

# S U P L E M E N T O

## SUMÁRIO

### GOVERNO DE MACAU

#### Gabinete do Governo de Macau:

- Despacho n.º 51/SAOPH/87, respeitante à concessão de um terreno, sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, quarteirão 6, lote H.
- Despacho n.º 52/SAOPH/87, respeitante à venda de uma parcela de terreno, sito na Rua da Palmeira.
- Despacho n.º 53/SAOPH/87, respeitante à concessão de um terreno, sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, quarteirão, 8, lote A.
- Despacho n.º 54/SAOPH/87, respeitante à concessão de um terreno, sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, quarteirão 6, lote I.
- Despacho n.º 55/SAOPH/87, respeitante à doação do domínio útil de um terreno, sito na Calçada do Gaio.
- Despacho n.º 56/SAOPH/87, respeitante à concessão de um terreno, sito na Avenida de Demétrio Cinatti.

---

## GOVERNO DE MACAU

### GABINETE DO GOVERNO DE MACAU

#### Despacho n.º 51/SAOPH/87

Por requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, datado de 7 de Outubro de 1986, Armando Fung solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 950 m<sup>2</sup>, situado na Zona de Aterros do Porto Exterior, no Quarteirão 6, lote H, (anteriormente designado por lote FR 4B), destinado à construção de edifício

habitacional e comercial, em regime de propriedade horizontal, (Proc. n.º 119/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Na sequência de uma consulta feita anteriormente aos SPECE sobre a viabilidade de concessão de um lote de terreno na ZAPE, Armando Fung, casado, industrial, morador na Avenida da República, n.ºs 48-50, 3/A, do Edifício Onda Dourada, em Macau, em requerimento datado de 7 de Outubro de 1986, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, formulou um pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 950 m<sup>2</sup>, sito na ZAPE, inicialmente designado por lote FR 4B, destinado à construção de um imóvel para habitação e comércio.

2. Para o efeito, apresentou, de acordo com o artigo 119.º da Lei de Terras, o plano de aproveitamento do terreno, planta cadastral e o estudo prévio do empreendimento, composto de peças escritas e desenhadas, contendo a indicação do valor do investimento mínimo a efectuar, tendo o pedido sido publicado, por extracto, no *Boletim Oficial* n.º 44, de 3 de Novembro de 1986.

3. Em 25 de Outubro de 1986, os SPECE remeteram à DSOPT cópia do estudo prévio para apreciação, tendo estes Serviços, sobre a versão revista daquele, emitido parecer de ser o estudo prévio passível de aprovação.

4. Em face do parecer da DSOPT sobre o estudo prévio, os SPECE conduziram as negociações, e as condições apresentadas receberam a concordância do requerente, materializada na assinatura do termo de compromisso firmado em 10 de Outubro de 1987, e no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

5. O acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director dos SPECE emitido parecer concordante pela informação n.º 329/87, de 13 de Outubro, e em sequência, no despacho exarado na mesma data, o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação determinou a remessa do processo à Comissão de Terras.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 29 de Outubro de 1987, considerando não ser o requerente titular de quaisquer concessões, ter legitimidade para adquirir direitos sobre terrenos do Território, e o empreendimento revestir grande interesse para o desenvolvimento do Território, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta anexa ao parecer emitido, e que dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido supra-mencionado em epígrafe, ao abrigo dos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º, n.º 1, alínea a), ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de concessão por arrendamento, com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento*

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, ZAPE, no Quarteirão 6, lote H, (anteriormente designado por lote FR 4B), com a área de 2 950 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado com as letras A e B na planta anexa, com o n.º DTC/01/930-A/86, da DSCC.

2. Após a comunicação pelo segundo outorgante do cumprimento das obrigações estipuladas na cláusula sexta, a parcela de terreno assinalado com a letra B, na planta indicada no número anterior, reverterá ao Território.

*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 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 dezasseis pisos (rés-do-chão e do 1.º ao 15.º pisos).

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

Comercial: rés-do-chão e 1.º piso;

Habitacional: do 4.º ao 15.º pisos;

Estacionamento: 2.º e 3.º pisos.

*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 \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 44 250,00 (quarenta e quatro mil, duzentas e cinquenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 213 050,00 (duzentas e treze mil e cinquenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:		
	30 288 m <sup>2</sup> × \$ 5,00/m <sup>2</sup>	\$ 151 440,00
ii) Área bruta para comércio:		
	3 454 m <sup>2</sup> × \$ 7,50/m <sup>2</sup>	\$ 25 905,00
iii) Área bruta para estacionamento:		
	7 141 m <sup>2</sup> × \$ 5,00/m <sup>2</sup>	\$ 35 705,00

2. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações no acto da aprovação do projecto, bem como no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor da lei do estacionamento, 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 36 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 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 da aprovação do anteprojecto de obra, para 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 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. Após o aproveitamento do terreno e até à substituição definitiva da pavimentação dos arruamentos da responsabilidade da Administração do Território, o segundo outorgante deverá assegurar a pavimentação provisória da área assinalada com a letra B na planta anexa, nos termos a definir pelo primeiro outorgante.

2. Constitui ainda encargos do segundo outorgante:

a) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, a executar pela Administração do Território indicada com a letra B na planta anexa;

b) O pagamento do mobiliário respectivo, segundo o projecto de arranjos exteriores da responsabilidade da Administração do Território.

#### *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 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 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 \$ 1 000,00 (mil) 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 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 nona — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 35 805 584,00 (trinta e cinco milhões, oitocentas e cinco mil, quinhentas e oitenta e quatro) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 5 805 584,00 (cinco milhões, oitocentas e cinco mil, quinhentas e oitenta e quatro) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 30 000 000,00 (trinta milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em seis prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 5 446 500,00 (cinco milhões, quatrocentas e quarenta e seis mil e quinhentas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

#### *Cláusula décima — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 44 250,00 (quarenta e quatro mil, duzentas e cinquenta) 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 artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 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 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 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 que será publicado 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 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 que será publicado no *Boletim Oficial*.

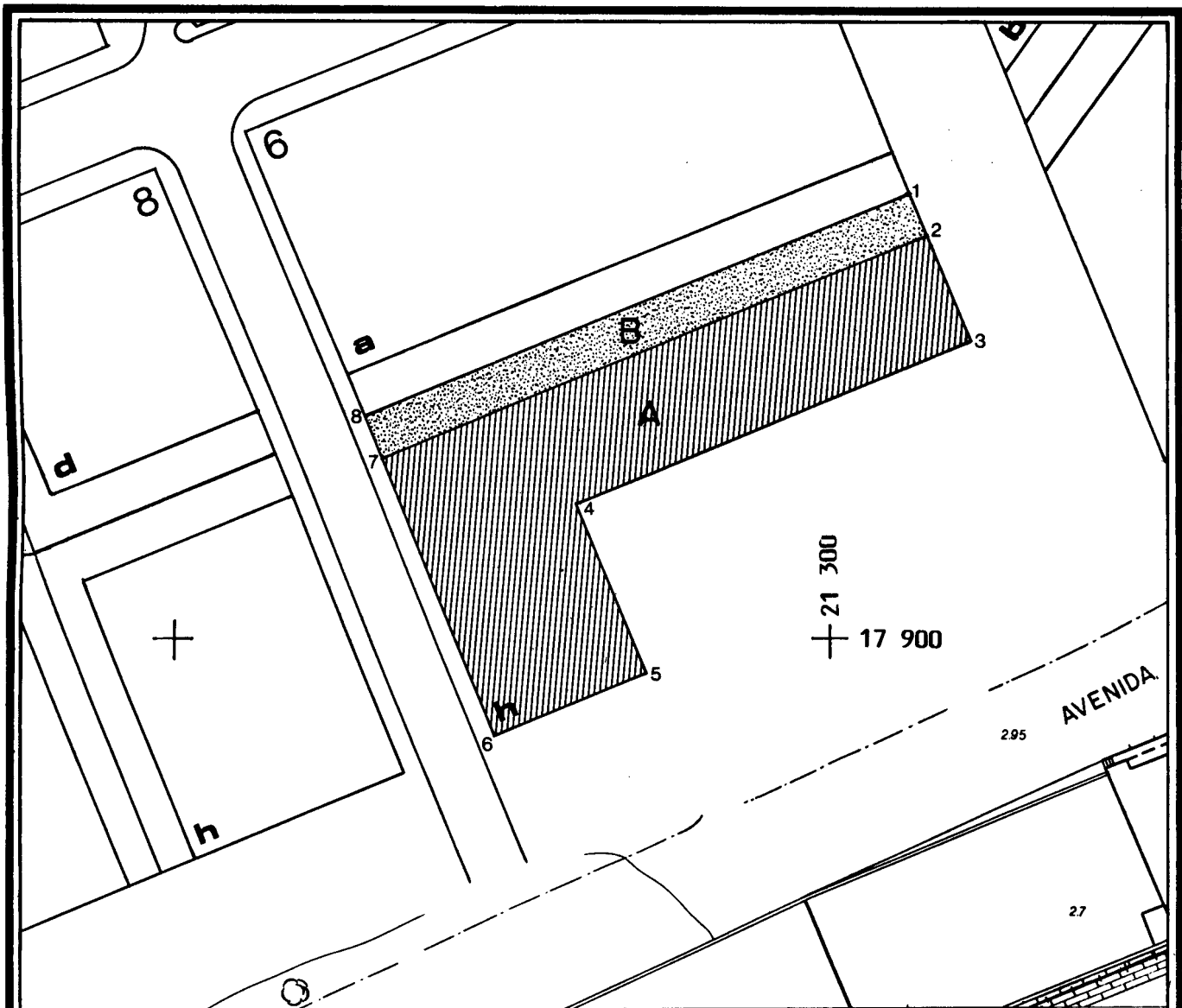
#### *Cláusula décima quinta — Foro competente*

