

Despacho n.º 110/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Ng Wing Tong, representado pelo seu bastante procurador, Ng Peng Kei, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, em virtude da modificação do aproveitamento do terreno, sito na Rua da Ribeira do Patane, n.º 37, com a área de 59,54 m², reduzido para 46 m² por reversão ao Território de uma parcela com a área de 12 m² a desanexar daquele e destinada a passeio público. O aproveitamento do terreno concedido passa a destinar-se à construção de um novo edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 74/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de transmissão, outorgada na DSF em 13 de Junho de 1980, Ng Wing Tong ficou titular do direito de arrendamento do terreno com a área de 59,54 m², onde se encontra implantado o prédio n.º 37, da Rua da Ribeira do Patane.

2. O prédio está descrito sob o n.º 11 856 e inscrito sob o n.º 52 086 a favor do citado titular, conforme evidencia a certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau.

3. Pretendendo aquele titular fazer o reaproveitamento do terreno, apresentou na DSOPT, através do seu bastante procurador Ng Peng Kei, 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.

4. Assim, por requerimento datado de 12 de Novembro de 1987, subscrito pelo citado procurador com poderes bastantes para o acto, solicitou a S. Ex.^a 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 concordou o procurador citado, o qual, em 2 de Junho de 1988, firmou um termo de compromisso no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicado.

7. Conforme informação n.º 279/88, de 26 de Junho, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Ex.^{mo} 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 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 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 de 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 58 (cinquenta e oito) metros quadrados, situado na Rua da Ribeira do Patane, n.º 37, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 856 do livro B-32, e inscrito a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 52 086 do livro G-43;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 12 (doze) metros quadrados, destinada a passeio público e assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/135/87, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno com a área de 46 (quarenta e seis) metros quadrados, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/135/87, dos SCC, de ora em diante designada simplesmente por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

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 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 6 (seis) pisos, em regime de propriedade horizontal, sendo permitida a ocupação vertical da parcela destinada a passeio público e assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/135/87, 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 281 m²); e

Comércio: r/c com s/l (cerca de 45 m²).

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/01/135/87, dos SCC, de acordo com as determinações do Leal Senado.

Cláusula quinta — Renda

1. 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 \$ 460,00 (quatrocentas e sessenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 1 394,00 (mil, trezentas e noventa e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação.

i) Área bruta p/habitação (281 m² x \$ 4,00/m²): \$ 1 124,00
ii) Área bruta p/comércio (45 m² x \$ 6,00/m²): \$ 270,00.

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.

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 publicadas durante a vigência deste contrato.

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 observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) 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, desta cláusula, 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 de obra.

Cláusula sétima — 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 da obra, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir 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 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. Para efeitos do disposto no n.º 2 desta cláusula, 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, a importância de \$ 97 600,00 (noventa e sete mil e seiscentas) patacas, que será paga integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

Cláusula nona — Caução

1. O segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 460,00 (quatrocentas e sessenta) patacas, por meio de depósito em dinheiro, 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

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 concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima primeira — 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 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.

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

1. O presente contrato revoga o contrato de 13 de Junho de 1980.

2. Nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á pela 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 Nº37

- Confrontações:
- Parcela A
- Parte descrito sob (Nº11856, B-32)
- N - Nºs 39 e 39-A da Rua Ribeira do Patane (B-32, Nº11857);
- S - Nº35 da Rua Ribeira do Patane (B-32, Nº11855);
- E - Parcela B;
- W - Nºs 29-D, 29-E e 29F da AV. Demétrio Cinatti (B-46, Nº20851);
- Parcela B
- Parte descrito sob (Nº11856, B-32)
- N - Nºs 39 e 39-A da Rua Ribeira do Patane (B-32, Nº11857) em ocupação vertical;
- S - Nº35 da Rua Ribeira do Patane (B-32, Nº11855) em ocupação vertical;
- E - Rua Ribeira do Patane;
- W - Parcela A.



ÁREA-A=46m²



ÁREA-B=12m²

	M	P
1	19 797.4	18 883.7
2	19 798.4	18 887.8
3	19 795.6	18 888.4
4	19 785.0	18 850.9
5	19 784.2	18 886.7
6	19 794.6	18 884.6

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)