

Despacho n.º 130/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda., de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 189 m², sito na Avenida de Horta e Costa, n.º 44, destinado a habitação e comércio, em regime de propriedade horizontal (Proc. n.º 95/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lei Chi P'ang, residente em Macau, requereu a concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 189 m², sito na Avenida de Horta e Costa n.º 44, para o aproveitar com a construção de um edifício destinado a fins habitacionais e comerciais.

2. Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118.º, n.º 1, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no n.º 3 do Despacho n.º 10/GM/88, de 18 de Janeiro, o pedido foi publicado no *Boletim Oficial* por meio do aviso n.º 4/89/SPECE, a fim de que potenciais interessados na concessão do referido terreno pudessem apresentar as suas propostas, de acordo com as condições constantes do respectivo caderno, presente na DSPECE.

3. Expirado o prazo de 30 dias fixado no referido aviso, procedeu-se à abertura e análise das propostas apresentadas pelos vários interessados, concluindo-se que a proposta que oferecia melhores contrapartidas para o Território fora a proposta apresentada por Leong Pak Kan.

4. Verificou-se entretanto que o requerente inicial, Lei Chi P'ang, não havia cumprido com as condições impostas no caderno, pelo que foi desclassificado. Este facto determinou, por outro lado, que viesse a ficar inibido de exercer o direito de preferência que o n.º 3 do referido aviso lhe atribuía.

5. Por outro lado, no decurso do processo, o proponente seleccionado, Leong Pak Kan, veio a desistir da concessão, perdendo, a favor do Território, o valor da garantia bancária que antes havia apresentado.

6. Nestas circunstâncias, foi comunicado ao proponente que havia apresentado a segunda melhor proposta, a «Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda.», que a sua proposta havia sido admitida em face da desistência do primeiro proponente.

7. O estudo prévio apresentado pela referida sociedade foi apreciado pela DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável.

8. No seguimento deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno, com as quais concordou a requerente, conforme termo de compromisso firmado em 28 de Setembro de 1989.

9. Conforme informação n.º 307/89, de 29 de Setembro, 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 terreno em apreço encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por «Proc. n.º 806/89», de 3 de Novembro, tem a área de 189 m², está descrito sob o n.º 12 519 a fls. 156 do livro B-33 da Conservatória do Registo Predial de Macau e

inscrito a favor do Território, conforme inscrição n.º 24 815 a fls. 130 do livro G-19.

11. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 12 de Outubro de 1989, foi de parecer poder ser concedido à «Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda.», o terreno 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 nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes 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 o respectivo contrato de concessão, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

O território de Macau, de ora em diante designado por primeiro outorgante, concede à Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda., de ora em diante designada por segundo outorgante, por arrendamento precedido de consulta pública, um terreno descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 12 519, a fls. 156 do livro B-33 e inscrito a favor do Território sob o n.º 24 815 a fls. 130 do livro G-19, sito na Avenida de Horta e Costa, n.º 44, com a área de 189 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DPT/01/867/88, emitida em 19 de Setembro, pela 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, 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 oito pisos.

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

Comercial: 3 pisos (cave, r/c com «kok-chai» e 1.º andar) com cerca de 672 m²;

Habitacional: 5 pisos (2.º ao 5.º andar duplex) com cerca de 1 194 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 \$ 10,00 (dez) patacas, por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 1 890,00 (mil oitocentas e noventa) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 11 010,00 (onze mil e dez) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:
672 m² x \$ 7,50/m² \$ 5 040,00

ii) Área bruta para habitação:
1 194 m² x \$ 5,00/m² \$ 5 970,00

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) 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 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 do 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

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 8 080 808,00 (oito milhões, oitenta mil, oitocentas e oito) patacas, que será pago da seguinte forma:

\$ 4 040 404,00 (quatro milhões, quarenta mil e quatrocentas e quatro) patacas, 30 (trinta) dias, após a data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

\$ 540 404,00 (quinhentas e quarenta mil, quatrocentas e quatro) patacas, 180 (cento e oitenta) dias, após a data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

\$ 3 500 000,00 (três milhões e quinhentas mil) patacas, 360 (trezentos e sessenta) dias após a data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

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 \$ 1 890,00 (mil, oitocentas 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 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 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 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

