

Despacho n.º 93/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela Associação Islâmica de Macau, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 10 901 m², sito em Macau, entre a Estrada de Cacilhas, a Estrada de D. Maria II e o Ramal dos Mouros, e de simultânea desistência de três parcelas do terreno concedido, ficando o mesmo a ser constituído por três lotes com a área global de 7 779 m² (Processo n.º 1 076.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 11/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Diploma Legislativo n.º 118, publicado no *Boletim Oficial* n.º 16, de 19 de Abril de 1930, rectificado pelo Diploma Legislativo n.º 155, publicado no *Boletim Oficial* n.º 4, de 22 de Janeiro de 1931, foi autorizada a concessão, por aforamento, titulada pelo alvará de concessão de terreno n.º 5, de 12 de Maio de 1930, substituído pelo alvará n.º 1, de 23 de Fevereiro de 1931, do terreno vulgarmente conhecido por «Horta dos Mouros», com a área de 10 683,76 m², ora rectificada por novas medições para 10 901 m², situado em Macau, entre o Ramal dos Mouros e as Estradas de D. Maria II e de Cacilhas, a favor da antiga Associação de Beneficência Mahometana, hoje denominada Associação Islâmica de Macau, de acordo com os estatutos publicados nos *Boletins Oficiais* n.ºs 43 e 49, de 26 de Outubro de 1992 e 7 de Dezembro de 1992, com domicílio no Ramal dos Mouros, n.º 4, em Macau.

2. O terreno em apreço está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 11 544 a fls. 38 do livro B-31 e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 2 357 a fls. 62 do livro F-4 e encontra-se assinalado com as letras «A», «A1», «B», «C2» e «D» na planta n.º 3 553/91, emitida, em 13 de Novembro de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

3. Sucede, porém, que em 1949 parte do referido terreno foi cedido ao Comando Militar de Macau, para instalações militares e em 1958 as instalações passaram a ser utilizadas pela Polícia de Segurança Pública (PSP).

4. Ora, pretendendo a concessionária aproveitar todo o terreno que lhe está concedido com a construção de uma mesquita, de um centro cultural e de um edifício, com 14 pisos, constituído em regime de propriedade horizontal, a afectar às finalidades habitacional e comercial, para esse efeito apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um estudo prévio de aproveitamento do terreno que foi aprovado condicionalmente por despacho do director, substituto, dos Serviços, de 22 de Agosto de 1995, disponibilizando-se a concessionária a suportar exclusivamente, como encargo especial, a transferência das instalações da PSP e a construção para esta de um novo edifício.

5. Por força do alinhamento definido para o local, a parcela assinalada com a letra «C1» na citada planta, que foi cedida, em troca de outra parcela, por arrendamento, através da Portaria n.º 2 675, publicada no *Boletim Oficial* n.º 25, de 24 de Junho de 1939, à sobredita Associação e que se encontra omissa na CRPM, reverte ao Território e destina-se a integrar o seu domínio público.

6. Dispõe-se a concessionária, ainda, a devolver ao Território o domínio útil das parcelas de terreno assinaladas com as letras «C2» e «D» na mesma planta, respectivamente, com as áreas de 1 713 m² e de 1 409 m², a desanexar do terreno supra-identificado, destinando-se a parcela «C2» a integrar o domínio público do Território e a parcela «D» a uma via pública pedonal e acesso de emergência do Corpo de Bombeiros.

7. O Departamento de Solos da DSSOPT calculou, então, o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deve obedecer, as quais foram aceites pela concessionária, conforme carta datada de 9 de Janeiro de 1996.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Fevereiro de 1996, emitiu parecer favorável.

9. 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 revisão da concessão foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, mediante declaração, datada de 19 de Junho de 1996, subscrita por Sheik Yagob, casado, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, na Rua Nova à Guia, n.º 191, na qualidade de presidente da Direcção, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 19 de Junho de 1996.