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

#### *Cláusula décima sexta — 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 30 de Dezembro de 1987. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



ZAPE - QUARTEIRÃO 6 LOTE h

- Parcela A
- Confrontações:
  - NE e NW - Via projectada;
  - SE - Via projectada e terreno do território;
  - SW - Via projectada.
- Parcela B
- Confrontações:
  - SE - Parcela A;
  - Os restantes pontos cardeais - Vias projectadas.



ÁREA A = 2320 mq



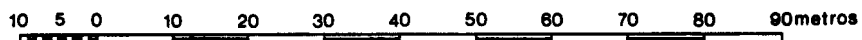
ÁREA B = 630 mq

	M	P
1	21 312.3	17 968.2
2	21 314.9	17 961.8
3	21 321.7	17 945.1
4	21 261.5	17 920.5
5	21 272.1	17 894.6
6	21 249.0	17 885.2
7	21 231.6	17 927.8
8	21 228.9	17 934.2

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)

**Despacho n.º 52/SAOPH/87**

Em requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, datado de 29 de Julho de 1987, Lo Seng Chung solicitou a venda de uma parcela de terreno com a área de 5 m<sup>2</sup>, confinante com o terreno, em regime de propriedade perfeita, sito no local onde se encontra implantado o edifício n.º 49, da Rua da Palmeira, a fim de neles implantar um novo edifício, em regime de propriedade horizontal e cumprir os novos alinhamentos, (Proc. n.º 82/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lo Seng Chung, residente na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.ºs 10 e 12, 1.º-B, em Macau, proprietário do terreno, sito na Rua da Palmeira, n.º 49, solicitou a venda da parcela de terreno com a área de 5 m<sup>2</sup>, anexa ao citado terreno, a fim de ser anexada ao mesmo para a construção de um novo edifício em regime de propriedade horizontal e cumprir os novos alinhamentos, conforme determinado pela DSOPT.

2. O anteprojecto de obra foi analisado pela DSOPT, tendo sobre ele emitido parecer favorável, logo que acordadas com o Governo do Território as condições de venda da parcela de terreno, para cumprimento do alinhamento.

3. De acordo com a certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau o terreno, propriedade do requerente, está descrito sob o n.º 4 156 a fls. 81 v. do livro B-20 e inscrito a seu favor sob o n.º 2 561 a fls. 115 v. do livro G-78-A.

4. A parcela a vender, assinalada com a letra B na planta DTC/01/406-A/86, do SCC, está integrada na via pública devendo, por isso, ser previamente desafectada do domínio público.

5. Com as condições fixadas concordou o requerente, que firmou nesse sentido, em 17 de Setembro de 1987, um termo de compromisso, no qual ainda se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

6. Conforme informação n.º 341/87, de 22 de Outubro, dos SPECE, o acordado mereceu parecer concordante do director daqueles Serviços, tendo o Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação determinado o envio da informação à Comissão de Terras.

7. Reunida em sessão de 26 de Novembro de 1987, a Comissão de Terras foi de parecer poder ser autorizado o pedido supramencionado em epígrafe, devendo a respectiva escritura ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, autorizo o pedido de venda da parcela de terreno com a área de 5 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra

B na planta do SCC, n.º DTC/01/406-A/86, ficando porém esta venda condicionada à prévia desafecção do domínio público da parcela em causa, e sua afectação ao domínio privado do Território, ao abrigo do disposto nos artigos 30.º, n.º 1, alínea a), e 43.º, ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de compra e venda ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. O primeiro outorgante vende ao segundo outorgante, Lo Seng Chung, a parcela de terreno com a área de 5 m<sup>2</sup>, (cinco metros quadrados), localizada na Rua da Palmeira, n.º 49, e assinalada com a letra B na planta com a referência DTC/01/406-A/86, emitida pelo SCC, e que faz parte integrante deste contrato.

2. A parcela de terreno referida no número anterior destinase a ser anexada ao prédio n.º 49, da Rua da Palmeira, assinalado com a letra A na planta DTC/01/406-A/86, do SCC, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 4 156 a fls. 81 v. do livro B-20; e registado, em regime de propriedade plena, a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 2 561 a fls. 115 v. do livro G-78-A.

*Cláusula segunda — Preço de venda e condições de pagamento*

1. O preço de venda é de Pts: \$ 23 700,00 (vinte e três mil, e setecentas) patacas.

2. O preço referido no número anterior será pago integralmente de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

*Cláusula terceira — Regime de venda*

A venda é resolúvel se decorridos três anos sobre a data da compra, o segundo outorgante não fizer prova do aproveitamento do terreno adquirido.

*Cláusula quarta — 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 quinta — Legislação aplicável*

Nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á 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 30 de Dezembro de 1987. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**RUA DA PALMEIRA Nº49 (B-20, Nº4156).**

- Confrontações:

- Parcela A

NE - Travessa do Calão;  
SE - Parcela B;  
SW - Prédio Nº47 da Rua da  
Palmeira;  
NW - Prédio Nº5 da Travessa  
do Calão (Nº9790, B-20).

- Parcela B

NE - Travessa do Calão;  
SE - Rua da Palmeira;  
SW - Prédio Nº47 da Rua da  
Palmeira;  
NW - Parcela A.



ÁREA A = 45mq



ÁREA B = 5 mq

	N	P
1	19 907.7	18 964.3
2	19 910.9	18 966.2
3	19 905.0	18 976.5
4	19 901.6	18 974.5
5	19 911.5	18 965.0
6	19 908.3	18 963.1

**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 E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

**Despacho n.º 53/SAOPH/87**

Por requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, de 24 de Abril de 1986, a Goodland Companhia de Fomento Predial, Lda., solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 088 m<sup>2</sup>, sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, no Quarteirão 8, lote A, (anteriormente designado por lote FR 3A), destinado à construção de edifício habitacional e comercial, em regime de propriedade horizontal, (Proc. n.º 117/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Na sequência de uma consulta feita anteriormente aos SPECE sobre a viabilidade de concessão de um lote de terreno na ZAPE, a Goodland Companhia de Fomento Predial, Lda., com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 1 e 3, 2.º andar, legalmente representada pelos seus gerentes, Paul Tse See Fan e Wong Iau See, em requerimento de 24 de Abril de 1986, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, formulou o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de cerca de 1 088 m<sup>2</sup>, sito na citada zona, designado por lote FR 3A, destinado à construção de um edifício para habitação e comércio, em regime de propriedade horizontal.

