

**Despacho n.º 221/SAOPH/88**

Respeitante ao pedido feito pela COHAMA — Cooperativa de Habitação de Macau, SCRL, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 704 m<sup>2</sup>, sito na Baixa da Taipa, quarteirão 15, lote «d», destinado à construção de um complexo habitacional, destinado aos sócios da cooperativa (Proc. n.º 184/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 2 de Dezembro de 1987, Ma Man Kei, Cristina Neto Valente e outros, em nome de uma cooperativa de habitação em constituição e que seria denominada de COHAMA — Cooperativa de Habitação de Macau, SCRL, com sede em Macau, da qual os requerentes seriam associados, solicitaram a S. Ex.º o Governador de Macau, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de dois terrenos, sitos na Colina da Penha, um terreno sito na Colina da Barra e um terreno, sito na Baixa da Taipa, este de preferência na zona habitacional e com a área aproximada de 3 000 m<sup>2</sup>.

2. Os terrenos, cuja concessão requeriam, destinavam-se à edificação de moradias unifamiliares ou geminadas e um bloco habitacional, destinados a habitação própria dos sócios da Cooperativa.

3. Este pedido foi apreciado na informação n.º 95/88, de 8 de Março, da DSPECE, na qual o director destes Serviços emitiu parecer de ser admissível a dispensa de hasta pública sem prejuízo de superiormente ser decidido dar-lhe tratamento comum (Despacho n.º 10/GM/88).

4. Submetida a referida informação e parecer à consideração do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, este em despacho exarado na mesma informação determinou que se iniciassem as negociações com a Cooperativa, entretanto já constituída, por escritura lavrada em 12 de Dezembro de 1987.

5. Posteriormente, por meio do aviso n.º 7/88/SPECE, de 18 de Abril, rectificado no *Boletim Oficial* n.º 19, de 9 de Maio, foi publicitada a disponibilidade para a concessão, por arrendamento, do terreno correspondente ao lote «d» do quarteirão 15, da Baixa da Taipa, com a área de 1 897 m<sup>2</sup>, podendo os eventuais interessados, no prazo de 30 (trinta) dias subsequentes, apresentarem propostas para a sua concessão. Expirado o referido prazo não foi recebida qualquer proposta.

6. Tendo em conta este facto e considerando que a COHAMA havia solicitado no ano anterior vários terrenos, entre os quais um na Baixa da Taipa, com cerca de 3 000 m<sup>2</sup>, na informação n.º 299/88, de 12 de Julho, propõe-se que seja reservado à COHAMA a concessão do terreno do referido lote, por negociação directa. O parecer emitido nesta informação pelo director dos SPECE, foi concordante com o proposto, tendo o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, concordado com o início das negociações com vista à concessão do terreno à COHAMA.

7. Informada a COHAMA de que poderia formalizar o pedido de concessão do terreno nas condições referidas, esta, representada por Alexandre Augusto Assis e João Freitas da Costa, em 23 de Novembro de 1988, apresentou um requerimento dirigido a S. Ex.º o Governador, solicitando a concessão,

por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno em apreço, para a construção de um conjunto de dois imóveis destinados a dar resposta a necessidades funcionais da cooperativa e, designadamente, à habitação para sócios, juntando, para o efeito, o plano de aproveitamento.

8. O estudo prévio apresentado mereceu parecer favorável da DSOPT, e em consequência, a DSPECE elaborou a minuta de contrato com as condições a que a concessão do terreno devia ficar sujeita, com as quais concordou a COHAMA, através dos seus citados representantes, Alexandre Augusto Assis e João Freitas da Costa, firmando nesse sentido um termo de compromisso, em 16 de Dezembro de 1988.

9. Conforme informação n.º 543/88, de 16 de Dezembro, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação determinou o seu envio à Comissão de Terras.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 27 de Dezembro de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada, nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º, n.º 1, alínea b), todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento*

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito, sito na Baixa da Taipa, quarteirão 15, lote «d», com a área de 1 704 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DPT/02/386-A/88, da DSCC.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

*Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado com a construção de um complexo habitacional, destinado a promover e facultar habitações aos sócios do segundo outorgante, complexo esse que é constituído por 2 (dois) pisos em cave, no subsolo e por 2 (dois)

edifícios acima do solo, sendo o bloco «A» com 9 (nove) pisos e o bloco «B» com 22 (vinte e dois) pisos.

2. As áreas das construções, referidas no número anterior, serão afectadas às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do r/c dos blocos «A» e «B»;

Habitacional: parte do r/c e do 1.º ao 8.º andares no bloco «A» e parte do r/c e do 1.º ao 21.º andares no bloco «B»;

Estacionamento: cave 1 e 2.

#### *Cláusula quarta — Renda*

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, pagará \$ 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 17 040,00 (dezasete mil e quarenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 94 503,00 (noventa e quatro mil, quinhentas e três) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:  
17 317 m<sup>2</sup> × \$ 4,50/m<sup>2</sup> e por piso ..... \$ 77 926,50

ii) Área bruta para comércio:  
438 m<sup>2</sup> × \$ 6,50/m<sup>2</sup> e por piso ..... \$ 2 847,00

iii) Área bruta para estacionamento:  
3 051 m<sup>2</sup> × \$ 4,50/m<sup>2</sup> e por piso ..... \$ 13 729,50

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

#### *Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação

da aprovação do projecto da obra, para o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

#### *Cláusula sexta — Encargos especiais*

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

#### *Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno*

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só serão dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante serão sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 2 000,00 a \$ 10 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 10 001,00 a \$ 20 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 20 001,00 a \$ 50 000,00;

A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

#### *Cláusula oitava — Multas*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir até \$ 500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120

