

Despacho n.º 42/SAES/87

Por requerimento a S. Ex.^a o Governador, em 30 de Outubro de 1985, Raimundo Ho solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 9 180 m², situado entre a subestação da CEM e o aterro do Pac On, na Ilha da Taipa, destinado à instalação de um complexo de moradias unifamiliares e equipamentos desportivos, (Proc. n.º 39/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 30 de Outubro de 1985, Raimundo Ho solicitou a S. Ex.^a o Governador a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 9 181,55 m², localizado junto à subestação da CEM, na Ilha da Taipa e do aterro do Pac On, geralmente conhecido por Bafa de Pac On, destinado à construção de 14 fogos em conformidade com o plano de aproveitamento cujo estudo prévio apresentou na altura. Declarou, ainda, não ser titular de qualquer concessão no Território.

2. Sobre o assunto pronunciou-se a DSOPT, a qual considerou não haver inconveniente na construção do empreendimento referido desde que o projecto, a ser estudado para o local, não tivesse volumetria superior à apresentada no estudo prévio, reservando-se uma apreciação mais detalhada a fazer em fase de projecto, impossível na fase de estudo prévio por carência de elementos gráficos.

3. Foi, igualmente, ouvida a Direcção dos Serviços de Marinha em virtude do local, em parte, se encontrar sob sua jurisdição, a qual informou não haver inconveniente no solicitado pelo requerente, salvaguardando-se, porém, entre outros aspectos, o acesso à Ponte-Cais do Pac On, pelo que a área de terreno impeditiva do livre acesso àquela ponte veio a ser retirada da área a conceder.

4. Por outro lado, tendo surgido dúvidas quanto à sobreposição parcial do terreno, ora a conceder, com o respeitante a pedido feito anteriormente por Stephen Coc Hei Szeto, gerente da firma Luen Ying Hong, agente exclusivo da firma Shell Company of Hong Kong, Lda., foi esclarecido, pelos SPECE, na informação n.º 220/86, de 4 de Maio, que tal pedido ficara sem efeito a partir do momento em que fora acordada entre a Administração e o requerente nova localização para a instalação da estação de enchimento de gás butano.

5. As negociações levadas a efeito nos SPECE com o requerente Raimundo Ho, culminaram com a aceitação daquele, em 12 de Abril de 1986, dos termos e condições constantes de um termo de compromisso e minuta de contrato a ele anexa.

6. Pela informação n.º 144/86, de 28 de Abril, dos SPECE, o acordado foi levado à consideração do então Secretário-Adjunto para o OEFI, o qual determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

7. O interesse para o Território da construção do empreendimento proposto pelo requerente é fundamento para que a presente concessão seja feita com dispensa de hasta pública, ao abrigo do disposto no artigo 56.º, n.º 1, alínea a), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

8. Submetido o processo à Comissão de Terras, entendeu esta que, face à localização do empreendimento, deviam os Serviços competentes da DSOPT informar das possíveis implicações do projecto com o traçado viário de acesso à nova Ponte Taipa-Macau.

9. De acordo com a informação prestada pela Divisão de Urbanismo da DSOPT, em 2 de Outubro de 1986, a ocupação prevista pelos projectistas é extremamente baixa e irá garantir o ordenamento e manutenção daquela área, dinamizando-a em termos de vivência. Por outro lado, no que respeita à localização da nova ponte, de acordo com o parecer do Sector de Transportes, a inserção far-se-á no extremo Oeste ou Este do aterro do Pac On, pelo que o terreno em causa nunca será afectado pela nova Ponte, Taipa-Macau.

10. Esta opinião técnica dos Serviços do Departamento de Urbanismo obteve o parecer concordante dos responsáveis da DSOPT e mereceu despacho favorável do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, autorizando a aprovação da ocupação proposta pelo requerente.

11. Analisado, de novo, o processo, em sessão de 8 de Janeiro do presente ano, da Comissão de Terras, foi esta de parecer poder ser autorizado o pedido de concessão do terreno supra identificado, devendo a respectiva escritura pública de contrato 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 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido supramencionado, ao abrigo do artigo 56.º da Lei n.º 6/80/M, de 31 de Maio, devendo o contrato de concessão, por arrendamento, 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 entre a subestação da CEM e o aterro do Pac On, na Ilha da Taipa, com a área aproximada de 9 180 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DCG/02/823/86, e que tem as seguintes confrontações.

