

Despacho n.º 60/SATOP/92

Respeitante ao contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 392 m², sito no gaveto formado pela Avenida da República e Calçada da Praia, em Macau, adjudicado, em hasta pública realizada em 9 de Janeiro de 1992, a Cheang Sau Tin, destinado à construção de uma moradia unifamiliar e estacionamento, (Processo n.º 629.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 115/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Conforme anúncio publicado no *Boletim Oficial* n.º 51, de 23 de Dezembro de 1991, procedeu-se, em 9 de Janeiro de 1992, à arrematação em hasta pública de um terreno com a área de 392 m², situado no gaveto formado pela Avenida da República e Calçada da Praia, em Macau, e omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau.

2. O terreno em apreço que se encontra assinalado na planta n.º 1 621/89, emitida em 14 de Novembro de 1991, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, foi adjudicado provisoriamente ao concorrente Cheang Sau Tin, residente na Avenida da República, n.º 46, r/c.

3. Em 24 de Janeiro de 1992, foi comunicado ao referido concorrente que, por despacho de 20 de Janeiro de 1992, de S. Ex.ª o Governador, fora tornada definitiva a adjudicação provisória do terreno.

4. Em 10 de Março de 1992, Cheang Sau Tin procedeu à assinatura do termo de compromisso de aceitação da minuta de contrato de concessão por arrendamento.

5. De acordo com esta minuta e em conformidade com as condicionantes urbanísticas enunciadas no programa de concurso para a arrematação em hasta pública do terreno, este será aproveitado com a construção de uma moradia unifamiliar cujo índice de ocupação do solo será apenas de 30% do terreno e o estacionamento será obrigatoriamente dentro dos limites do lote.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 26 de Março de 1992.

7. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei de Terras n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de concessão foram notificadas ao adjudicatário e por este expressamente aceites mediante declaração prestada em 1 de Junho de 1992.

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), e 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 85/91/M, de 20 de Maio, defiro a concessão em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e precedido de hasta pública, um terreno situado no gaveto formado pela Avenida da República e Calçada da Praia,

com a área de 392 (trezentos e noventa e dois) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º 1 621/89, emitida em 14 de Novembro de 1991, pela DSCC, e que tem as seguintes confrontações:

NE — Terreno do Estado (sede do CDM);

SE — Avenida da República;

SW — Calçada da Praia;

NW — Prédio n.º 4, da Calçada da Praia.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo de arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno será aproveitado com a construção de uma moradia unifamiliar, com uma altura máxima de construção de 9,00 m e um índice de ocupação do solo de 30% (trinta por cento). O estacionamento será obrigatoriamente dentro dos limites do lote.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, e segundo as condições estabelecidas no programa de concurso, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual: \$ 5 880,00 (cinco mil, oitocentas e oitenta) patacas, correspondente a \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado.

2. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

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 titula 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 de 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 de 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 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 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 — 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 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 sétima — 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 que poderá ir até \$ 1 000,00 (mil) patacas, por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito à multa correspondente 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 oitava — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 8 100 000,00 (oito milhões e cem mil) patacas.

2. Do montante referido no número anterior encontra-se já liquidado o valor de \$ 810 000,00 (oitocentas e dez mil) patacas.

3. O remanescente, no valor de \$ 7 290 000,00 (sete milhões, duzentas e noventa mil) patacas, será pago da seguinte forma:

a) \$ 3 240 000,00 (três milhões, duzentas e quarenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O restante, no valor de \$ 4 050 000,00 (quatro milhões e cinquenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 2 131 920,00 (dois milhões, cento e trinta e uma mil, novecentas e vinte) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 5 880,00 (cinco mil, oitocentas e oitenta) 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 — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrente 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 concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima primeira — 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 segunda — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sétima;

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.ª 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 terceira — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos: -

a) Falta de 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;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava.

