

Despacho n.º 56/SAOPH/87

Respeitante ao pedido de renovação do direito resultante da concessão por arrendamento dum terreno, com a área de 165,60 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 14 433, a fls. 4 v. do livro B-39, onde se encontra construído um edifício habitacional e comercial, em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida de Demétrio Cinatti, n.ºs 8 a 10-C, e Travessa de Lam Mau, n.ºs 10 a 16, (Proc. n.º 133/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 13 de Outubro de 1972, na Direcção dos Serviços de Finanças, foi outorgada a escritura de revisão do contrato de concessão por arrendamento outorgado em 9 de Setembro de 1960, respeitante à alteração de finalidade da concessão do terreno com a área de 165,60 m², sito no cruzamento da Avenida de Demétrio Cinatti com a Avenida do Almirante Lacerda, hoje Travessa de Lam Mau, destinando-se o mesmo à construção de um edifício para habitação e comércio, em lugar da manutenção do edifício n.ºs 8, 9 e 10-C, da Avenida de Demétrio Cinatti, feita a favor de Mak Lao Man.

2. Sobre o terreno foi implantado um edifício para habitação e comércio, construído em regime de propriedade horizontal, com 20 fracções autónomas que vieram posteriormente a ser transaccionadas e celebradas as respectivas escrituras de contrato de transmissão do direito resultante da concessão por arrendamento do terreno na Direcção dos Serviços de Finanças. Nestas escrituras identifica-se de forma quantificada, a área ideal de terreno correspondente a cada fracção autónoma cujo direito resultante da concessão por arrendamento foi transmitido.

3. Nos termos da cláusula primeira da escritura de contrato outorgada em 13 de Outubro de 1972, e nos termos de cada uma das escrituras de contrato de transmissão do direito resultante da concessão por arrendamento das parcelas de terreno correspondentes a cada uma das fracções autónomas, o prazo de arrendamento é de 25 anos, a contar de 9 de Setembro de 1960, data da primitiva escritura de concessão.

4. Por requerimento datado de 3 de Julho de 1986, Fan Pui Wa e sua mulher Lio Un Wa expuseram e requereram a S. Ex.^a o Governador o seguinte:

Que por escritura pública outorgada em 24 de Abril de 1986, lavrada a fls. 44 do livro de notas para escrituras diversas n.º 206-A do 2.º Cartório Notarial de Macau, adquiriram por compra a fracção autónoma designada por moradia B-3 do 3.º andar do prédio n.ºs 8 a 10-C, da Avenida de Demétrio Cinatti, e n.ºs 10 a 16, da Travessa de Lam Mau, descrito na CRPM sob o n.º 14 433 a fls. 4 v. do livro B-39.

Que o edifício, acima referido, encontra-se construído em terreno do Território concedido por arrendamento pelo prazo de 25 anos, a contar de 9 de Setembro de 1960, conforme contrato de transmissão do direito de arrendamento celebrado por escritura de 21 de Janeiro de 1976, exarada a fls. 71 do Livro n.º 158 do notário privativo da DSF, tendo pois o prazo de arrendamento terminado em 9 de Setembro de 1985.

Assim, vêm requerer a renovação do arrendamento do terreno correspondente à fracção autónoma por período não inferior a 10 anos.

5. Tendo o assunto objecto do pedido de Fan Pui Wa de ser necessariamente apreciado pelos SPECE, foi enviada àqueles Serviços fotocópia do referido requerimento, acompanhada de fotocópia do respectivo processo de cadastro, solicitando-se informação.

6. Assim, aqueles Serviços, através do seu ofício n.º 1 482, de 19 de Julho de 1986, informaram não haver inconveniente na renovação do arrendamento do terreno correspondente à fracção citada, dentro das seguintes condições:

a) A renovação do arrendamento será por um período de 10 anos, a contar de 9 de Setembro de 1985;

b) A renda anual da mencionada fracção autónoma deverá ser actualizada para \$ 135,00 (45 m² × \$ 3,00) patacas;

c) As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados a partir de 9 de Setembro de 1985, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias, que durante a vigência do contrato, venham a ser aplicadas.

7. Não se pronunciaram os SPECE quanto ao procedimento a seguir no concernente às restantes fracções autónomas do edifício.

