

Despacho n.º 26/86

Ouvido o Conselho Consultivo, homologo o parecer n.º 250/85, de 21 de Novembro, da Comissão de Terras, respeitante ao pedido feito por Chan Yue Kuong e Ho Weng Cheong, de modificação de aproveitamento do terreno onde se acham implantados os prédios n.ºs 15 e 17, da Rua da Ribeira do Patane; e n.ºs 33 e 34, da Avenida Demétrio Cinatti, (Proc. n.º 86/85).

Atendendo a que:

a) Em 13 de Março de 1985, Ho Weng Cheong e Chan Yue Kuong submeteram à apreciação e aprovação da DSOPT um projecto de arquitectura de um edifício com cinco pisos para habitação e um piso para comércio (r/c), em regime de propriedade horizontal, a construir no terreno resultante da demolição dos prédios n.ºs 15 e 17, da Rua da Ribeira do Patane, e n.ºs 33 e 34, da Rua Demétrio Cinatti;

b) Os requerentes são titulares do direito de arrendamento do terreno dos referidos prédios, adquirido por escrituras públicas de transmissão outorgadas em 8 de Julho de 1983 e 15 de Julho de 1983 e inscrito a seu favor conforme certidões passadas pela CRPM;

c) Tal facto determinou o envio do processo aos SPECE, para os devidos efeitos, através do ofício n.º 5 419/3 001/DUR-L/85-B, de 12 de Junho, informando ainda de que sob o ponto de vista de licenciamento nada haveria a objectar à sua aprovação;

d) Comunicado aos interessados a documentação necessária a apresentar para a tramitação do processo, bem como a contrapartida financeira a entregar ao Território pela modificação do aproveitamento, Ho Weng Cheong e Chan Yue Kuong apresentaram nos SPECE, em 17 de Julho de 1985, o competente requerimento solicitando a modificação do aproveitamento do terreno;

e) Entretanto, e conforme informação n.º 434/85, de 2 de Agosto, dos SPECE, os cálculos iniciais da referida contrapartida financeira sofreram uma alteração, já que foi tida em conta a despesa que os requerentes efectuaram com a desocupação dos terrenos;

f) Finalmente, em 3 de Agosto de 1985, os requerentes firmaram um termo de compromisso declarando aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele apensa;

g) Todo o processado foi submetido à consideração superior, tendo o director dos SPECE emitido parecer concordante no seguimento do que o Ex.^mo Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI, no seu despacho exarado na referida informação, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

Autorizo o pedido, acima referido, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, devendo, em consequência, a escritura pública do respectivo contrato ser outorgada nos termos seguintes:

Entre o Governo de Macau (1.º outorgante) e Ho Weng Ch'ong e Chan Yue Kuong (2.º outorgante).

Cláusula primeira — O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento, com dispensa de hasta

pública, um terreno correspondente aos prédios n.ºs 15 e 17, da Rua da Ribeira do Patane, e n.ºs 33 e 34, da Avenida Demétrio Cinatti, adiante designado por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com as seguintes confrontações:

NE — Prédios n.ºs 32, 32-A e 32-B, da Avenida Demétrio Cinatti (B-46 n.º 20 931), e da Rua da Ribeira do Patane n.ºs 19, 21-A (B-37 n.º 13 726); SW — Prédios n.º 35, da Avenida Demétrio Cinatti (B-33 n.º 12 596), e o n.º 13, da Rua da R. do Patane (R-33 n.º 12 591); SE — Rua da Ribeira do Patane; NW — Avenida Demétrio Cinatti.

Cláusula segunda — 1. O arrendamento é válido pelo prazo de 75 anos, contados a partir de quatro de Setembro de mil novecentos e trinta.

2. O prazo de arrendamento fixado no número anterior poderá ser renovado mediante condições a acordar por ambas as partes, nos termos e limites da legislação aplicável.

Cláusula terceira — O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 5 pisos para habitação (1.º, 2.º, 3.º, 4.º e 5.º andares) e 1 piso para comércio (r/c).

