

**Despacho n.º 95/SAES/87**

Por requerimento a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, de 19 de Janeiro de 1987, Lei Chiu Hou e Vong Vai Heng, solicitaram autorização para modificar o aproveitamento do terreno concedido por arrendamento, com a área de 62 m<sup>2</sup>, sito na Rua do Guimarães, 2-F, (Proc. n.º 43/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Ho Chiu Fu, na qualidade de mandatário de Lei Chiu Hou e Vong Vai Heng, submeteu à apreciação da DSOPT, para aprovação, um projecto de obra de construção de um edifício com 6 pisos a implantar no terreno sito na Rua do Guimarães, 2-F e Avenida de Demétrio Cinatti, n.º 46.

2. O direito de arrendamento do terreno em causa, com a área de 82 m<sup>2</sup>, foi transmitido aos citados mandantes por escritura de contrato outorgada em 25 de Setembro de 1978 e o mesmo está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 12 267 a fls. 20 do Livro B-33 e inscrito a favor dos mesmos conforme inscrição n.º 55 416 a fls. 181 v. do Livro G-46. O direito de arrendamento encontra-se inscrito sob o n.º 9 399 a fls. 120 do Livro F-10, a favor dos requerentes.

3. Sobre o projecto de obra referido pronunciou-se favoravelmente a DSOPT, considerando-o passível de aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao aproveitamento do terreno.

4. Nesse sentido, o mandatário dos requerentes, em requerimento entregue nos SPECE e dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno em apreço, em conformidade com o projecto de obra já apresentado na DSOPT.

5. Os SPECE estabeleceram as condições a que deveria obedecer a revisão do contrato com as quais concordou o representante dos requerentes, firmando em 11 de Março de 1987, um termo de compromisso no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

6. Pela informação n.º 73/87, de 12 de Março, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Secretário-Adjunto para a Economia, Finanças e Turismo determinado o seu envio à Comissão de Terras.

7. Salienta-se que à área inicialmente concedida são deduzidas duas parcelas de terreno, uma com a área de 8 m<sup>2</sup> na Avenida de Demétrio Cinatti e outra com a área de 13 m<sup>2</sup> na Rua do Guimarães que passarão a integrar a via pública. Em contrapartida, é autorizada a ocupação vertical das referidas áreas em conformidade com o projecto aprovado.

8. Apreciado o processo em sessão de 16 de Abril de 1987, da Comissão de Terras, foi esta de parecer poder ser autorizado o pedido de modificação de aproveitamento, devendo a escritura pública do contrato respectivo ser outorgada nos termos 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 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de revisão da concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão por arrendamento, respeitante ao terreno, com a área de 83 m<sup>2</sup>, situado na Rua do Guimarães, n.º 2-F, titulado por escritura pública outorgada em 25 de Setembro de 1978.

2. A área concedida, de ora em diante simplesmente designada por terreno, é rectificadada para 62 m<sup>2</sup>, e vai assinalada na planta DTC/01/1 093-A/86 com a letra B, revertendo para o primeiro outorgante as parcelas A e C igualmente assinaladas naquela planta, passa a reger-se pelo presente contrato.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 anos, contados a partir de 22 de Maio de 1956, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento referido 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 seis pisos, sendo autorizada a ocupação vertical.

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

Comercial: r/c e 1.º andar;

Habitacional: os remanescentes 4 pisos.

*Parágrafo único.* É encargo do segundo outorgante proceder à pavimentação das áreas assinaladas com as letras A e C na planta referida na cláusula primeira de acordo com as determinações a fornecer pelo Leal Senado.

*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 \$620,00 (seiscentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$1 785,00 (mil, setecentas

e oitenta e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:

134 m<sup>2</sup> × \$4,50/m<sup>2</sup> e por piso .....\$ 603,00

ii) Área bruta para a habitação:

394 m<sup>2</sup> × \$3,00/m<sup>2</sup> e por piso .....\$ 1 182,00

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, contadas 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 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) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação e elaboração do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, 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 — Multas*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, 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 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 sétima — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$168 700,00 (cento e sessenta e oito mil e setecentas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$38 700,00 (trinta e oito mil e setecentas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$130 000,00 (cento e trinta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$45 520,00 (quarenta e cinco mil, quinhentas e vinte) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

#### *Cláusula oitava — 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 \$830,00 (oitocentas e trinta) 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 nona — 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 a transmissão 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 — 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 primeira — Rescisão*