8. Ponderada a questão na Comissão de Terras e por razões que se prendiam com a efectivação do registo parcelar de renovação do arrendamento respectivo na CRPM, só possível de fazer no conjunto da totalidade do terreno, foi solicitada a todos os condóminos a necessidade de requererem a renovação do arrendamento, usando de preferência, procurador.

9. Algum tempo após, entrou no NACT, a requerimento individual de cada condómino, o respectivo pedido de renovação do arrendamento. A soma das áreas que cada condómino refere nos seus requerimentos, é sensivelmente igual à área inicialmente concedida.

10. De novo foi presente à Comissão de Terras a totalidade dos processos originados por outros tantos pedidos de renovação correspondentes a cada uma das fracções autónomas do edifício em causa, no sentido de ser ultrapassado o impasse motivado, sobretudo, por no Território não funcionarem os órgãos de administração do condomínio dos edifícios construídos em regime de propriedade horizontal, e a actual Lei de Terras não prever outra forma processual para este tipo de renovação.

11. Por outro lado, as particularidades do Território, os usos e costumes dos seus habitantes e as dificuldades originadas pelas diferentes formas de expressão linguística dos intervenientes nesta questão, motivaram aquela Comissão a não considerar, como fundamental, o cumprimento exacto da forma legal da renovação em causa.

12. Assim, e depois de debatida a questão, a Comissão deliberou considerar que os pedidos de renovação individualmente apresentados por cada condómino fossem considerados como um só pedido conjuntamente formulado por todos, para renovação do arrendamento da totalidade do terreno em causa.

13. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 26 de Novembro de 1987, considerando que o direito de arrendamento do terreno onde se encontra implantado o edifício referido é comum aos diversos condóminos, e que o douto parecer n.º 13/87, do Digníssimo Procurador-Geral Adjunto, conclui que a renda deverá ser fixada por metro quadrado e por piso da área que ocupa, foi de parecer nada obstar ao prosseguimento do processo de renovação do direito de arrendamento.

mento, sem prejuízo de, no futuro, por via legislativa, ser ponderada tal questão, devendo a respectiva minuta de contrato de renovação ser outorgada, por todos os condóminos, nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, autorizo o pedido de renovação, por dez anos, a contar de 9 de Setembro de 1985, do prazo da concessão, por arrendamento, do terreno referido em epígrafe, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 54.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o contrato de renovação do direito de arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar por todos os condóminos, nas seguintes condições:

Cláusula primeira

1. Constitui objecto do presente contrato a renovação do direito resultante da concessão por arrendamento, por um período de 10 anos, a contar de 9 de Setembro de 1985, do terreno com a área de 165,60 m², descrito na CRPM sob o n.º 14 433 a fls. 4 v. do livro B-39, a favor da totalidade dos condóminos do edifício sito na Avenida de Demétrio Cinatti, n.ºs 8 a 10-C, com portas para os n.ºs 10 a 16, da Travessa de Lam Mau, nele construído, e que se referem nos parágrafos seguintes:

Parág. 1 — fracção designada por loja «A», r/c, esq., Lam Noi ou Lam Lin;

Parág. 2 — fracção designada por loja «B», r/c, dt.º, Vong In Vá, Vong In Veng e Vong Keang Pó;

Parág. 3 — fracção designada por moradia «A1», 1.º, esq., Ip Kam Soi;

Parág. 4 — fracção designada por moradia «B1», 1.º, dt.º, Ung Ling;

Parág. 5 — fracção designada por moradia «A2», 2.º, esq., Tong Chong Chiu e Chan Vai Lin;

Parág. 6 — fracção designada por moradia «B2», 2.º, dt.º, Lam Un U;

Parág. 7 — fracção designada por moradia «A3», 3.º, esq., Hoi Tai K'uan;

Parág. 8 — fracção designada por moradia «B3», 3.º, dt.º, Fan Pui Wa e Sio Un Wa;

Parág. 9 — fracção designada por moradia «A4», 4.º, esq., Chan Lin Kwan;

Parág. 10 — fracção designada por moradia «B4», 4.º, dt.º, Leung Woom Kam;

Parág. 11 — fracção designada por loja «C», r/c, dt.º, T'ang Veng Chiu;

