

**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.

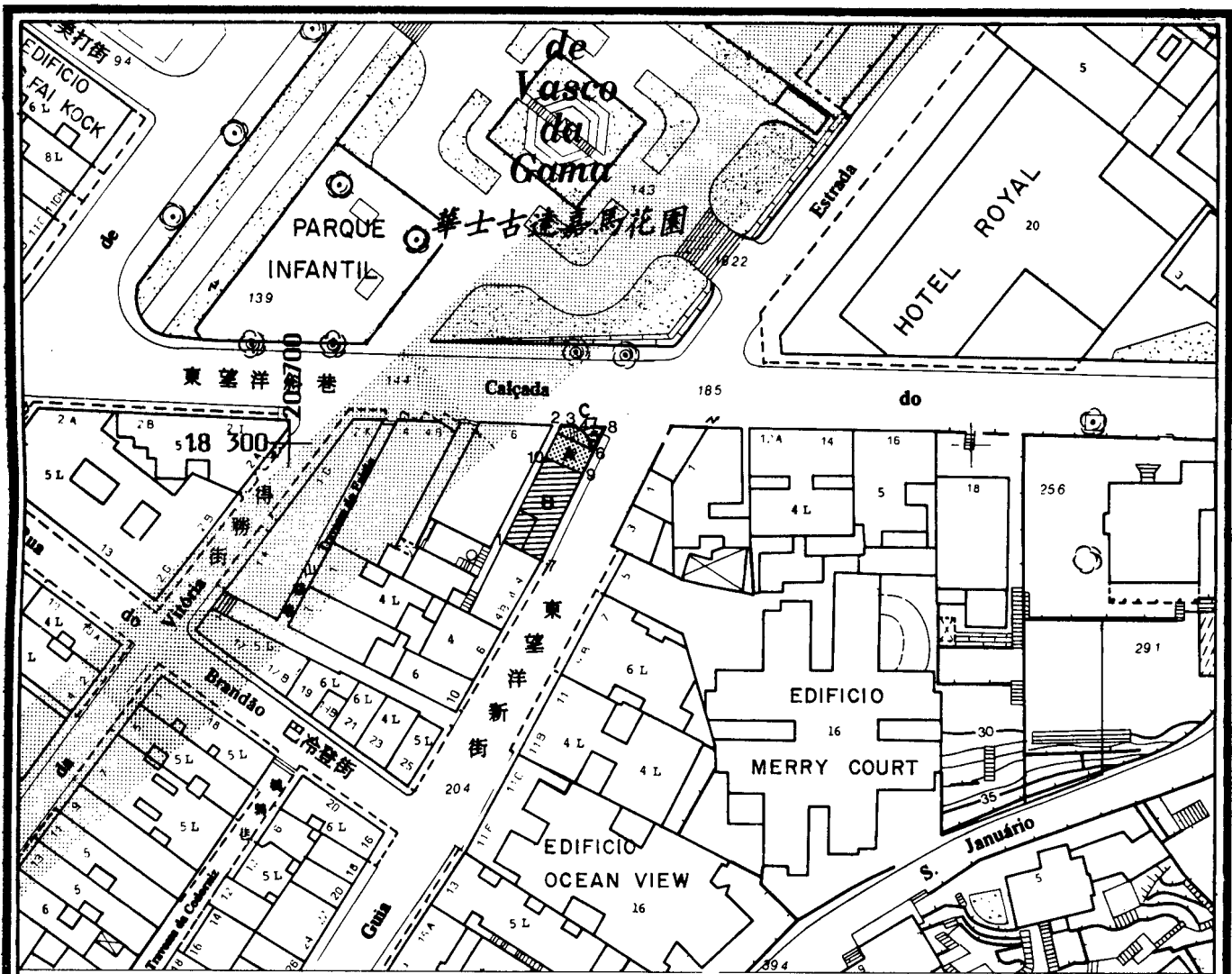
#### *Cláusula décima terceira — Foro competente*

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>



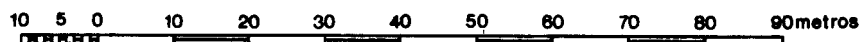
ÁREA C = 9 m<sup>2</sup>

	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)