2. Para o efeito, apresentou, de acordo com o artigo 119.º da Lei de Terras, o plano de aproveitamento do terreno, planta cadastral e o estudo prévio do empreendimento, composto de peças escritas e desenhadas, contendo a indicação do valor do investimento a efectuar e plano de trabalhos.

3. Os SPECE remeteram o estudo prévio à DSOPT para apreciação, tendo estes Serviços, sobre uma versão revista daquele estudo prévio, emitido parecer favorável ao projecto apresentado.

4. Em face do parecer emitido pela DSOPT sobre o estudo prévio, os SPECE conduziram as negociações, e as condições apresentadas à Companhia requerente receberam a sua concordância, materializada na assinatura de um termo de compromisso firmado, em 25 de Agosto, pelos seus sócios-gerentes, Wong Yau See e Paul Tse See Fan, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura da data e local, para o efeito, indicados.

5. Conforme informação n.º 320/87, de 3 de Outubro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director dos SPECE emitido parecer concordante e em sequência, por despacho de 7 de Outubro de 1987, exarado naquela informação, o Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação determinou a remessa do processo à Comissão de Terras.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 29 de Outubro de 1987, considerando que as áreas das concessões de terrenos do Território de que a Companhia requerente é titular não excedem as áreas do artigo 34.º da Lei de Terras, e que o empreendimento se reveste de grande interesse para o Território, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato 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;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido supra-mencionado em epígrafe, ao abrigo dos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º, n.º 1, alínea a), ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de concessão por arrendamento, com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento*

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, no Quarteirão 8, lote A, (anteriormente designado por lote FR 3A), com a área global de 1 088 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado com as letras A e B na planta anexa, com o n.º DTC/01/387-B/86, da DSCC.

2. Após a comunicação pelo segundo outorgante do cumprimento das obrigações estipuladas na cláusula sexta, a parcela de terreno assinalado com a letra B, na planta indicada no número anterior, reverterá ao Território.

*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 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 dezoito pisos (rés-do-chão, sobreloja e do 1.º ao 16.º andar).

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

Comercial: rés-do-chão e sobreloja;

Habitacional: do quarto ao décimo sexto andares;

Estacionamento: do primeiro ao terceiro andares.

*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 \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 16 320,00 (dezaesseis mil, trezentas e vinte) patacas;



b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 59 055,00 (cinquenta e nove mil e cinquenta e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:		
7 129 m <sup>2</sup> × \$ 5,00/m <sup>2</sup>	\$	35 645,00
ii) Área bruta para comércio:		
710 m <sup>2</sup> × \$ 7,50/m <sup>2</sup>	\$	5 325,00
iii) Área bruta para estacionamento:		
3 617 m <sup>2</sup> × \$ 5,00/m <sup>2</sup>	\$	18 085,00

2. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações no acto da aprovação do projecto, bem como no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor da lei do estacionamento, 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 30 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 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 da aprovação do anteprojecto de obra, para 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 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 — Encargos especiais*

1. Após o aproveitamento do terreno e até à substituição definitiva da pavimentação dos arruamentos da responsabilidade da Administração do Território, o segundo outorgante deverá assegurar a pavimentação provisória da área assinalada com a letra B na planta anexa, nos termos a definir pelo primeiro outorgante.

2. Constitui ainda encargos do segundo outorgante:

a) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, a executar pela Administração do Território, indicada com a letra B na planta anexa;

b) O pagamento do mobiliário respectivo, segundo o projecto de arranjos exteriores da responsabilidade da Administração do Território.

#### *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 peitos da DSOPT 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 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 \$ 1000,00 (mil) 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 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 nona — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 8 779 388,00 (oito milhões, setecentas e setenta e nove mil, trezentas e oitenta e oito) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 1 779 388,00 (um milhão, setecentas e setenta e nove mil, trezentas e oitenta e oito) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 7 000 000,00 (sete milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em cinco prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 1 506 729,00 (um milhão, quinhentas e seis mil, setecentas e vinte e nove) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

#### *Cláusula décima — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 16 320,00 (dezasseis mil, trezentas e vinte) 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 artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 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 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 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 que será publicado 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 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 que será publicado no *Boletim Oficial*.

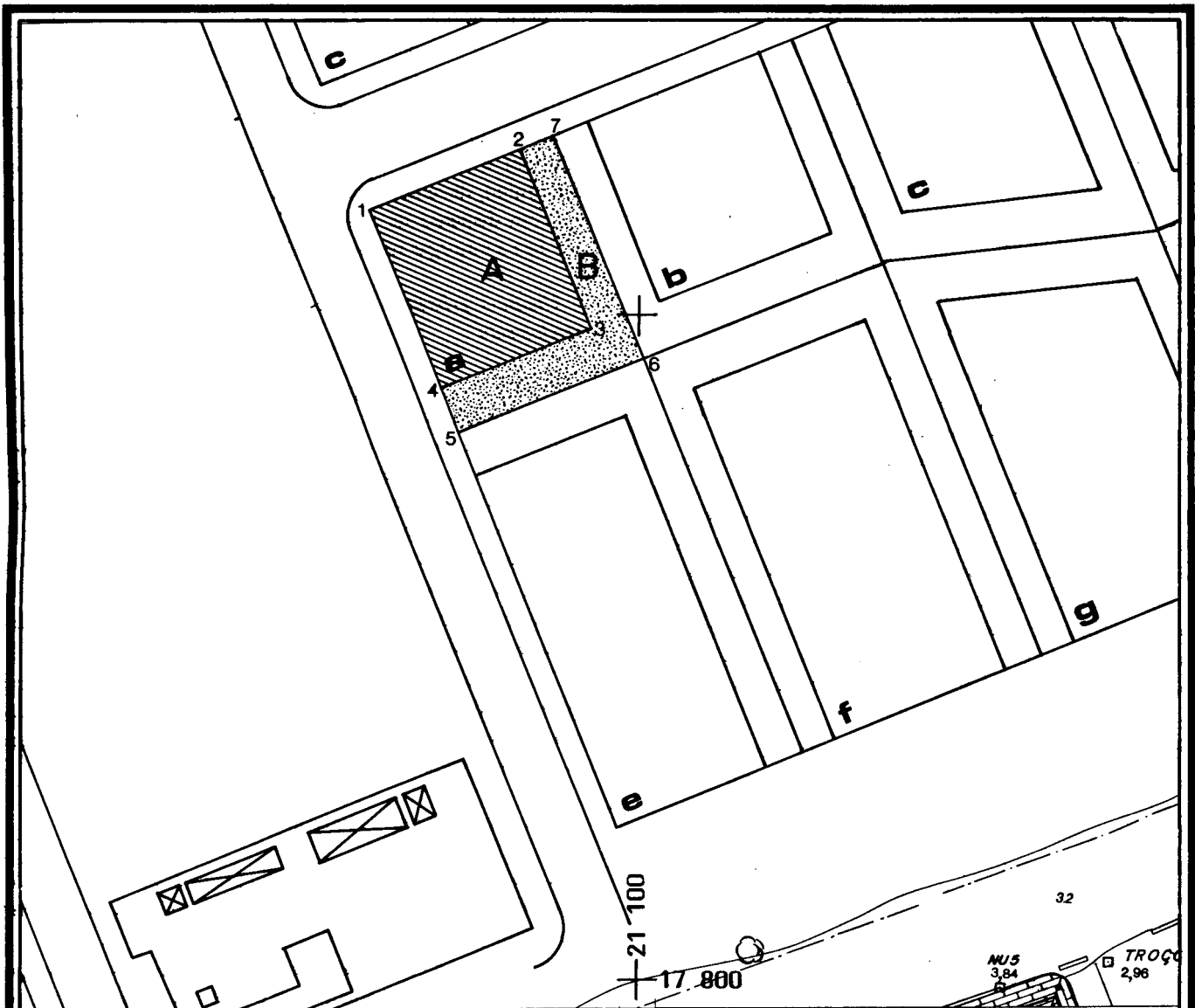
#### *Cláusula décima quinta — Foro competente*

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

#### *Cláusula décima sexta — 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 30 de Dezembro de 1987. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**ZAPE - QUARTEIRÃO 8 LOTE a**

- Parcela A
- Sítio na Zona do ZAPE  
Quarteirão 8 Lote a.
- Confrontações:  
NE e SE - Parcela B;  
SW e NW - Via projectada.
- Parcela B
- Anexa a Parcela A sito na  
Zona do ZAPE Quarteirão  
8 lote a.
- Confrontações:  
NE e SE - Via projectada;  
SW e NW - Parcela A e vias  
projectadas.



