

Despacho n.º 188/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 366 m², sito na Av. Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 90, em Macau, destinado a finalidade habitacional e comercial. (Proc. n.º 562.1 da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. n.º 175/89, da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118, 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, através do aviso n.º 8/88/SPECE, publicado no BO n.º 16, de 18/4, fez-se saber que Carlos Chan havia requerido a concessão, por arrendamento, de um terreno com a área aproximada de 365 m², sito na Av. Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 90, para o aproveitar com a construção de um edifício destinado a fim habitacional e comercial.
2. O mesmo aviso informava que os eventuais interessados no terreno poderiam, no prazo de 30 dias, apresentar propostas para a concessão do mesmo, de acordo com as condições constantes do caderno que se encontrava presente na DSPECE.
3. Expirado o prazo mencionado no referido aviso, foram abertas as várias propostas apresentadas, verificando-se que a proposta que melhores condições oferecia ao Território, havia sido a proposta apresentada pela Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda.
4. Em conformidade com o número três do citado aviso, foi facultado ao requerente inicial o uso do direito de preferência na concessão, que lhe assistia, o que ele fez.
5. Devido, porém, a problemas surgidos com a titularidade de um outro terreno confinante e que interessava resolver previamente à elaboração do projecto do edifício a implantar no terreno a conceder, a concessão não se concretizou de imediato.
6. Ultrapassados, todavia, aqueles problemas de titularidade, a DSPECE, em 1/3/89, comunicou ao concorrente Carlos Chan que o processo se encontrava em condições de prosseguir, devendo, por isso, apresentar o estudo prévio de aproveitamento do terreno.
7. Mais tarde, uma vez que o concorrente não havia ainda apresentado o estudo prévio solicitado, a DSPECE, em 26/9/89,

solicitou novamente a apresentação do estudo prévio e indicação da localização dos apartamentos a entregar ao Território. Não tendo havido resposta do concorrente Carlos Chan, foi solicitada a sua comparência na DSPECE, o que não aconteceu.

8. Em face do exposto, em 15/11/89, a DSPECE solicitou à concorrente Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda. a confirmação da manutenção da proposta. Esta, por carta de 21/11/89, confirmou o interesse.
9. O estudo prévio apresentado pela requerente obteve parecer favorável da DSOPT.
10. Em face deste parecer, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, com as quais a requerente concordou conforme termo de compromisso firmado em 13/12/89, no qual ainda se obrigou a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.
11. Conforme informação nº 430/89, de 14/12, 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 os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.
12. O terreno a conceder encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº188/89", de 27/11/89, tem a área de 366 m² e é terreno vago do domínio privado do Território. Está descrito na CRP sob o nº 13962 a folhas 137 do livro B-37 e registado a favor do Fundo de Reserva da Colónia de Macau sob a inscrição nº 24836 a folhas 140v do livro G-19.
13. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro 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 nos artigos nºs 29, nº1, alínea c) e 49 e seguintes da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR
ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE concede à Sociedade de Investimento e Construção Cidade Nova, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e precedido de consulta pública, um TERRENO, com a área de 366 m², situado na Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 90, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º 188/89, emitida em 27/11/89, pela DSCC, e que se encontra descrito na CRP sob o n.º 13962 a folhas 137 do livro B-37 e registado a favor do Fundo de Reserva da Colónia de Macau sob a inscrição n.º 24 386 a folhas 140v do livro G-19.

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

Comercial: 2 pisos (cave, rés-do-chão com kok-chai) com cerca de 772m²;

Habitacional: 6 pisos (1.º ao 5 andar duplex) com cerca de 2052m².

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 \$3 660,00 (três mil seiscentas e sessenta) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO, passará a pagar o montante global de \$ 16.055,00 (dezasseis

mil e cinquenta e cinco) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

2053 m² x \$5,00/m² e por piso.....\$ 10.265,00

ii) Área bruta para estacionamento:

772 m² x \$7,50/m² e por piso.....\$ 5.790,00

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 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 15 meses, contados a partir da comunicação por parte da Direcção dos Serviços de Finanças de que o prédio se encontra devoluto.
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 no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente contrato, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);
 - b) 60 (sessenta) 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 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 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

1. Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:

a) remoção de todas as construções e materiais existentes no terreno;

b) a entrega ao PRIMEIRO OUTORGANTE, para o realojamento dos actuais inquilinos do prédio nº 90 da Avenida Conselheiro Ferreira de Almeida, de três apartamento (um do tipo T2 e dois do tipo T3) que a seguir se identificam:

1T2 - 8º andar F do Edifício HIL FAI COURT, situado na Rua Pedro Coutinho, nº52;

2T3 - 4º andar, letra F e 8º andar, letra D do Edifício QUEEN'S COURT, situado na Rua Pedro Coutinho, nº27.

2. A entrega dos apartamentos a que se refere a alínea anterior, deverá ser feita, livre de quaisquer ónus ou encargos, até 30 dias após a publicação no B.O. do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
3. Caso o SEGUNDO OUTORGANTE não proceda, no prazo estabelecido no número anterior, à respectiva entrega, por razões não justificadas e/ou não aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, não será celebrada a escritura de concessão ficando automaticamente caduco o despacho de autorização do CONTRATO.
4. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a pagar o preço e a praticar junto da entidade vendedora todas as diligências necessárias para a transmissão da propriedade dos apartamentos referidos na alínea b) do número um desta cláusula para o PRIMEIRO OUTORGANTE.

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 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 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 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 \$4 730 800,00 (quatro milhões setecentas e trinta mil e oitocentas) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$1 730 800,00 (um milhão setecentas e trinta mil e oitocentas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente, \$3 000 000,00 (três milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$1 579 200,00 (um milhão quinhentas e setenta e nove mil e duzentas) 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 artº 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$3 660,00 (três mil seiscentas e sessenta) 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 representantés 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, sem direito a qualquer indemnização por parte do SEGUNDO OUTORGANTE;
- b) Perda da caução prestada nos termos da cláusula 11ª a favor do PRIMEIRO 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 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 Cómarcha 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.



NE - Prédio Nºs 5 e 7 da
Travessa do Conselheiro
Freira de Almeida
(Nº20370, B-44) e a
SE - Nº6 a 10A do Beco do
Ouvidor Arriaga (19557,
B-41);
SW - Nº88 da Avenida Con-
selheiro Freira de Almeida
(21094, B-47);
NW - Avenida do Conselheiro
Freira de Almeida.

	M (m)	P (m)
1	21 047.3	18 960.9
2	21 052.5	18 967.8
3	21 088.7	18 945.8
4	21 077.1	18 941.2

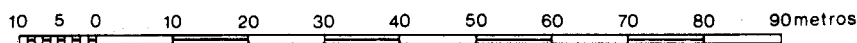


ÁREA = 366 m²

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

司 籍 地 暨 製 繪 圖 地

ESCALA 1:1000



Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)