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 107.º e 108.º, ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Associação Islâmica de Macau, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 10 683,76 m² (dez mil, seiscentos e oitenta e três vírgula setenta e seis metros quadrados), rectificada por novas medições para 10 901 m² (dez mil, novecentos e um metros quadrados), situado em Macau, entre o Ramal dos Mouros e as Estradas de D. Maria II e de Cacilhas, descrito na CRPM sob o n.º 11 544 a fls. 38 do livro B-31 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 2 357 a fls. 62 do livro F-4, que se encontra assinalado com as letras «A», «A1», «B», «C2» e «D» na planta n.º 3 553/91, emitida, em 13 de Novembro de 1995, pela DSCC, a qual faz parte integrante do presente contrato;

b) A desistência pela segunda outorgante da concessão, por arrendamento, de uma parcela confinante com o terreno referido na alínea anterior, com a área de 1 100 m² (mil e cem metros quadrados), operada pela Portaria n.º 2 675, publicada no *Boletim Oficial* n.º 25, de 24 de Junho de 1939, omissa na CRPM e assinalada pela letra «C1» na mesma planta, em consequência de que a mesma reverte, livre de quaisquer ónus ou encargos, ao primeiro outorgante, que a aceita, destinando-se a área *non aedificandi* a integrar o domínio público do Território;

c) A devolução ao primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil das parcelas de terreno assinaladas com as letras «C2» e «D» na planta acima referida, com as áreas de 1 713 m² (mil setecentos e treze metros quadrados) e de 1 409 m² (mil quatrocentos e nove metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea a), descrito sob o n.º 11 544 a fls. 38 do livro B-31, destinando-se a parcela «C2» a área *non aedificandi*, a integrar o domínio público do Território e a parcela «D» a uma via pública pedonal e acesso de emergência do Corpo de Bombeiros.

2. A concessão, agora com a área global de 7 779 m² (sete mil, setecentos e setenta e nove metros quadrados), constituída pelas parcelas assinaladas com as letras «A», «A1» e «B» na planta acima mencionada, de ora em diante designadas, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

3. O terreno é subdividido em três lotes, que passam a constituir três descrições distintas, conforme a seguir se discrimina:

a) A parcela assinalada com a letra «A», a desanexar da descrição n.º 11 544 a fls. 38 do livro B-31, passa a constituir um lote com a área de 1 727 m² (mil setecentos e vinte e sete metros quadrados);

b) A parcela assinalada com a letra «A1», a desanexar da mesma descrição, passa a constituir um lote com a área de 1 881 m² (mil oitocentos e oitenta e um metros quadrados);

c) A parcela assinalada com a letra «B», que integra o remanescente da descrição n.º 11 544, passa a constituir um lote com a área de 4 171 m² (quatro mil, cento e setenta e um metros quadrados).

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno destina-se a manter construído o cemitério existente (parcela «B»), à construção de um complexo religioso com mesquita e centro cultural (parcela «A1») e de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 14 pisos (parcela «A»).

2. O edifício referido no número anterior é afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: com a área de 2 633 m²;

Habitacional: com a área de 16 673 m²;

Estacionamento: com a área de 4 225 m².

3. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar no momento da vistoria para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 2 208 280,00 (dois milhões, duzentas e oito mil, duzentas e oitenta) patacas.

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulada no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de 1 (um) mês, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 5 521,00 (cinco mil, quinhentas e vinte e uma) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da data da recepção provisória da obra de construção referida na alínea c) do n.º 1 da cláusula sexta.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, 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 de obra, para o início da obra.

