

Despacho n.º 13/SAOPH/88

Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, em 20 de Maio de 1987, Ng Wing Hong, representado por Ho Weng Pio, solicitou a modificação do aproveitamento dos terrenos onde se encontram implantados os edifícios n.º 13, da Rua da Ribeira do Patane, e 35, da Avenida de Demétrio Cinatti, destinados a comércio e habitação, (Proc. n.º 132/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Ho Weng Pio, residente em Macau, na Rua do Pagode, n.º 54, r/c, na qualidade de bastante procurador de Ng Wing Hong, residente em Hong Kong, requereu a S. Ex.ª o Governador autorização para modificar o aproveitamento dos terrenos, onde se encontram implantados os edifícios n.º 13, da Rua da Ribeira do Patane, e n.º 35, da Avenida de Demétrio Cinatti, em Macau, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT em 2 de Outubro de 1986. O direito de arrendamento foi-lhe transmitido por escritura outorgada na DSF, em 19 de Dezembro de 1951.

2. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial, o direito de arrendamento de ambos os terrenos encontra-se inscrito a favor do citado Ng Wing Hong, sob o n.º 27 257 a fls. 134 v. do livro G-21, pelo prazo de 75 anos a contar de 4 de Setembro de 1930, conforme a inscrição n.º 6 146 a fls. 5 v. do livro F-7.

3. O terreno referente ao edifício n.º 13, da Rua da Ribeira do Patane, está descrito naquela Conservatória, sob o n.º 12 591, a fls. 193 do livro B-33 e encontra-se assinalado com a letra A na planta n.º DTC/01/763-A/86, do SCC.

4. O terreno ocupado pelo edifício n.º 35, da Avenida de Demétrio Cinatti, está descrito sob o n.º 12 596 a fls. 195v. do livro B-33, e encontra-se assinalado com a letra B na referida planta do SCC.

5. O projecto de arquitectura referido no ponto 1 foi apreciado pela DSOPT, sendo considerado passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao aproveitamento do terreno.

6. O requerente pretende anexar e reaproveitar, conjuntamente, as duas parcelas de terreno cuja área total soma 110 m², de acordo com a planta DTC/01/763-A/86, implantando um edifício com sete pisos (r/c, s/l, 1.º, 2.º, 3.º, 4.º e 5.º andares), dos quais os cinco andares são destinados a habitação e o r/c e s/l, destinados a comércio.

7. As contrapartidas a pagar pelo requerente foram calculadas pelos SPECE com as quais o requerente, após desacordo inicial, veio a dar a sua concordância, firmando, em 31 de Agosto de 1987, um termo de compromisso no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

8. De acordo com a informação n.º 332/87, de 15 de Outubro, dos SPECE, todo o processado mereceu parecer concordante do director daqueles Serviços, que, no entanto, propôs que as

cláusulas primeira e terceira tivessem outra redacção, e o SCC emitisse nova planta em conformidade — a planta n.º DTC/01/4763-A/86, já citada, tendo, em sequência, o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado naquela informação em 27 de Outubro de 1987, determinado que o processo fosse remetido à Comissão de Terras.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Dezembro de 1987, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido 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.

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, identificado em epígrafe, de modificação de aproveitamento, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o 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 110 m², situado na Avenida de Demétrio Cinatti, n.º 35, e Rua da Ribeira do Patane, n.º 13, assinalado na planta anexada com o n.º DTC/01/763-A/86, do SCC, e de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. A concessão do terreno passará a reger-se pelo presente contrato, revertendo para o primeiro outorgante as duas parcelas de terreno com as áreas de 14 (catorze) e 9 (nove) metros quadrados, assinaladas, respectivamente, com as referências «A2» e «B2» na referida planta n.º DTC/01/763-A/86, do SCC, e que se destinam a passeio público.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 75 (setenta e cinco) anos, contados a partir de 4 de Setembro de 1930, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo de 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 misto, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos, sendo permitida a ocupação vertical das duas parcelas de terreno a que se refere o n.º 2 da cláusula primeira.

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

Habitacional: parte da s/l ao 5.º andar (cerca de 599 m²); e

Comercial: r/c e parte da s/l (cerca de 121 m²).

3. Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante, a pavimentação das parcelas de terreno a que se refere o n.º 2 da cláusula primeira, de acordo com as determinações do Leal Senado.

Cláusula quarta — Renda

1. O segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, pagará \$ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 436,00 (quatrocentas e trinta e seis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 3 122,00 (três mil, cento e vinte e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta total para comércio:
121 m² x \$ 6,00/m² \$ 726,00

ii) Área bruta total para habitação:
599 m² x \$ 4,00/m² \$ 2 396,00

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 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 e elaboração do projecto de obra (projectos de fundações e estruturas, abastecimento de água, drenagem e esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos de 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 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. O disposto no n.º 2 aplica-se igualmente quando o incumprimento dos prazos a que se refere esta cláusula, se ficar a dever a pleito judicial instaurado para o despejo ou desocupação, dos prédios n.º 35, da Avenida de Demétrio Cinatti, e n.º 13, da Rua da Ribeira do Patane, existentes no local.

5. Para efeitos do disposto no n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito e no prazo máximo de quinze dias, ao primeiro outorgante 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 \$ 178 000,00 (cento e setenta e oito mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 28 000,00 (vinte e oito mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 150 000,00 (cento e cinquenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 52 520,00 (cinquenta e duas mil, quinhentas e vinte) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 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 \$ 436,00 (quatrocentas e trinta e seis) 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 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*.

3. A rescisão do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

Cláusula décima segunda — Renúncia a foro estrangeiro

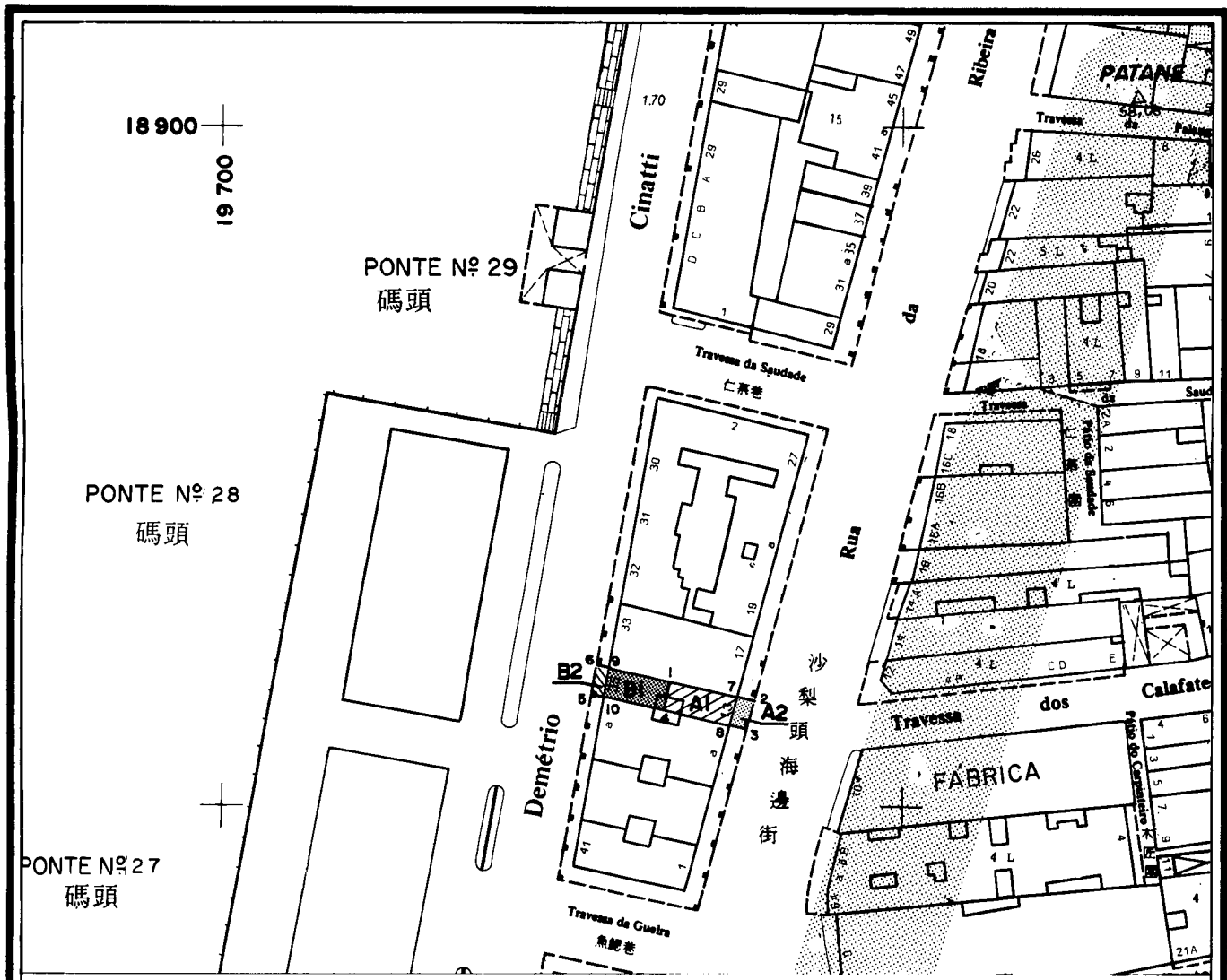
O segundo outorgante declara que se submete às leis, autoridades e tribunais do território de Macau, renunciando a qualquer foro ou processo judiciário estrangeiro em eventuais litígios emergentes do presente contrato.