(cento e vinte) dias, fica sujeito a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior, em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

#### *Cláusula nona — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 6 111 055,00 (seis milhões, cento e onze mil e cinquenta e cinco) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 1 311 055,00 (um milhão, trezentas e onze mil e cinquenta e cinco) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) o remanescente, \$ 4 800 000,00 (quatro milhões e oitocentas mil) patacas que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 033 185,00 (um milhão, trinta e três mil, cento e oitenta e cinco) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

#### *Cláusula décima — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 17 040,00 (dezassete mil e quarenta) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

#### *Cláusula décima primeira — Transmissão*

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

2. A transmissão de situações emergentes deste contrato, na parte relativa às áreas habitacionais, identificadas no n.º 2 da cláusula terceira, para terceiros que não sejam sócios do segundo outorgante, fica sujeita a autorização expressa do primeiro outorgante, durante o período de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

#### *Cláusula décima segunda — Fiscalização*

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o

segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

#### *Cláusula décima terceira — Caducidade*

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula oitava;

b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.º o Governador, que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

#### *Cláusula décima quarta — Rescisão*

1. O presente contrato poderá ser rescindido, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta do pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.º o Governador, que será publicado no *Boletim Oficial*.

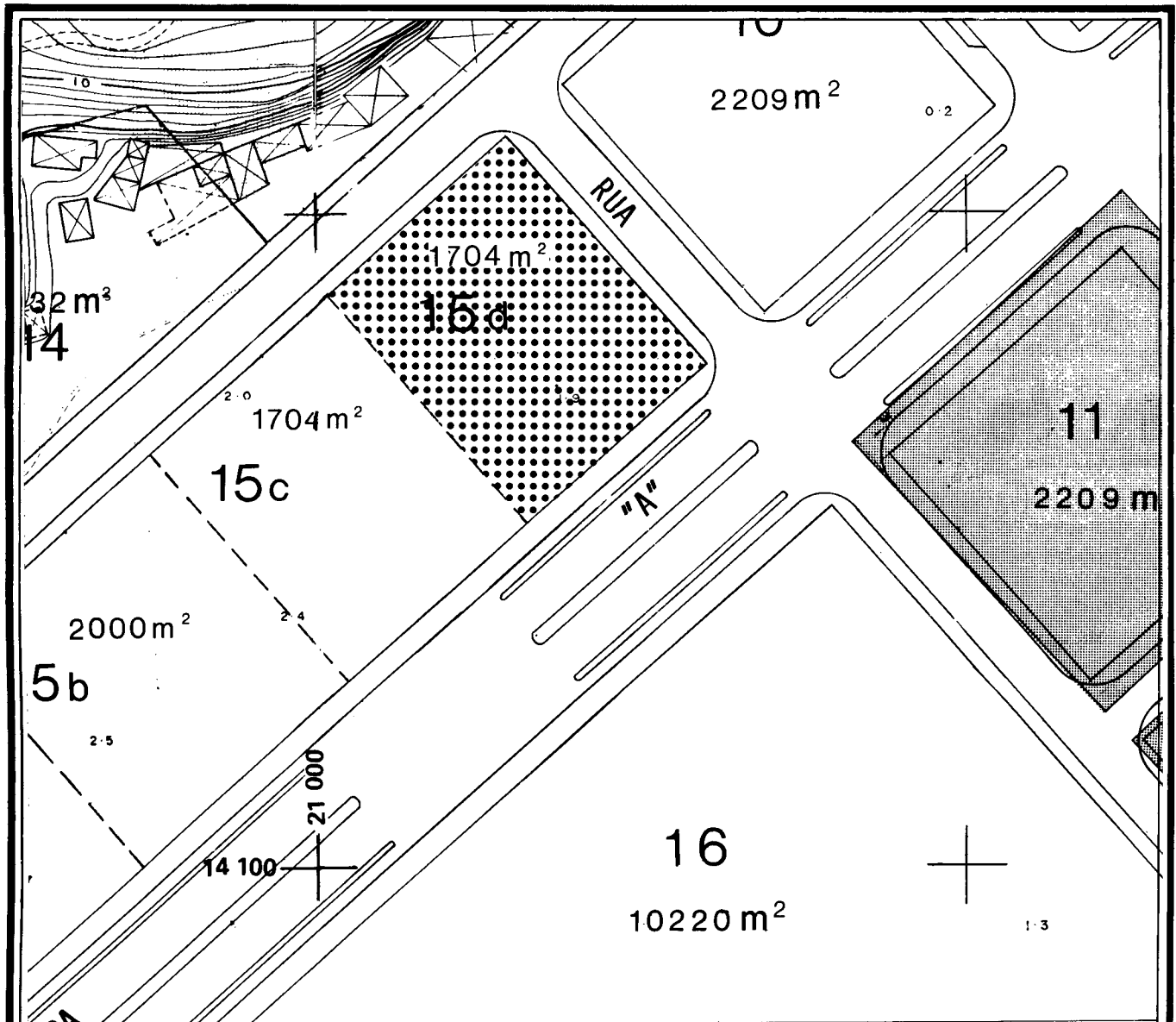
#### *Cláusula décima quinta — Foro competente*

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

#### *Cláusula décima sexta — Legislação aplicável*

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 30 de Dezembro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



BAIXA DA TAIPA  
 QUARTEIRÃO 15 LOTE d

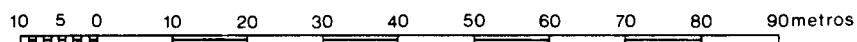
 ÁREA = 1 704 m<sup>2</sup>

- Confrontações actuais:  
 NE, NW e SE - Vias projectadas;  
 SW - Terreno do Território.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO  
 Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)