Despacho n.º 82/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito por Ao Chong Kit, aliás Stanley Au, de contrato de concessão, por arrendamento, precedido de concurso público, de um terreno com a área de 471 m², situado no gaveto formado pela Avenida do Coronel Mesquita, n.º 11-C, e Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 131, destinado a habitação e comércio (Proc. n.º 804.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 42/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118.º, n.º 1, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no n.º 3 do Despacho n.º 10/GM/88, de 18 de Janeiro, foi publicado no *Boletim Oficial* n.º 16, o aviso n.º 9/88/SPECE, de 18 de Abril, divulgando que Ao Chong Kit, aliás Stanley Au, havia requerido a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 471 m², sito no gaveto formado pela Avenida do Coronel Mesquita, n.º 11-C, e Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 131, para ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a habitação e comércio.

2. Expirado o prazo de 30 dias para apresentação das propostas fixado no aviso, procedeu-se à abertura pública das propostas apresentadas e, da sua análise, verificou-se que a melhor proposta havia sido a apresentada pela Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., que ofereceu um prémio no montante de $ 8 789 000,00 patacas.

3. Considerando o disposto na parte final do n.º 3 do citado despacho, foi solicitado ao requerente inicial, Stanley Au, se pretendia exercer o direito de preferência, nas condições da melhor proposta, oferecida pela Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., tendo este, em 30 de Junho de 1990, dado o seu assentimento quanto ao valor indicado.

4. Da apreciação do estudo prévio actualizado apresentado por este concorrente, constatou-se que as áreas de construção constantes neste projecto excediam consideravelmente, as propostas pela Sociedade Cidade Nova, Lda., desvirtuando-se, desta forma, o direito de preferência exercido.

5. Em face do exposto, o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas emitiu, em 30 de Junho de 1991, despacho no sentido de se informar Stanley Au que o eventual reconhecimento do seu direito de preferência supunha a cobertura e aceitação dos exactos termos da proposta apresentada pelo candidato que ofereceu o maior prémio.

6. Na sequência do cumprimento do supra referido despacho, Stanley Au apresentou novo estudo prévio para aproveitamento do terreno, que veio a merecer parecer favorável.

7. Nestas circunstâncias foi completada a instrução do processo e elaborada a minuta do contrato, cujos termos e condições foram aceites pelo concorrente, conforme se infere do termo de compromisso, firmado em 17 de Março de 1992.

8. O terreno, em causa, tem a área global de 471 m², está demarcado na planta dos SCC n.º 807/89, emitida em 5 de Dezembro de 1991, e descrito na CRPM sob os n.ºs 20 082 a fls. 20 v. do livro B-43 e 20 083 a fls. 21 v. do livro B-43. Este terreno esteve anteriormente concedido e reverteu ao Território pelo Despacho n.º 38/SAES/86, publicado no *Boletim Oficial* n.º 46/86, de 17 de Novembro.

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 14 de Maio de 1992.

10. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites.

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 49.º e seguintes 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 a 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, precedido de concurso público, um terreno descrito na CRPM sob os n.ºs 20 082 e 20 083, a fls. 20 v. do livro B-43, situado no gaveto formado pela Avenida do Coronel Mesquita, n.º 11-C, e Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 131, com a área de 471 (quatrocentos e setenta e um) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º 807/89, emitida em 5 de Dezembro de 1991, pela DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da publicação do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável, 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 afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: r/c, com 404 m²;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andares, com 2 727 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 $ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de $ 3 768,00 (três mil, setecentas e sessenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de $ 13 332,00 (treze mil,

trezentas e trinta e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
2 727 m² x $ 4,00/m² ..... $ 10 908,00

ii) Área bruta para comércio:
404 m² x $ 6,00/m² ..... $ 2 424,00

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 a partir da data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

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) 45 (quarenta e cinco) 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 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 do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, 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: $ 10 001,00 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 $ 1 000,00 (mil) patacas por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinta 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 $ 8 789 000,00 (oito milhões, setecentas e oitenta e nove mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) $ 4 489 000,00 (quatro milhões, quatrocentas e oitenta e nove mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de $ 4 300 000,00 (quatro milhões e trezentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será

pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 2 263 520,00 (dois milhões, duzentas e sessenta e três mil, quinhentas e vinte) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

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 $ 3 768,00 (três mil, setecentas e sessenta e oito) 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. 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.ª o Governador, a publicar 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.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial.*

