

**GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO
PARA AS OBRAS PÚBLICAS E HABITAÇÃO**

Despacho n.º 78/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Ho Wai Lam e Ho Wai Lai, de modificação do aproveitamento do terreno com a área rectificada para 1 089 m², sito na Estrada de Cacilhas, concedido pela escritura pública de contrato de concessão, por arrendamento, outorgada na DSF em 16 de Junho de 1958 (Proc. n.º 50/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de concessão outorgada em 16 de Junho de 1958, foi concedido a Ho Hei, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, a contar da data da escritura, o direito de arrendamento de um terreno com a área de 1 095 m², sito na Estrada de Cacilhas, descrito na CRPM sob o n.º 19 521, a fls. 184 do livro B-40.

2. O terreno destinava-se à construção urbana, mas conforme a cláusula terceira da escritura de contrato, a altura das edificações não poderia exceder a fixada para prédios de habitação de rés-do-chão e primeiro andar.

3. Em 22 de Janeiro de 1974, o concessionário apresentou na DSOPT um novo projecto de um edifício de 10 (dez) pisos úteis a implantar no terreno, o qual mereceu parecer favorável destes Serviços, desde que o concessionário regularizasse as cláusulas contratuais da concessão do terreno.

4. Porém, o aproveitamento do terreno ficou prejudicado pela inexistência de um colector de águas residuais, e pelo facto de não ser permitida a construção de fossas sépticas, dada a sua proximidade do reservatório.

5. Face à situação de impasse, em 4 de Maio de 1977, Ho Hei apresentou um requerimento na DSOPT em que expõe resumidamente a situação e se compromete, para evitar mais demoras, a executar, por encargo próprio, o troço do colector público a partir do terreno até à ligação mais próxima.

6. Em 1 de Julho de 1977, na sequência do proposto pelo requerente, a Comissão de Terras emitiu parecer favorável à pretensão solicitada.

7. Nesta última referida data, e com desconhecimento da Comissão de Terras decorria já o processo de inventário facultativo, instaurado em 7 de Maio de 1978, por óbito do concessionário que havia falecido em 17 de Abril, tendo o direito de arrendamento do terreno sido atribuído por sentença homologatória de partilhas, transitada em julgado em 7 de Abril de 1981, a Ho Wai Lam e Ho Wai Lai sem que a entidade concedente se pronunciasse.

8. Em Outubro de 1981, Ho Wai Lam e Ho Wai Lai solicitaram então a transmissão a seu favor do direito de arrendamento do terreno nas condições insertas no ofício n.º 3 976/656/4a CTB, da Comissão de Terras.

9. Este pedido foi analisado na informação n.º 37/URB/83, a qual foi submetida à apreciação da Comissão de Terras, na sua sessão de 28 de Abril, tendo esta deliberado no sentido de poder ser deferido o pedido feito pelos herdeiros do «de cujus».

10. Em 1987, a questão do aproveitamento do terreno é de

novo submetida à apreciação na Comissão de Terras através da informação n.º 312/87, de 23 de Setembro, dos SPECE, em que depois de se descreverem os antecedentes opina-se, em síntese, que o aproveitamento do terreno deve ser efectuado nas condições da concessão inicial ou, no caso dos referidos titulares do direito de arrendamento pretenderem novo aproveitamento, deveriam requerer a revisão do mesmo contrato, isto é, do contrato inicial.

11. Da reanálise do processo, a Comissão de Terras, reunida na sua sessão de 21 de Janeiro de 1989, considerando a homologatória da partilha, transitada, foi de parecer que os SPECE deveriam elaborar uma minuta de contrato na qual fossem fixadas as novas condições, de modo a que se adequassem as respectivas cláusulas ao modelo usualmente seguido pela Comissão.

12. Tal minuta de contrato foi remetida à Comissão de Terras através da informação n.º 180/89, de 12 de Junho, dos SPECE, em cumprimento do despacho na mesma exarado pelo Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, precedido de parecer concordante do director dos SPECE.

13. As condições fixadas na mesma minuta obtiveram o acordo prévio dos herdeiros do «de cujus», conforme o termo de compromisso por eles firmado em 6 de Junho de 1989, e no qual se obrigam ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

14. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 6 de Julho de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao presente parecer, do mesmo fica fazendo parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, respeitante ao terreno com a área de 1 095 metros quadrados, rectificada para 1 089 metros quadrados, situado junto à Estrada de Cacilhas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, titulada por escritura pública outorgada em 16 de Junho de 1958.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 19 521 e inscrito a favor dos segundos outorgantes, segundo a inscrição n.º 2 995 a fls. 122 v. do livro F-26-A.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DPT/01/1 094/88, de 16 de Março de 1989, dos SCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, contados a partir de 16 de Junho de 1958, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de dois blocos residenciais de regime de propriedade horizontal, compreendendo 11 (onze) pisos.

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

Habitacional: r/c ao 9.º andar (6 158 m²);

Estacionamento: cave (1 095 m²).

