

Despacho n.º 136/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento e Construção Predial Fu Ieng Fat, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 186 m², sito no cruzamento da Calçada da Feitoria com a Rua do Barão, destinado à construção de um edifício para habitação e comércio (Processo n.º 525.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 30/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Com precedência de consulta pública, o Despacho n.º 208/SAOPH/88, de 30 de Dezembro, autorizou a concessão do terreno com a área de 227 m², sito no Pátio de Chan Loc, em Macau, à Companhia de Investimento e Construção Predial Fu Ieng Fat, Lda., concessão esta titulada pela escritura de contrato outorgada na DSF em 6 de Julho de 1989.

2. Entre o terreno concedido e a Calçada da Feitoria, encontra-se uma parcela de terreno do Território, ocupada com barracas, tendo a concessionária referida, ainda em Junho de 1988, solicitado também a sua concessão, com dispensa de hasta pública, propondo-se para tal proceder à sua desocupação e pagar como prémio do contrato o valor unitário do metro quadrado idêntico ao que havia oferecido para o terreno confinante, cuja concessão havia sido objecto da referida consulta pública.

Este pedido foi renovado mais tarde por requerimento de Junho de 1989, no qual a requerente informa que pretende construir um edifício destinado a habitação e comércio, a ser objecto de aproveitamento integrado com o lote cuja concessão lhe havia sido autorizada.

3. Este requerimento foi apreciado nos SPECE que sobre ele emitiram parecer favorável ao deferimento da pretensão da requerente.

Com o proposto concordou o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, sendo, por isso, dado andamento à tramitação do processo por meio de negociação directa.

4. Foi definido o alinhamento para a zona e a interessada apresentou a planta do terreno e o estudo prévio relativo ao aproveitamento do mesmo, o qual foi considerado passível de aprovação por parte da DSSOPT.

5. A tramitação deste processo sofreu algum atraso devido a dificuldades surgidas com a desocupação do terreno confinante, concedido à requerente.

6. Ultrapassadas tais dificuldades, o Departamento de Solos da DSSOPT reactivou o processo e efectuou os cálculos para estabelecimento do prémio e da renda, bem assim como elaborou a minuta de contrato, cujos termos e condições foram aceites pela requerente, por intermédio do seu representante e sócio-gerente, Chan Kuok Iong, conforme termo de compromisso por este firmado, em 18 de Janeiro de 1991.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 25 de Março de 1991, emitiu parecer favorável.

8. O terreno a conceder tem a área de 186 m² e encontra-se demarcado na planta emitida pela DSCC, referenciada por

«Processo n.º 3 075/90», de 20 de Junho, assinalado pela letra «A», pretendendo a requerente aproveitá-lo, no prazo de 18 (dezoito) meses, com a construção de um edifício com 6 (seis) pisos, destinado a comércio e habitação.

9. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a decisão da concessão foi notificada à requerente e foi por esta expressamente aceite mediante declaração prestada em 11 de Agosto de 1991.

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), 49.º ss. e 56.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido de concessão em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho.

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 sito no cruzamento da Calçada da Feitoria com a Rua do Barão, com a área de 186 (cento e oitenta e seis) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado com a letra «A» na planta anexa, com o n.º 3 075/90, emitida em 20 de Junho, pela 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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o 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 edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 (seis) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, será afecto às seguintes finalidades de utilização:

Habitacional: 4 pisos (do 1.º ao 4.º andares), com cerca de 786 m²;

Comercial: 2 pisos (cave e rés-do-chão com «koc-chai»), com cerca de 272 m².

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 \$ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 744,00 (setecentas e quarenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 2 388,00 (duas mil, trezentas e oitenta e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para habitação:
786 m² × \$ 2,00/m² \$ 1 572,00
- ii) Área bruta para comércio:
272 m² × \$ 3,00/m² \$ 816,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar 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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula 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 obras (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a 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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a 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 das parcelas «A» e «B», assinaladas na planta n.º 3 075/90, emitida em 20 de Junho, pela DSCC, e remoção das mesmas 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 DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 5 000,00 a \$ 10 000,00;

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

Na 3.ª infracção: \$ 20 000,00 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 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 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

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 820 754,00 (um milhão, oitocentas e vinte mil, setecentas e cinquenta e quatro) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 1 000 000,00 (um milhão) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 820 754,00 (oitocentas e vinte mil, setecentas e cinquenta e quatro) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 432 045,00 (quatrocentas e trinta e duas mil e quarenta e cinco) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 744,00 (setecentas e quarenta e quatro) 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.

3. Para além da caução referida nos n.ºs 1 e 2 desta cláusula, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 800 000,00 (oitocentas mil) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária em termos aceites pelo primeiro outorgante, para garantia de execução do empreendimento.

4. A caução, prevista no n.º 3 desta cláusula, poderá ser reduzida para metade após o pagamento da primeira prestação prevista na alínea b) da cláusula nona e será restituída após o pagamento da última prestação do prémio.

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. 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, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato produz os seguintes efeitos:

a) Reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso;

b) Perda das cauções prestadas, nos termos dos n.ºs 1 e 3 da cláusula décima, a favor do primeiro 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento repetido a partir da quarta infracção das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula nona.

