

Despacho n.º 134/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito por Lam Man Yim e Ao Wai Man, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 112 m², situado em Macau, na Rua da Ribeira do Patane, n.º 83, destinado às finalidades habitacional e comercial (Processo n.º 1 263.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 46/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 17 de Novembro de 1994, Lei Man Yim, solteiro, maior, de nacionalidade britânica, residente em Macau, na Rua de Luís Gonzaga Gomes, n.º 212, 8.º andar, «P», e Ao Wai Man, casado com Lam Un Cheng, no regime de separação de bens, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 29-33, 4.º andar, «B», legalmente representado por Lam Wai Wah, solteira, maior, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, e também residente em Macau, na Rua de Luís Gonzaga Gomes, n.º 212, 8.º andar, «P», vieram solicitar a modificação do aproveitamento do terreno concedido por aforamento, onde outrora se encontrava implantado o prédio com o n.º 83, da Rua da Ribeira do Patane, em Macau, de acordo com o projecto de obra apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o qual foi considerado passível de aprovação, conforme despacho de 4 de Janeiro de 1995, do sub-director.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 7 634 a fls. 70 do livro B-25 e inscrito o domínio útil a favor dos requerentes sob o n.º 2 698 a fls. 29 do livro G-19L e o domínio directo encontra-se inscrito a favor do Território através da inscrição n.º 1 227 a fls. 137 v. do livro F-2. Encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 933/92, emitida em 1 de Novembro de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com a área de 112 m².

3. O terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, com 7 pisos, destinado a comércio e habitação.

4. O Departamento de Solos da DSSOPT calculou, então, o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deve obedecer, as quais foram aceites pelos requerentes, conforme declaração datada de 5 de Maio de 1995.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 29 de Junho de 1995, emitiu parecer favorável.

6. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declaração datada de 26 de Setembro de 1995.

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 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Lam Man Yim e Ao Wai Man, no acto representado pela sua procuradora Lam Wai Wah, como segundos outorgantes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 112 (cento e doze) metros quadrados, situado na Rua da Ribeira do Patane, sem número, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 7 634 a fls. 70 do livro B-25 e inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 2 698 a fls. 29 do livro G-19L.

3. A concessão do terreno, assinalado com as letras «A» e «B» na planta anexa n.º 3 933/92, emitida em 1 de Novembro de 1994, pela DSCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Habitacional: do 1.º ao 5.º andar com «duplex», com a área de 676 m²;

Comercial: rés-do-chão, com «koc-chai», com a área de 101 m².

3. A área de 27 (vinte e sete) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta supra-identificada, situada a nível do solo sob as arcadas, é destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e chama-se zona de passeio sob a arcada.

4. Os segundos outorgantes ficam obrigados a reservar sempre completamente desimpedido, e até uma profundidade de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para 66 200,00 (sessenta e seis mil e duzentas) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 166,00 (cento e sessenta e seis) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

5. A nulidade do contrato é declarada, sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, os segundos outorgantes devem, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e 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, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, os segundos outorgantes podem dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeitos a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, os segundos outorgantes ficam sujeitos a multa até 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 631 975,00 (seiscentas e trinta e uma mil, novecentas e setenta e cinco) patacas, no prazo de 1 (um) mês contado da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Transmissão

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente a relativa ao prémio.

Cláusula oitava — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, os segundos outorgantes obrigam-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 nona — 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 quinta;

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

c) Falta de pagamento pontual do foro;

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

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

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 os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

