

Despacho n.º 103/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Fomento Predial Hang Fung, Lda., de revisão, por modificação de aproveitamento, do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 60 m², rectificado para 47 m² por reversão ao Território de uma área de 13 m² a desanexar daquela, para integração no passeio público, sito na Rua da Ribeira do Patane, n.º 18-A, destinado à construção de um edifício em regime de propriedade horizontal com finalidade comercial e habitacional (Proc. n.º 64/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de compra e venda, outorgada em 28 de Setembro de 1982, a Companhia de Fomento Predial Hang Fung, Lda., com sede na Rua do Almirante Sérgio, n.º 96, adquiriu o prédio descrito sob o n.º 7 999, da Conservatória do Registo Predial de Macau, onde se situa o edifício n.º 18-A, da Rua da Ribeira do Patane e inscrito a favor da citada adquirente sob o n.º 90 311, desta Conservatória.
2. Sobre o terreno a que se refere a supramencionada descrição, recai o ónus de aforamento a favor do Território conforme inscrição sem número a fls. 179 do livro B-12 da CRP.
3. Pretende a referida Companhia efectuar o reaproveitamento do terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal compreendendo seis pisos, destinados a comércio e habitação.
4. Para tal, apresentou na DSOPT o respectivo projecto de arquitectura, o qual veio a merecer desta Direcção de Serviços o parecer de ser passível de aprovação logo que acordado com o Governo do Território as condições referentes ao aproveitamento do terreno.
5. Assim, por requerimento datado de 19 de Setembro de 1987, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a Companhia de Fomento Predial Hang Fung, Lda., solicitou autorização para modificar o aproveitamento do identificado terreno em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.
6. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram em minuta de contrato as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.
7. Com as condições fixadas concordou a requerente conforme o termo de compromisso firmado em 23 de Março de 1988, por Che Man Kong, na qualidade de gerente da Companhia, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.
8. Em conformidade com a informação n.º 262/88, de 15 de Junho, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante no seu conteúdo do qual o Ex.º Senhor Secretário-

-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, por despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 21 de Julho de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, devendo a respectiva escritura pública 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;

Em conformidade com as disposições constantes 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 referido, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por aforamento, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

- a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com área de 60 (sessenta) metros quadrados, situado na Rua da Ribeira do Patane, n.º 18-A, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 7 999 do livro B-25, e inscrito a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 90 311 do livro G-58;
- b) A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 13 (treze) metros quadrados, destinada a passeio público e assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/08/86, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno com a área de 47 (quarenta e sete) metros quadrados, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/08/86, dos SCC, de ora em diante designada simplesmente por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício de 6 (seis) pisos, em regime de propriedade horizontal, sendo permitida a ocupação vertical da parcela assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/08/86, dos SCC.

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

- Habitação: r/c, e 1.º ao 5.º andares (cerca de 310 m²); e
Comércio: r/c com Cok-Chai (cerca de 55 m²).

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 terceira — Encargo especial

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a pavimentação da parcela destinada a passeio público, e assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/08/86, dos SCC, de acordo com as determinações do Leal Senado.

Cláusula quarta — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil é actualizado para \$ 31 400,00 (trinta e uma mil e quatrocentas) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, deverá ser pago de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para \$ 80,00 (oitenta) patacas.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá estar concluído no prazo global de 18 (dezoito) 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 observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto (fundações e estruturas, abastecimento de água, drenagem e esgotos, electricidade, instalações especiais);

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

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

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1, entender-se-á que para 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 prescrito no RGCU, ou em quaisquer outras disposições aplicáveis, ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU com excepção da falta de licença. A falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante, por incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão da obra, o segundo outorgante

fica sujeito a multa até \$ 500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias. Para além de sessenta dias, e até ao máximo global de 120 (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, o segundo outorgante obriga-se a comunicar ao primeiro outorgante, por escrito e no prazo máximo de 15 (quinze) dias, 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 \$ 80 460,00 (oitenta mil, quatrocentas e sessenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 5 460,00 (cinco mil, quatrocentas e sessenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 75 000,00 (setenta e cinco mil) patacas, vencerá juros à taxa anual de 5%, que será pago em 3 (três) prestações semestrais sucessivas, iguais de capital e juros, no valor de \$ 26 260,00 (vinte e seis mil, duzentas e sessenta) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — 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 nona — Fiscalização

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

Cláusula décima — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

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

b) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Falta de pagamento pontual do foro;