ÁREA A = 717 mq



ÁREA B = 371 mq

	M	P
1	21 059.3	17 915.8
2	21 082.0	17 925.0
3	21 093.1	17 897.9
4	21 070.4	17 888.7
5	21 073.0	17 882.2
6	21 100.8	17 893.5
7	21 087.7	17 927.7

**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)

**Despacho n.º 54/SAOPH/87**

Por requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, datado de 7 de Outubro de 1986, a Sociedade de Construção e Fomento Predial Luen Heng, Lda., solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3 548 m<sup>2</sup>, situado na Zona de Aterros do Porto Exterior, no Quarteirão 6, lote I, (anteriormente designado por lote FR 5F), destinado à construção de edifício habitacional e comercial, em regime de propriedade horizontal, (Proc. n.º 118/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Na sequência de uma consulta feita anteriormente aos SPECE sobre a viabilidade de concessão de um lote de terreno na ZAPE, a Sociedade de Construção e Fomento Predial Luen Heng, Lda., com sede na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 169/169-A, 11.º, Edifício Industrial Yau Fei, em Macau, legalmente representada pelo seu sócio-gerente, Ho Fok Meng, em requerimento datado de 7 de Outubro de 1986, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, formulou o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de cerca de 3 548 m<sup>2</sup>, sito na citada zona, designado por lote FR 5F, destinado à construção de um edifício para habitação e comércio em regime de propriedade horizontal.

2. Para o efeito, apresentou, de acordo com o artigo 119.º da Lei de Terras, o plano de aproveitamento do terreno, planta cadastral e o estudo prévio do empreendimento, composto de peças escritas e desenhadas, contendo a indicação do valor do investimento mínimo a efectuar, tendo o pedido sido publicado, por extracto, no *Boletim Oficial* n.º 44, de 3 de Novembro de 1986.

3. Em 25 de Outubro de 1986, os SPECE remeteram à DSOPT cópia do estudo prévio para apreciação, tendo estes Serviços, sobre a versão revista daquele, emitido parecer de ser o estudo prévio passível de aprovação.

4. Em face do parecer da DSOPT sobre o estudo prévio, os SPECE conduziram as negociações, e as condições apresentadas à Sociedade requerente receberam a concordância desta, materializada na assinatura do termo de compromisso firmado, em 12 de Outubro de 1987, pelo seu representante legal, Ho Fok Meng, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa, e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

5. O acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director dos SPECE emitido parecer concordante pela informação n.º 328/87, de 12 de Outubro, e em sequência, no despacho exarado em 13 de Outubro de 1987, o Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação determinou a remessa do processo à Comissão de Terras.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 29 de Outubro de 1987, considerando não ser a requerente titular de quaisquer concessões, ter legitimidade para adquirir direitos sobre terrenos do Território, e revestir o empreendimento grande interesse para o desenvolvimento do Território, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada, nos termos e condições constantes da minuta anexa ao parecer emitido, e que dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido supra-mencionado em epígrafe, ao abrigo dos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º, n.º 1, alínea a), ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de concessão por arrendamento, com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento*

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Zona de Aterros do Porto Exterior, Quarteirão 6, lote I, (anteriormente designado por lote FR 5F), com a área de 3 548 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado com as letras A e B na planta anexa, com o n.º DTC/01/931-B/86, da DSCC.

2. O terreno será entregue ao segundo outorgante completamente livre e desocupado das construções e equipamentos nele actualmente existentes.

3. Após a comunicação pelo segundo outorgante do cumprimento das obrigações estipuladas na cláusula sexta, a parcela de terreno assinalado com a letra B, na planta indicada no número anterior, reverterá ao Território.

*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 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 dezoito pisos (rés-do-chão e do 1.º ao 17.º pisos).

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

Comercial: rés-do-chão;

Escritório: parte do primeiro piso;

Habitacional: do quarto ao décimo sétimo pisos;

Estacionamento: parte do primeiro piso, segundo e terceiro pisos.

*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 \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 53 220,00 (cinquenta e três mil, duzentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 187 233,00 (cento e

oitenta e sete mil, duzentas e trinta e três) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:	
26 950 m <sup>2</sup> × \$ 5,00/m <sup>2</sup>	\$ 134 750,00
ii) Área bruta para comércio:	
1 283 m <sup>2</sup> × \$ 7,50/m <sup>2</sup>	\$ 9 623,00
iii) Área bruta para estacionamento:	
8 572 m <sup>2</sup> × \$ 5,00/m <sup>2</sup>	\$ 42 860,00

2. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações no acto da aprovação do projecto, bem como no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor da lei do estacionamento, 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 30 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 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 da aprovação do anteprojecto de obra, para 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 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.

6. Em caso de atraso no início das obras provocado pela desocupação do terreno, acresce ao prazo global de 30 meses,

referido no n.º 1 desta cláusula, o período de tempo correspondente ao atraso verificado.

#### *Cláusula sexta — Encargos especiais*

1. Após o aproveitamento do terreno e até à substituição definitiva da pavimentação dos arruamentos da responsabilidade da Administração do Território, o segundo outorgante deverá assegurar a pavimentação provisória da área assinalada com a letra B na planta anexa, nos termos a definir pelo primeiro outorgante.

2. Constitui ainda encargos do segundo outorgante:

a) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, a executar pela Administração do Território, indicado com a letra B na planta anexa;

b) O pagamento do mobiliário respectivo, segundo o projecto de arranjos exteriores da responsabilidade da Administração do Território.

#### *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 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 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 \$ 1 000,00 (mil) 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, designadamente por atraso na entrega do terreno, pelo primeiro outorgante, conforme estipulado no n.º 2 da cláusula primeira.

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 nona — Prémio do contrato*

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 26 427 818,00 (vinte e seis milhões, quatrocentas e vinte e sete mil, oitocentas e dezoito) patacas.

2. Aquele montante de prémio será prestado pelo segundo outorgante, da seguinte forma:

a) \$ 4 224 635,00 (quatro milhões, duzentas e vinte e quatro mil, seiscentas e trinta e cinco) patacas, a pagar um mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) \$ 18 000 000,00 (dezoito milhões) de patacas, a pagar em cinco prestações semestrais e iguais de \$ 3 874 446,00 (três milhões, oitocentas e setenta e quatro mil, quatrocentas e quarenta e seis) patacas, correspondentes ao capital acrescido de juros à taxa anual de 5%, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior, vencendo-se a primeira prestação 150 (cento e cinquenta) dias após o pagamento também referido na alínea anterior;

c) O remanescente, no montante global de \$ 4 203 183,00 (quatro milhões, duzentas e três mil, cento e oitenta e três) patacas, será prestado, pelo segundo outorgante, pela dação em pagamento de área construída, constituída pelo r/c, com a área de 2 237 m<sup>2</sup>.

3. A entrega de área construída a que se refere o número anterior deverá ser feita, livre de quaisquer ónus ou encargos, até 30 meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

4. Caso o segundo outorgante, por razões não justificadas e/ou não aceites pelo primeiro outorgante, não cumpra a obrigação estabelecida no número anterior, aquele pagará a este juros à taxa de 10% ao ano sobre o montante referido na alínea c) do n.º 2.