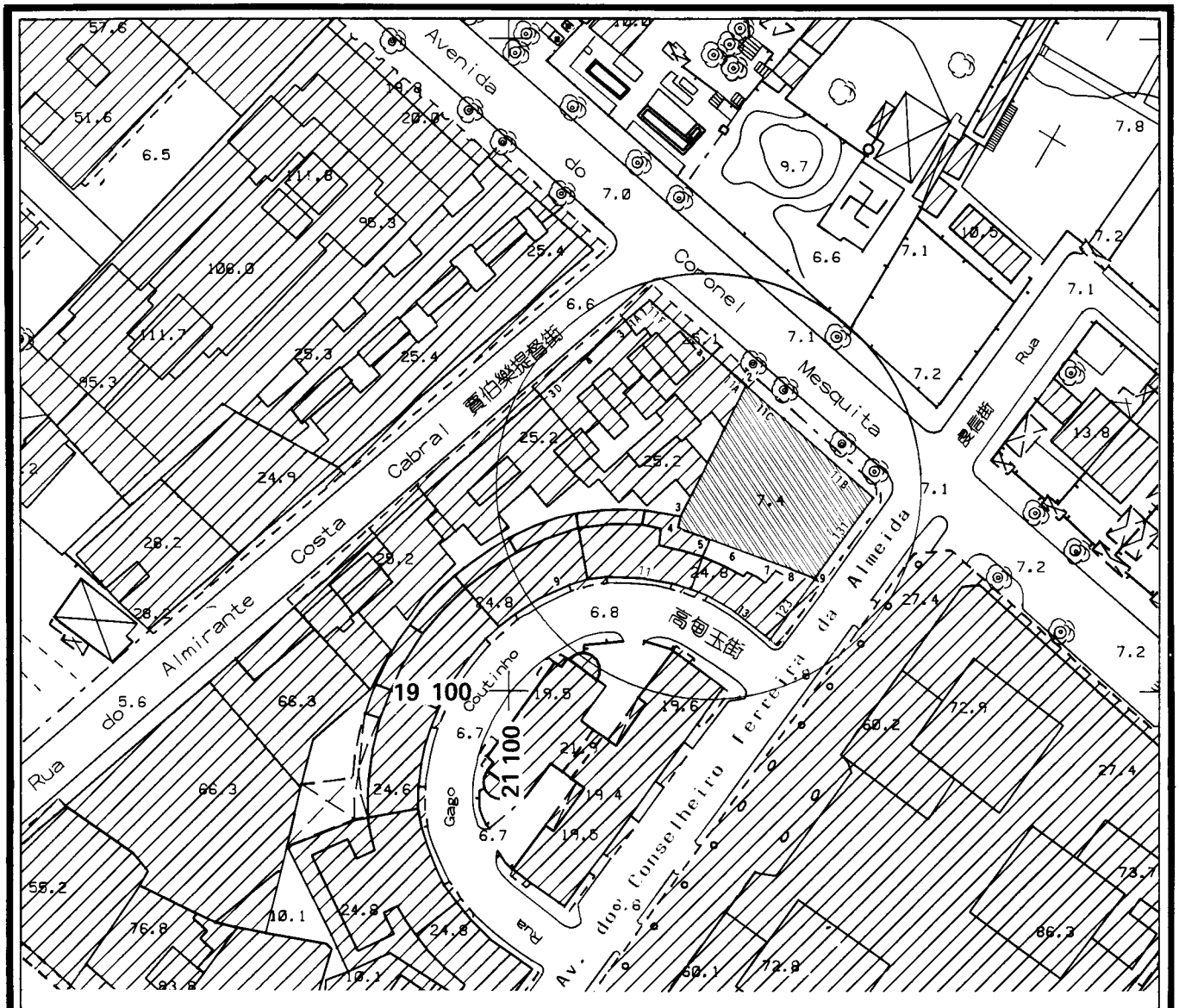
Cláusula décima quinta — Foro competente

Para efeitos de 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 2 de Julho de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado.*



AVENIDA CORONEL MESQUITA, Nº11-C - 11-B e
AVENIDA CONSELHEIRO FERREIRA DE ALMEIDA, Nº131

	M(m)	P(m)
1	21 155,9	19 129,6
2	21 136,3	19 146,9
3	21 126,3	19 127,0
4	21 123,8	19 125,1
5	21 130,1	19 123,6
6	21 134,9	19 121,9
7	21 140,8	19 119,8
8	21 142,8	19 119,1
9	21 147,0	19 117,5

AREA = 471 m2

Confrontações actuais:

NE - Avenida do Coronel Mesquita;
SE - Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida;
SW - Prédio Nºs11 a 11D da Rua Gago Coutinho(prédio VII)(nº21429,B-49); Prédio nºs13 a 13C da mesma Rua com portas nºs123 a 123B da Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida(nº2143D, B-49);
NW - Edifício Fu Hong.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no. 82/SATOP/92 Parecer da CT nº64/92 de 14/5/92 807/89 de 05/12/92