

Despacho n.º 107/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento e Fomento Consolidated, Lda., representada pelos seus gerentes Chan Lin Ian e Lei Chan Chio, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 59 m², sito na Rua da Ribeira do Patane, n.º 85, em virtude da modificação do aproveitamento do mesmo terreno com a construção de um novo edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação. Reversão do domínio útil ao Território de uma parcela a desanexar daquele terreno, com a área de 15 m², destinada a passeio público (Proc. n.º 71/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de compra e venda outorgada em 15 de Abril de 1987, a Sociedade de Investimento e Fomento Consolidated, Lda., com sede na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 147, Macau, adquiriu o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 12 853, sito no n.º 85, da Rua da Ribeira do Patane, em Macau.

2. Sobre o terreno recai o ónus de aforamento a favor do Território, conforme certidão passada pela Conservatória e inscrição n.º 1 227 do livro F-2, estando o domínio útil registado a favor da citada Sociedade, conforme inscrição n.º 4 243.

3. Pretendendo aquela Sociedade, através dos citados gerentes, fazer o reaproveitamento do terreno, apresentou na DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, foi considerado passível de aprovação logo que acordadas com a Administração do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno e condicionado a rectificar a diferença da área do terreno, conforme especifica a planta cadastral e ficha técnica.

4. Assim, por requerimento de 18 de Dezembro de 1987, subscrito pelos citados gerentes, a Sociedade de Investimento e Fomento Consolidated, Lda., solicitou a S. Ex.º o Governador 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.

5. Tendo em consideração o projecto apresentado, os SPECE fixaram em minuta de contrato as condições a que deveria obedecer a alteração do contrato de concessão.

6. Com as condições propostas concordaram os representantes da Sociedade os quais, em 26 de Março de 1988, firmaram um termo de compromisso no qual declaram aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se comprometem a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicado.

7. Conforme informação n.º 269/88, de 21 de Junho de 1988, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento 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.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 28 de Julho de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, devendo a respectiva escritura pública ser outor-

gada, nos termos e condições constantes da minuta de contrato 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 identificado, 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 a área de 62 (sessenta e dois) metros quadrados, situado na Rua da Ribeira do Patane, n.º 85, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 12 853 do livro B-34, e inscrito a favor do segundo outorgante pela inscrição 4 243 do livro G-85-A;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 15 (quinze) metros quadrados, destinada a passeio público, e assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/467/88, 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/01/467/88, 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 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal, sendo permitida a ocupação vertical da parcela assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/467/88, dos SCC.

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

Habitação: r/c, 1.º ao 4.º, e 5.º andares (duplex) (cerca de 353 m²); e

Comércio: r/c com s/l (cerca de 57 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/01/467/88, dos SCC, de acordo com as determinações do Leal Senado.

Cláusula quarta — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 35 080,00 (trinta e cinco mil e oitenta) 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 do terreno é actualizado para \$ 88,00 (oitenta e oito) patacas.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá estar concluído no prazo 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 60 (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, a importância de \$ 90 200,00 (noventa mil e duzentas) patacas, que será paga da seguinte forma:

a) \$ 15 200,00 (quinze mil e duzentas) 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% e 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 toda 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.