5. O segundo outorgante obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da titularidade de uma área construída, sita no r/c, com a área de 2 237 m<sup>2</sup> a que se refere o n.º 2, alínea c), desta cláusula, para o primeiro outorgante.

*Cláusula décima — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 53 220,00 (cinquenta e três mil, duzentas e vinte) 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 artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 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 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 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 que será publicado 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 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 que será publicado no *Boletim Oficial*.

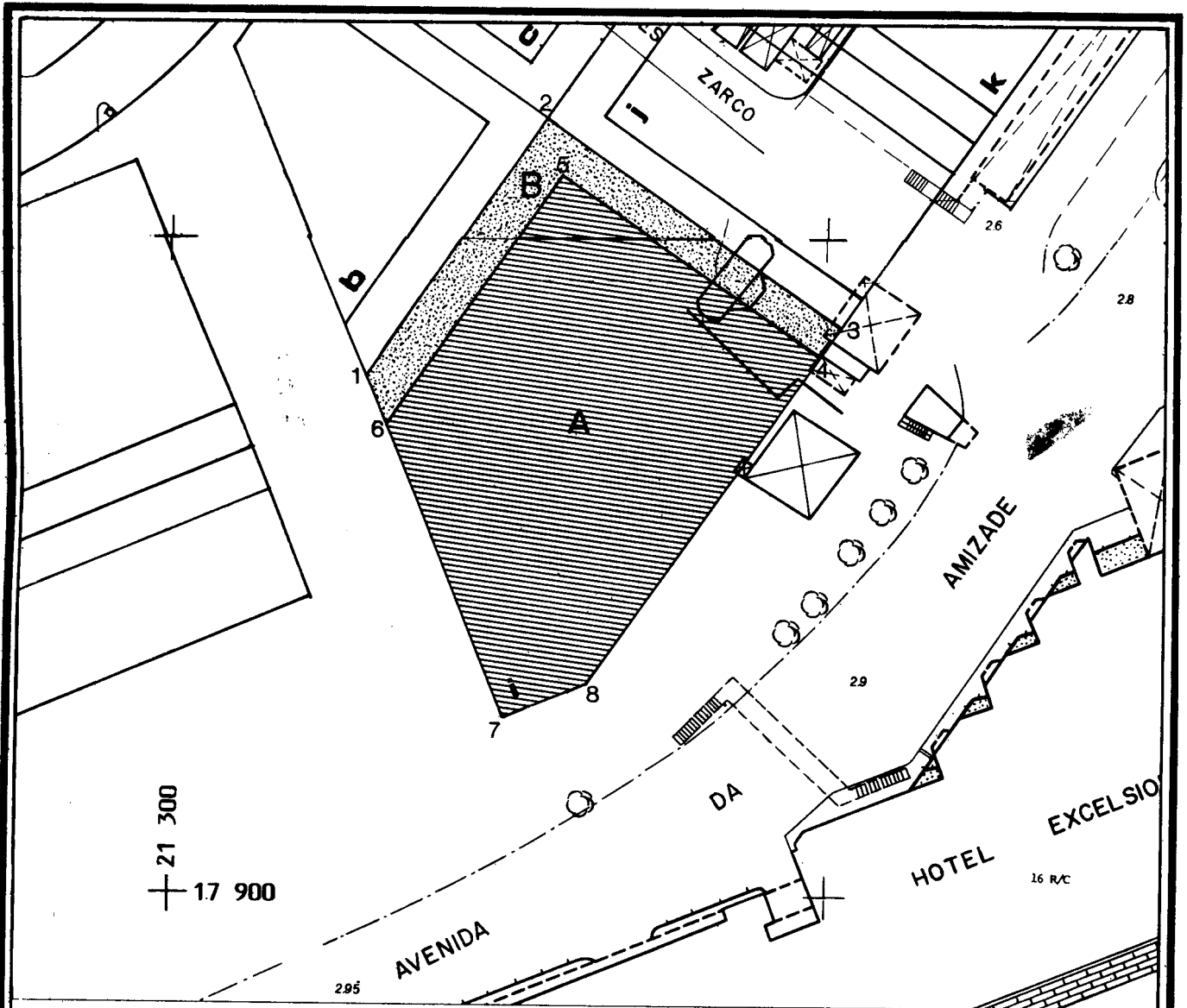
*Cláusula décima quinta — Foro competente*

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

*Cláusula décima sexta — 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 30 de Dezembro de 1987. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *João Leitão da Rocha Cabral*.



ZAPE-QUARTEIRÃO 6 LOTE 1

Coordenadas referentes à nova triangulação.

Confrontações:

Parcela A

NE - Parcela B;  
SE e SW - Vias projectadas;  
NW - Parcela B.

Parcela B

NE e NW - Vias projectadas;  
SE e SW - Parcela A e vias projectadas.



ÁREA A = 2932 m<sup>2</sup>



ÁREA B = 616 m<sup>2</sup>

	M	P
1	21 329.7	17 978.9
2	21 357.3	18 018.2
3	21 402.3	17 986.6
4	21 399.2	17 982.1
5	21 359.9	18 009.7
6	21 332.9	17 971.2
7	21 351.0	17 926.8
8	21 364.1	17 932.1

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)

**Despacho n.º 55/SAOPH/87**

Por requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, em 14 de Outubro de 1987, a Empresa de Fomento Imobiliário Kât Si, Lda., solicitou autorização para a doação, a favor do Território, do domínio útil do terreno onde actualmente se encontra implantado o edifício com o n.º 8, da Calçada do Gaio, e, simultaneamente, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública do terreno doado, em conjunto com o restante terreno confinante, livre e não descrito, com a área total de 119 m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício habitacional e comercial, em regime de propriedade horizontal, (Proc. n.º 63/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 14 de Novembro de 1986, a Empresa de Fomento Imobiliário Kât Si, Lda., representada pelos seus gerentes, Ung Chi Tong e Serafim João Ho Alves, com sede na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, 82, 3.º-F, em Macau, requereu à DSOPT a aprovação de um projecto de obras de construção a implantar no terreno resultante da demolição do edifício sito na Calçada do Gaio, n.º 8, também em Macau.

2. O projecto, depois de apreciado, mereceu parecer favorável dos citados Serviços, mas, constatando-se que o terreno era aforado pelo Território, foi solicitada informação aos SPECE com vista à emissão do conseqüente despacho no processo de licenciamento.

3. Efectivamente o terreno em causa foi aforado pelo Território em 1883, conforme descrição n.º 1 618 a fls. 82 v. do livro B-9, inscrito a favor da citada empresa sob o n.º 3 347 a fls. 115 do livro G-80-A, por o haver adquirido por contrato de compra e venda, conforme escritura de 3 de Outubro de 1986, a fls. 75 do livro 9-D do Cartório Notarial da Ilhas.

4. Em consequência, a citada empresa em requerimento apresentado, nos SPECE, em Novembro de 1986, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, solicitou autorização para alterar a finalidade do terreno e modificar o seu aproveitamento, passando a destinar-se a habitação e comércio, de acordo com o projecto apresentado na DSOPT.

5. O processo seguiu a normal tramitação nos SPECE, chegando a ser acordado com os representantes da empresa uma minuta de contrato, a qual mereceu despacho superior de remessa à Comissão de Terras.

6. Nesta sede, porém, verificou-se que o terreno em causa, demarcado na planta DTC/01/996/86, do SCC, indicava uma área de 127 m<sup>2</sup>, enquanto que na citada descrição na Conservatória a área de terreno é indicada como tendo «oitenta e oito côvados e oito décimetros portugueses quadrados», havendo, por isso, de proceder-se à necessária conversão pelo que foram solicitados esclarecimentos aos SPECE.

7. Em visita ao local, estes Serviços verificaram que o prédio n.º 8 ocupa todo o terreno. Daí, terem desencadeado uma série de diligências junto de alguns Serviços Públicos tendentes à resolução da discrepância das áreas (a da Conservatória e a indicada pelo SCC), diligências estas que se revelaram infrutíferas.

