

**Despacho n.º 129/SAOPH/89**

Respeitante ao pedido feito por João Wang, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3 409 m<sup>2</sup>, sito na Rua dos Currais, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, que ficará afecto a comércio, indústria e estacionamento (Proc. n.º 176/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. João Wang, em Janeiro de 1988, solicitou junto da DSPECE a concessão de um terreno com a área de 5 000 m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício com 15 pisos que ficariam afectos à actividade de manutenção e reparação de viaturas a motor.

2. Sobre este pedido, que motivou uma deslocação a Hong Kong de um representante da DSPECE e outro da DSE para uma melhor definição do projecto, a DSE, fazendo algumas considerações sobre a criação de incentivos motivadores da transferência voluntária de oficinas legalizadas para parte do edifício a construir, concluiu, quanto ao objectivo do projecto, pelo seu inegável interesse para o Território.

3. Também o Leal Senado, ouvido sobre o projecto, o considerou com bastante interesse.

4. Através da informação n.º 383/88, de 28 de Setembro, da DSPECE, foi o pedido apreciado, solicitando-se na mesma informação orientação superior.

5. Indicado ao requerente o terreno susceptível de vir a ser concedido, este, por requerimento datado de 18 de Novembro de 1988, solicitou junto da DSPECE, a S. Ex.º o Governador, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública do terreno, sito na Rua dos Currais (lado poente), na confluência com a Estrada do Noroeste, destinado à construção de um edifício multipisos para ser afecto à manutenção e reparação de automóveis. Para o efeito juntou o estudo prévio do empreendimento, bem como a planta cadastral.

6. O estudo prévio foi submetido à apreciação da DSOPT que emitiu parecer favorável sobre o mesmo, assim como a DSE, embora com certos condicionalismos.

7. Em face dos pareceres referidos, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão requerida.

8. Com as condições fixadas concordou o requerente, conforme termo de compromisso firmado por ele em 12 de Dezembro de 1988, 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.

9. Em conformidade com a informação n.º 533/88, de 13 de Dezembro, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

10. O empreendimento é composto por um edifício compreendendo 13 pisos, em regime de propriedade horizontal, que ficarão afectos às finalidades comercial, industrial e estacionamento. No estudo prévio descrevem-se as finalidades a que cada

piso fica afecto, ficando no piso térreo, além de lojas com acessórios e peças sobressalentes e produtos decorativos de automóveis, uma zona de oficinas de reparação e afinação de automóveis pesados.

11. O terreno em apreço encontra-se demarcado na planta n.º 768/89, de 3 de Novembro, da DSCC, tem a área de 3 409 m<sup>2</sup>, e foi considerado adequado à finalidade.

12. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 17 de Agosto de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública 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;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artigo 29.º, n.º 1, cláusula c), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento*

1. O território de Macau, de ora em diante designado por primeiro outorgante, concede a João Wang, de ora em diante designado por segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Rua dos Currais, com a área de 3 409 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º 768/89, de 3 de Novembro, da DSCC.

2. O terreno a que se refere o número anterior é composto por três parcelas de terreno, com as áreas aproximadas de 210,6 m<sup>2</sup>, 491,1 m<sup>2</sup> e 2 707 m<sup>2</sup>, que se destinam a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

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

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, 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 13 (treze) pisos, que serão afectos à comercialização e apoio oficial do parque automóvel.

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

Comercial: 1.º piso (cerca de 701 m<sup>2</sup>);

Industrial: 1.º piso ao 13.º (cerca de 38 367 m<sup>2</sup>);

Estacionamento: 1.º piso e 4.º (cerca de 1 560 m<sup>2</sup>).

#### *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 \$ 34 090,00 (trinta e quatro mil e noventa) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 81 957,00 (oitenta e uma mil novecentas e cinquenta e sete) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:  
701 m<sup>2</sup> × \$ 3,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 2 103,00

ii) Área bruta para indústria:  
38 367 m<sup>2</sup> × \$ 2,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 76 734,00

iii) Área bruta para estacionamento:  
1 560 m<sup>2</sup> × \$ 2,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 3 120,00

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 36 (trinta e seis) 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 apresentação e elaboração 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 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*

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 sobranes 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: \$ 2 000,00 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 — Incumprimento de prazos*

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 até \$ 500,00 (quinhentas) 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 sujeito a multa 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 — Protecção do meio ambiente*

1. Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, o segundo outorgante obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS — Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o segundo outorgante a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no n.º 1 desta cláusula, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 10 000,00 a \$ 30 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 31 000,00 a \$ 80 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 81 000,00 a \$ 150 000,00;

A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei n.º 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

#### *Cláusula décima — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 8 128 000,00 (oito milhões, cento e vinte e oito mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 1 328 000,00 (um milhão, trezentas e vinte e oito mil) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 6 800 000,00 (seis milhões e oitocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em seis prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 234 540,00 (um milhão, duzentas e trinta e quatro mil, quinhentas e quarenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