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

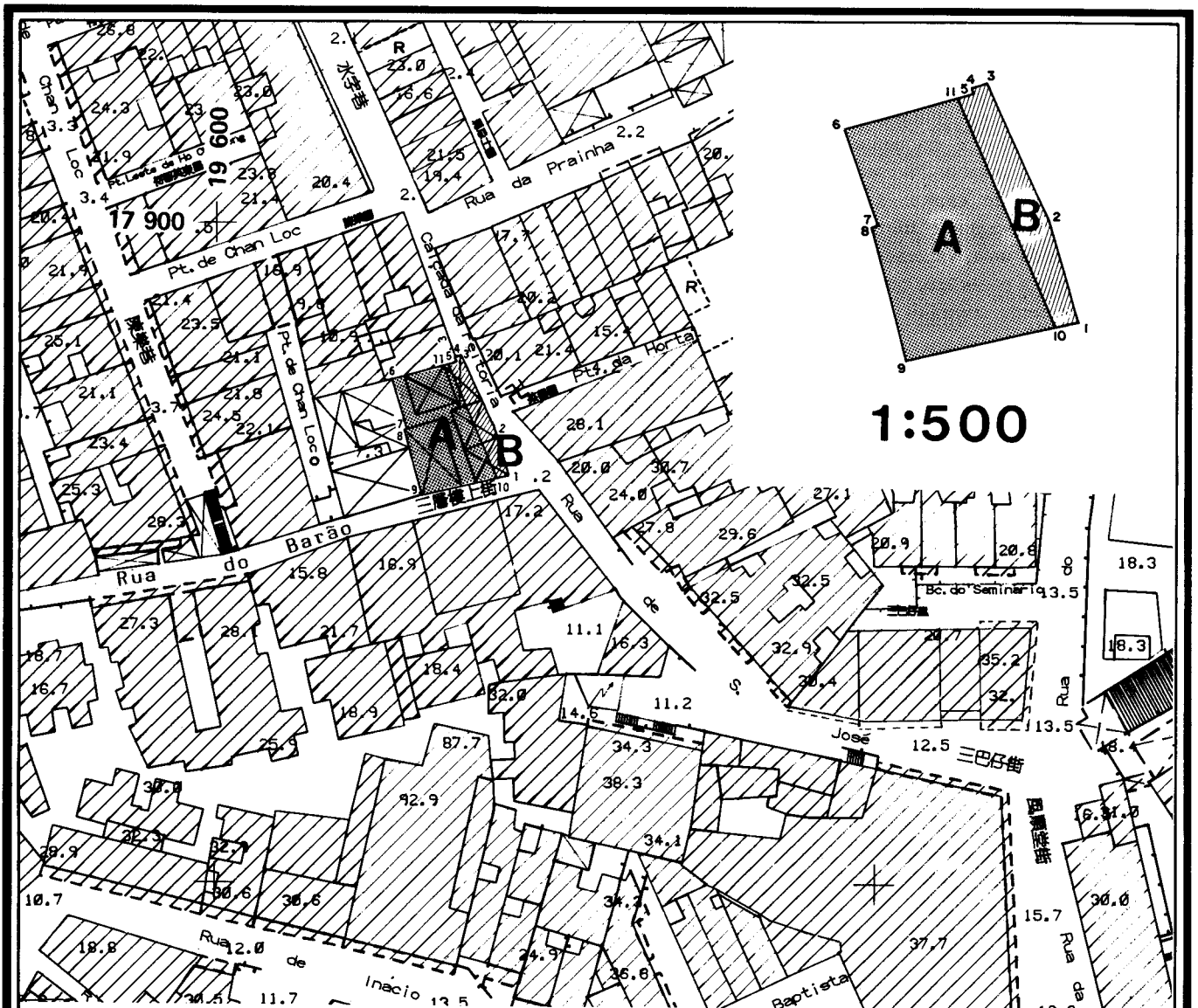
Cláusula décima quinta — Foro competente

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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 28 de Agosto de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



TERRENO SITUADO NO CRUZAMENTO DA CALÇADA DA FEITORIA COM A RUA DO BARÃO.

	M(m)	P(m)
1	19 644.4	17 861.9
2	19 642.1	17 865.7
3	19 637.5	17 879.9
4	19 636.3	17 879.5
5	19 636.4	17 879.1
6	19 626.6	17 876.4
7	19 629.1	17 869.1
8	19 628.7	17 869.0
9	19 631.4	17 859.0
10	19 642.7	17 861.5
11	19 635.2	17 878.8



ÁREA "A" = 186 m²



ÁREA "B" = 46 m²

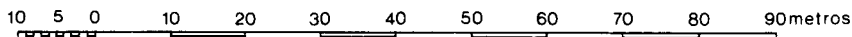
Confrontações actuais :

- Parcela A
Terreno do Território não descrito.
N - Nºs 3 e 5 da Calçada da Feitoria (Nº11704,B-31);
S - Rua do Barão;
E - Parcela B;
W - Terreno do Território, em construção no Pátio de Chan Loc (Esc. de 6/7/89 da DSF).
- Parcela B
Terreno do Território não descrito.
N - Calçada da Feitoria e Nºs 3 e 5 da mesma Calçada (Nº11704,B-31);
S - Rua do Barão;
E - Calçada da Feitoria;
W - Parcela A.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



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