8. Em tal circunstância, a empresa proprietária do edifício dispõe-se voluntariamente a doar ao Território o domínio

útil sobre a área, convertida, do terreno mencionado na descrição n.º 1 618 da Conservatória.

9. Para esse efeito, em requerimento de 14 de Outubro de 1987, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, formalizou o pedido, solicitando, simultaneamente, que o terreno cujo domínio útil é doado lhe fosse concedido, por arrendamento, conjuntamente com o restante terreno, não descrito, no total de 127 m<sup>2</sup> por forma a poder implantar o projecto de obra apresentado na DSOPT.

10. Nesta conformidade, os SPECE acordaram com a requerente nas novas condições contratuais materializadas com a assinatura de novo termo de compromisso firmado pelos gerentes da empresa em 15 de Outubro de 1987.

11. Conforme informação n.º 334/87, de 16 de Outubro, dos SPECE, o acordado mereceu parecer concordante do director daqueles Serviços, tendo o Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, por despacho de 20 de Outubro de 1987, lançado na mesma, determinado o envio do processo à Comissão de Terras.

12. No âmbito desta Comissão, a NACT efectuou outras diligências no sentido das anteriormente efectuadas pelos SPECE, designadamente na consulta dos processos de obras do prédio em causa e dos prédios confiantes, no Arquivo Geral da DSOPT. Estas diligências justificavam-se por existirem suspeitas que a reconstrução do edifício, em 1924, tivesse ocupado terreno integrante dos edifícios vizinhos, tanto mais que o edifício com os n.ºs 6 e 8, da Calçada do Gaio, pertenciam à mesma proprietária.

13. Destas diligências apurou-se apenas que o desaparecimento do n.º 2 do edifício da Rua Nova à Guia, com os n.ºs 2 e 4, deu lugar a nova numeração: 4, 4-A e 4-B, sem que a sua área se alterasse, salvo a que foi determinada pelos novos alinhamentos; que a área aumentada do edifício com o n.º 8, da Calçada do Gaio, ora em apraço, foi também a resultante de novos alinhamentos e não é significativa para efeitos de harmonização das áreas em questão; que o edifício n.º 6, da Calçada do Gaio, hoje património do Território, manteve a área inicial.

14. Pelo exposto, o pedido da requerente, datado de 14 de Outubro de 1987, afigura-se vantajoso para o Território já que tem o mérito de possibilitar o aproveitamento da totalidade do terreno com a unificação do regime jurídico de ambos e resolve, em unidade de medida moderna, a questão da área do terreno ocupado pelo edifício.

15. Assim, demarcados ambos os terrenos na planta DTC/01/996-C/86, e considerando que o processo se encontra devidamente instruído, a Comissão de Terras, reunida em sessão de 26 de Novembro de 1987, foi de parecer poder ser aceite a doação do domínio útil do terreno aforado pelo Território em 1883, descrito na C.R.P. sob o n.º 1 618, onde se encontra implantado o actual prédio n.º 8, da Calçada do Gaio, e simultaneamente a concessão à Empresa de Fomento Imobiliário Kât Si, Lda., por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno doado, conjuntamente com o restante terreno confinante, livre e não descrito, ambos assinalados com as letras A e B na planta DTC/01/996-C/86, do SCC, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta de contrato 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 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido supra-mencionado em epígrafe, ao abrigo do disposto no artigo 29.º, n.º 1, alínea c), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de doação e simultânea concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

#### *Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. O segundo outorgante doa ao primeiro outorgante o domínio útil sobre o terreno com a área convertida em 38,68 m<sup>2</sup>, assinalada com as letras A e C na planta DTC/01/996-C/86, do SCC, sito na Calçada do Gaio, n.º 8, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 1 618, a fls. 82 v. do livro B-9, aforado em 1883, transmitido à segunda outorgante por escritura pública outorgada em 3 de Outubro de 1986.

2. A parcela de terreno com 30 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra A na planta referida no número anterior, é concedida, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, em conjunto com uma outra parcela de terreno não descrita, com a área de 89 m<sup>2</sup>, assinalada na citada planta com a letra B, destinada a anexar-se àquela, de forma a constituir um único terreno com a área de 119 m<sup>2</sup> conforme é assinalado com as letras A e B, na mesma planta.

3. A concessão, por arrendamento, referido no número anterior rege-se pelo presente contrato.

#### *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 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.

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

Comercial: rés-do-chão e sobreloja (171 m<sup>2</sup>);

Habitacional: do 3.º ao 7.º pisos, ou seja do 1.º ao 5.º andares (963 m<sup>2</sup>).

3. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectivar no momento da vistoria para efeito da emissão da licença de utilização respectiva.

#### *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 \$ 12,00 (doze) patacas por metro

quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 1 428,00 (mil quatrocentas e vinte e oito) patacas;

b) Após a emissão da licença de ocupação do edifício a construir no terreno, o segundo outorgante passará a pagar \$ 4 878,00 (quatro mil, oitocentas e setenta e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) \$ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado de área bruta de construção destinada a comércio:

$$171 \text{ m}^2 \times \$6,00/\text{m}^2 \quad \$ 1\,026,00$$

ii) \$ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado de área bruta de construção destinada a habitação:

$$963 \text{ m}^2 \times \$4,00/\text{m}^2 \quad \$ 3\,852,00$$

2. A renda será revista 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 portaria 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 dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 45 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 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 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 \$ 273 818,00 (duzentas e setenta e três mil, oitocentas e dezoito) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 73 818,00 (setenta e três mil, oitocentas e dezoito) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 200 000,00 (duzentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 70 027,00 (setenta mil e vinte e sete) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 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 prestará uma caução no valor de \$ 1 428,00 (mil quatrocentas e vinte 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*

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.

#### *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 — Caducidade*

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

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

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 que será publicado 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 segunda — 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.

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

3. A rescisão do contrato determinará a reversão à posse do primeiro outorgante, consoante aquela seja total ou parcial, da fracção ou fracções em causa conforme for o caso.

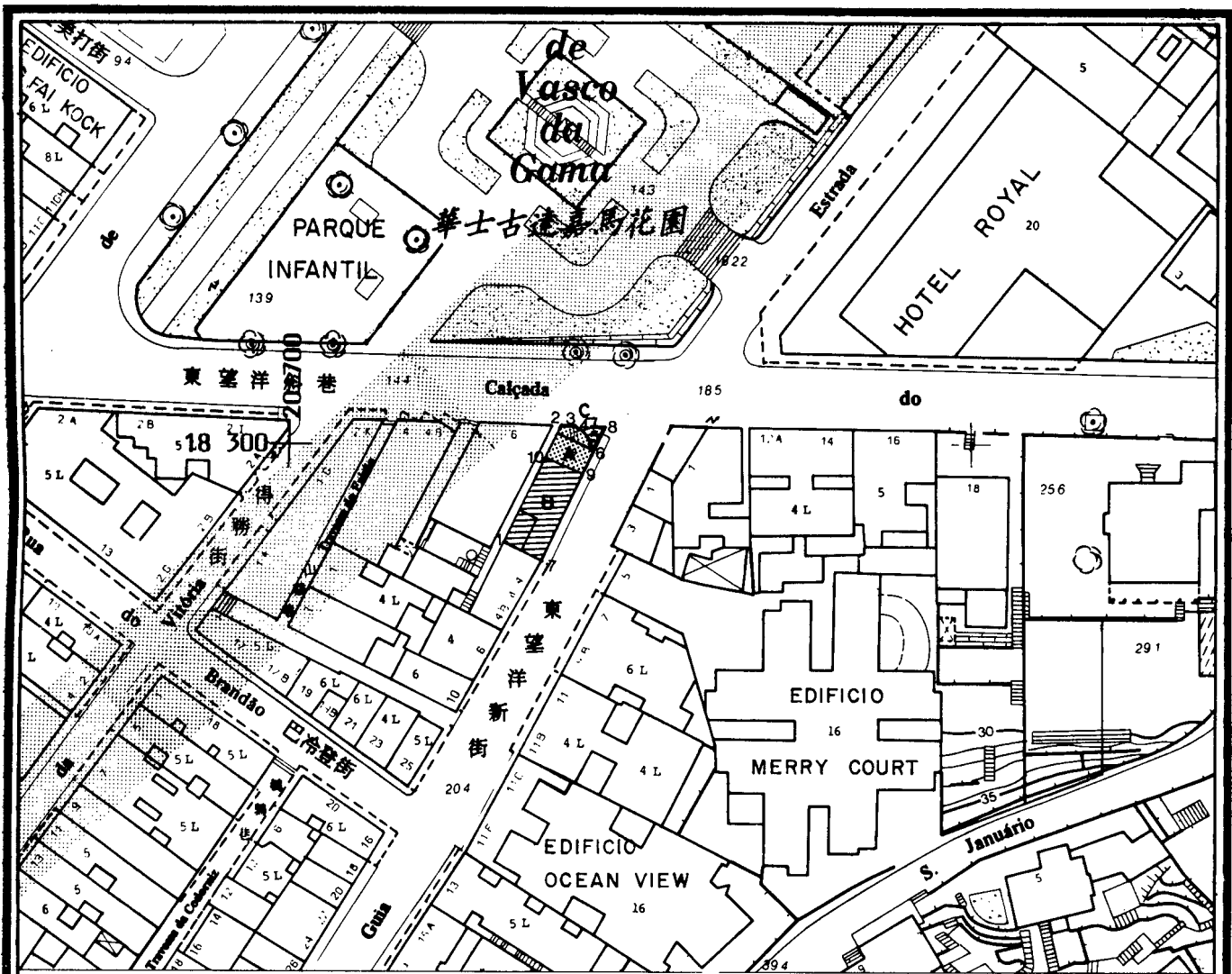
#### *Cláusula décima terceira — Foro competente*

