

Despacho n.º 2/SAOPH/88

Por requerimento a S. Ex.^a o Governador, de 10 de Março de 1987, vem Ngan Yuen Ming requerer a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 580 m², sito na Estrada dos Cavaleiros, junto ao Bairro Iao Hon, em Macau, (Proc. n.º 121/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 10 de Março de 1987, dirigido a S. Ex.^a o Governador e entregue nos SPECE, Ngan Yuen Ming, casada, residente em Macau, na Rua do Padre António, n.º 16, 14.º andar, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 1 200 m², sito junto ao Bairro Iao Hon, destinado à construção de um edifício habitacional para famílias de baixos recursos, e, portanto, a ser comercializado a preços baixos.

No mesmo requerimento declara não ser titular de quaisquer terrenos do Território e afirma comprometer-se a entregar, nos organismos competentes, todos os documentos necessários à instrução do processo.

2. Informada a requerente dos condicionalismos urbanísticos para o terreno, definidos pela DSOPT, em 28 de Abril de 1987, apresentou nos SPECE o respectivo anteprojecto de obra, plano da mesma e fases da sua realização, bem como a indicação do valor mínimo do investimento a efectuar. Apreciado pelos Serviços competentes foi emitido parecer favorável, condicionado a algumas rectificações.

3. Em face deste parecer da DSOPT, os SPECE procederam ao cálculo das contrapartidas a pagar pela requerente, assim como estabeleceram as restantes condições do contrato.

Numa reunião efectuada nos SPECE em 3 de Junho de 1987, a requerente deu o seu acordo quanto ao prémio do contrato, bem como quanto às restantes condições.

4. Na altura, os SPECE desenvolviam esforços tendentes a solucionar o problema das instalações para a Escola Técnica dos Serviços de Saúde, havendo interesse da parte da Administração em que as mesmas viessem a localizar-se no 9.º e 10.º pisos do edifício, sito na Rua de Santa Clara, n.ºs 1 e 3.

5. Pelo que a requerente, representada pelo marido, Alexandre Ma ou Ma Iao Lai, propôs aos SPECE o arrendamento dos citados pisos por um período de 2 anos, tendo como contrapartida a anulação do prémio devido pelo contrato de concessão ora em apreço, considerando igualmente a hipótese de venda dos dois referidos pisos.

6. Tendo-se porém, achado mais vantajoso proceder à aquisição dos referidos pisos, tal como proposto e aprovado pelo Secretário-Adjunto para o Equipamento Social em despacho exarado em 29 de Junho, na informação n.º 187/87, de 27 de Junho, dos SPECE, considerou-se que o prémio referido seria considerado como sinal e início de pagamento do valor da aquisição dos pisos citados.

7. Constatando-se, porém, que aqueles dois pisos, haviam sido cedidos a Ma Iao Lai pela Associação Chinesa de Educação de Macau, mas não se encontravam ainda registados em

seu nome, o termo de compromisso e minuta de contrato de concessão de terreno em causa foram elaborados de forma a contemplar tal situação e salvaguardar os interesses da Administração, os quais, tendo merecido a concordância de todos os intervenientes, foram assinados e rubricados em 16 de Julho de 1987.

8. Conforme informação n.º 325/87, de 9 de Outubro, dos SPECE, o acordo foi proposto à consideração superior, tendo o director daqueles Serviços emitido parecer concordante, seguido do despacho do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, exarado na mesma informação em 13 de Outubro de 1987, determinando o envio do processo à Comissão de Terras.

9. O terreno a conceder pertence ao domínio privado do Território e encontra-se livre de qualquer concessão.

10. Apreciado o processo em sessão de 5 de Novembro 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 artigo 29.º, n.º 1, alínea c), e artigo 56.º, n.º 1, alínea a), 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 Estrada dos Cavaleiros, junto ao Bairro Iao Hon, com a área de 580 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/01/430-B/87, do SCC.

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 sete pisos.

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

Comercial: cerca de 526 m²;

Habitacional: cerca de 3 591 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 \$ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 3 480,00 (três mil, quatrocentas e oitenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 13 140,00 (treze mil, cento e quarenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:		
526 m ² × \$ 4,50/m ²	\$	2 367,00
ii) Área bruta para habitação:		
3 591 m ² × \$ 3,00/m ²	\$	10 773,00

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) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para 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 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

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

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

1. A título de prémio do contrato será paga ao primeiro outorgante a quantia de \$ 1 097 970,00 (um milhão, noventa e sete mil, novecentas e setenta) patacas, através da dação em pagamento de uma área de 249,3 m², do 9.º andar do edifício situado na Rua de St.ª Clara, 1-3, a satisfazer pelo terceiro outorgante.

2. O terceiro outorgante compromete-se, ainda, a vender ao primeiro outorgante a área remanescente do 9.º andar, 215,7 m², pelo preço de \$ 947 205,00 (novecentas e quarenta e sete mil, duzentas e cinco) patacas.

3. A entrega das áreas referidas nos números anteriores será feita livre de quaisquer ónus ou encargos.

4. O terceiro outorgante obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários à transmissão da propriedade da fracção autónoma referida nesta cláusula, para o primeiro outorgante, extinguindo-se, em consequência, a dívida que tem para com o segundo outorgante.

