

Despacho n.º 32/SAES/87

Por requerimento a S. Ex.^a o Governador, em 4 de Julho de 1986, Cheong Teng, Ng Kit Bing, Kwan Chung Cheong e Kwan Hang Cheong ou Kwan Hing Cheong, solicitaram autorização para doarem ao Território a parcela de terreno com a área aproximada de 57m², situado na Rua do Bispo Enes, n.º 3, bem como a sua posterior concessão, por aforamento, a fim de ser anexada aos terrenos confinantes já concedidos por aforamento e ao reaproveitamento conjunto dos mesmos.

Considerando que:

1. Cheong Teng, Ng Kit Bing, Kwan Chung Cheong e Kwan Hang Cheong ou Kwan Hing Cheong submeteram à apreciação da DSOPT um projecto de obra de edifício a implantar no terreno onde se situam os prédios n.ºs 42 e 44, da Rua Nova do Comércio, e n.ºs 3 e 5, da Rua do Bispo Enes.

2. Tratando-se de terreno aforado pelo Território, o processo foi remetido aos SPECE para os efeitos previstos no artigo 107.º da Lei de Terras, informando-se que, sob o ponto de vista de licenciamento, nada havia a objectar à aprovação do projecto.

3. Levantando-se dúvidas quanto à natureza jurídica do terreno ocupado pelo prédio n.º 3, da Rua do Bispo Enes, foi solicitado ao Conservador do Registo Predial esclarecimentos sobre o assunto, uma vez que, de acordo com os documentos apresentados pelos requerentes, o prédio em causa era identificado nuns como terreno aforado e noutros como propriedade perfeita.

4. Face à resposta da C. R. P. M., foi entendido pelos Serviços competentes dever considerar-se o prédio n.º 3, da Rua do Bispo Enes, como propriedade perfeita dos requerentes e os prédios n.º 5, da mesma rua, e n.ºs 42 e 44, da Rua Nova do Comércio, como aforados ao Território, pelo que a solução preconizada para uniformização do regime jurídico dos terrenos, tendo em vista o seu aproveitamento conjunto, consistiria na cedência, ao Território, do referido prédio n.º 3, da Rua do Bispo Enes, seguida da sua concessão, por aforamento, aos doadores.

5. Neste sentido, solicitaram os requerentes autorização a S. Ex.^a o Governador, tendo sido encetadas negociações com os SPECE, que culminaram com a assinatura do termo de compromisso, em 20 de Junho de 1986, pelo representante dos requerentes.

6. Pela informação n.º 211/86, de 23 de Junho, dos SPECE, o procedimento adoptado foi submetido à consideração do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, o qual determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

7. Posteriormente o mandatário dos requerentes, Lo Kin Shing e Hung Yin Ping adquiriram os prédios em causa e requereram a substituição de parte no processo, para efeitos de prosseguimento do mesmo.

8. Analisado o processo em sessão de 13 de Outubro, da Comissão de Terras, foi esta de parecer poder ser autorizado o pedido de substituição de parte no processo, por Lo Kin Shing e Hung Yin Ping, bem como poder ser aceite a doação do terreno onde se encontra implantado o prédio n.º 3, da Rua do Bispo Enes, acima identificado, seguida da sua concessão, por aforamento e com dispensa de hasta pública, aos mesmos doadores.

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 de substituição de parte no processo feito por Lo Kin Shing e Hung Yin Ping e autorizo:

a) A doação do terreno onde se encontra actualmente implantado o prédio n.º 3, da Rua do Bispo Enes, com a área aproximada de 57 m² e supra identificado;

b) A concessão, por aforamento e com dispensa de hasta pública, do terreno acima mencionado, a fim de ser anexado aos terrenos aforados onde se encontram implantados os prédios n.º 5, da Rua do Bispo Enes, e n.ºs 42 e 44, da Rua Nova do Comércio, supra identificados, e, ao conjunto dos terrenos, ser dado novo aproveitamento, devendo o contrato de doação e concessão ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Doação de terreno a favor do Território

Os segundos outorgantes doam, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante o terreno, situado na Rua do Bispo Enes em Macau, correspondente ao prédio n.º 3, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 7 369 a fls. 25 do Livro B-25 e inscrito a seu favor, em regime de propriedade perfeita, conforme inscrição n.º 94 327-A a fls. 87 do Livro G-62, daquela Conservatória.