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

#### *Cláusula décima quarta — 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 30 de Dezembro de 1987. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**CALÇADA DO GAIO Nº8 (Nº1618,B-9).**

- Confrontações:

- Parcela A

Parte da descrição (Nº1618,B-9)

- N - Calçada do Gaio;
- NE - Parcela C;
- SE - Rua Nova à Guia;
- SW - Parcela B;
- NW - Uma viela sem nome.

Parcela B

- NE - Parcela A;
- SE - Rua Nova à Guia;
- SW - Nº4, 4A e 4B da Rua Nova à Guia (Nº5669,B-23);
- NW - Uma viela sem nome.

Parcela C

Parte da descrição (Nº1618, B-9)

- N - Calçada do Gaio;
- SE - Rua Nova à Guia;
- SW - Parcela A.



ÁREA A = 30 m<sup>2</sup>



ÁREA B = 89 m<sup>2</sup>



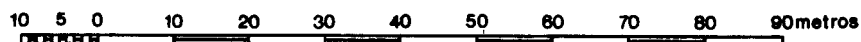
ÁREA C = 9 m<sup>2</sup>

	M	P
1	20 731.6	18 285.4
2	20 740.1	18 302.8
3	20 742.5	18 302.2
4	20 744.2	18 300.4
5	20 744.4	18 297.9
6	20 744.1	18 297.0
7	20 737.2	18 282.8
8	20 746.8	18 302.5
9	20 743.5	18 295.7
10	20 737.9	18 298.3

**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)

**Despacho n.º 56/SAOPH/87**

Respeitante ao pedido de renovação do direito resultante da concessão por arrendamento dum terreno, com a área de 165,60 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 14 433, a fls. 4 v. do livro B-39, onde se encontra construído um edifício habitacional e comercial, em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida de Demétrio Cinatti, n.ºs 8 a 10-C, e Travessa de Lam Mau, n.ºs 10 a 16, (Proc. n.º 133/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 13 de Outubro de 1972, na Direcção dos Serviços de Finanças, foi outorgada a escritura de revisão do contrato de concessão por arrendamento outorgado em 9 de Setembro de 1960, respeitante à alteração de finalidade da concessão do terreno com a área de 165,60 m<sup>2</sup>, sito no cruzamento da Avenida de Demétrio Cinatti com a Avenida do Almirante Lacerda, hoje Travessa de Lam Mau, destinando-se o mesmo à construção de um edifício para habitação e comércio, em lugar da manutenção do edifício n.ºs 8, 9 e 10-C, da Avenida de Demétrio Cinatti, feita a favor de Mak Lao Man.

2. Sobre o terreno foi implantado um edifício para habitação e comércio, construído em regime de propriedade horizontal, com 20 fracções autónomas que vieram posteriormente a ser transaccionadas e celebradas as respectivas escrituras de contrato de transmissão do direito resultante da concessão por arrendamento do terreno na Direcção dos Serviços de Finanças. Nestas escrituras identifica-se de forma quantificada, a área ideal de terreno correspondente a cada fracção autónoma cujo direito resultante da concessão por arrendamento foi transmitido.

3. Nos termos da cláusula primeira da escritura de contrato outorgada em 13 de Outubro de 1972, e nos termos de cada uma das escrituras de contrato de transmissão do direito resultante da concessão por arrendamento das parcelas de terreno correspondentes a cada uma das fracções autónomas, o prazo de arrendamento é de 25 anos, a contar de 9 de Setembro de 1960, data da primitiva escritura de concessão.

4. Por requerimento datado de 3 de Julho de 1986, Fan Pui Wa e sua mulher Lio Un Wa expuseram e requereram a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador o seguinte:

Que por escritura pública outorgada em 24 de Abril de 1986, lavrada a fls. 44 do livro de notas para escrituras diversas n.º 206-A do 2.º Cartório Notarial de Macau, adquiriram por compra a fracção autónoma designada por moradia B-3 do 3.º andar do prédio n.ºs 8 a 10-C, da Avenida de Demétrio Cinatti, e n.ºs 10 a 16, da Travessa de Lam Mau, descrito na CRPM sob o n.º 14 433 a fls. 4 v. do livro B-39.

Que o edifício, acima referido, encontra-se construído em terreno do Território concedido por arrendamento pelo prazo de 25 anos, a contar de 9 de Setembro de 1960, conforme contrato de transmissão do direito de arrendamento celebrado por escritura de 21 de Janeiro de 1976, exarada a fls. 71 do Livro n.º 158 do notário privativo da DSF, tendo pois o prazo de arrendamento terminado em 9 de Setembro de 1985.

Assim, vêm requerer a renovação do arrendamento do terreno correspondente à fracção autónoma por período não inferior a 10 anos.

5. Tendo o assunto objecto do pedido de Fan Pui Wa de ser necessariamente apreciado pelos SPECE, foi enviada àqueles Serviços fotocópia do referido requerimento, acompanhada de fotocópia do respectivo processo de cadastro, solicitando-se informação.

6. Assim, aqueles Serviços, através do seu ofício n.º 1 482, de 19 de Julho de 1986, informaram não haver inconveniente na renovação do arrendamento do terreno correspondente à fracção citada, dentro das seguintes condições:

a) A renovação do arrendamento será por um período de 10 anos, a contar de 9 de Setembro de 1985;

b) A renda anual da mencionada fracção autónoma deverá ser actualizada para \$ 135,00 (45 m<sup>2</sup> × \$ 3,00) patacas;

c) As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados a partir de 9 de Setembro de 1985, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipuladas por portarias, que durante a vigência do contrato, venham a ser aplicadas.

7. Não se pronunciaram os SPECE quanto ao procedimento a seguir no concernente às restantes fracções autónomas do edifício.

8. Ponderada a questão na Comissão de Terras e por razões que se prendiam com a efectivação do registo parcelar de renovação do arrendamento respectivo na CRPM, só possível de fazer no conjunto da totalidade do terreno, foi solicitada a todos os condóminos a necessidade de requererem a renovação do arrendamento, usando de preferência, procurador.

9. Algum tempo após, entrou no NACT, a requerimento individual de cada condómino, o respectivo pedido de renovação do arrendamento. A soma das áreas que cada condómino refere nos seus requerimentos, é sensivelmente igual à área inicialmente concedida.