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

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

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda outorgante pode 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeita 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 a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação dos projectos, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa até 5 000,00 (cin-

co mil) 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 sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

a) A desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «C1» e «D» na planta n.º 3 553/91, emitida, em 13 de Novembro de 1995, pela DSCC, e remoção de todas as construções, materiais e infra-estruturas aí existentes;

b) Execução das placas ajardinadas e arruamentos envolventes ao lote, devidamente infra-estruturados, em conformidade com o previsto na planta de alinhamento oficial, aprovada em 15 de Setembro de 1993;

c) Transferência das instalações da PSP, do Ramal dos Mouros para o terreno afecto à Esquadra n.º 2 junto ao Canídrómo, assinalado na planta n.º 4 562/93, emitida, em 29 de Novembro de 1995, pela DSCC, e construção de um edifício com uma área bruta global de 7 851 m² (sete mil, oitocentos e cinquenta e um metros quadrados), de acordo com projectos a aprovar pelo primeiro outorgante e em conformidade com o «Programa de Necessidades» fornecido pelas Forças de Segurança de Macau, que faz parte integrante deste contrato.

2. A obra de construção referida na alínea c) do número anterior deve ser entregue ao primeiro outorgante no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. Os materiais e equipamentos a aplicar devem ser da melhor qualidade, adequados à finalidade pretendida e estão sujeitos à aprovação prévia do primeiro outorgante.

4. A segunda outorgante garante, durante um período de 2 (dois) anos, contados da data da conclusão e entrega ao primeiro outorgante das obras referidas no n.º 1, a boa execução e qualidade dos materiais e equipamentos aplicados, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que se vierem a manifestar durante aquele período.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 22 652 822,00 (vinte e dois milhões, seiscentas e cinquenta e duas mil, oitocentas e vinte e duas) patacas, que é liquidado da seguinte forma:

a) 9 652 822,00 (nove milhões, seiscentas e cinquenta e duas mil, oitocentas e vinte e duas) patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 13 000 000,00 (treze milhões) de patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 6 (seis) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 2 439 684,00 (dois milhões, quatrocentas e trinta e nove mil, seiscentas e oitenta e quatro) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses, contados a partir da data da publicação do despacho referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — Transmissão

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, designadamente da referente ao prémio.

Cláusula nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda 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 — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade da concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

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

b) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Falta de pagamento pontual do foro;

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

e) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e sétima.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outor-

gante, tendo a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

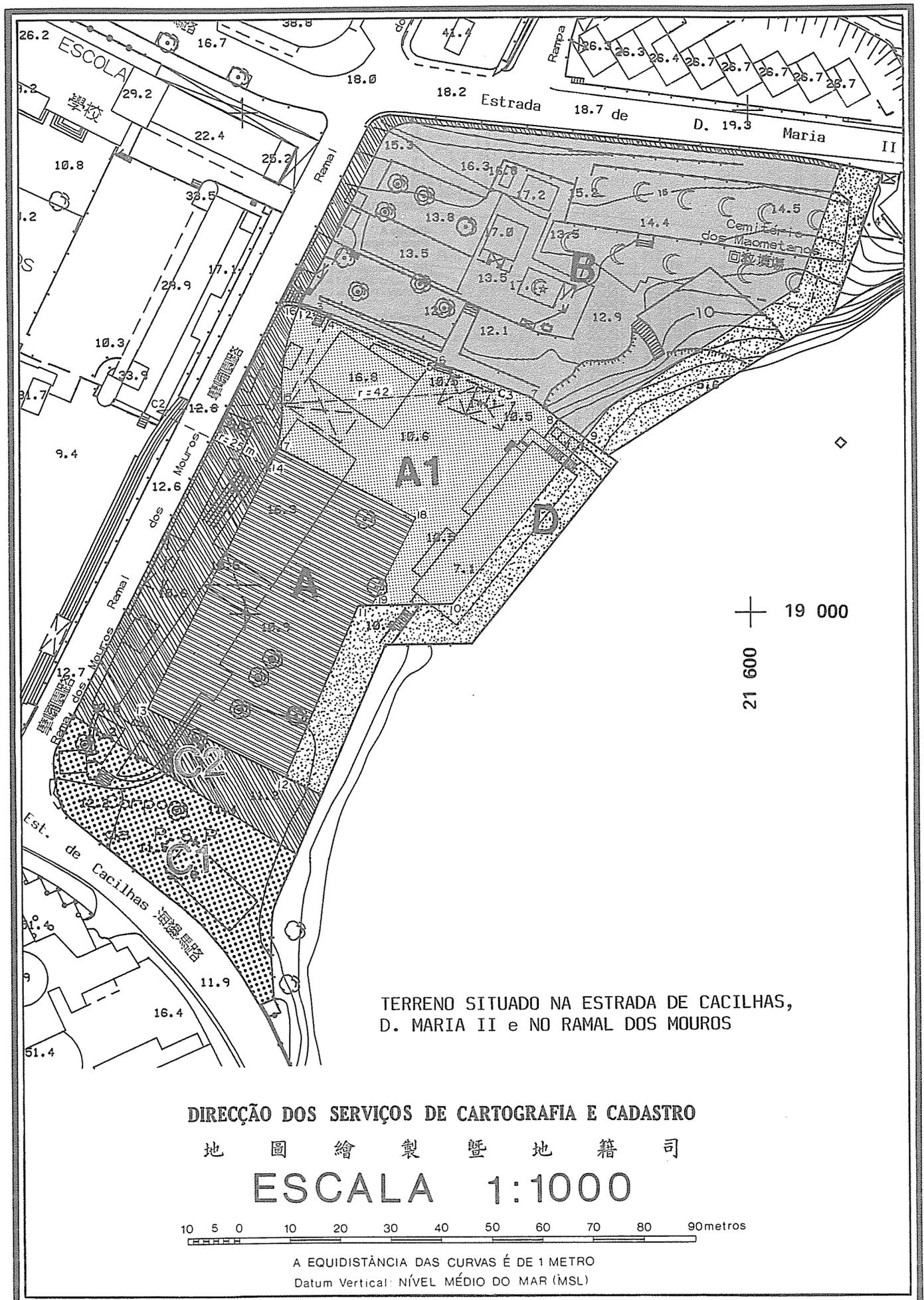
Cláusula décima primeira — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