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

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

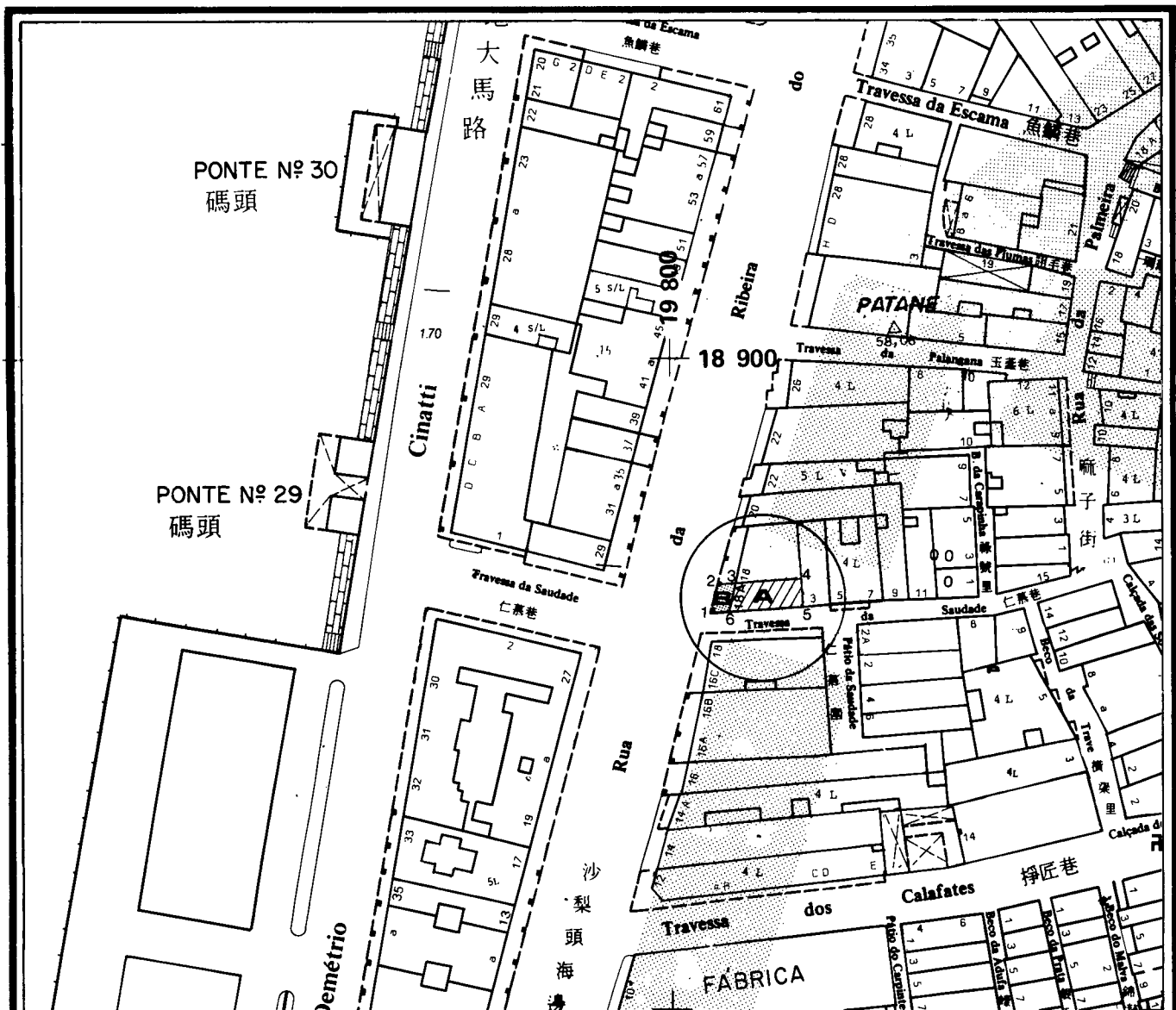
Cláusula décima primeira — Foro competente

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

Nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á pela Lei de Terras (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 15 de Outubro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA RIBEIRA DO PATANE Nº18A

- Nº 18A DA RUA RIBEIRA PATANE (PARCELA A), 7999, B-25 (A).
- CONFRONTAÇÕES :
 - N - NºS 18B E 18C DA RUA RIBEIRA DO PATANE (8000, B-25 (A));
 - S - TRAVESSA DA SAUDE;
 - E - Nº 3 DA TRAVESSA DA SAUDE (8002, B-25 (A));
 - W - PARCELA B.
- PARCELA B (ANEXA DO PREDIO Nº 18A DA RUA RIBEIRA PATANE).
- CONFRONTAÇÕES :
 - N E S - RUA RIBEIRA DO PATANE;
 - E - PARCELA A;
 - W - RUA RIBEIRA DO PATANE.



ÁREA-A=47m²



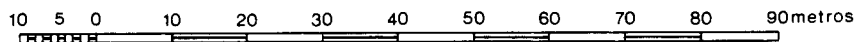
ÁREA-B=13m²

	M	P
1	19 805.9	18 860.7
2	19 807.0	18 865.3
3	19 810.0	18 865.4
4	19 820.0	18 866.0
5	19 820.3	18 861.5
6	19 809.1	18 860.9

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)