Parág. 12 — fracção designada por loja «D», r/c, esq., Leong Fok Iu e Vítor Baptista Leong;

Parág. 13 — fracção designada por moradia «C1», do 1.º, dt.º, Cheung Kwan;

Parág. 14 — fracção designada por moradia «D1», 1.º, esq., Ho Chat;

Parág. 15 — fracção designada por moradia «C2», 2.º, dt.º, Kou Ip;

Parág. 16 — fracção designada por moradia «D2», 2.º, esq., Lai Chan P'ong;

Parág. 17 — fracção designada por moradia «C3», 3.º, dt.º, Chau Kau;

Parág. 18 — fracção designada por moradia «D3», 3.º, esq., Wan Wa San e Wan Teng Fai;

Parág. 19 — fracção designada por moradia «C4», 4.º, dt.º, Chao Man e Leong K'uan Ieng;

Parág. 20 — fracção designada por moradia «D4», 4.º, esq., Ho Sao Lin.

Cláusula segunda

1. A renda anual passa a ser de \$ 3,00 patacas por área de construção, cabendo a cada fracção autónoma a quantia expressa nos parágrafos seguintes:

Parág. 1 — loja «A», do r/c, esq., \$ 71,10 patacas (23,70 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 2 — loja «B», do r/c, dt.º, \$ 77,55 patacas (25,85 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 3 — moradia «A1», do 1.º, esq., \$ 132,60 patacas (44,20 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 4 — moradia «B1», do 1.º, dt.º, \$ 135,00 patacas (45,00 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 5 — moradia «A2», do 2.º, esq., \$ 132,60 patacas (44,20 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 6 — moradia «B2», do 2.º, dt.º, \$ 135,00 patacas (45,00 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 7 — moradia «A3», do 3.º, esq., \$ 132,60 patacas (44,20 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 8 — moradia «B3», do 3.º, dt.º, \$ 135,00 patacas (45,00 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 9 — moradia «A4», do 4.º, esq., \$ 132,60 patacas (44,20 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 10 — moradia «B4», do 4.º, dt.º, \$ 135,00 patacas (45,00 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 11 — Loja «C» do r/c, dt.º, \$ 113,10 patacas (37,70 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 12 — Loja «D» do r/c, esq., \$ 104,10 patacas (34,70 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 13 — moradia «C1» do 1.º, dt.º, \$ 104,10 patacas (34,70 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 14 — moradia «D1» do 1.º, esq., \$ 67,50 patacas (22,50 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 15 — moradia «C2» do 2.º, dt.º, \$ 104,10 patacas (34,70 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 16 — moradia «D2» do 2.º, esq., \$ 67,50 patacas (22,50 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 17 — moradia «C3» do 3.º, dt.º, \$ 104,10 patacas (34,70 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 18 — moradia «D3» do 3.º, esq., \$ 67,50 patacas (22,50 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 19 — moradia «C4» do 4.º, dt.º, \$ 104,10 patacas (34,70 m² × \$ 3,00 pts);

Parág. 20 — moradia «D4» do 4.º, esq., \$ 67,50 patacas (22,50 m² × \$ 3,00 pts).

2. A renda será revista de cinco em cinco anos, contados a partir da data do início da renovação deste arrendamento, sem prejuízo da aplicação imediata de novo montante de renda estipulado por diploma legal que, durante a vigência do mesmo, venha a ser publicado.

Cláusula terceira

O terreno cujo arrendamento é renovado destina-se a manter as fracções autónomas designadas nos parágrafos das cláusulas anteriores com a finalidade a que actualmente estão afectas, não podendo alterar-se tal finalidade sem prévio consentimento do primeiro outorgante, sob pena de caducidade do contrato.

Cláusula quarta

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, os segundos outorgantes prestarão uma caução no valor da renda ora fixada ou procederão à sua actualização até este valor.

2. O valor da caução referida no número anterior deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula quinta

Os litígios emergentes do presente contrato serão dirimidos pelos Tribunais do Território, com expressa renúncia a qualquer outro foro.

Cláusula sexta

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.

Residência do Governo, em Macau, aos 30 de Dezembro de 1987. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.

Gabinete do Governo, em Macau, aos 4 de Janeiro de 1988. — A Chefe do Gabinete, *Leonilda Araújo*.