Cláusula quarta — 1. De acordo com a Portaria n.º 50/84/M, de 21 de Março, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante a fase de aproveitamento:

Pts: \$ 10,00/m² (dez patacas por metro quadrado), no total de \$ 1 830,00 (mil oitocentas e trinta) patacas;

b) Após a conclusão do aproveitamento, a renda a pagar passará a ser de Pts: \$ 5 116,00 (cinco mil cento e dezasseis) patacas, dividida da seguinte forma:

Habitação — Pts: \$ 3 988,00 (três mil novecentas e oitenta e oito) patacas;

Comércio — Pts: \$ 1 128,00 (mil cento e vinte e oito) patacas.

2. A renda deverá ser revista de cinco em cinco anos a contar da data da presente escritura.

Cláusula quinta — 1. O aproveitamento do terreno para a finalidade da concessão deverá operar-se no prazo de 18 meses, a contar da data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do prazo global estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 90 dias, contados da data atrás mencionada, para elaboração e apresentação do projecto definitivo;

b) 30 dias, contados da data da notificação da aprovação daquele projecto, para o início das obras.

3. Para efeitos dos prazos referidos no número anterior o projecto definitivo só se considera apresentado quando devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo estipulado no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data em que o processo esteja devidamente instruído.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, quanto ao projecto definitivo, poderá o segundo outorgante dar início às obras projectadas, de acordo com o disposto no artigo 37.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto.

6. O não exercício pelo segundo outorgante do poder referido no número anterior não constituirá motivo justificado para o incumprimento dos prazos estabelecidos nos n.ºs 1 e 2 desta cláusula.

Cláusula sexta — 1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo de cento e vinte dias, fica sujeito à multa correspondente ao dobro daquela importância.

2. A responsabilidade do segundo outorgante pelo incumprimento dos prazos cessa em casos de força devidamente comprovados.

3. Consideram-se casos de força maior unicamente os que resultam de acontecimentos imprevistos e irresistíveis.

Cláusula sétima — O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do presente contrato, o montante de Pts: \$176 714,00 (cento e setenta e seis mil setecentas e catorze) patacas, que deverá ser paga até 18 meses após a publicação em *Boletim Oficial* do despacho que autoriza este contrato, em 4 prestações, sendo a primeira no valor de Pts: \$50 000,00 (cinquenta mil) patacas e as restantes, que vencerão juros à taxa de 7% ao ano, no valor de Pts: \$45 229,00 (quarenta e cinco mil duzentas e vinte e nove) patacas, vencendo-se a 1.ª, um mês após a publicação no *Boletim Oficial* do mencionado despacho e as três remanescentes, 6, 12 e 18 meses, respectivamente, após a referida publicação.

Cláusula oitava — 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 \$22 284,00 (vinte e duas mil duzentas e oitenta e quatro) 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 aual.

Cláusula nona — A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver completamente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão do presente contrato.

Cláusula décima — 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 — 1. O presente contrato poderá ser rescindido, total ou parcialmente, 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 noventa dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;
- d) Falta de pagamento pontual da renda;
- e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;
- f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