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

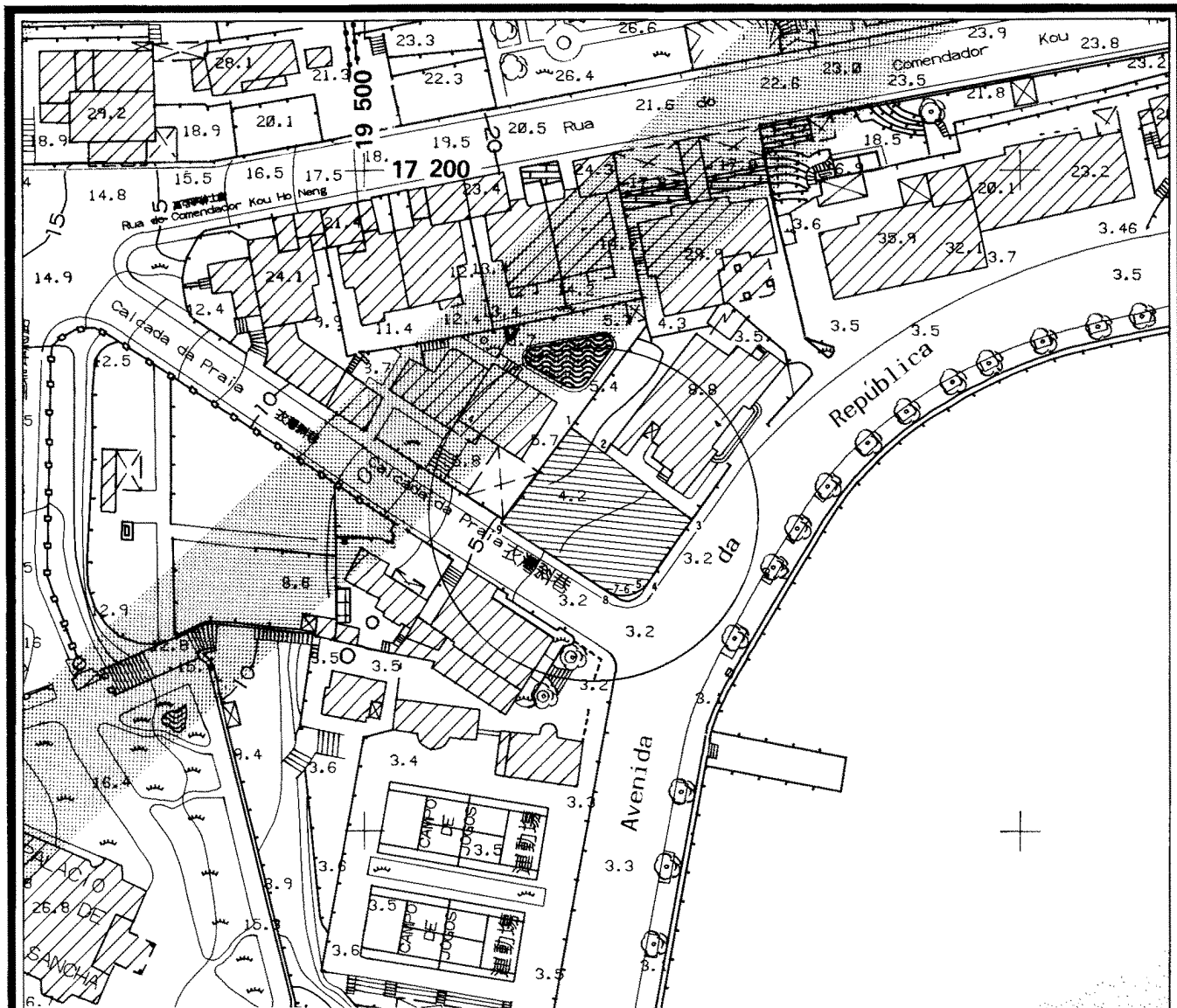
Cláusula décima quarta — Foro competente

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

Cláusula décima quinta — 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 8 de Junho de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



AVENIDA DA REPÚBLICA E CALÇADA DA PRAIA

Metro	(m)
1 19 511.5	17 151.1
2 19 518.4	7 571.2
3 19 569.9	17 541.3
4 19 523.5	17 117.4
5 19 522.7	17 136.9
6 19 520.6	17 155.8
7 19 512.1	17 151.7
8 19 515.7	17 135.4
9 19 521.4	17 145.5



ÁREA = 392 m²

Confrontações actuais:

NF - Sede do C.D.M. (Centro Democrático de Macau);
SE - Avenida da República;
SW - Calçada da Praia;
NW - Prédio nº4 da Calçada da Praia (nº 21441,8-49).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)