

**Despacho n.º 16/SAES/87**

Em requerimento a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, de 1 de Agosto de 1986, Cheung Wo Sin solicitou autorização para modificação do aproveitamento e alteração de finalidade de um terreno com a área de 315 m<sup>2</sup>, situado na Estrada Marginal do Hipódromo, n.ºs 1 a 5, (Proc. n.º 66/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças em 16 de Setembro de 1983, a favor de Cheng Hau Kwong, foi renovado, até 23 de Julho de 1988, o prazo de arrendamento do terreno com a área de 315,80 m<sup>2</sup>, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 1 a 5, da Estrada Marginal do Hipódromo, tendo a concessão como finalidade a manutenção dos citados prédios.

2. Em 1985, deu entrada na DSOPT, formulado por Cheung Wo Sin, um pedido de apreciação de um anteprojecto de obra de um edifício em regime de propriedade horizontal a implantar no terreno onde se encontram construídos os referidos prédios.

3. Cheung Wo Sin veio a adquirir os prédios em causa a Cheung Kam Sin, por contrato de compra e venda celebrado em 12 de Maio de 1986.

4. Apreciado o anteprojecto na DSOPT, esta remeteu o processo aos SPECE, informando que, do ponto de vista de licenciamento, nada havia a objectar à aprovação do projecto.

5. Por indicação dos SPECE, o interessado solicitou, então, autorização para modificar o aproveitamento do terreno e alterar a finalidade da concessão.

6. Em conformidade com a informação n.º 243/86, de 1 de Agosto, dos SPECE, o processo respeitante ao pedido foi levado ao conhecimento do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, tendo este determinado o seu envio à Comissão de Terras.

7. Reunida em sessão de 18 de Setembro de 1986, a Comissão de Terras foi de parecer poder ser autorizado o pedido de modificação de aproveitamento e alteração da finalidade, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo a escritura de revisão do contrato ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta de contrato anexa ao parecer emitido, do qual 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 de modificação de aproveitamento e alteração de finalidade da concessão por arrendamento respeitante ao terreno, supra identificado, devendo o contrato de revisão 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 315 metros quadrados, situado na Estrada Marginal do Hipódromo, n.ºs 1, 3 e 5, de ora em diante designado por terreno, titulada por escritura pública outorgada em 16 de Setembro de 1983.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/225/86, passa a reger-se pelo presente contrato.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 6 anos, contados a partir de 23 de Julho de 1982, conforme escritura pública do contrato de renovação da concessão por arrendamento outorgada em 16 de Setembro de 1983.

2. O prazo do arrendamento titulado pela escritura pública que se refere no n.º 1, é prorrogado pelo prazo de 10 anos, contados de 23 de Julho de 1988.

3. O prazo de 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 sete pisos, (cave, rés-do-chão, primeiro a quinto andares).

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

Comércio: cave e rés-do-chão (598m<sup>2</sup>);

Habitação: primeiro a quinto andares (1 881m<sup>2</sup>).

3. As áreas de construção referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação a efectuar no momento da vistoria da obra a realizar pelos Serviços competentes.

*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 \$3 158,00 (três mil, cento e cinquenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$5 556,00 (cinco mil, quinhentas e cinquenta e seis) patacas, sujeito a eventual rectificação em conformidade com o resultado da vistoria prevista na cláusula anterior, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

598m<sup>2</sup> × \$3,00/m<sup>2</sup> e por piso ..... \$ 1 794,00

ii) Área bruta para habitação:

1 881m<sup>2</sup> × \$2,00/m<sup>2</sup> e por piso ..... \$ 3 762,00

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 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 notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação e elaboração do projecto de obra (projectos de fundações, estruturas,

abastecimento de águas, drenagem de esgotos, electricidade e de instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para 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 RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença.

#### *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 à multa 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 à 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 sétima — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$311 020,00 (trezentas e onze mil e vinte) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$150 000,00 (cento e cinquenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$161 020,00 (cento e sessenta e uma mil e vinte) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em duas prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$83 542,00 (oitenta e três mil, quinhentas e quarenta e duas) 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 \$3 158,00 (três mil, cento e cinquenta e oito)

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 verifique 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 publicada 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.

