

Despacho n.º 21/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Tong Iu Iat e Lai Heng Mui, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento do terreno, sito na Rua da Ribeira do Patane, n.º 59, com a área de 61,48 m², em virtude da modificação do seu aproveitamento com a implantação de um novo edifício construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação. Reversão ao Território de 13 m² da área concedida para cumprimento dos novos alinhamentos (Proc. n.º 7/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 25 de Novembro de 1988, Tong Iu Iat e Lai Heng Mui, residentes em Macau, na Rua do Volong, n.º 62-A, solicitaram junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno, com a área de 61,48 m², resultante da demolição do prédio n.º 59, da Rua da Ribeira do Patane, em Macau.

2. Pretendendo os referidos titulares efectuar o reaproveitamento do identificado terreno, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, submeteram à apreciação da DSOPT, o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. 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.

4. Com as condições fixadas concordaram os referidos Tong Iu Iat e Lai Heng Mui, conforme o termo de compromisso por eles firmado em 17 de Janeiro de 1989, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. Conforme certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau, o referido prédio encontra-se descrito sob o n.º 11 841 a fls. 194 v. do B-31, concedido por arrendamento, pelo Território, e acha-se inscrito a favor dos requerentes conforme inscrição n.º 23 021 a fls. 39 v. do F-25.

6. O terreno encontra-se demarcado na planta referenciada por DPT/01/575-A/88, de 21 de Novembro, dos SCC, assinalado pelas letras «A» e «B», revertendo ao Território a área assinalada pela letra «B», com 13 m² que passa a constituir passeio público.

7. Conforme informação n.º 26/89, de 19 de Janeiro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Fevereiro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 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 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 arrendamento, do terreno situado na Rua da Ribeira do Patane, n.º 59, com a área inicial de 61 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 11 841 do livro B-31, e inscrito a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 23 021 do livro F-25;

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 DPT/01/575-A/88, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno agora com a área de 48 (quarenta e oito) metros quadrados, de ora em diante designada, simplesmente, por terreno, assinalado com a letra «A» na mencionada planta, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 75 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 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal, sendo permitida a ocupação vertical da parcela assinalada com a letra «B» na planta DPT/01/575-A/88, dos SCC.

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

Habitação: 2.º piso ao 7.º (cerca de 374 m²);

Comércio: r/c e «kok-chai» (cerca de 49 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 DPT/01/575-A/88, 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 \$ 480,00 (quatrocentas e oitenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 1 790,00 (mil setecentas e noventa) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para o comércio:
49 m² x \$ 6,00/m² e por piso \$ 294,00
- ii) Área bruta para a habitação:
374 m² x \$ 4,00/m² e por piso \$ 1 496,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito de 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 operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da data 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 de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

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

3. Para efeitos do 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 RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 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 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, que estejam, 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, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, 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 \$ 217 460,00 (duzentas e dezassete mil, quatrocentas e sessenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 58 460,00 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e sessenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 159 000,00 (cento e cinquenta e nove 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 \$ 55 670,00 (cinquenta e cinco mil, seiscentas e setenta) 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 \$ 480,00 (quatrocentas e oitenta) patacas, por meio de depósito ou 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 ora 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 90 (noventa) 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*.

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



O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, 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 8 de Março de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**RUA DA RIBEIRA DO PATANE Nº59
(Nº11841, B-31).**

M	P
1	19810.2
2	19807.3
3	19796.5
4	19797.7
5	19808.4
6	19811.3

 **AREA "A" = 48 m2**
 **AREA "B" = 13 m2**

- Confrontações actuais:
- Parcela A
- Parte do (Nº11841, B-31).
- N - Nº61 da Rua Ribeira do Patane (Nº11842, B-31);
- S - Nº57 da Rua Ribeira do Patane (Nº11840, B-31);
- E - Parcela B;
- W - Prédio Nº2C da Travessa da Escama (Nº12392, B-33).
- Parcela B
- Parte do (Nº11841, B-31).
- N - Nº61 da Rua Ribeira do Patane (Nº11842, B-31) em ocupação vertical;
- S - Nº57 da Rua Ribeira do Patane (Nº11840, B-31) em ocupação vertical;
- E - Rua da Ribeira do Patane;
- W - Parcela A.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
 Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)