Cláusula décima segunda — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se 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 Junho de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

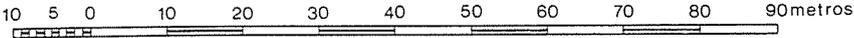


TERRENO SITUADO NA ESTRADA DE CACILHAS,
D. MARIA II e NO RAMAL DOS MOUROS

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: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

N.º	M (m)	P (m)
19040	19040	19040
19041	19041	19041
19042	19042	19042
19043	19043	19043
19044	19044	19044
19045	19045	19045
19046	19046	19046
19047	19047	19047
19048	19048	19048
19049	19049	19049
19050	19050	19050
19051	19051	19051
19052	19052	19052
19053	19053	19053
19054	19054	19054
19055	19055	19055
19056	19056	19056
19057	19057	19057
19058	19058	19058
19059	19059	19059
19060	19060	19060
19061	19061	19061
19062	19062	19062
19063	19063	19063
19064	19064	19064
19065	19065	19065
19066	19066	19066
19067	19067	19067
19068	19068	19068
19069	19069	19069
19070	19070	19070
19071	19071	19071
19072	19072	19072
19073	19073	19073
19074	19074	19074
19075	19075	19075
19076	19076	19076
19077	19077	19077
19078	19078	19078
19079	19079	19079
19080	19080	19080
19081	19081	19081
19082	19082	19082
19083	19083	19083
19084	19084	19084
19085	19085	19085
19086	19086	19086
19087	19087	19087
19088	19088	19088
19089	19089	19089
19090	19090	19090
19091	19091	19091
19092	19092	19092
19093	19093	19093
19094	19094	19094
19095	19095	19095
19096	19096	19096
19097	19097	19097
19098	19098	19098
19099	19099	19099
19100	19100	19100

-  ÁREA "A" = 1 727 m2
-  ÁREA "A1" = 1 881 m2
-  ÁREA "B" = 4 171 m2
-  ÁREA "C1" = 1 100 m2
-  ÁREA "C2" = 1 713 m2
-  ÁREA "D" = 1 409 m2

-CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

-Parcela A
 Parte do terreno descrito sob o (nº11544,B-31)

NE - Parcela A1;
 SE - Parcelas A1 e D;
 SW/NW - Parcelas C2 e D;

-Parcela A1
 Parte do terreno descrito sob o (nº11544,B-31)

NE - Parcela B;
 SE - Parcela D;
 SE - Parcelas A e D;
 NW - Parcela C2;

-Parcela B
 Parte do terreno descrito sob o (nº11544,B-31), destinado a manter o cemitério

NE/NW - Parcela C2;
 SE - Parcela D;
 SW - Parcela A1;

-Parcela C1
 Terreno concedido por arrendamento pela Portaria nº2675 de 24/ /08/1939, destina-se a área NON AEDIFICANDI e a integrar no domínio público do Território.

NE - Parcela C2;
 SE - Faixa de terreno do Território junto ao Reservatório de água da SAAM;
 SW - Estrada de Cacilhas;
 NW - Ramal dos Mouros;

-Parcela C2
 Parte do terreno descrito sob o (nº11544,B-31), destinado a área NON AEDIFICANDI, e a integrar no domínio público do Território.

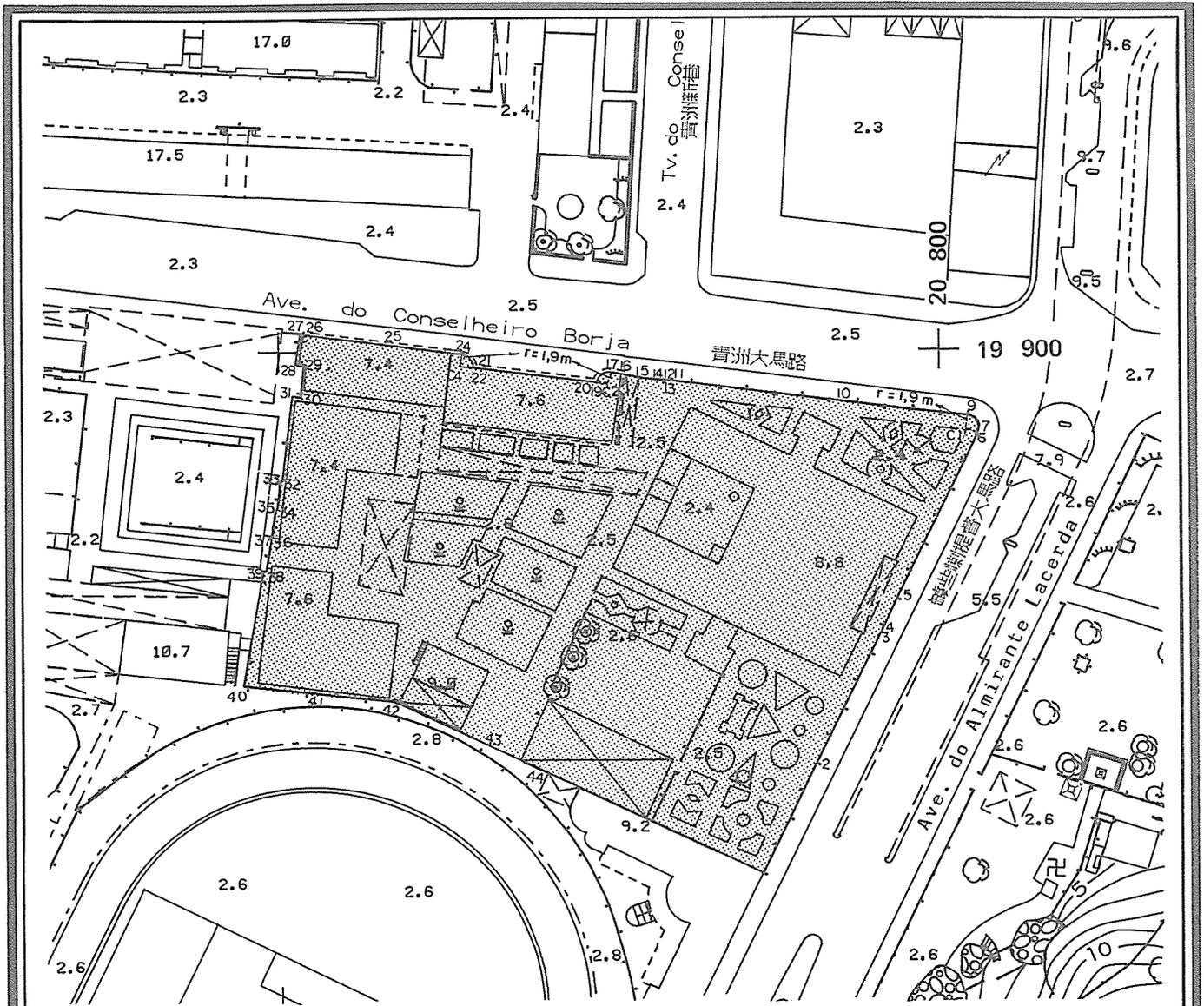
NE - Parcela A e Estrada de D. Maria II;
 SE - Faixa de terreno do Território junto ao Reservatório de água da SAAM, e Parcelas A,A1,B e D;
 SW - Parcelas B e C1;
 NW - Ramal dos Mouros;

