

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados desde 24 de Abril de 1986, data em que foi outorgada a escritura que ora se revê. O estabelecido anteriormente não prejudica a aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias publicadas durante a vigência deste contrato.

.....
 Artigo 2.º É aditada à mencionada escritura a seguinte cláusula:

1. O segundo outorgante pagará, para além da importância mencionada na cláusula décima, um prémio adicional de \$ 413 420,00 (quatrocentas e treze mil, quatrocentas e vinte) patacas, resultante da alteração das seguintes áreas por finalidade:

Comércio: +405 m²; e

Estacionamento: -405 m².

2. A importância, referida no número anterior, será paga nos 30 (trinta) dias seguintes à publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza a presente alteração de contrato.

.....
 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*.

Despacho n.º 109/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Pang Cheong Fai, casado com Im Pou Keng, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, em virtude da modificação do aproveitamento de um terreno com a área rectificada para 162 m², sito na Rua do Almirante Sérgio, n.º 86 e 88, com a construção de novo edifício multipisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação. Reversão ao Território de uma parcela a desanexar daquele terreno, destinada a integrar o passeio público (Proc. n.º 73/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pang Cheong Fai, casado com Im Pou Keng, ambos residentes em Macau, é proprietário dos prédios, sitos na Rua do Almirante Sérgio, n.º 86 e 88, por os haver adquirido por contrato de compra e venda, outorgado em 17 de Setembro de 1987.

2. Os referidos prédios encontram-se descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.ºs 12 892 e 12 893, e inscritos a favor dos citados conforme inscrição n.º 1 736 da mesma Conservatória, incluindo o direito resultante da concessão por arrendamento.

3. Trata-se de um terreno com a área global de 165,50 m², concedido pelo Território até 29 de Dezembro do ano 2005, conforme escritura de contrato de concessão, outorgada em 6 de Novembro de 1953, na DSF.

4. Propõem-se os citados proprietários reaproveitar o terreno com a construção de um edifício com 7 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

5. Para tal apresentaram na DSOPT um projecto de arquitectura que obteve desta Direcção de Serviços o parecer de ser passível de aprovação logo que acordadas com o Governo do

Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

6. Em consequência, por requerimento datado de 21 de Dezembro de 1987, dirigido a S. Ex.ª o Governador, o citado Pang Cheong Fai vem solicitar autorização para modificar o aproveitamento do terreno em apreço em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

7. Tendo em consideração o projecto apresentado, os SPECE fixaram em minuta as condições a que o contrato deverá obedecer.

8. Com as condições propostas concordou o requerente que em 17 de Junho de 1988, firmou um termo de compromisso no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele apensa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

9. Conforme informação n.º 280/88, de 29 de Junho, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director daqueles 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.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 4 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 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 referenciado, devendo o respectivo 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) A revisão da concessão por arrendamento, do terreno com área de 162 (cento e sessenta e dois) metros quadrados, situado na Rua do Almirante Sérgio, n.ºs 86 e 88, em Macau, descrito na CRP sob os n.ºs 12 892 do livro B-34 e 12 893 do livro B-34, e inscrito a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 1 736 do livro F-23-A;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 27 (vinte e sete) metros quadrados, destinada a passeio público e assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/1 273/87, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno com a área de 135 (cento e trinta e cinco) metros quadrados, de ora em diante designada simplesmente por terreno, assinalado com a letra «A» na planta DTC/01/1 273/87, dos SCC, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo período de 52 (cinquenta e dois) anos, contados a partir de 6 de Novembro de 1953, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — 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/01/1 273/87, dós 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 (Dup.) (cerca de 880 m²); e

Comércio: r/c (cerca de 125 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 quarta — 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/01/1 273/87, dos SCC, de acordo com as determinações do Leal Senado.

Cláusula quinta — 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 \$ 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 1 350,00 (mil, trezentas e cinquenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 4 270,00 (quatro mil, duzentas e setenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação (880 m² × \$ 4,00/m²): \$ 3 520,00;

ii) Área bruta para comércio (125 m² × \$ 6,00/m²): \$ 750,00.

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 sexta — 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, relativamente à apresentação dos projectos, 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 de obra para início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram efectivamente 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 sétima — 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 oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 339 380,00 (trezentas e trinta e nove mil, trezentas e oitenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 69 380,00 (sessenta e nove mil, trezentas e oitenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 270 000,00 (duzentas e setenta 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 \$ 94 540,00 (noventa e quatro mil, quinhentas e quarenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula nona — 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 \$ 1 350,00 (mil, trezentas e cinquenta) 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 décima — 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 décima primeira — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, 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 segunda — 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 sétima;

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 60 (sessenta) 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 oitava.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o 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.