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

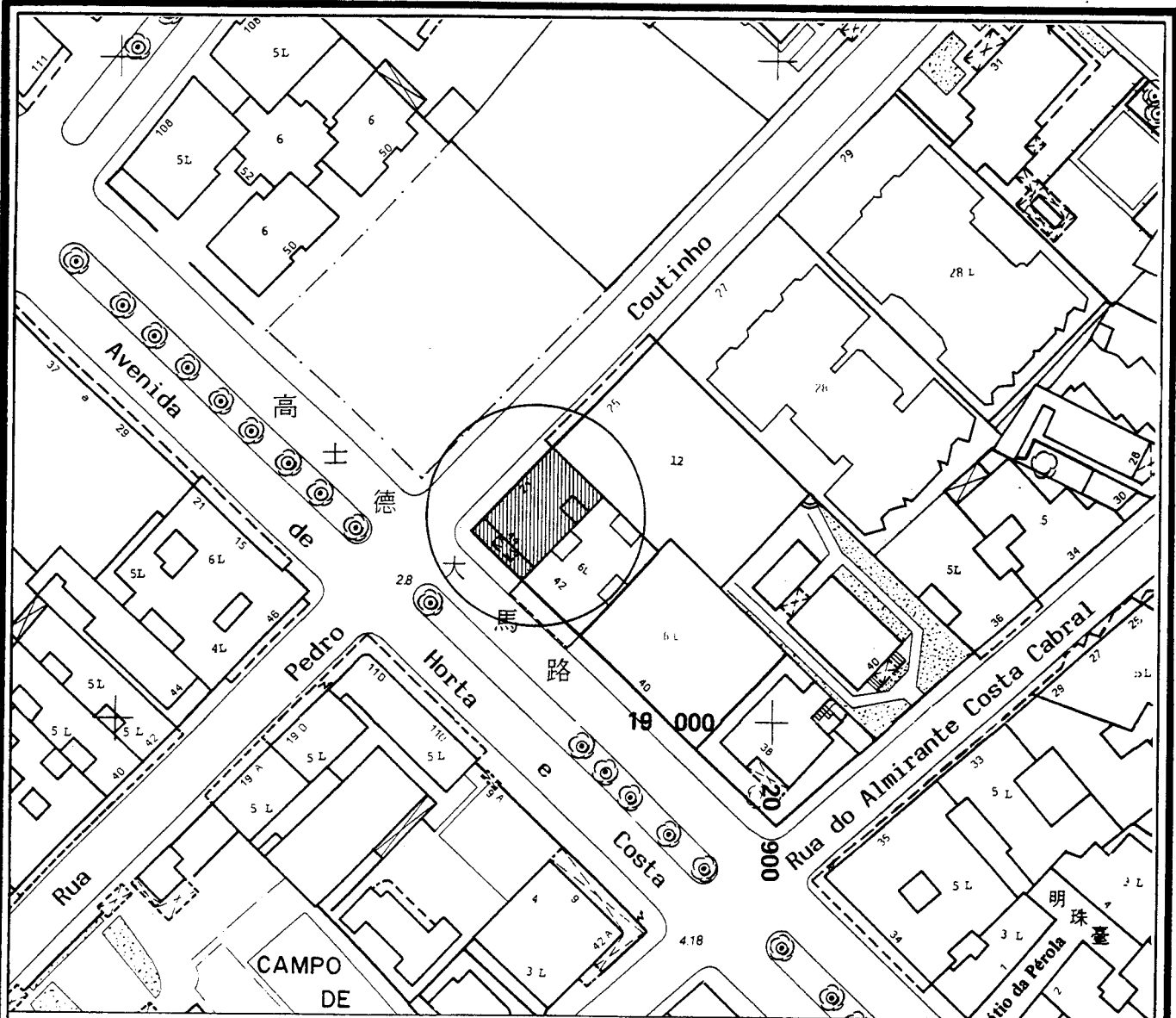
Cláusula décima quinta — Foro competente

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

Cláusula décima 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, 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*.



AVENIDA HORTA E COSTA Nº 44
(Nº12519, B-33)

 ÁREA = 189 m²

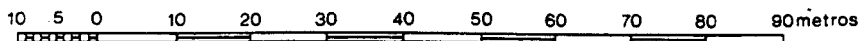
Confrontações actuais:

- NE - Nº25 da Rua Pedro Coutinho (Nº12215, B-32);
- SE - Nº42 da Av. Horta e Costa (Nº12518, B-33);
- SW - Avenida Horta e Costa;
- NW - Rua Pedro Coutinho.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



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