-Parcela D
 Parte do terreno descrito sob o (nº11544,B-31), destinado a via de acesso pedonal e a emergência do Corpo de Bombeiros.

NE - Parcelas A,A1 e Estrada D. Maria II
 SE - Faixa de terreno do Território junto ao Reservatório de água da SAAM, prédio nº6 da Estrada de D.Maria II (nº20779,B-45) e o mesmo Reservatório.
 SW - Parcela C2 e faixa de terreno do Território junto ao Reservatório de água da SAAM;
 NW - Parcelas A,A1 e B.

Obs:-As parcelas A+A1+B+C2+D, correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (nº11544,B-31)

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
 地 圖 繪 製 暨 地 籍 司



ESQUADRA Nº2 DA PSP NO CRUZAMENTO
DA AVENIDA ALMIRANTE LACERDA COM
A AVENIDA CONSELHEIRO BORJA

- CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

- N - Avenida Conselheiro Borja;
- S/W - Campo Desportivo do Canidromo;
- E - Avenida Almirante Lacerda.



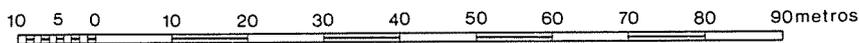
ÁREA = 5 750 m²

N.º	M (m)	P (m)	N.º	M (m)	P (m)
20772.1	19820	19897.7	20727.6	19897.7	19897.7
20781.1	19897.7	19899.6	20728.0	19899.6	19899.6
20791.1	19899.6	19901.0	20716.9	19901.0	19901.0
20794.4	19899.6	19902.2	20703.3	19902.2	19902.2
20803.5	19899.6	19902.2	20703.3	19902.2	19902.2
20805.9	19899.6	19902.2	20703.3	19902.2	19902.2
20804.2	19899.6	19902.2	20703.3	19902.2	19902.2
20789.4	19899.6	19902.2	20703.3	19902.2	19902.2
20789.4	19899.6	19902.2	20703.3	19902.2	19902.2
20758.8	19899.6	19902.2	20700.0	19902.2	19902.2
20757.7	19899.6	19902.2	20699.9	19902.2	19902.2
20754.4	19899.6	19902.2	20699.9	19902.2	19902.2
20750.0	19899.6	19902.2	20699.9	19902.2	19902.2
20748.0	19899.6	19902.2	20699.9	19902.2	19902.2
20747.7	19899.6	19902.2	20699.9	19902.2	19902.2
20729.9	19899.6	19902.2	20704.4	19902.2	19902.2
20729.9	19899.6	19902.2	20717.4	19902.2	19902.2
			20731.0	19902.2	19902.2
			20740.4	19902.2	19902.2

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: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)