

Despacho n.º 81/SAES/87

Por requerimento a S. Ex.^a o Governador, de 7 de Janeiro de 1987, foi solicitada pela Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Lda., autorização para modificar o aproveitamento do terreno aforado, com a área de 494 m², situado na Rua da Ribeira do Patane, n.º 14, Travessa dos Calafates, e Beco da Trave, (Proc. n.º 96/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de compra e venda, outorgada em 14 de Março de 1981, a Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Lda., com sede na Rua da Praia Grande, n.º 91, r/c, em Macau, adquiriu o domínio útil de um terreno, com a área de 494 m², sito na Rua da Ribeira do Patane, n.º 14, Travessa dos Calafates, e Beco da Trave, concedido, por aforamento, pelo Território.

O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 6 135 a fls. 17 do Livro B-24 e inscrito a favor da citada Sociedade sob o n.º 3 443 a fls. 164 do Livro G-80-A.

2. Pretendendo a referida Sociedade modificar o aproveitamento do terreno com a construção de um edifício de sete pisos, destinado a comércio e habitação, foi submetido à apreciação da DSOPT o respectivo anteprojecto de obra que veio a merecer parecer favorável destes Serviços.

3. Nos SPECE, a mesma Sociedade apresentou um requerimento, dirigido a S. Ex.^a o Governador, solicitando autorização para modificar o aproveitamento do terreno em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na DSOPT.

4. Aqueles Serviços calcularam o valor das contrapartidas a pagar pela requerente, a título de prémio do contrato, e estabeleceram as restantes condições a que deveria obedecer o contrato de modificação do aproveitamento do terreno, com as quais a requerente declarou concordar, em termo de compromisso firmado em 4 de Dezembro de 1986.

5. Pela informação n.º 328/86, de 5 de Dezembro, dos SPECE, o processo foi levado ao conhecimento do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, que determinou o envio do mesmo à Comissão de Terras.

6. Apreciado o processo em sessão de 26 de Março de 1987, da Comissão de Terras, foi esta de parecer poder ser autorizada a modificação do aproveitamento do terreno, supra identificado, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos da minuta que, anexa ao parecer, deste se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido supramencionado, ao abrigo do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de revisão do aforamento ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de

494 metros quadrados, situado na Rua da Ribeira do Patane, n.º 14, de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/16/86, do SCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

3. Ao segundo outorgante é autorizada a ocupação vertical, de acordo com o projecto de obra que vier a ser aprovado para a Rua da Ribeira do Patane e a Travessa dos Calafates.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos.

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

Comercial: parte do rés-do-chão e sobreloja (710 m²);

Habitacional: parte do rés-do-chão e sobreloja, e restantes pisos (2 589 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.

Parágrafo único. É encargo do segundo outorgante proceder à pavimentação da área destinada a passeios, ocupada com ocupação vertical referida na cláusula primeira, de acordo com as determinações a fornecer pelo Leal Senado de Macau.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para Pts: \$292 320,00 (duzentas e noventa e duas mil, trezentas e vinte) 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 é actualizado para Pts: \$731,00 (setecentas e trinta e uma) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 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 dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação e elaboração do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

b) 45 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 quinta — 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 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 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, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$390 400,00 (trezentas e noventa mil e quatrocentas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$10 400,00 (dez mil e quatrocentas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$380 000,00 (trezentas e oitenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 4 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$101 000,00 (cento e uma mil) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula sétima — Transmissão

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, de-

pende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula oitava — 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 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 da 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 por um prazo superior a 90 dias, salvo motivos especiais e aceites pelo primeiro outorgante;

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 do 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 — 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 primeira — 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 e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 25 de Maio de 1987.
— O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.



Rua Ribeira do Patane, no.14, (B-24, no.6135).

- Confrontações:

M - Prédio no.14B e 14C da Rua Ribeira do Patane (B-28, no.10656) e o no.3 do Beco da Trave (B-35, no.13261);

S - Prédio no.12 da Rua Ribeira do Patane e os no.1,3, 3A e 5 da Travessa dos Calafates (B-19, no.4021);

L - Beco da Trave;

O - Rua da Ribeira do Patane.



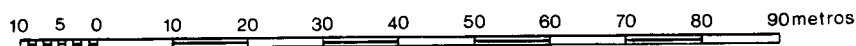
Área = 494 m²

	M	P
1	19 797.6	18 821.5
2	19 799.4	18 827.5
3	19 832.0	18 830.4
4	19 832.0	18 830.2
5	19 842.4	18 831.0
6	19 842.3	18 831.2
7	19 863.5	18 836.5
8	19 865.7	18 827.1
9	19 853.3	18 824.3
10	19 842.6	18 821.8
11	19 832.9	18 820.7
12	19 832.6	18 825.3

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)