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

- a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula sexta;
- b) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;
- c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;
- d) Falta de pagamento pontual da renda;
- e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído,

sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

*Cláusula décima segunda — Foro competente*

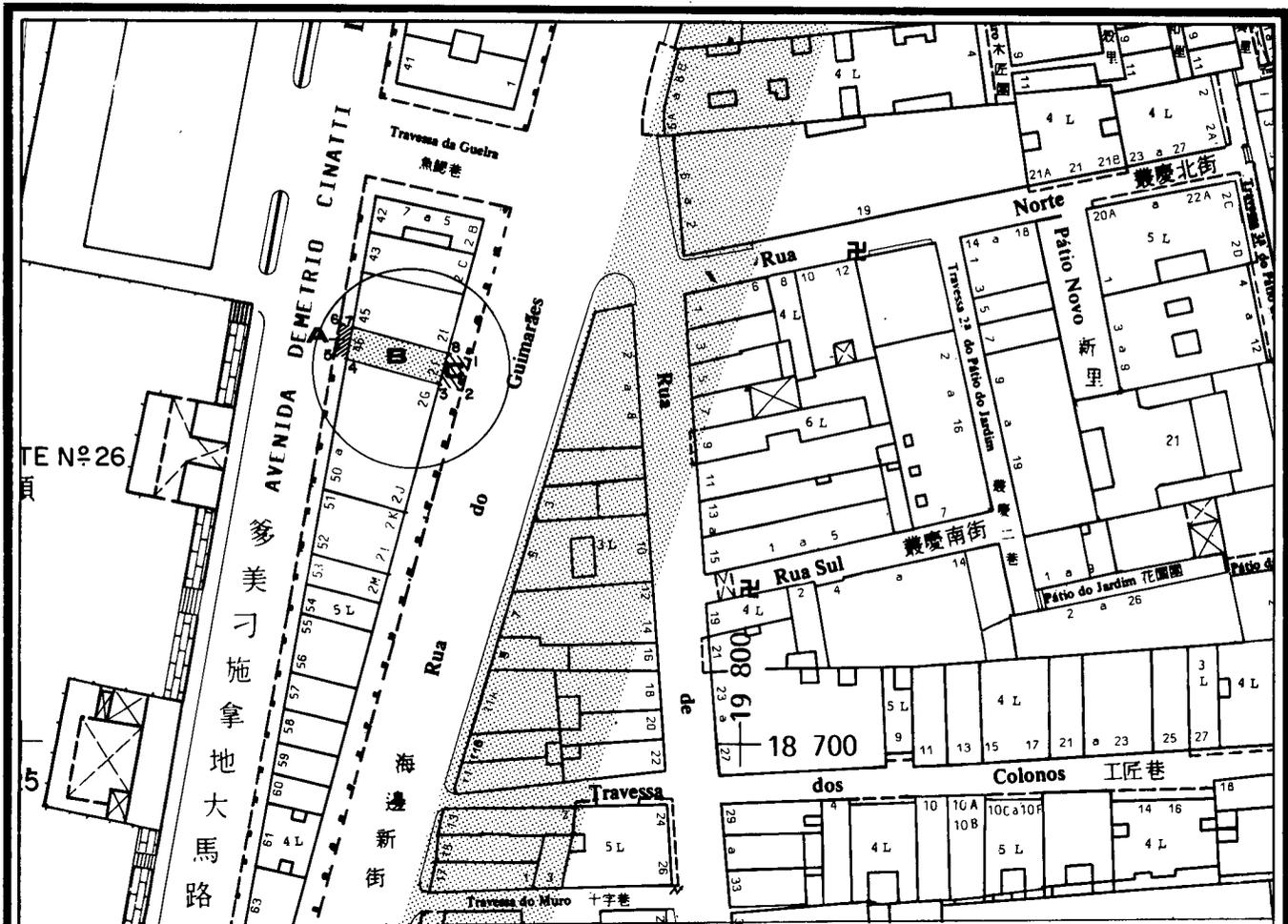
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

*Cláusula décima terceira — Legislação aplicável*

1. O presente contrato revoga a escritura pública de 25 de Setembro de 1978.

2. 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 12 de Junho de 1987. — O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.



- Confrontações:

- Parcela A

- N - Rua do Guimaraes Nº2E e Avenida Demétrio Cinatti Nº45 (12266, B-33);
- S - Rua do Guimaraes Nº2G e Avenida Demétrio Cinatti Nº47 (12268, B-33);
- E - Parcela B;
- W - Avenida Demétrio Cinatti.

- Parcela B

- N - Rua do Guimaraes Nº2E e Avenida Demétrio Cinatti Nº45 (12266, B-33);
- S - Rua do Guimaraes Nº2G e Avenida Demétrio Cinatti Nº47 (12268, B-33);
- E - Parcela C;
- W - Parcela A.

- Parcela C

- N - Rua do Guimaraes Nº2E e Avenida Demétrio Cinatti Nº45 (12266, B-33);
- S - Rua do Guimaraes Nº2G e Avenida Demétrio Cinatti Nº47 (12268, B-33);
- E - Rua do Guimaraes;
- W - Parcela B.

**RUA DO GUIMARAES Nº2-F**



ÁREA A = 8 mq



ÁREA B = 62 mq



ÁREA C = 13 mq

	M	P
1	19 762.3	18 752.9
2	19 761.1	18 748.5
3	19 758.2	18 749.3
4	19 745.2	18 752.7
5	19 743.3	18 753.3
6	19 744.1	18 757.7
7	19 746.0	18 757.2
8	19 759.5	18 753.6

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)