

Despacho n.º 32/SATOP/91

Respeitante à concessão, por arrendamento, a favor da Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda., do terreno com a área de 162m², sito na Estrada da Areia Preta, destinado à construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, para ficar afecto a habitação e a comércio (Procº nº1075.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Procº nº15/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Nos termos e para os efeitos do disposto no artº 118º, nº1, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto no nº3 do Despacho 10/GM/88, de 18 de Janeiro, foi publicado no Boletim Oficial nº42, de 15 de Outubro de 1990, um aviso fazendo saber que se encontrava disponível para concessão, por arrendamento, um terreno com a área de 162m², sito na Estrada da Areia Preta, para ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a habitação, comércio e ou escritórios;

Os eventuais interessados deveriam apresentar as suas propostas até 5 de Novembro de 1990, de acordo com as condições constantes do caderno que se encontrava patente na DSSOPT;

2. No âmbito da consulta foram apresentadas 11 propostas verificando-se que a mais favorável foi a apresentada pela Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda. que ofereceu como prémio pela concessão o montante de \$4 493 333,00 patacas a pagar em 12 meses, pagando 50%, trinta dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autorizasse a concessão;
3. A Companhia de Construção e Investimento Predial Trust, Lda. foi informada que lhe iria ser atribuída a concessão pelo que deveria apresentar a restante documentação necessária à instrução do processo, bem como se iria proceder à elaboração da minuta de contrato;
4. O estudo prévio apresentado pela citada concorrente em conjunto com a proposta, foi considerado passível de aprovação pelo competente Departamento da DSSOPT;
5. Os termos e condições da minuta de contrato elaborada pelo Departamento de Solos da DSSOPT mereceram a concordância da concorrente, representada por Pedro Chiang, conforme termo de compromisso por ele firmado em 29 de Janeiro do corrente ano, no qual se obriga ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados;
6. Ainda de acordo com o ponto nº5 - 7 das "Condições para apresentação de propostas" a concorrente apresentou a Garantia Bancária nºSBG - 91/010, emitida pelo "Banco Weng Hang, SARL", no valor de \$300 000,00 patacas, como garantia do cumprimento

das obrigações assumidas, garantia esta que será devolvida logo que seja realizado o 1º pagamento a título de prémio do contrato.

7. O terreno a conceder encontra-se demarcado na planta dos SCC, referenciada por "Processo 3101/90", de 25.6.90, tem a área de 162m² e é terreno vago do domínio privado do Território.

O seu aproveitamento será feito com a construção de um edifício com 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 7 de Fevereiro de 1991;

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 29º, nº1 alínea c) e 49º e seguintes da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº78/84/M, de 21 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria nº192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido de concessão em epígrafe, devendo o respectivo contrato ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE concede ao SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, com dispensa de hasta pública e precedido de consulta pública (Despacho nº 10/GM/88), um terreno com a área de 162 (cento e sessenta e dois) metros quadrados, de ora em diante, designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 3101/90, emitida, em 25.06.90, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, que passa a fazer parte integrante do presente CONTRATO.

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 7 (sete) pisos.

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

Habitacional: 6 pisos (do 1º ao 5º andar duplex) com cerca de 983m²;

Comercial: 1 piso (rés-do-chão com kok-chai) com cerca de 224m².

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 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 \$8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$1.296,00 (mil duzentas e noventa e seis) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$5.276,00 (cinco mil duzentas e setenta e seis) patacas resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para habitação:
983 m² x \$4,00/m²\$3.932,00
 - ii) Área bruta para comércio:
224 m² x \$6,00/m²\$1.344,00
2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar 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 estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) 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) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a 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 número um desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, 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 DSSOPT, 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 estabelecida para a 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 correspondente zona de passeio e a remoção 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 DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:
 - Na 1ª infracção: \$ 20.000,00 a \$ 50.000,00;
 - Na 2ª infracção: \$ 51.000,00 a \$100.000,00;
 - Na 3ª infracção: \$101.000,00 a \$200.000,00;
 - A partir da 4ª 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 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 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 número dois 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 \$4.493.333,00 (quatro milhões quatrocentas e noventa e três mil trezentas e trinta e três) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$2.250.000,00 (dois milhões duzentas e cinquenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO;
- b) O remanescente, no montante de \$2.243.333,00 (dois milhões, duzentas e quarenta e três mil, trezentas e trinta e três) patacas, será pago em 2 (duas) prestações semestrais, no montante de \$1.121.666,50 (um milhão, cento e vinte e uma mil, seiscentas e sessenta e seis patacas e cinquenta avos), cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO;

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$1.296,00 (mil duzentas e noventa e seis) 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 artº 2º do Decreto-Lei nº 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 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, tendo o SEGUNDO OUTORGANTE direito à indemnização, a fixar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, relativamente àquelas benfeitorias considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;
 - d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
 - e) Incumprimento repetido a partir da 4ª infracção das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;
 - f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula nona.
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar 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 nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 19 de Fevereiro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luis António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



TERRENO SITO NA ESTRADA DA AREIA PRETA
(JUNTO AO CRUZAMENTO PROJECTADO)

	N(m)	P(m)
1	21 074.2	19 642.0
2	21 080.8	19 619.8
3	21 094.2	19 623.9

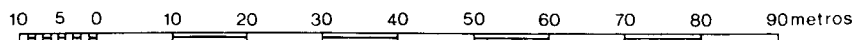
ÁREA = 162 m²

Confrontações actuais:
 NE - Prédio Nº44 da Estrada da Areia Preta (Nº14447,B-39);
 SE - Via projectada à Estrada da Areia Preta;
 SW - Estrada da Areia Preta.

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)