#### *Cláusula décima primeira — 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 \$ 34 090,00 (trinta e quatro mil e noventa) 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 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 por 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 quinta — 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, com violação do disposto na cláusula décima segunda;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento repetido a partir da 4.ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

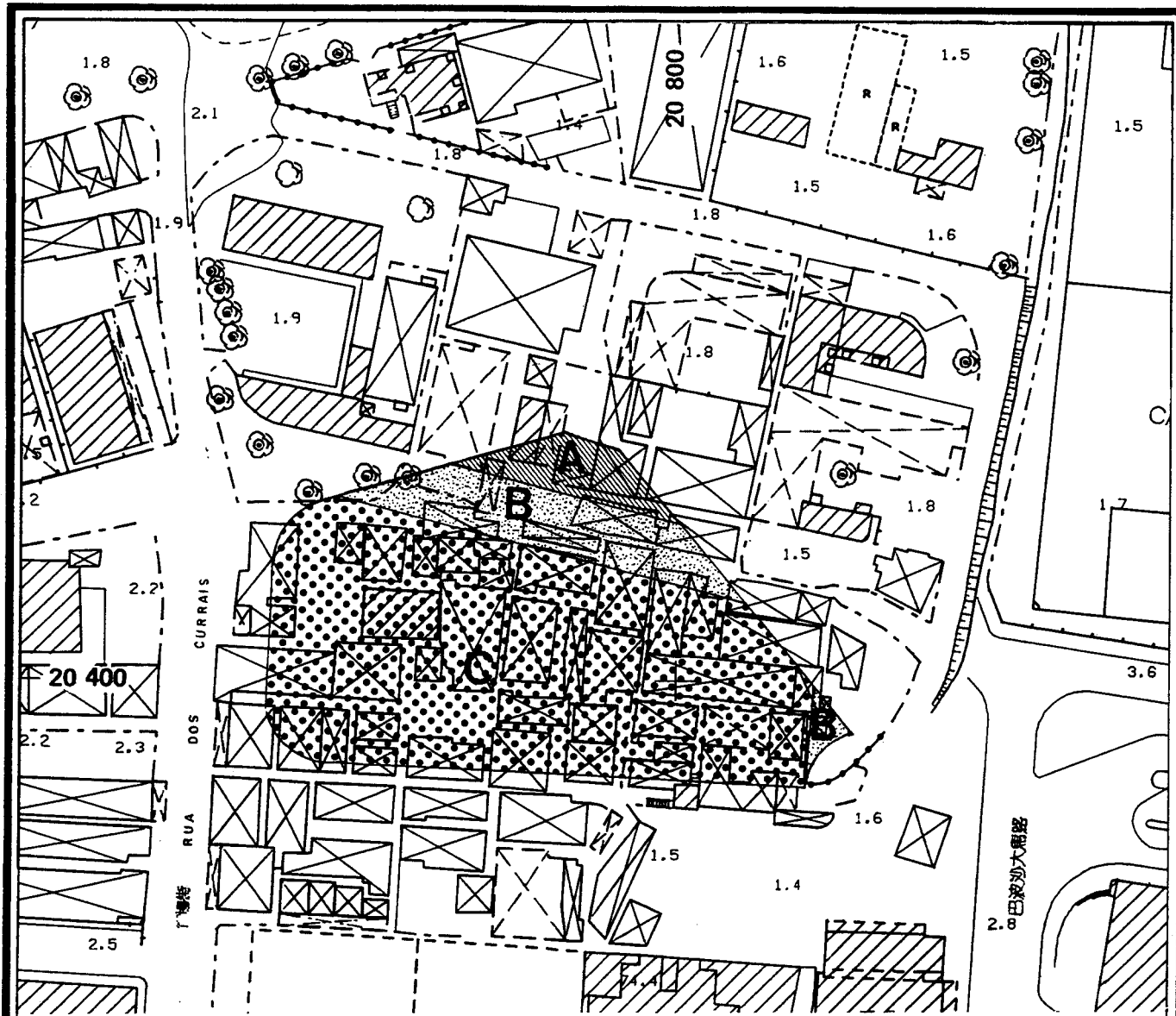
*Cláusula décima sexta — Foro competente*

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.




*Cláusula décima sétima — 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, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 8 de Novembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA DOS CURRAIS S/N

-  Área "A" = 211 m<sup>2</sup>
-  Área "B" = 491 m<sup>2</sup>
-  Área "C" = 2 707 m<sup>2</sup>

- Parcela A

Terreno incluído na desc. (Nº10523,B-28).  
Área DSCC = 211 m<sup>2</sup>

- Parcela B

Terreno das antigas vias públicas projectadas.  
Área DSCC = 491 m<sup>2</sup>

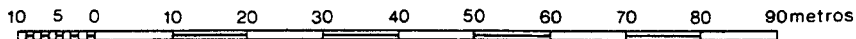
- Parcela C

Parte do terreno concedido gratuitamente ao Leal Senado e revertido ao Território (omisso na C.R.P.).  
Área DSCC = 2 707 m<sup>2</sup>

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: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)