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 segundo outorgante obriga-se a aproveitar o terreno, de acordo com o Estudo Prévio, datado de 25 de Setembro de 1985, já aprovado pelo primeiro outorgante, com a execução das seguintes obras:

(a) As infra-estruturas do terreno, nomeadamente:

- Rede viária prevista no estudo prévio;
- Rede geral de esgotos;
- Rede geral de abastecimento e distribuição de água;
- Redes gerais de energia e iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários;

- (b) 14 moradias unifamiliares de 3 pisos cada;
 (c) Um clube, uma piscina e instalações para ténis.
 2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

- Habitação: 4 466m²
- Clube: 250m²
- Piscina e ténis: 1 520m²

3. O clube, piscina e instalações para ténis destinam-se ao uso exclusivo dos residentes, não podendo ser comercializáveis.

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 \$ 91 800,00 (noventa e uma mil e oitocentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 99 630,00 (noventa e nove mil, seiscentas e trinta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:	
4 466 m ² × \$ 15,00/m ²	\$ 66 990,00
ii) Área bruta para estacionamento:	
406 m ² × \$ 15,00/m ²	\$ 6 090,00
iii) Área bruta para clube:	
250 m ² × \$ 15,00/m ²	\$ 3 750,00
iv) Área bruta para piscina e ténis:	
1 520 m ² × \$ 15,00/m ²	\$ 22 800,00
Total	\$ 99 630,00

2. 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 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;

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação e elaboração do projecto de obra;

c) 10 (dez) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para requerer a emissão da licença de obras;

d) 15 (quinze) dias, contados da data indicada na notificação para o levantamento da licença, feita pela DSOPT, para o início da obra.

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. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) Executar, nos termos deste contrato e dos respectivos projectos, aprovados pelo primeiro outorgante, todas as infra-estruturas referidas na cláusula terceira;

c) Garantir, durante um ano, contado a partir da data da sua conclusão, a boa execução e qualidade de materiais aplicados nas infra-estruturas do terreno, correndo por conta do segundo outorgante todos os encargos com as correcções e substituições a efectuar ao abrigo desta garantia;

d) Executar, à sua própria custa, os projectos e obras correspondentes, respeitantes a quaisquer alterações relativas às infra-estruturas que, porventura, o segundo outorgante reconheça necessário efectuar depois de aprovados os projectos pelo primeiro outorgante;

e) Entregar ao primeiro outorgante, logo que concluídos e considerados aceites por este, todos os arruamentos, zonas verdes públicas, com todas as respectivas infra-estruturas;

f) Reparar, durante o período de execução das obras de aproveitamento do terreno, todos os estragos e quaisquer danos provocados pelo segundo outorgante, nomeadamente pelo transporte de materiais nos arruamentos, zonas verdes públicas que, nos termos deste contrato, deverão ser entregues ao primeiro outorgante.

2. Caso o segundo outorgante não dê cumprimento à obrigação referida nas alíneas b), c) e f) do n.º 1 desta cláusula, o primeiro outorgante poderá decidir proceder directamente à construção daquelas obras com direito ao reembolso das correspondentes despesas com um acréscimo de 50% que são exigíveis ao segundo outorgante.

3. As infra-estruturas referidas na alínea b) do n.º 1 desta cláusula reverterão para o primeiro outorgante logo que executadas, com todas as consequências legais, designadamente a cessação do pagamento da renda correspondente às áreas respectivas.

Cláusula sétima — Materiais para aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que o segundo outorgante eventualmente necessite para aplicar no terreno terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

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 à multa até \$ 1 000,00 (mil) 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 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 \$ 4 230 000,00 (quatro milhões, duzentas e trinta mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 1 060 000,00 (um milhão e sessenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 3 170 000,00 (três milhões, cento e setenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em quatro prestações sucessivas, iguais de capital e juros, no montante de \$ 843 000,00 (oitocentas e quarenta e três mil) 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 actualizará a caução para o valor de \$ 91 800,00 (noventa e uma mil e oitocentas) 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. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do terreno (moradias unifamiliares), cujo aproveitamento for ficando concluído, em conformidade com a execução do plano de aproveitamento do terreno.

3. 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 120 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho do Governador e 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.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2 desta cláusula.

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*.

3. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no número anterior.

