

Despacho n.º 6/SAOPH/88

Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, em 31 de Outubro de 1986, a Sociedade de Investimento Dragão e Pérola, Lda., representada pelo seu gerente, Tou Pan, e sub-gerente, Yu Kin Chi, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 511 m², sito na Avenida do Coronel Mesquita, fronteiro ao Templo Kun Iam Tong, destinado à construção de um edifício misto, para habitação e comércio, em regime de propriedade horizontal, (Proc. n.º 124/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 31 de Outubro de 1986, a Sociedade de Investimento Dragão e Pérola, Lda., com sede na Rua da Ribeira do Patane, n.ºs 87/89, r/c, em Macau, inscrita na Conservatória do Registo Comercial de Macau sob o n.º 4 694 a fls 90 v. do livro E-11, representada pelos seus gerente e subgerente, respectivamente, Tou Pan e Yu Kin Chi, requereu a S. Ex.^a o Governador a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 511 m², sito na Avenida do Coronel Mesquita, destinado à construção de um edifício misto residencial e comercial.

2. Para o efeito juntou o plano de aproveitamento, tendo, mais tarde, em 9 de Junho de 1987, e em virtude do parecer da DSOPT sobre o estudo prévio apresentado sugerir um maior aproveitamento da área de construção, a referida Sociedade apresentado novo estudo prévio, que veio a merecer parecer favorável da DSOPT.

3. Os valores apresentados pelos SPECE e demais condições do contrato foram analisados pelas duas partes em reunião de 20 de Julho de 1987 naqueles Serviços, tendo, nessa data, os representantes da Sociedade dado a sua concordância assinando e rubricando, respectivamente, o termo de compromisso e a minuta de contrato.

4. Nos termos da cláusula sexta da mesma minuta constituiu encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais lá existentes.

5. Conforme informação n.º 339/87, de 20 de Outubro, dos SPECE, todo o processo foi submetido à consideração superior, tendo merecido parecer concordante do director daqueles Serviços, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho na mesma exarado em 27 de Outubro de 1987, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

6. No decurso da instrução do processo nos SPECE, suscitaram-se algumas dúvidas quanto ao regime jurídico do terreno ou quanto à titularidade do mesmo pelo seu ocupante, já que se encontrava ocupado pela «China Construction Engineering (Macau) Co., Lda.».

7. Em reunião realizada nos SPECE, a citada empresa informou que ocupava o terreno com autorização de um senhor de nome Chiu, que se encontrava ausente em Pequim e do qual não sabiam o seu nome completo, e que não eram portadores de qualquer documento que os autorizasse a ocupar o terreno.

8. Não obstante o exposto no ponto anterior, os SPECE, no sentido de aclararem melhor a situação do terreno, fizeram várias diligências, conforme dão conta na informação já citada.

9. Destas diligências salienta-se a efectuada junto do Primeiro Cartório Notarial de Macau, através do qual foi junta ao processo uma escritura de contrato de compra e venda celebrada em 3 de Julho de 1958, cujo outorgante vendedor é Vong Cai Kuan e outorgante comprador os Serviços Militares de Macau, representados pelo presidente do Conselho Administrativo do Quartel-General da Província, major de infantaria Acácio Francisco Leão Cabeira Henriques. Por este público instrumento os Serviços Militares adquiriram uma parcela de terreno com a área de 737,55 m², situada entre a Rua do Almirante Costa Cabral, Avenida do Ouvidor Arriaga, Rua de Pedro Coutinho e Avenida do Coronel Mesquita, e com as seguintes confrontações:

Nordeste — terreno pertencente a Clementina Leitão Ió;

Sueste — terreno pertencente a Vong Man Tong;

Noroeste — terreno ocupado pelos Serviços Militares;

Sudoeste — terreno com a área de 498 m², pertencente a Chong Lap Chiu;

e que este terreno faz parte de um terreno com a área de 2 051,17 m², descrito sob o n.º 6 396 a fls. 60 v. do livro B-24.

10. Ora, admitindo que o Chiu, referido pela empresa ocupante, é o mesmo referido na confrontação a Sudoeste, e analisando a planta da altura, verifica-se que o terreno objecto do presente processo não pode ser aquele que pertence a Chiu. O terreno ora em apreço foi adquirido a Angiolina Augusta Pacheco Borges, em 14 de Fevereiro de 1961, fica distante e oposto ao terreno titulado pela escritura referida no ponto 9 supra.

11. O terreno objecto do presente processo, assinalado na planta DTC/01/747/86, do SCC, com a área de 511 m², após a compra à referida Angiolina, ficou a fazer parte do conjunto de terrenos que integrava também o adquirido pela citada escritura de 3 de Julho de 1958, e onde estiveram implantadas «Barracas metálicas do antigo Quartel de Subsistências», até serem desafectados do domínio público militar e integrados no domínio privado do Território, pelo Decreto-Lei n.º 892/76, de 30 de Dezembro.

12. Este conjunto de terrenos, com a área total de 3 838 m², descrito sob o n.º 21 304 do livro B-48, está inscrito a favor do Território, conforme inscrição n.º 53 485, a fls. 29 v. do livro G-45.

13. Perante estes factos, os SPECE notificaram a empresa ocupante «China Construction Engineering (Macau) Co., Lda.», que devia proceder à desocupação integral do terreno até ao dia 3 de Novembro de 1987.

14. Não obstante esta notificação, e como se refere no ponto 4 supra, é encargo especial da requerente desocupar o terreno e remover dele todas as construções e materiais lá existentes.

15. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 3 de Dezembro de 1987, considerando que a requerente tem legiti-

midade para adquirir direitos sobre o terreno do Território; que a área dos terrenos do Território que lhe estão concedidos não excede os limites fixados no artigo 34.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e que o interesse para o Território do empreendimento foi superiormente definido, emitiu o parecer de poder ser deferido o pedido mencionado em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada nos termos e condições 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, autorizo o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 511 m², sito na Avenida do Coronel Mesquita, fronteiro ao Templo Kun Iam Tong, destinado à construção de edifício para habitação e comércio, em regime de propriedade horizontal, a favor da Sociedade de Investimento Dragão e Pérola, Lda., ao abrigo dos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º, 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 Avenida do Coronel Mesquita, com a área de 511 metros quadrados, a desanexar da descrição n.º 21 304, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/01/747/86, da DSCC, e que tem as seguintes confrontações:

NE — Avenida do Coronel Mesquita;

SE — Edifício Caravelle Court;

SW — Prédio n.ºs 39 e 41, da Rua de Pedro Coutinho, e terreno livre da mesma rua;

NW — Prédio n.ºs 39 e 41, da Rua de Pedro Coutinho.

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: Cave e parte do rés-do-chão;

Habitacional: Parte do rés-do-chão e do 1.º ao 5.º andar.

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 \$ 12,00 (doze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 6 132,00 (seis mil, cento e trinta e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 15 590,00 (quinze mil, quinhentas e noventa) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

2 720 m² × \$ 4,00/m² \$ 10 880,00

ii) Área bruta para comércio:

785 m² × \$ 6,00/m² \$ 4 710,00

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 de 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 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 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 da 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 \$ 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 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 \$ 1 373 642,00 (um milhão, trezentas e setenta e três mil, seiscentas e quarenta e duas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 373 642,00 (trezentas e setenta e três mil, seiscentas e quarenta e duas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 1 000 000,00 (um milhão) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 350 137,00 (trezentas e cinquenta mil, cento e trinta e sete) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 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 prestará uma caução, no valor de \$ 6 132,00 (seis mil, cento e trinta e duas) 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 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 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 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*.

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