5. Se dentro do prazo de seis meses não puder efectivar-se a dação em pagamento por causa não imputável ao primeiro outorgante, a quantia referida no n.º 1 desta cláusula vencerá juros à taxa anual de cinco por cento, que serão solidariamente devidos pelos segundo e terceiro outorgantes.

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 \$ 3 480,00 (três mil, quatrocentas e oitenta) 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 fiscaliza-

dora, 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 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 das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e oitava;

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*.

3. A rescisão do contrato determinará a reversão à posse do primeiro outorgante, do terreno com todas as benfeitorias aí existentes, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, relativamente às benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

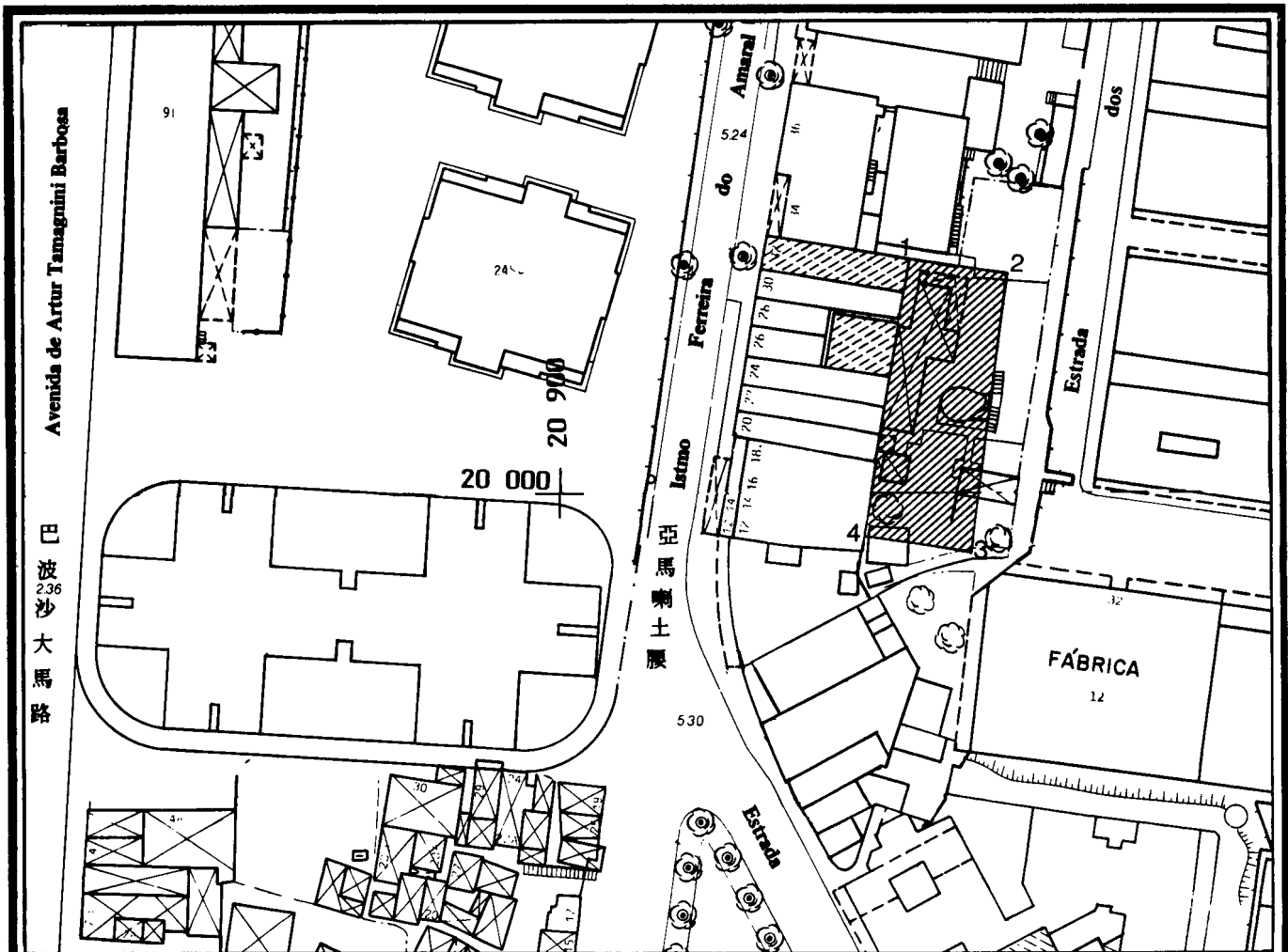
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 5 de Janeiro de 1988. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**ESTRADA DOS CAVALEIROS
(BAIRRO IAO HON)**

Confrontações:

- N - Um Pátio no tardo da O.T. N.º707, da Associação de Cultivadores junto à Estrada dos Cavaleiros e Terreno do Território sito na mesma Estrada;
- S - Faixa estreita de Terreno do Território, junto ao Terreno do Território arrendado pelo Proc. 18/73
- E - Terreno do Território junto à Estrada dos Cavaleiros;
- M - Tardozes dos prédios do Istmo Ferreira do Amarel N.º12 a 18 (N.º11374 a 11377, B-30); N.º20 e 22 (N.º11378, B-30); N.º24 a 32 (N.º11380 a 11384, B-30).

Área = 580 m²

	M	P
1	20 948.9	20 032.9
2	20 963.0	20 030.8
3	20 957.5	19 991.7
4	20 942.6	19 994.0

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000

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

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)