

Despacho n.º 12/SAOPH/88

Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 5 de Agosto de 1986, a Companhia de Investimento Comercial e Industrial Kuan Heng, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 734 m², situado nos terrenos adjacentes às Travessas da Fábrica e da Areia Preta, destinado a um conjunto residencial e comercial, (Proc. n.º 134/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Na sequência de contactos iniciados junto dos SPECE em Setembro de 1985 no sentido de saber os condicionalismos urbanísticos que recaíam sobre a zona de Mong Há, a Companhia de Investimento Comercial e Industrial Kuan Heng, com sede na Rua da Praia Grande, n.º 91, por requerimento datado de 5 de Agosto de 1986, dirigido a S. Ex.ª o Governador, formalizou o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 734 m², sito junto às Travessas da Fábrica e da Areia Preta, a fim de proceder à construção de um complexo residencial de baixa altura.

2. Com o requerimento apresentou a planta do terreno e o estudo prévio com peças escritas e desenhadas que, apreciado pela DSOPT, mereceu o parecer favorável destes Serviços.

3. As negociações foram conduzidas pelos SPECE que fixaram as condições a que a concessão do terreno deverá obedecer, com as quais concordou o sócio-gerente da Companhia Ma Iao Ian, que, em 30 de Outubro de 1987, firmou um termo de compromisso declarando aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

4. Submetido à consideração superior, pela informação n.º 359/87, de 5 de Novembro, dos SPECE, o acordado mereceu parecer concordante do director destes Serviços e no seguimento deste parecer, o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

5. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Dezembro de 1987, considerando o interesse para o Território do empreendimento, e que o terreno é adequado à finalidade e se acha livre de qualquer compromisso por parte da Administração, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato, ser outorgada nos termos e condições da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido de concessão identificado em epígrafe, ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c) e 56.º, n.º 1, alínea a), e n.º 2, ambos da Lei n.º

6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de concessão por arrendamento 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 sito na adjacência das Travessas da Fábrica, e da Areia Preta com a área de 1 734 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/01/92-A/86, da DSCC.

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

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

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá ser renovado, mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno será aproveitado com a construção de um conjunto residencial constituído por sete edifícios em banda com 5 pisos cada, destinado a comércio (parte fronteira do r/c) e habitação (parte traseira do r/c e restantes pisos).

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 \$ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 10 404,00 (dez mil, quatrocentas e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 17 820,00 (dezassete mil, oitocentas e vinte) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:	
8 031 m ² x \$ 2,00/m ² e por piso	\$ 16 062,00
ii) Área bruta para comércio:	
586 m ² x \$ 3,00/m ² e por piso	\$ 1 758,00

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 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 24 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 90 (noventa) 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 RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) Proceder à construção dos arruamentos assinalados na planta anexa, com a área de 850 m², bem como o sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante, e no prazo por ele fixado.

2. Caso o segundo outorgante não dê cumprimento à obrigação referida na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, o primeiro outorgante poderá decidir proceder directamente à construção daquelas obras com direito ao reembolso das correspondentes

despesas com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) que são exigíveis ao segundo outorgante.

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: \$ 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 — Materiais para aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que o segundo outorgante eventualmente necessite para aplicar no terreno terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

Cláusula nona — 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 sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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 décima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 887 412,00 (um milhão, oitocentas e oitenta e sete mil, quatrocentas e doze) patacas que será pago da seguinte forma:

a) \$ 387 412,00 (trezentas e oitenta e sete mil, quatrocentas e doze) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

b) O remanescente \$ 1 500 000,00 (um milhão e quinhentas mil) patacas que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 4 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 398 727,00 (trezentas e noventa e oito mil, setecentas e vinte e sete) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima primeira — Caução

1. O segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 10 404,00 (dez mil, quatrocentas 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.

Cláusula décima segunda — 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 terceira — 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 quarta — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes prazos:

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

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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do 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 quinta — Rescisão

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

a) Falta de 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 décima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