Cláusula décima terceira — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga o contrato de 19 de Dezembro de 1951.

2. O presente contrato rege-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 14 de Janeiro de 1988. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**PREDIO "L" Nº35 DA AVENIDA DEMETRIO CINATTI (Nº12596, B-33).
 PREDIO "G" Nº13 DA RUA RIBEIRA DO PATANE (Nº12591, B-33).**

- Confrontações:

- Parcela A1

Parte do (Nº12591, B-33).
 N - Nº15 da Rua Ribeira do Patane (Nº12592, B-33);
 S - Nº11 da Rua Ribeira do Patane (Nº12590, B-33);
 E - Parcela A2;
 W - Nº35 da Avenida de Demétrio Cinatti (Nº12596, B-33)-Parcela B.

- Parcela A2 Parte do(Nº12591,B-33)

N - Nº15 da Rua da Ribeira do Patane em ocupação vertical(Nº12592,B-33);
 S - Nº11 da Rua da Ribeira do Patane em ocupação vertical (Nº12590,B-33);
 E - Rua da Ribeira do Patane;
 W - Nº13 da Rua da Ribeira do Patane (Nº12591,B-33) - Parcela A1.

- Parcela B1 Parte do(Nº12596,B-33).

N - Nº34 da Avenida de Demétrio Cinatti (Nº12595,B-33);
 S - Nº36 da Avenida de Demétrio Cinatti (Nº12597, B-33);
 E - Nº13 da Rua da Ribeira do Patane (Nº12591,B-33) - Parcela A1.
 W - Parcela B2.

- Parcela B2 Parte do(Nº12596,B-33).

N - Nº34 da Avenida de Demétrio Cinatti em ocupação vertical (Nº12595, B-33);
 S - Nº36 da Avenida de Demétrio Cinatti em ocupação vertical (Nº12597, B-33);
 E - Nº35 da Avenida de Demétrio Cinatti (Nº12596, B-33);
 W - Avenida do Demétrio Cinatti.

▨ AREA "A1" = 45 mq

▩ AREA "A2" = 14 mq

▧ AREA "B1" = 42 mq

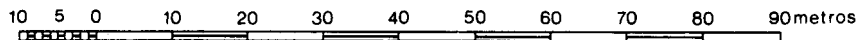
▨ AREA "B2" = 9 mq

	M	P
1	19 766.4	18 818.2
2	19 779.0	18 815.3
3	19 777.9	18 810.9
4	19 765.4	18 813.8
5	19 754.5	18 816.2
6	19 755.3	18 820.6
7	19 776.2	18 816.1
8	19 775.0	18 811.6
9	19 757.3	18 820.2
10	19 756.5	18 815.9

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)