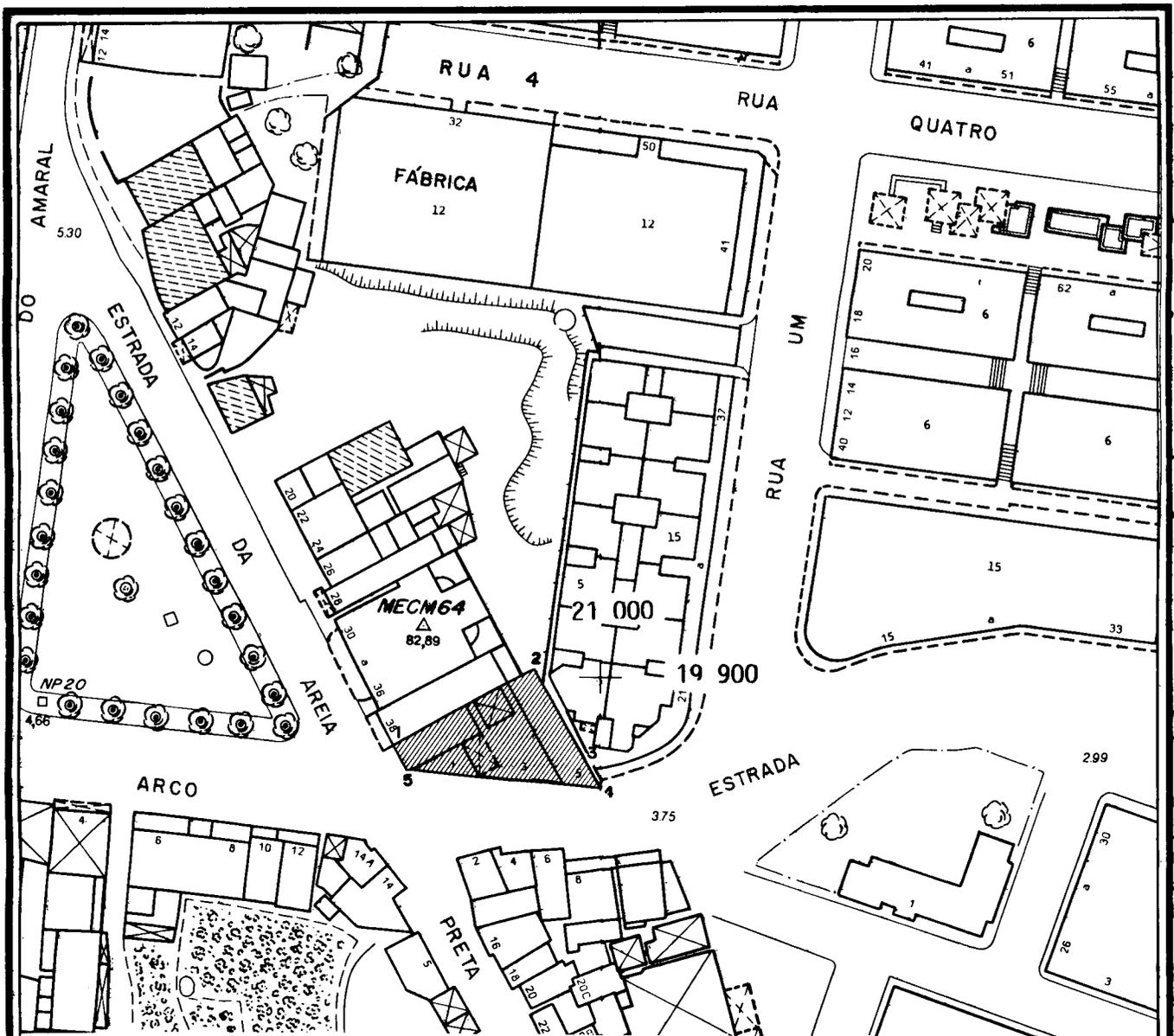
#### *Cláusula décima segunda — Foro competente*

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*

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



Estrada Marginal do Hipódromo,  
N.ºs 1, 3 e 5.

Confrontações:

NE - Prédio N.ºs 19, 21 23,  
25, 27 e 29 da Rua um  
do Bairro Iao Hon (B.51.  
N.º21528);

S - Estrada Marginal do  
Hipódromo;

SW - Estrada de Areia Preta:

NW - Prédio N.ºs 38 e 38A da  
Estrada Areia Preta  
(B-31, N.º11493) e o  
Terreno do Estado.

ÁREA = 315 m<sup>2</sup>

	M	P
1	20 968.5	19 889.7
2	20 989.9	19 901.0
3	20 998.4	19 885.9
4	21 000.4	19 882.2
5	20 970.7	19 885.8

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)