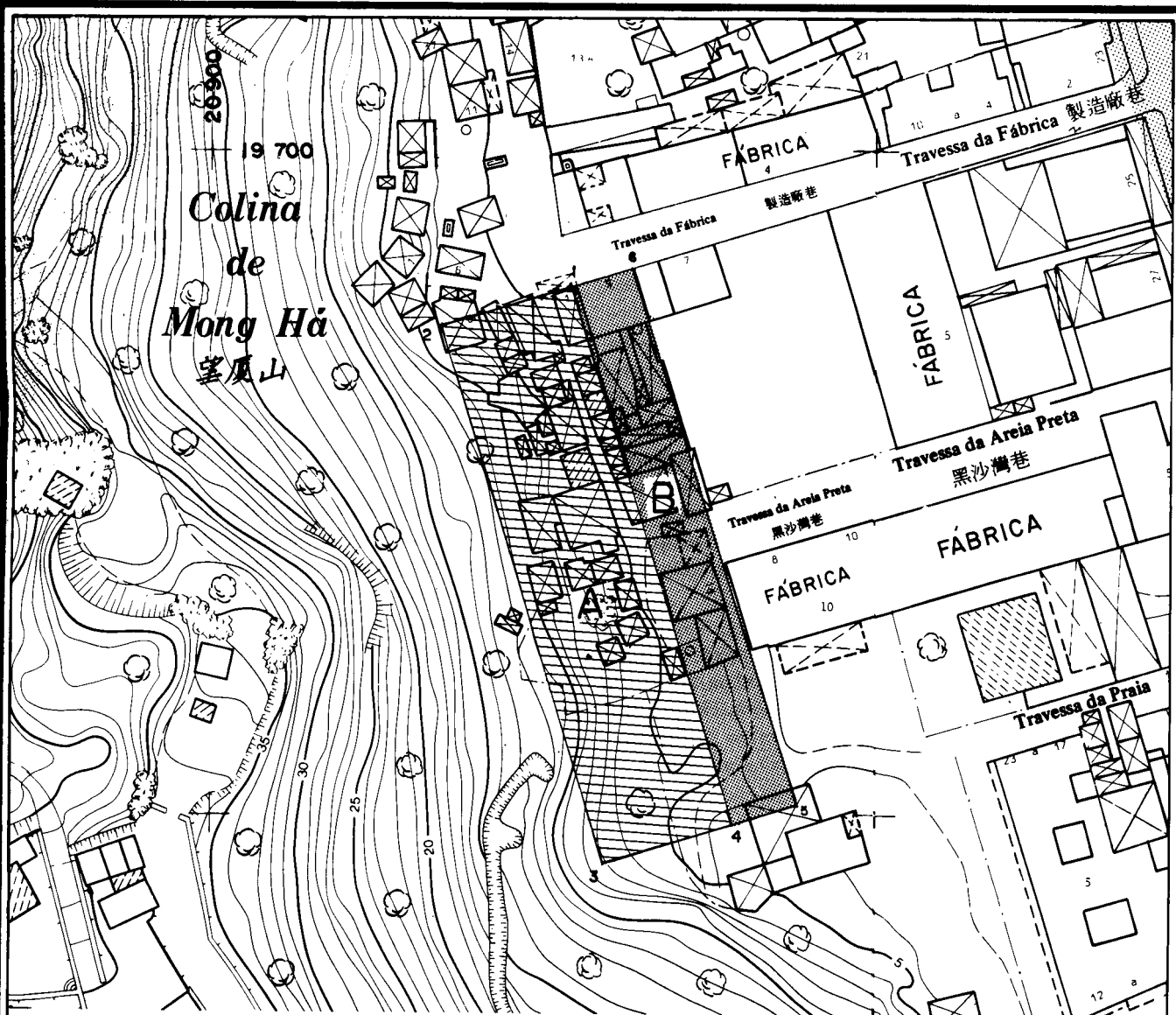
Cláusula décima sexta — Foro competente

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 e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 14 de Janeiro de 1988. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



- Confrontações:

- Parcela A

NE - Parcela B;
SE, SW e NW - Colina de Mong Há.

- Parcela B

NE - Um edifício recente construído no terreno do N.º 7 da Travessa da Fábrica; Travessa da Areia Preta; Prédio N.º 8, 10 e 12 da Travessa da Areia Preta (N.º 8085, B-25(A)), um terreno à Travessa da Praia descrito sob o (N.º 9462, B-26) e a Trav. da Praia;

SE - Terreno do Território à Colina de Mong Há em parte ocupado por barracas;

SW - Parcela A;

NW - Travessa da Fábrica.

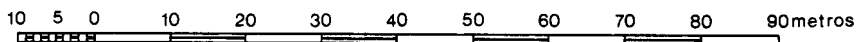
TERRENO ADJECENTE AS TRAVESSAS DA FÁBRICA E DA AREIA PRETA.

		H	P
▨ AREA "A" = 1 734 mq	1	20 954.4	19 679.8
	2	20 934.9	19 673.9
	3	20 959.5	19 592.5
▩ AREA "B" = 850 mq	4	20 979.0	19 598.4
	5	20 988.6	19 601.3
	6	20 964.0	19 682.7

DIREÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)