

Despacho n.º 67/SAES/87

Em requerimento a S. Ex.^a o Governador, de 20 de Janeiro de 1987, foi solicitada por Chau Wong autorização para modificar o aproveitamento e alterar a finalidade do terreno com a área de 278 m², situado na Rua de João de Araújo, n.ºs 75, 77 e 79, (Proc. n.º 17/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de concessão por arrendamento, outorgada em 7 de Setembro de 1951, foi concedido a Chau Wong, residente na Rua do Guimarães, n.º 29, em Macau, um terreno com a área de 267,75 m², corrigida para 278 m², situado na Rua de João de Araújo, onde se encontravam construídos os prédios n.ºs 9E, 9F, 9G e 9H, hoje n.ºs 75, 77 e 79, da mesma Rua, descritos sob os n.ºs 11 900 a 11 903 a fls. 28 a 29 v. do Livro B-32, da Conservatória do Registo Predial de Macau.

2. Pretendendo o referido concessionário modificar o aproveitamento do terreno e alterar a finalidade da concessão, em Janeiro do ano corrente, solicitou a S. Ex.^a o Governador autorização para esse efeito, em conformidade com o projecto entregue na DSOPT e que veio a merecer desta parecer favorável.

3. Acordadas com o requerente as condições para a modificação do aproveitamento do terreno e para a alteração da finalidade da concessão, foi o processo, por determinação do Secretario-Adjunto para o Equipamento Social, enviado à Comissão de Terras, a qual, em sessão de 5 de Março de 1987, foi de parecer poder ser autorizado o pedido supramencionado, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão ser outorgado nas 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 80/86/M, de 31 de Maio, autorizo a modificação do aproveitamento do terreno e a alteração da finalidade da concessão, por arrendamento, do supra identificado terreno, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a titular 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 a rectificar de 278 metros quadrados, situado na Rua de João de Araújo, correspondente aos prédios n.ºs 75, 77 e 79, de ora em diante designado por terreno, titulada por escritura pública outorgada em 7 de Setembro de 1951.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/342/85, da DSCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 anos, contados a partir de 7 de Setembro de 1951, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento referido no número anterior poderá ser renovado, mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo seis pisos (r/c e 1.º a 5.º andares).

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

Cerca de 246 m² — r/c — para comércio;

Cerca de 1 510 m² — 1.º a 5.º andares — para habitação.

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 MOP \$6,00/m² (seis patacas por metro quadrado) do terreno concedido, no montante global de MOP \$1 668,00 (mil, seiscentas e sessenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de MOP \$7 516,00 (sete mil quinhentas e dezasseis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para o comércio:

246 m² × MOP \$6,00/m²MOP \$1 476,00

ii) Área bruta para a habitação:

1 510 m² × MOP \$4,00/m²MOP \$6 040,00

Total ...MOP \$7 516,00

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 utilização, 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 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) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para apresentação e elaboração do projecto de obra;

b) 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 de 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 anteprojeto 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 MOP \$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 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 MOP \$ 389 900,00 (trezentas e oitenta e nove mil e novecentas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) MOP \$ 70 000,00 (setenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de MOP \$ 319 400,00 (trezentas e dezanove mil e quatrocentas) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais, sucessivas iguais de capital e juros, no montante de MOP \$ 111 830,00 (cento e onze mil, oitocentas e trinta) 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 actualizará a caução para o valor de MOP \$ 7 516,00 (sete mil, quinhentas e dezasseis) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

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

Cláusula nona — Transmissão

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

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

Cláusula décima — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula décima primeira — Rescisão

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

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

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

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

d) Falta de pagamento pontual da renda;

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

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

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

Cláusula décima segunda — Foro competente

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

Cláusula décima terceira — Legislação aplicável

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

Residência do Governo, em Macau, aos 5 de Maio de 1987.
— O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.



Rua João de Araújo, n.º 75, 77 e 79 (B-32 n.º 11903).

Confrontações:

NE- Rua João de Araújo;
SE- Prédio n.º 73 da Rua de João de Araújo (B-32, n.º 11899);
SW- Prédio n.º 20 e 22 da Rua de S. João de Brito (B-47, n.º 21085);
NW- Rua de S. João de Brito.

ÁREA = 278 m²

	M	P
1	20 178.7	19 042.1
2	20 168.2	19 040.6
3	20 166.2	19 039.2
4	20 165.8	19 039.0
5	20 164.0	19 046.1
6	20 162.0	19 045.6
7	20 160.8	19 050.4
8	20 157.3	19 055.9
9	20 175.3	19 060.3

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIÓ DO MAR (MSL)