

Despacho n.º 115/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito por Chan Ion Weng, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 138 m², sito na Rua da Ribeira do Patane, n.º 55-57, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação. Reversão ao Território de 27 m² do terreno concedido, devido a novos alinhamentos, (Processo n.º 1 103.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 39/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Chan Iong Weng, domiciliado na Rua dos Pescadores, n.º 82-86, r/c, em Macau, apresentou na DSSOPT, para aprovação, um projecto de arquitectura de um edifício a implantar nos terrenos sitos na Rua do Patane, n.º 55-57, em Macau, descritos sob os n.º 11 839 e 11 840 a fls. 193 v. e 194 do livro B-31 e inscritos a seu favor, como titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, sob o n.º 26 876 a fls. 76 do livro F-35.

2. A DSSOPT apreciou o projecto e sobre ele emitiu parecer favorável, sob o ponto de vista de licenciamento, embora condicionado, entre outros requisitos, ao acordo com o Governo do Território quanto às condições de reaproveitamento do terreno.

3. Nesse sentido, em requerimento de 16 de Janeiro de 1991, o interessado solicitou autorização para, em conformidade com aquele projecto, modificar o aproveitamento do terreno.

4. Em face do parecer emitido pela DSSOPT referente ao licenciamento, o Departamento de Solos da mesma Direcção deu andamento à instrução do processo, procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deve obedecer.

5. As condições estabelecidas foram aceites pelo requerente, mediante assinatura do termo de compromisso, em 4 de Março do ano em curso.

6. O reaproveitamento do terreno em apreço refere-se à parcela com a área de 111 m², assinalada pela letra «A» na planta n.º 2 954/90, emitida pela DSCC, em 12 de Dezembro.

A parcela com a área de 27 m², assinalada pela letra «B» na mencionada planta, reverte ao Território, em virtude do cumprimento de novos alinhamentos.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 2 de Maio de 1991.

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, devendo a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, ser titulada 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 55 e 57, com a área inicial de 138 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob os n.º 11 839 e 11 840 a fls. 193 v. e 194 do livro B-31, e inscrito a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 26 876 a fls. 76 do livro F-35;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 27 (vinte e sete) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta n.º 2 954/90, emitida em 12 de Dezembro, pela DSCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão da parcela de terreno agora com a área de 111 (cento e onze) 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 (setenta e cinco) 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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Comercial: r/c (2 lojas com «koc-chai»), com cerca de 146 m²;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andares («duplex»), com cerca de 757 m².

Cláusula quarta — Encargo especial

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes.

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 \$ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 888,00 (oitocentas e oitenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 3 904,00 (três mil,

novecentas e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para o comércio:
146,0 m² × 6,00/m² \$ 876,00
- ii) Área bruta para a habitação:
757,0 m² × 4,00/m² \$ 3 028,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes para efeito da 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 estabelecidos em legislação aplicável que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula sexta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) 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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a 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 — Multa

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 \$ 1 000,00 (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, 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 \$ 554 270,00 (quinhentas e cinquenta e quatro mil, duzentas e setenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 154 270,00 (cento e cinquenta e quatro mil, duzentas e setenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 400 000,00 (quatrocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 142 774,00 (cento e quarenta e duas mil, setecentas e setenta e quatro) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias após a 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 \$ 888,00 (oitocentas e oitenta e oito) 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, a publicar 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 os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 4 de Julho de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



RUA DA RIBEIRA DO PATANE,
N.ºs 55 e 57.

	M(m)	P(m)
1	19 810.1	18 931.0
2	19 807.2	18 931.6
3	19 796.3	18 933.9
4	19 795.1	18 929.7
5	19 792.2	18 930.4
6	19 791.1	18 926.2
7	19 804.9	18 923.1
8	19 807.9	18 922.5



ÁREA "A" = 111 m²



ÁREA "B" = 27 m²

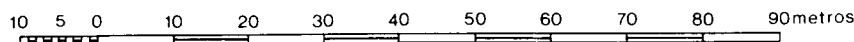
Confrontações actuais:

- Parcela A
Parte das desc. (N.ºs 11839 e 11840, B-31).
NE - Tardoz do prédio nº2C da Traversa da Escama (N.º 12392, B-33) e prédio nº59 da Rua da Ribeira do Patane (n.º 11841, B-31);
SE - Parcela B;
SW - Prédio nº53 da Rua da Ribeira do Patane (n.º 11838, B-31);
NW - Prédios n.ºs. 23, 24, 25, 26, 27 e 28 da Avenida de Demétrio Cinatti (n.º 13208, B-35) e tardoz do prédio nº2C da Traversa da Escama (n.º 12392, B-33).
- Parcela B
Parte das desc. (N.ºs 11839 e 11840, B-31)
NE - Prédio nº59 da Rua da Ribeira do Patane, em ocupação vertical (n.º 11841, B-31) e a mesma Rua;
SE - Rua da Ribeira do Patane;
SW - Prédio nº. 53 da Rua da Ribeira do Patane, em ocupação vertical (N.º 11838, B-31 e a mesma Rua;
NW - Parcela A.

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)