Cláusula segunda — Concessão de terrenos por aforamento

1. O primeiro outorgante concede aos segundos outorgantes, por aforamento, o terreno cedido por estes e identificado na cláusula anterior.

2. O terreno referido no número anterior, ora concedido por aforamento, destina-se a ser anexado a outro terreno já concedido por aforamento, situado em Macau, correspondente ao prédio n.º 5, da Rua do Bispo Enes, e n.ºs 42 e 44, da Rua Nova do Comércio, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau, respectivamente sob os n.ºs 1 261 a fls. 279v. do Livro B-7, 1 246 a fls. 264v. do Livro B-7 e 1 247 a fls. 265v. do Livro B-7, e inscritos com o n.º 94 327-A a fls. 87v. do Livro G-62, a favor dos segundos outorgantes.

3. Os terrenos a que se referem os n.ºs 1 e 2 desta cláusula, passarão a constituir um único lote, daqui em diante designado simplesmente por terreno, com a área de 209m² (duzentos e nove) metros quadrados, assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/294/85.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo seis pisos (r/c, s/l e 1.º a 4.º andar).

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

R/c e s/l — Comércio;

1.º a 4.º andar — Habitação.

Cláusula quarta — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para o montante de MOP\$58 125,00 (cinquenta e oito mil, cento e vinte e cinco) patacas, devendo a diferença de preço resultante da actualização, ser paga, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

2. O foro anual a pagar será de MOP\$194,00 (cento e noventa e quatro) patacas.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, os segundos outorgantes deverão, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação e elaboração do projecto de obra;

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início das obras.

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, os segundos outorgantes poderão dar início às obras projectadas, 30 (trinta) dias após comunicação por escrito à DSOPT, sujeitando, todavia, os projectos a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeitos a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da falta de licença.

Cláusula sexta — Penalidades por atrasos

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto de obra, início e conclusão das obras, os segundos outorgantes ficam sujeitos à multa até MOP\$500,00 (quinhentas) 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 sétima — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagarão ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de MOP\$126 825,00 (cento e vinte e seis mil, oitocentas e vinte e cinco) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) MOP\$30 000,00 (trinta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente no valor de MOP\$96 825,00 (noventa e seis mil, oitocentas e vinte e cinco) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de MOP\$33 900,00 (trinta e três mil e novecentas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — 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.

Cláusula nona — 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 décima — 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 verifiquem quaisquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;

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 sétima.

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 todas as benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

