

Despacho n.º 17/SAES/87

Por requerimento a S. Ex.^a o Governador, em 14 de Maio de 1986, foi solicitado por Fong Fun, Fong Kuai Sang e Fong Kuok Kei autorização para modificação do aproveitamento do terreno, onde se encontra construído o prédio 2-C, da Rua do Guimarães, com traceiras para a Avenida de Demétrio Cinatti, n.º 43, com a área rectificada de 82 m², (Proc. n.º 65/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 22 de Agosto de 1985, Fong Fun, Fong Kuai Sang e Fong Kuok Kei apresentaram na DSOPT para aprovação um projecto de arquitectura de um edifício em regime de propriedade horizontal, a implantar no terreno resultante da demolição do prédio 2-C, da Rua do Guimarães com porta traceira para a Avenida de Demétrio Cinatti, n.º 43, destinado a fim comercial e habitacional.

2. O referido terreno encontra-se descrito na Conservatória dos Registos de Macau sob o n.º 12 365 a fls. 71 do Livro B-33 e inscrito a favor dos requerentes sob o n.º 41 410 a fls. 114v. do Livro G-34, tendo os requerentes adquirido o direito de arrendamento por escritura de contrato, outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças, em 18 de Junho de 1982.

3. Como se tratava de terreno arrendado pelo Território, a DSOPT enviou o processo aos SPECE, informando que, sob o ponto de vista de licenciamento, nada havia a objectar à aprovação do projecto apresentado.

4. Das negociações então entabuladas com os interessados resultou a assinatura de um termo de compromisso em 28 de Julho de 1986, no qual os requerentes declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato ao mesmo apensa e se obrigam a comparecer à outorga da escritura pública de contrato na data e local que, para o efeito, for fixada.

5. Pela informação n.º 229/86, de 29 de Julho, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social.

6. Analisado o processo em sessão de 18 de Setembro de 1986, da Comissão de Terras, foi por este órgão precisada a área efectiva da concessão, distinguindo-se a área de terreno relativamente à qual se autoriza a ocupação vertical, e concluindo-se, nos termos do parecer emitido, poder ser autorizado o pedido de modificação de aproveitamento, devendo a escritura do contrato de revisão da concessão, por arrendamento, ser outorgada nos termos e condições da minuta que, anexa ao parecer, 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 de modificação de aproveitamento do terreno supra identificado, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 8/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de revisão da concessão por arrendamento ser outorgado por escritura pública, a celebrar 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 109 metros quadrados, rectificada para 82 m², situado na Rua do Guimarães, n.º 2-C, e Avenida de Demétrio Cinatti, n.º 43, de ora em diante designado por terreno, titulado por

escritura pública outorgada em 18 de Junho de 1982, conforme vai assinalado com a letra A na planta DTC/01/234/86, do SCC, anexa.

2. Aos segundos outorgantes é autorizada a ocupação vertical de acordo com o projecto de obra que vier a ser aprovado, dos terrenos assinalados com as letras B e C, na planta referida no número anterior, destinados a passeios das ruas adjacentes.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 4 de Setembro do ano 2005, segundo a cláusula primeira da escritura de 30 de Março de 1981.

2. O prazo do arrendamento referido no número anterior poderá ser renovado, mediante condições 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.

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

R/c e sobreloja — comercial;

Pisos remanescentes — habitacional.

Parágrafo único. É encargo dos segundos outorgantes procederem à pavimentação das áreas assinaladas com as letras B e C na planta do SCC 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, os segundos outorgantes pagarão a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno pagarão \$ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido e autorizado no montante global de \$ 436,00 (quatrocentas e trinta e seis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$1 880,00 (mil oitocentas e oitenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para habitação:
400m² × \$3,00/m² e por piso \$ 1 200,00
- ii) Área bruta para comércio:
151m² × \$4,50/m² e por piso \$ 680,00

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, os segundos outorgantes deverão, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 75 dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação e elaboração do pro-

jecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 20 dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para requerer a emissão da licença de obras;

c) 15 dias, contados da data indicada na notificação para o levantamento da licença, feita pela DSOPT, para requerer 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, os segundos outorgantes poderão 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 sujeitos 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 os segundos outorgantes 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, os segundos outorgantes ficam sujeitos 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, ficam sujeitos à multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagarão ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$186 500,00 (cento e oitenta e seis mil e quinhentas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$36 500,00 (trinta e seis mil e quinhentas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$150 000,00 (cento e cinquenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$52 520,00 (cinquenta e duas 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, os segundos outorgantes actualizarão a caução para o valor de \$436,00 (quatrocentas e trinta e seis) 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, os segundos outorgantes poderão 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 de terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-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 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 pelos segundos outorgantes 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

1. O presente contrato revoga o contrato de 18 de Junho de 1982.

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

PONTES N.ºs 27 e 28

PONTE N.º 26

PONTE N.º 25

- Parcela A
- Rua do Guimarães N.º 2C e Avenida Demétrio Cinatti, N.º 43.
- Confrontações:
N - Prédio N.ºs 1 a 7 da Travessa da Guelra, o N.º 2B da Rua do Guimarães e o N.º 42 da Avenida Demétrio Cinatti (B-33, N.º 12364);
S - Edifício "LOC SIN LAU" da Rua do Guimarães;
L - Parcela B;
W - Parcela C.
- Parcela B
- Anexa ao Prédio N.º 2C da Rua do Guimarães e N.º 43 da Av. Demétrio Cinatti.
- Confrontações:
N, S, L - Rua do Guimarães;
W - Parcela A.
- Parcela C
- Anexa ao Prédio N.º 2C da Rua do Guimarães e N.º 43 da Av. Demétrio Cinatti.
- Confrontações:
N e S - Av. Demétrio Cinatti;
L - Parcela A;
W - Av. Demétrio Cinatti.

 ÁREA A = 82 mq

 ÁREA B = 16 mq

 ÁREA C = 11 mq

	M	P
1	19 766.0	18 766.6
2	19 764.5	18 761.1
3	19 761.6	18 761.8
4	19 747.4	18 765.1
5	19 745.5	18 765.5
6	19 746.4	18 770.9
7	19 748.4	18 770.6
8	19 763.1	18 767.2

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

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)