10. De novo foi presente à Comissão de Terras a totalidade dos processos originados por outros tantos pedidos de renovação correspondentes a cada uma das fracções autónomas do edifício em causa, no sentido de ser ultrapassado o impasse motivado, sobretudo, por no Território não funcionarem os órgãos de administração do condomínio dos edifícios construídos em regime de propriedade horizontal, e a actual Lei de Terras não prever outra forma processual para este tipo de renovação.

11. Por outro lado, as particularidades do Território, os usos e costumes dos seus habitantes e as dificuldades originadas pelas diferentes formas de expressão linguística dos intervenientes nesta questão, motivaram aquela Comissão a não considerar, como fundamental, o cumprimento exacto da forma legal da renovação em causa.

12. Assim, e depois de debatida a questão, a Comissão deliberou considerar que os pedidos de renovação individualmente apresentados por cada condómino fossem considerados como um só pedido conjuntamente formulado por todos, para renovação do arrendamento da totalidade do terreno em causa.

13. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 26 de Novembro de 1987, considerando que o direito de arrendamento do terreno onde se encontra implantado o edifício referido é comum aos diversos condóminos, e que o douto parecer n.º 13/87, do Digníssimo Procurador-Geral Adjunto, conclui que a renda deverá ser fixada por metro quadrado e por piso da área que ocupa, foi de parecer nada obstar ao prosseguimento do processo de renovação do direito de arrendamento.

mento, sem prejuízo de, no futuro, por via legislativa, ser ponderada tal questão, devendo a respectiva minuta de contrato de renovação ser outorgada, por todos os condóminos, nos termos e condições constantes 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 91/87/M, de 10 de Agosto, autorizo o pedido de renovação, por dez anos, a contar de 9 de Setembro de 1985, do prazo da concessão, por arrendamento, do terreno referido em epígrafe, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 54.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de renovação do direito de arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar por todos os condóminos, nas seguintes condições:

#### *Cláusula primeira*

1. Constitui objecto do presente contrato a renovação do direito resultante da concessão por arrendamento, por um período de 10 anos, a contar de 9 de Setembro de 1985, do terreno com a área de 165,60 m<sup>2</sup>, descrito na CRPM sob o n.º 14 433 a fls. 4 v. do livro B-39, a favor da totalidade dos condóminos do edifício sito na Avenida de Demétrio Cinatti, n.os 8 a 10-C, com portas para os n.os 10 a 16, da Travessa de Lam Mau, nele construído, e que se referem nos parágrafos seguintes:

Parág. 1 — fracção designada por loja «A», r/c, esq., Lam Noi ou Lam Lin;

Parág. 2 — fracção designada por loja «B», r/c, dt.º, Vong In Vá, Vong In Veng e Vong Keang Pó;

Parág. 3 — fracção designada por moradia «A1», 1.º, esq., Ip Kam Soi;

Parág. 4 — fracção designada por moradia «B1», 1.º, dt.º, Ung Ling;

Parág. 5 — fracção designada por moradia «A2», 2.º, esq., Tong Chong Chiu e Chan Vai Lin;

Parág. 6 — fracção designada por moradia «B2», 2.º, dt.º, Lam Un U;

Parág. 7 — fracção designada por moradia «A3», 3.º, esq., Hoi Tai K'uan;

Parág. 8 — fracção designada por moradia «B3», 3.º, dt.º, Fan Pui Wa e Sio Un Wa;

Parág. 9 — fracção designada por moradia «A4», 4.º, esq., Chan Lin Kwan;

Parág. 10 — fracção designada por moradia «B4», 4.º, dt.º, Leung Woom Kam;

Parág. 11 — fracção designada por loja «C», r/c, dt.º, T'ang Veng Chiu;

Parág. 12 — fracção designada por loja «D», r/c, esq., Leong Fok Iu e Vítor Baptista Leong;

Parág. 13 — fracção designada por moradia «C1», do 1.º, dt.º, Cheung Kwan;

Parág. 14 — fracção designada por moradia «D1», 1.º, esq., Ho Chat;

Parág. 15 — fracção designada por moradia «C2», 2.º, dt.º, Kou Ip;

Parág. 16 — fracção designada por moradia «D2», 2.º, esq., Lai Chan P'ong;

Parág. 17 — fracção designada por moradia «C3», 3.º, dt.º, Chau Kau;

Parág. 18 — fracção designada por moradia «D3», 3.º, esq., Wan Wa San e Wan Teng Fai;

Parág. 19 — fracção designada por moradia «C4», 4.º, dt.º, Chao Man e Leong K'uan Ieng;

Parág. 20 — fracção designada por moradia «D4», 4.º, esq., Ho Sao Lin.

#### *Cláusula segunda*

1. A renda anual passa a ser de \$ 3,00 patacas por área de construção, cabendo a cada fracção autónoma a quantia expressa nos parágrafos seguintes:

Parág. 1 — loja «A», do r/c, esq., \$ 71,10 patacas (23,70 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 2 — loja «B», do r/c, dt.º, \$ 77,55 patacas (25,85 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 \$ pts);

Parág. 3 — moradia «A1», do 1.º, esq., \$ 132,60 patacas (44,20 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 4 — moradia «B1», do 1.º, dt.º, \$ 135,00 patacas (45,00 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 5 — moradia «A2», do 2.º, esq., \$ 132,60 patacas (44,20 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 6 — moradia «B2», do 2.º, dt.º, \$ 135,00 patacas (45,00 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 7 — moradia «A3», do 3.º, esq., \$ 132,60 patacas (44,20 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 8 — moradia «B3», do 3.º, dt.º, \$ 135,00 patacas (45,00 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 9 — moradia «A4», do 4.º, esq., \$ 132,60 patacas (44,20 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 10 — moradia «B4», do 4.º, dt.º, \$ 135,00 patacas (45,00 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 11 — Loja «C» do r/c, dt.º, \$ 113,10 patacas (37,70 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 12 — Loja «D» do r/c, esq., \$ 104,10 patacas (34,70 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 13 — moradia «C1» do 1.º, dt.º, \$ 104,10 patacas (34,70 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 14 — moradia «D1» do 1.º, esq., \$ 67,50 patacas (22,50 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 15 — moradia «C2» do 2.º, dt.º, \$ 104,10 patacas (34,70 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 16 — moradia «D2» do 2.º, esq., \$ 67,50 patacas (22,50 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 17 — moradia «C3» do 3.º, dt.º, \$ 104,10 patacas (34,70 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 18 — moradia «D3» do 3.º, esq., \$ 67,50 patacas (22,50 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 19 — moradia «C4» do 4.º, dt.º, \$ 104,10 patacas (34,70 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts);

Parág. 20 — moradia «D4» do 4.º, esq., \$ 67,50 patacas (22,50 m<sup>2</sup> × \$ 3,00 pts).

2. A renda será revista de cinco em cinco anos, contados a partir da data do início da renovação deste arrendamento, sem prejuízo da aplicação imediata de novo montante de renda estipulado por diploma legal que, durante a vigência do mesmo, venha a ser publicado.

*Cláusula terceira*

O terreno cujo arrendamento é renovado destina-se a manter as fracções autónomas designadas nos parágrafos das cláusulas anteriores com a finalidade a que actualmente estão afectas, não podendo alterar-se tal finalidade sem prévio consentimento do primeiro outorgante, sob pena de caducidade do contrato.

*Cláusula quarta*

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, os segundos outorgantes prestarão uma caução no valor da renda ora fixada ou procederão à sua actualização até este valor.

2. O valor da caução referida no número anterior deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

*Cláusula quinta*

Os litígios emergentes do presente contrato serão dirimidos pelos Tribunais do Território, com expressa renúncia a qualquer outro foro.

*Cláusula sexta*

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.

Residência do Governo, em Macau, aos 30 de Dezembro de 1987. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.

Gabinete do Governo, em Macau, aos 4 de Janeiro de 1988. — A Chefe do Gabinete, *Leonilda Araújo*.