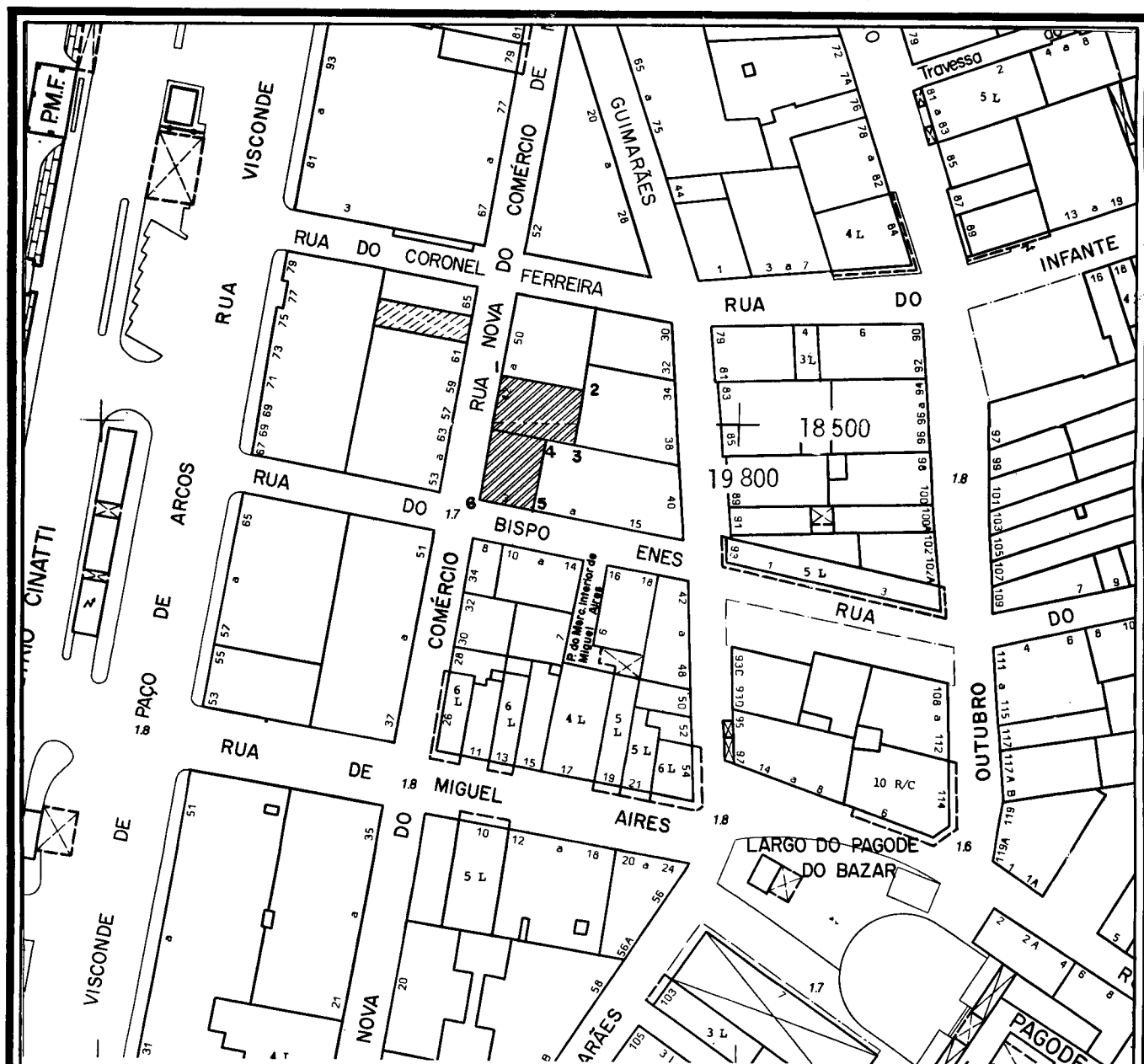
Cláusula décima primeira — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima segunda — 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 9 de Março de 1987. — O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.



	M	P
1	19 763.1	18 507.4
2	19 775.9	18 505.1
3	19 774.5	18 496.4
4	19 769.6	18 497.3
5	19 767.9	18 486.1
6	19 759.5	18 487.7

ÁREA = 209 m²

- Rua Nova do Comércio No. 42(No. 1246,B-7),
44(No. 1247,B-7) e No. 3(No. 7369,B-25),
5(No. 1261,B-7) da Rua do Bispo Enes

- Confrontações :

NE - No. 46 da Rua Nova do Comércio de
Macau(No. 1248,B-7);

SE - No. 36 da R. do Guimarães(No. 1260,
B-7); No. 38 da R. Guimarães(No. 6577,
B-24); No. 7 da R. Bispo Enes(No. 1262,
B-7);

SW - Rua do Bispo Enes;

NW - Rua Nova do Comércio de Macau.

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)