

Despacho n.º 18/SAOPH/88

Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, em 28 de Janeiro de 1987, Lei Lee In Heng requereu a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 287 m², onde se acha implantado o edifício n.º 1, da Rua de Francisco Xavier Pereira, a fim de nele construir um novo edifício destinado a comércio e habitação, em regime de propriedade horizontal, (Proc. n.º 128/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 28 de Janeiro de 1987, Lei Lee In Heng, casada, residente na Rua da Sé, n.º 14-B, r/c, em Macau, apresentou, nos SPECE, um requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, no qual solicita que lhe seja concedido, por arrendamento, e com dispensa de hasta pública, o terreno onde se acha implantado o edifício n.º 1, da Rua de Francisco Xavier Pereira, com a área de 288 m², a fim de naquele terreno implantar um novo edifício destinado a habitação e comércio.

2. Para o efeito juntou o plano de aproveitamento do terreno, planta cadastral e plano de trabalhos. No requerimento afirma não ser titular de quaisquer concessões de terrenos do Território e refere, que quanto à renda e demais condições, seriam acordadas com os Serviços competentes da Administração.

3. Tratando-se de um edifício velho do Território, os SPECE solicitaram à DSF informação sobre:

a) Se da parte daquela Direcção de Serviços existia alguma objecção a que o terreno em causa viesse a ser reaproveitado através da sua concessão a particulares;

b) O número de agregados familiares que residiam no edifício e dos respectivos fogos.

4. A DSF informou não existir da parte daquela Direcção de Serviços qualquer objecção ao reaproveitamento do terreno, devendo-se exigir, em contrapartida, o realojamento do actual inquilino e sua família.

5. O estudo prévio que acompanhou o requerimento, mereceu parecer favorável da DSOPT.

6. Tendo em conta a condição posta pela DSF, os SPECE acordaram com a requerente que esta entregasse ao Território um apartamento T3 do edifício «Caravelle», sito na Avenida do Coronel Mesquita, como compensação da perda do imóvel. Além disto, foi ainda acordado que deveria pagar um prémio no montante de \$ 679 383,00 patacas, prémio este calculado segundo os critérios actualmente seguidos naquela DSPECE.

7. Fixadas as restantes condições a que devia obedecer a concessão do terreno, com elas concordou a interessada que, em 3 de Novembro de 1987, firmou um termo de compromisso no qual declara 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.

8. Conforme informação n.º 360/87, de 5 de Novembro, dos SPECE, o acordado mereceu parecer concordante do director daqueles Serviços, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, por despacho exarado na

mesma informação em 9 de Novembro de 1987, determinou a remessa do processo à Comissão de Terras.

9. Apreciado o processo em sessão de 10 de Dezembro de 1987, da Comissão de Terras, foi esta de parecer poder ser deferido o pedido supramencionado, devendo a respectiva escritura 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;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido de concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública do terreno acima identificado, ao abrigo do disposto no artigo 29.º, n.º 1, alínea c), e artigo 56.º, ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o respectivo contrato 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 Rua de Francisco Xavier Pereira, n.º 1, com a área de 287 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/01/1 089/86, da DSCC.

Cláusula segunda — Prazo do 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

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo seis pisos.

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

Comercial: r/c

Habitacional: 1.º a 5.º andares

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 \$ 2 870,00 (duas mil, oitocentas e setenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 8 308,00 (oito mil, trezentas e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação: 1 693 m ² x \$ 4,00/m ² e por piso	\$ 6 772,00
ii) Área bruta para comércio: 256 m ² x \$ 6,00/m ² e por piso	\$ 1 536,00

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 18 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) 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) 75 (setenta e cinco) 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

1. Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a entrega de um apartamento T3 ao Território (moradia A14 do edifício Caravelle, sito na Avenida do Coronel Mesquita), para o realojamento do actual inquilino do prédio n.º 1, da Rua de Francisco Xavier Pereira.

2. A entrega do apartamento a que se refere a alínea anterior, deverá ser feita, livre de quaisquer ónus ou encargos, até 30 dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autorize o presente contrato, devendo a respectiva escritura ser outorgada até 60 (sessenta) dias após publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autorize o presente contrato.

3. Caso o segundo outorgante não proceda, no prazo estabelecido no número anterior, à respectiva entrega, por razões não justificadas e/ou não aceites pelo primeiro outorgante, não será celebrada a escritura de concessão, ficando automaticamente caduco o despacho de autorização do contrato.