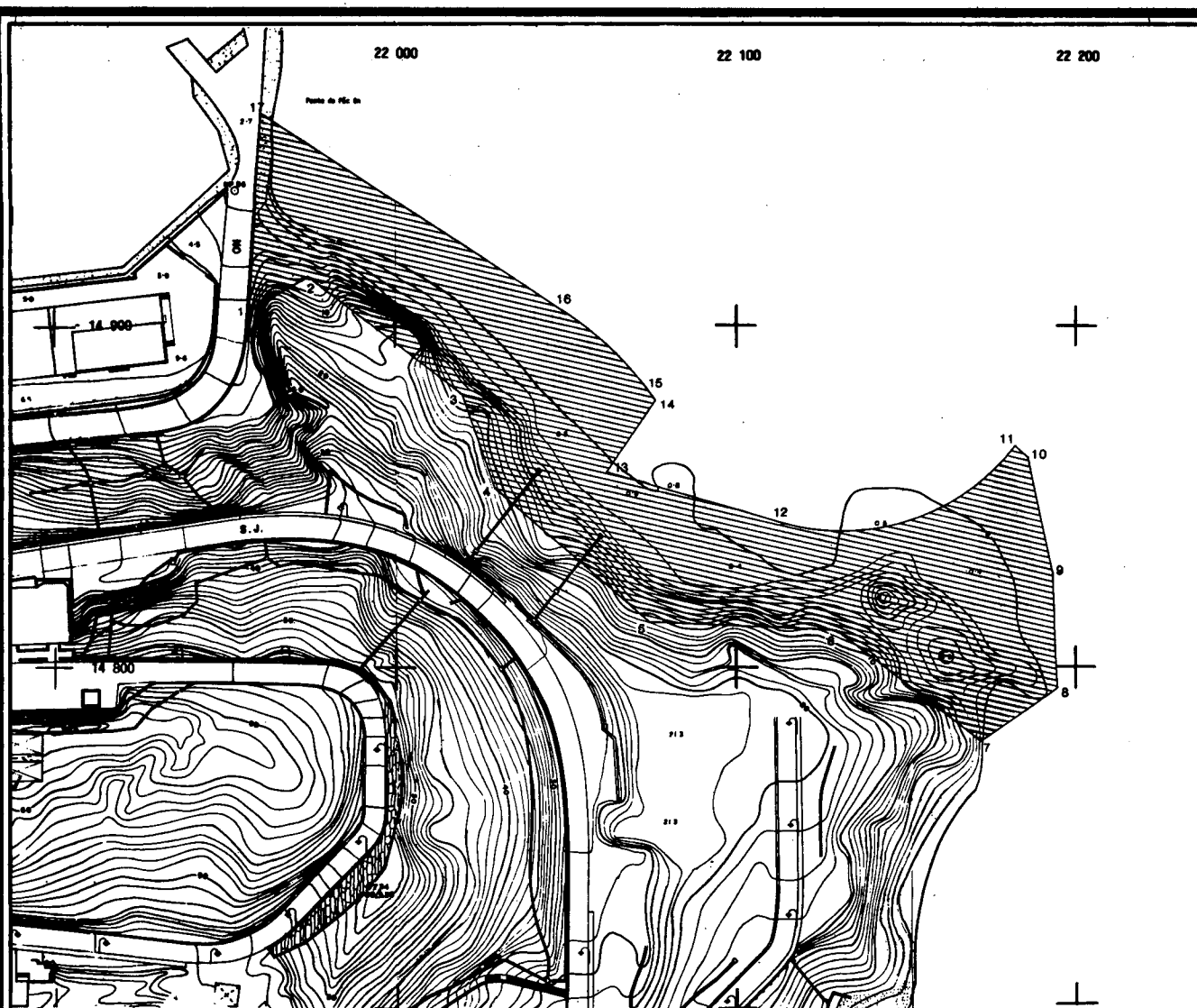
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 17 de Março de 1987. — O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.



	M	P
1	21 956.9	14 904.6
2	21 974.4	14 914.4
3	22 019.7	14 879.9
4	22 029.1	14 852.4
5	22 074.4	14 813.0
6	22 129.3	14 810.7
7	22 171.9	14 778.1
8	22 194.4	14 793.8
9	22 193.7	14 827.5
10	22 185.8	14 861.4
11	22 181.9	14 864.4
12	22 113.3	14 842.3
13	22 062.1	14 857.1
14	22 076.2	14 878.4
15	22 074.1	14 881.2
16	22 048.9	14 904.7
17	21 960.1	14 962.9

ÁREA = 11 650 mq

8 a 17 Coordenadas Gráficas.

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:2000

20 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)