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 \$ 12,50 (doze patacas e cinquenta avos) por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 13 687,50 (treze mil, seiscentas e oitenta e sete patacas e cinquenta avos);

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 29 012,00 (vinte e nove mil e doze) patacas, resultante da seguinte descrição:

i) Área bruta para a habitação:
6 158 m² × \$ 4,00/m² e por piso \$ 24 632,00

ii) Área bruta para o estacionamento:
1 095 m² × \$ 4,00/m² e por piso \$ 4 380,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, 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 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data 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 elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias, após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis, e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir até \$ 500,00 (quinhentas) patacas, por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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 que estejam, 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 — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 13 687,50 (treze mil, seiscentas e oitenta e sete patacas e cinquenta avos), por meio de depósito ou 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 oitava — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula nona — 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 — Rescisão

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

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

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual da renda;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, que será publicado no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima primeira — Foro competente

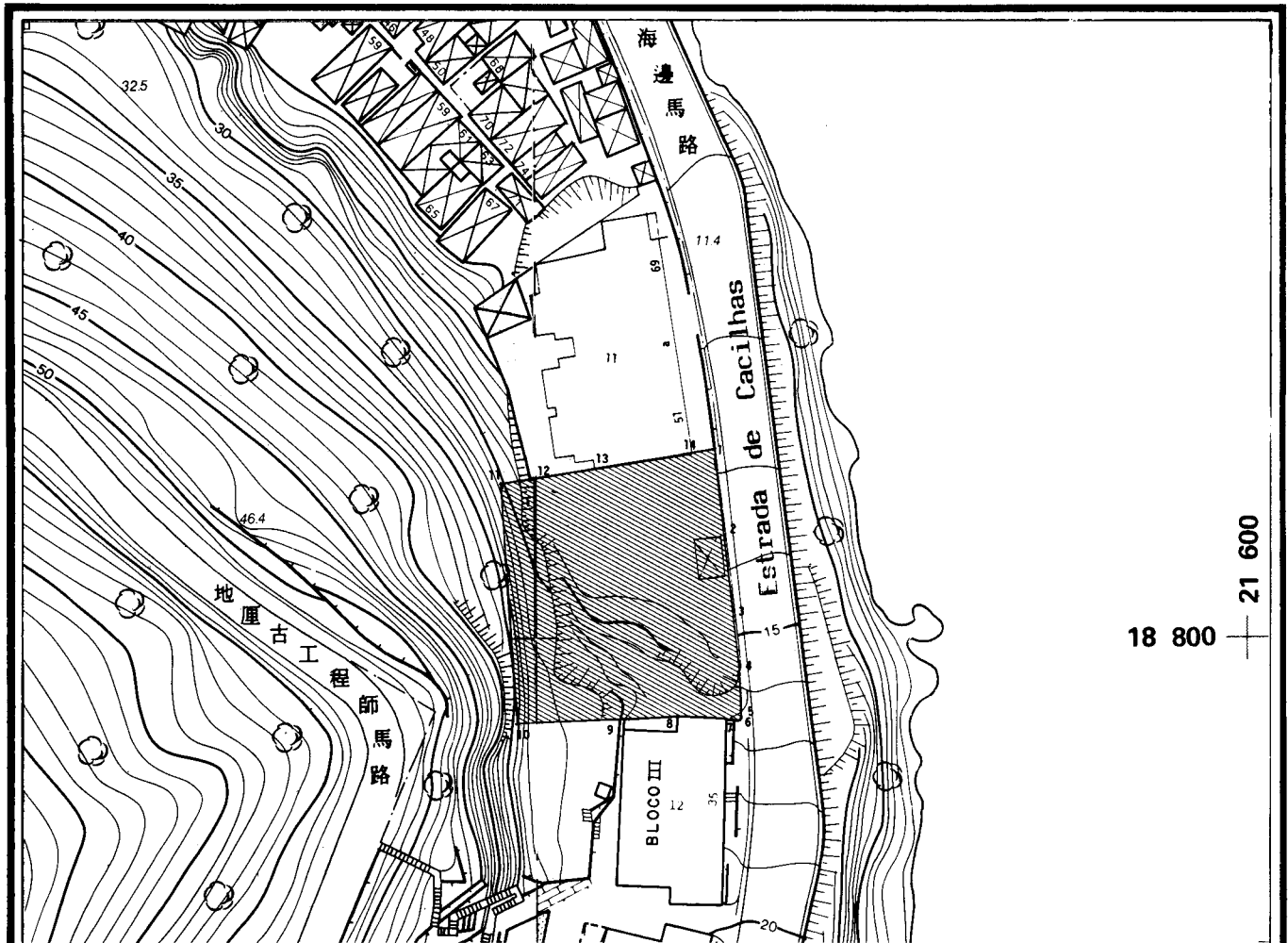
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima segunda — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga o celebrado em 16 de Junho de 1958.

2. O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 2 de Agosto de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



TERRENO SITO JUNTO À ESTRADA DE CACILHAS (Nº19521, B-40).

	M (m)	P (m)
1	21 525.0	18 826.3
2	21 526.5	18 815.5
3	21 527.8	18 804.8
4	21 528.7	18 795.4
5	21 529.0	18 789.3
6	21 528.4	18 788.5
7	21 527.7	18 788.6
8	21 518.1	18 789.2
9	21 511.2	18 788.9
10	21 497.7	18 788.3
11	21 495.3	18 821.6
12	21 499.4	18 822.2
13	21 508.0	18 823.6
14	21 522.0	18 825.6



ÁREA = 1 089 m²

- Confrontações actuais:

- N - Prédio Nºs51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67 e 69 da Estrada de Cacilhas(Nº20231,B-47);
- S - Prédio Nºs35 e 37 da Estrada de Cacilhas (Nº21490,B-50);
- E - Estrada de Cacilhas;
- W - Terreno do Território.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)