4. O segundo outorgante obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da propriedade do apartamento A14, do edifício Caravelle referida no n.º 1 desta cláusula, para o primeiro 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 — 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 nona — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 679 388,00 (seiscentas e setenta e nove mil, trezentas e oitenta e oito) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 79 388,00 (setenta e nove mil, trezentas e oitenta e oito) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 600 000,00 (seiscentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 210 082,00 (duzentas e dez mil e oitenta e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 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 \$ 2 870,00 (duas mil, oitocentas e setenta) 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 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 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 do Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

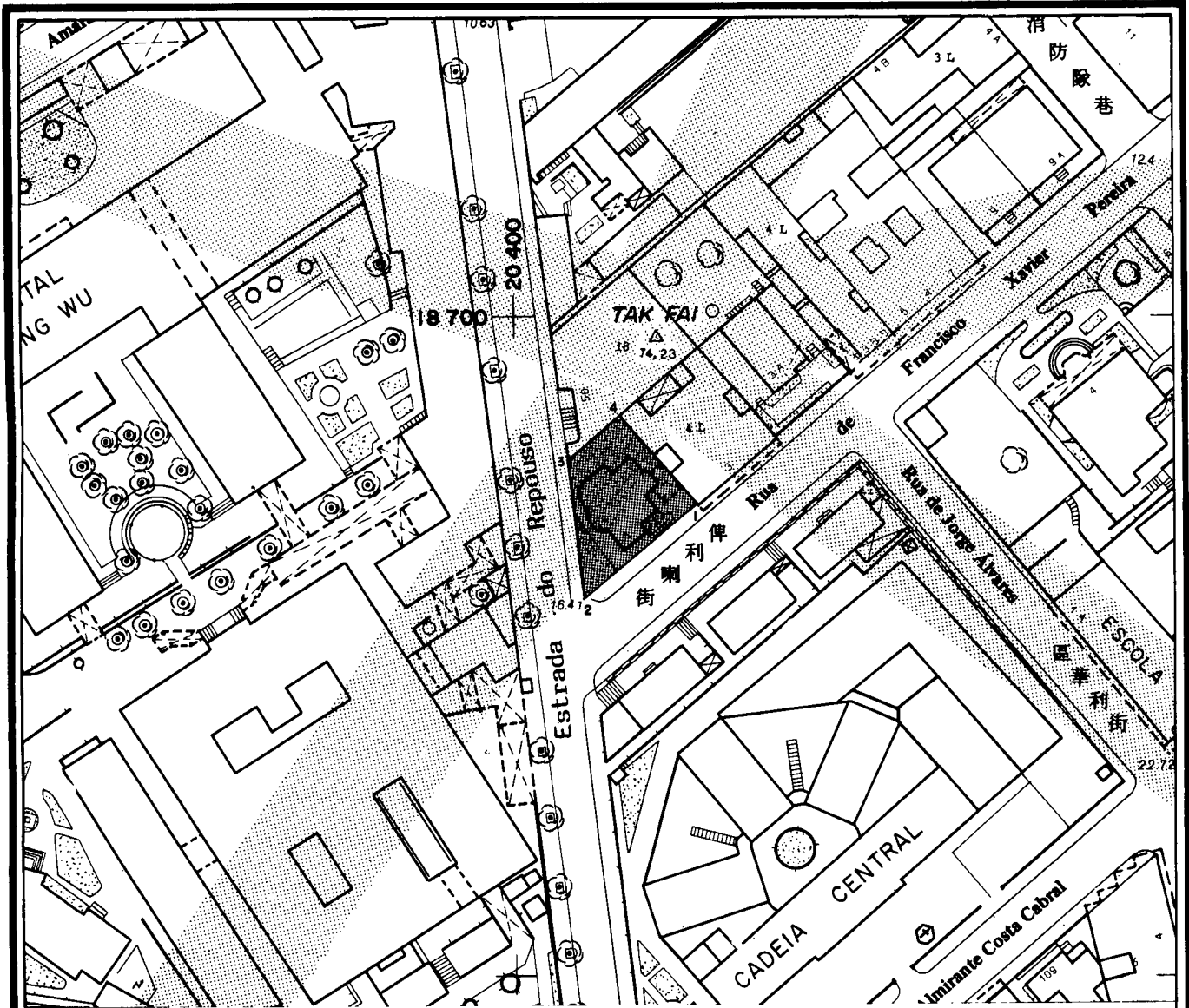
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 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*.



RUA DE FRANCISCO XAVIER PEREIRA Nº 1

- Confrontações:

- NE - Rua de Francisco Xavier Pereira Nº3 (12320, B-33);
- SE - Rua de Francisco Xavier Pereira;
- SW - Estrada do Repouso;
- NW - Nº50 da Estrada do Repouso referido com os Nºs 50 e 50A da Estrada do Repouso na descrição do C.R.P. Nº 12319, B-33.

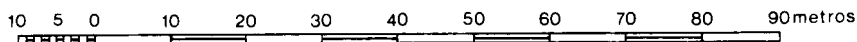
AREA = 287 mq

	M	P
1	20 427.2	18 671.3
2	20 410.3	18 656.9
3	20 407.7	18 677.7
4	20 415.7	18 684.6

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000



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