

GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA AS OBRAS PÚBLICAS E HABITAÇÃO

Despacho n.º 63/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Comércio Geral Cheong Kong, Lda., de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos sitos na Rua da Ribeira do Patane, 64 a 68, com a área global de 272 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 (Proc. n.º 38/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 10 de Janeiro de 1989, a Sociedade de Comércio Geral Cheong Kong, Lda., representada pelos seus gerentes, Ao Ieong Fu ou Au Ieong Fu, e Leong Kun Vo, com sede na Avenida de Ferreira de Almeida, n.º 121 C e 121 D, r/c, solicitou junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento dos terrenos com a área global de 272 m², resultante da demolição dos prédios n.º 64 a 68, da Rua da Ribeira do Patane, em Macau.

2. Pretendendo a referida sociedade efectuar o reaproveitamento do identificado terreno, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, a citada sociedade submeteu 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 concordou a referida sociedade, conforme o termo de compromisso firmado pelos seus representantes em 14 de Abril 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 certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau os prédios em apreço encontram-se descritos sob os n.ºs 2 290, 2 291 e 2 292 a fls. 288 a 290 do livro B-11, e inscritos a favor da requerente sob o n.º 7 195 a fls. 685 do livro G-93 (A).

6. O terreno tem a área global de 272 m², e encontra-se assinalado na planta dos SCC, referenciada por DTC/01/475-B/87, de 13 de Dezembro de 1988.

7. Conforme informação n.º 118/89, de 19 de Abril, 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 18 de Maio 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

Constitui objecto do presente contrato:

1. A revisão das concessões, por aforamento, respeitante às parcelas de terreno que se encontram assinaladas conjuntamente, na planta DTC/01/475-B/87, emitida em 13 de Dezembro de 1988, pelos SCC, e situadas na:

a) Rua da Ribeira do Patane, 64, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2 290 do livro B-11, e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 7 195 do livro G-93 (A);

b) Rua da Ribeira do Patane, 66, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2 291 do livro B-11, e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 7 195 do livro G-93 (A); e

c) Rua da Ribeira do Patane, 68, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2 292 do livro B-11, e registado a favor do segundo outorgante sob a inscrição n.º 7 195 do livro G-93 (A).

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas, conjuntamente, em regime de aforamento, passando a constituir um lote com a área de 272 (duzentos e setenta e dois) metros quadrados, de ora em diante, simplesmente, designado por terreno, e cuja concessão passará a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

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

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

Habitação: 1.º ao 4.º, e 5.º andar (duplex) (cerca de 1 588 m²); e

Comércio: r/c com s/l (cerca de 323 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.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 165 800,00 (cento e sessenta e cinco mil e oitocentas) patacas, assim discriminado:

a) \$ 55 268,00 (cinquenta e cinco mil, duzentas e sessenta e oito) patacas, referente ao valor actualizado da parcela descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2 290 do livro B-11;

b) \$ 55 266,00 (cinquenta e cinco mil, duzentas e sessenta e seis) patacas, referente ao valor actualizado da parcela descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2 291 do livro B-11;

c) \$ 55 266,00 (cinquenta e cinco mil, duzentas e sessenta e seis) patacas, referente ao valor actualizado da parcela descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2 292 do livro B-11.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

3. O foro anual a pagar será de \$ 415,00 (quatrocentas e quinze) patacas, assim discriminado:

a) \$ 139,00 (cento e trinta e nove) patacas, referente à parcela descrita na CRP sob o n.º 2 290 do livro B-11;

b) \$ 138,00 (cento e trinta e oito) patacas, referente à parcela descrita na CRP sob o n.º 2 291 do livro B-11;

c) \$ 138,00 (cento e trinta e oito) patacas, referente à parcela descrita na CRP sob o n.º 2 292 do livro B-11.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá estar concluído no prazo de 24 (vinte e quatro) 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) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto;

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto, 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 dos projectos, os Serviços competentes observarão o 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.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados e 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 até \$ 500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias. Para além de sessenta dias, e até ao máximo global de 120 (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 ao primeiro outorgante, por escrito e no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, a importância de \$ 935 820,00 (novecentas e trinta e cinco mil, oitocentas e vinte) patacas, que será paga da seguinte forma:

a) \$ 335 820,00 (trezentas e trinta e cinco mil, oitocentas e vinte) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de \$ 600 000,00 (seiscentas mil) patacas, vencerá juros à taxa anual de 7% e será pago em 3 (três) prestações semestrais sucessivas, iguais de capital e juros, no montante de \$ 214 160,00 (duzentas e catorze mil, cento e sessenta) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) 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, depende 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, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e à obra aos representantes dos Serviços da Administração que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes a assistência e meios necessários ao 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 desta 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 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

Nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á pela Lei de Terras (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 29 de Junho de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA RIBEIRA DO PATANE, Nº64, 66
e 68 (Nº2290 a 2292, B-11).

	M	P
1	19 953.5	19 052.6
2	19 966.0	19 055.8
3	19 970.9	19 035.1
4	19 958.4	19 032.1



ÁREA = 272 m²

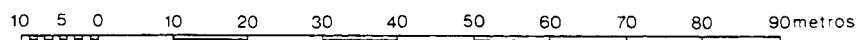
- Confrontações:

- NE - Prédio Nº13 e 15 da Travessa da Ribeira e Nº70 da Rua da Ribeira do Patane (Nº2293, B-11);
- SE - Pátio da Trancá;
- SW - Nº62 da Rua da Ribeira do Patane e Nº10 do Pátio da Trancá (Nº13331-A, B-35);
- NW - Rua da Ribeira do Patane.

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)