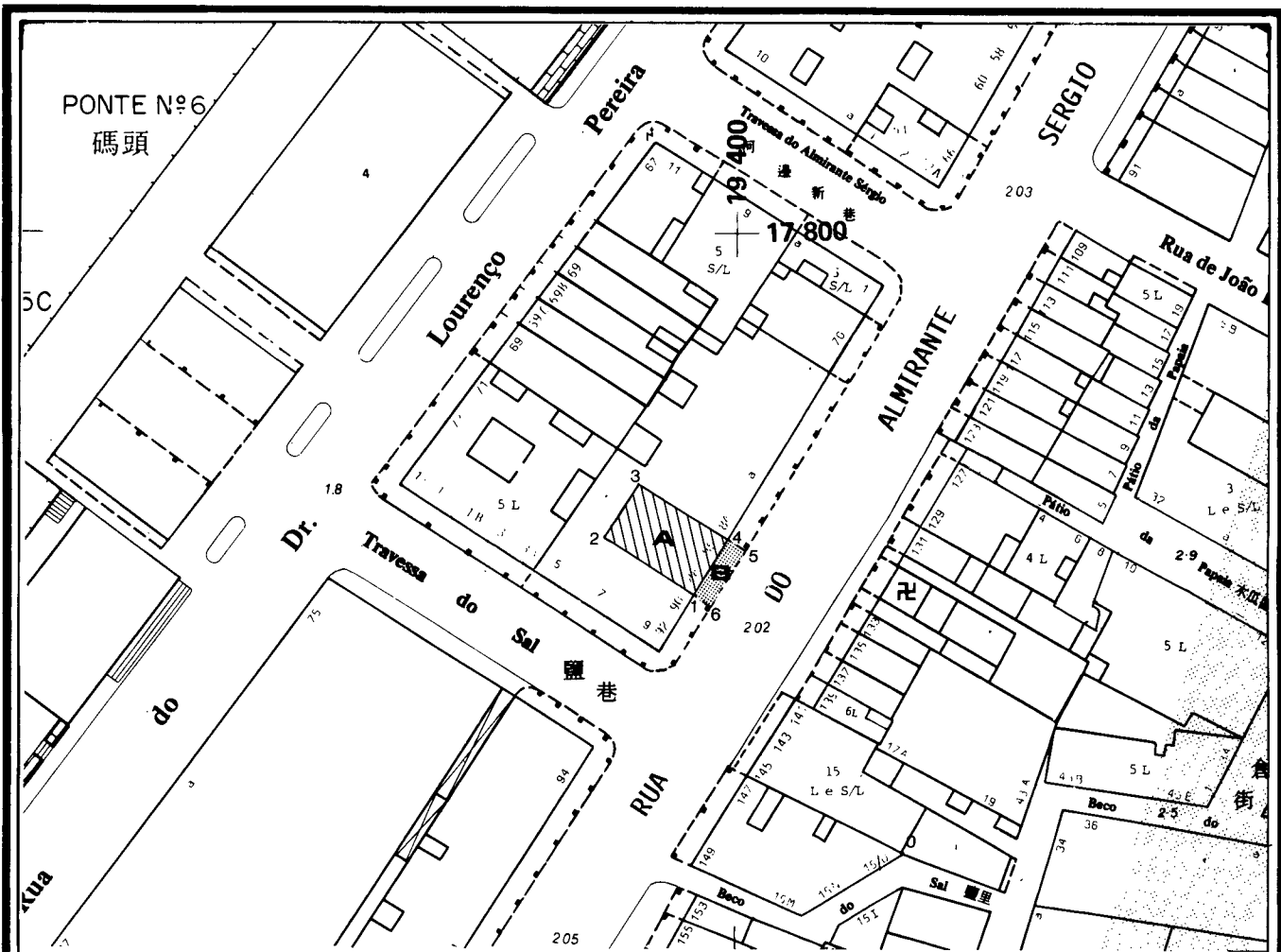
Cláusula décima terceira — Foro competente

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

Cláusula décima quarta — 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 DO ALMIRANTE SERGIO Nº86 e 88 (Nº12892 e 12893, B-34)

- Confrontações:
- Parcela A
Parte das descrições (Nº12892 e 12893, B-34).
NE - Nº84 da Rua do Almirante Sérgio (Nº12891, B-34);
SE - Parcela B;
SW - Nº90 da Rua do Almirante Sérgio (Nº12894, B-34);
NW - Nº5 da Travessa do Sal (Nº12896, B-34).
- Parcela B Parte das descrições (Nº12892 e 12893, B-34)
NE - Rua do Almirante Sérgio e o Nº84 da mesma Rua, em ocupação vertical (Nº12891, B-34);
SE - Rua do Almirante Sérgio;
SW - Rua do Almirante Sérgio e o Nº90 da mesma Rua, em ocupação vertical (Nº12894, B-34);
NW - Parcela A.



AREA-A=135m²



AREA-B=27m²

	M	P
1	19 394.1	17 749.5
2	19 381.4	17 757.6
3	19 386.2	17 765.1
4	19 399.0	17 757.1
5	19 401.4	17 755.6
6	19 396.5	17 747.8

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)