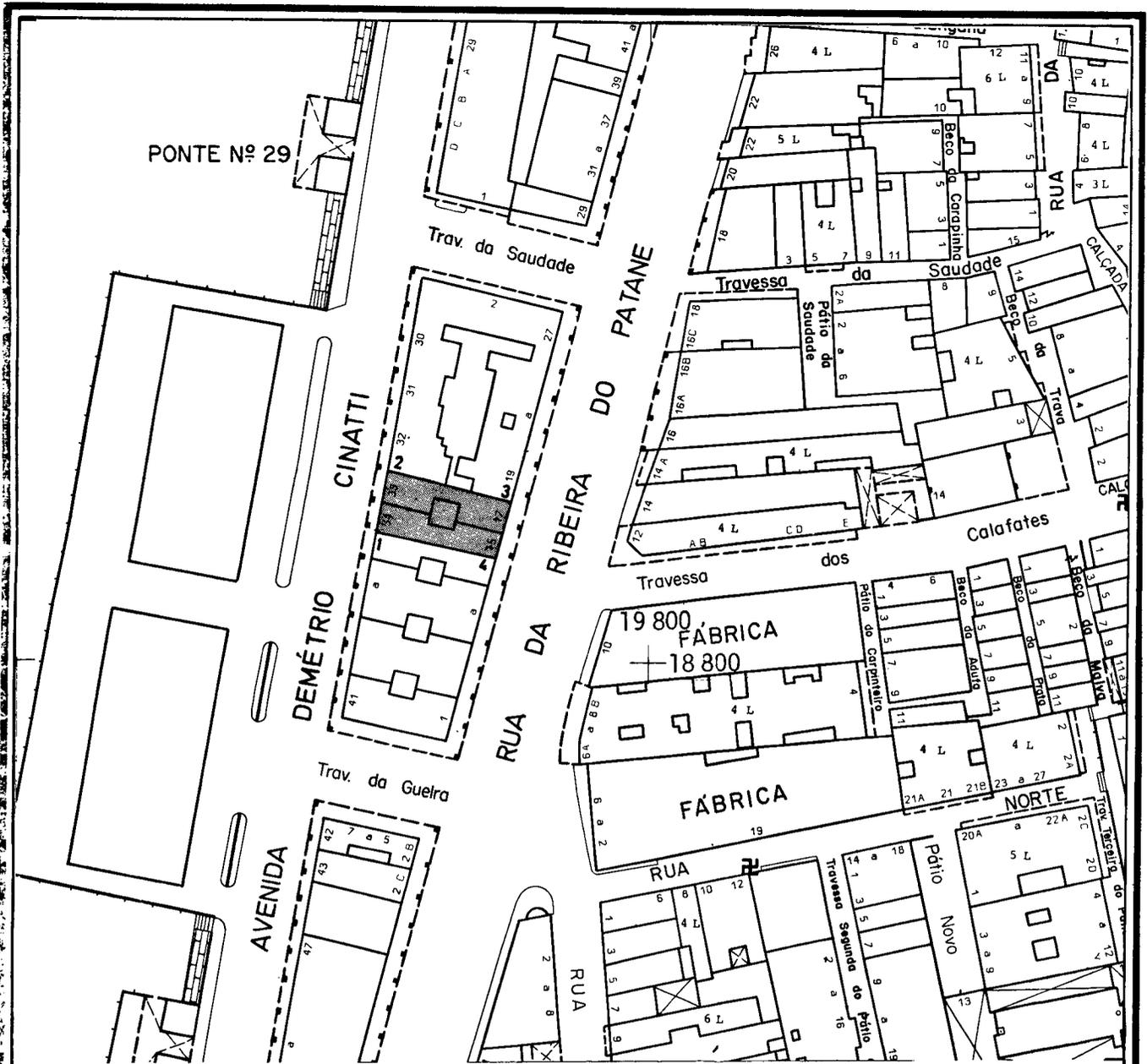
2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador e será publicado no *Boletim Oficial*.

3. Rescindido o contrato, o segundo outorgante não terá direito a qualquer indemnização, nem poderá levantar as benfeitorias por qualquer forma incorporadas no terreno.

Cláusula décima segunda — 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 — O presente contrato rege-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

Residência do Governo, em Macau, aos 28 de Janeiro de 1986. — O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.



Confrontações:

- NE- Prédios nº 32, 32A e 32B da Av. Demétrio Cinatti (B-46, nº 20931) e da Rua da Ribeira do Patane, nº 19, 21 e 21A (B-37, nº 13726);
- SW- Prédios nº 35 da Av. Demétrio Cinatti (B-33, nº 12596) e o nº 13 da Rua R. do Patane (B-33, nº 12591);
- SE- Rua da Ribeira do Patane;
- NW- Avenida Demétrio Cinatti.

	M	P
1-	19 757.2	18 820.1
2-	19 758.8	18 829.3
3-	19 778.5	18 824.9
4-	19 776.2	18 816.0

ÁREA = 183 m2

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)