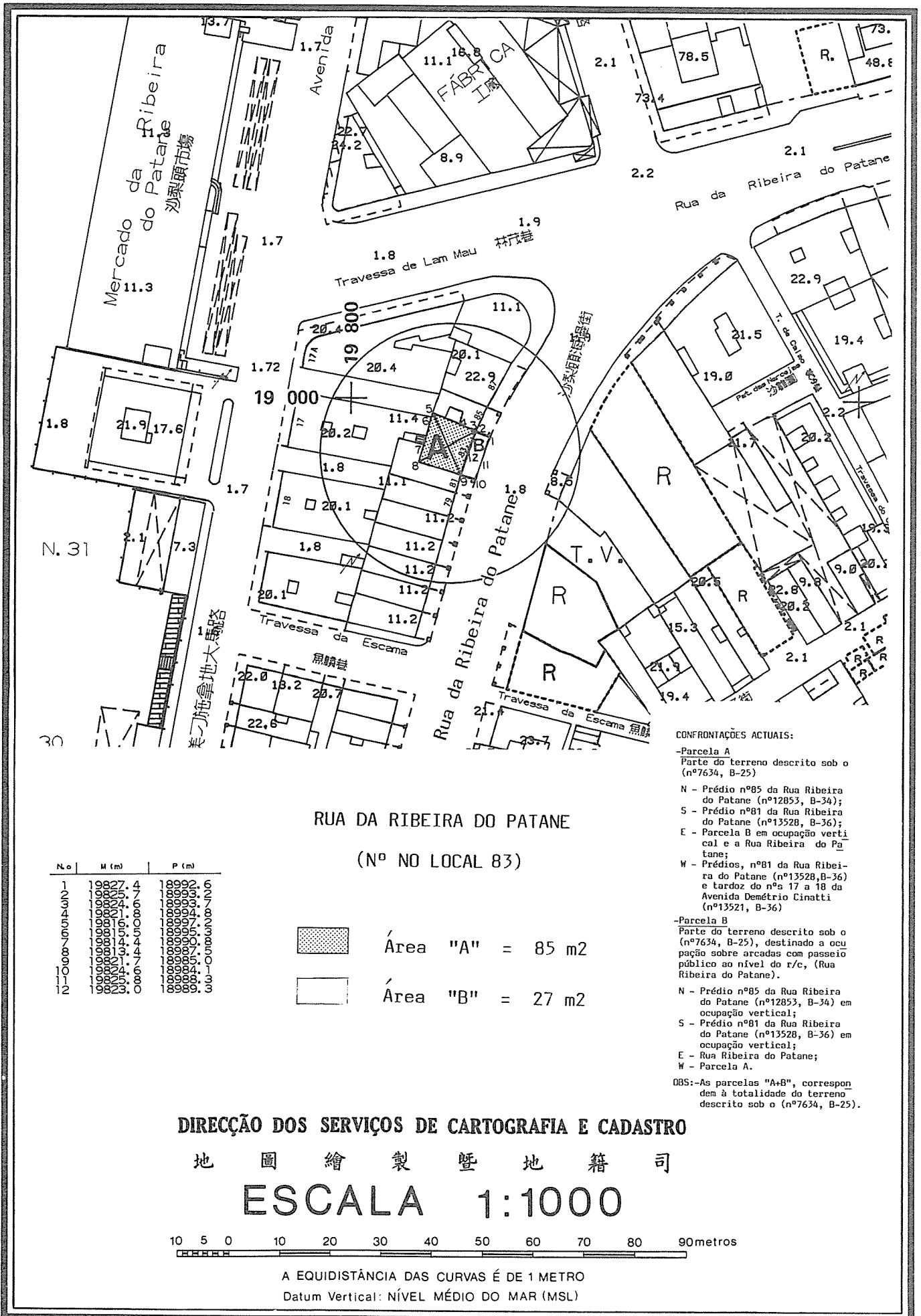
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 16 de Outubro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

-Parcela A
Parte do terreno descrito sob o (nº7634, B-25)

- N - Prédio nº85 da Rua Ribeira do Patane (nº12853, B-34);
- S - Prédio nº81 da Rua Ribeira do Patane (nº13528, B-36);
- E - Parcela B em ocupação vertical e a Rua Ribeira do Patane;
- W - Prédios, nº81 da Rua Ribeira do Patane (nº13528, B-36) e tardo do nºs 17 a 18 da Avenida Demétrio Cinatti (nº13521, B-36)

-Parcela B
Parte do terreno descrito sob o (nº7634, B-25), destinado a ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c, (Rua Ribeira do Patane).

- N - Prédio nº85 da Rua Ribeira do Patane (nº12853, B-34) em ocupação vertical;
- S - Prédio nº81 da Rua Ribeira do Patane (nº13528, B-36) em ocupação vertical;
- E - Rua Ribeira do Patane;
- W - Parcela A.

OBS:-As parcelas "A+B", correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (nº7634, B-25).

N.º	M (m)	P (m)
1	10	10
2	10	10
3	10	10
4	10	10
5	10	10
6	10	10
7	10	10
8	10	10
9	10	10
10	10	10
11	10	10
12	10	10
13	10	10
14	10	10
15	10	10
16	10	10
17	10	10
18	10	10
19	10	10
20	10	10
21	10	10
22	10	10
23	10	10
24	10	10
25	10	10
26	10	10
27	10	10
28	10	10
29	10	10
30	10	10
31	10	10
32	10	10
33	10	10
34	10	10
35	10	10
36	10	10
37	10	10
38	10	10
39	10	10
40	10	10
41	10	10
42	10	10
43	10	10
44	10	10
45	10	10
46	10	10
47	10	10
48	10	10
49	10	10
50	10	10
51	10	10
52	10	10
53	10	10
54	10	10
55	10	10
56	10	10
57	10	10
58	10	10
59	10	10
60	10	10
61	10	10
62	10	10
63	10	10
64	10	10
65	10	10
66	10	10
67	10	10
68	10	10
69	10	10
70	10	10
71	10	10
72	10	10
73	10	10
74	10	10
75	10	10
76	10	10
77	10	10
78	10	10
79	10	10
80	10	10
81	10	10
82	10	10
83	10	10
84	10	10
85	10	10
86	10	10
87	10	10
88	10	10
89	10	10
90	10	10
91	10	10
92	10	10
93	10	10
94	10	10
95	10	10
96	10	10
97	10	10
98	10	10
99	10	10
100	10	10

Área "A" = 85 m²

Área "B" = 27 m²