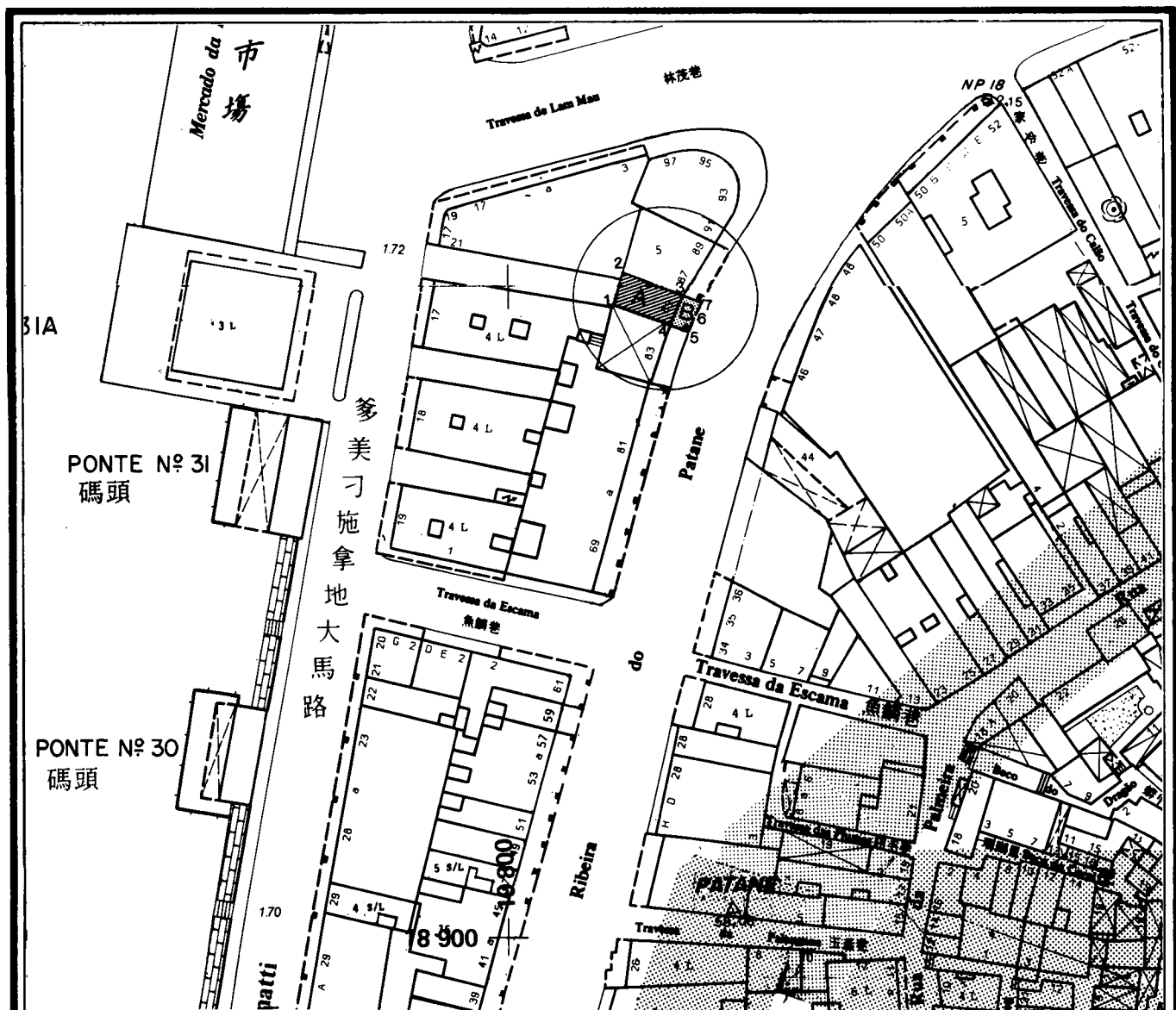
Cláusula décima primeira — Foro competente

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 Nº85 (Nº12853, B-34)

	M	P
1	19 816.2	18 997.2
2	19 817.7	19 001.9
3	19 826.8	18 996.4
4	19 824.7	18 993.7
5	19 827.5	18 992.7
6	19 828.4	18 994.8
7	19 829.5	18 997.2



ÁREA-A=47m²



ÁREA-B=15m²

- Confrontações:

- Parcela A

Parte da descrição (Nº12853, B-34)

NE - Prédio Nº87, 89 e 89A da Rua Ribeira do Patane (Nº12855, B-34);

SE - Parcela B;

SW - Nº83 da Rua Ribeira do Patane (Nº7634, B-25(A));

NW - Prédio com Nº3 a 21 da Travessa do Lum Mau e Nº17 e 17A da Avenida Demétrio Cinatti (Nº21205, B-48) e uma via sem designação à mesma Avenida;

- Parcela B

NE e SE - Rua da Ribeira do Patane;

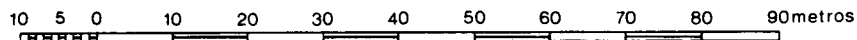
SW - Nº83 da Rua da Ribeira do Patane (Nº7634, B-25(A));

NW - Parcela A.

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)