

**Despacho n.º 203/SAOPH/88**

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento e Fomento Consolidated, Lda., de doação ao Território de uma parcela de terreno com a área de 212 m<sup>2</sup>, de sua propriedade plena, sita no Beco do Marinheiro, n.ºs 23 e 25, e simultânea concessão da mesma parcela, por aforamento, à doadora, por forma a unificar o regime jurídico desta parcela com outras que lhe estão concedidas neste regime, com vista ao seu aproveitamento conjunto, com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação, em regime de propriedade horizontal (Proc. n.º 156/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade de Investimento e Fomento Consolidated, Lda., com sede no edifício «AIM», Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 34-36, 10.º andar, A, em Macau, representada pelos seus sócios-gerentes, Chan Lin Ian e Lei Chan Chio, apresentou na DSOPT um projecto de construção de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição do edifício, sito no Beco do Marinheiro, n.ºs 23 e 25.

2. O projecto foi apreciado pelos referidos Serviços, que o consideraram passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. O terreno onde a referida Sociedade pretende implantar o novo edifício tem a área global rectificada de 363 m<sup>2</sup>. Verificou-se, porém, que é constituído por parcelas sujeitas a regimes jurídicos diferentes, aforamento e propriedade plena, o que inviabilizaria o projecto apresentado, face ao disposto no n.º 4 do artigo 179.º da «Lei de Terras».

4. A Sociedade referida, por requerimento datado de Outubro passado, dirigido a S. Ex.ª o Governador, junto dos SPECE, veio expor que, para viabilização do projecto, se prontifica a doar ao Território a parcela de que é proprietária, em regime de propriedade perfeita, pelo que requer a aceitação de tal doação, solicitando, simultaneamente, a sua concessão, por aforamento, por forma a unificar o regime jurídico dos terrenos e permitir o seu aproveitamento conjunto.

5. Vendo viabilidade nos pedidos, os SPECE fixaram em minuta de contrato as condições a que deveriam obedecer o deferimento dos mesmos.

6. Com as condições propostas concordou a Sociedade requerente, representada pelos seus referidos sócios-gerentes, Chan Lin Ian e Lei Chan Chio, conforme termo de compromisso por eles firmado, em 1 de Novembro de 1988, e no qual ainda se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

7. Conforme informação n.º 479/88, de 14 de Novembro, 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, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 15 de Dezembro de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, 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 ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão das concessões, por aforamento, das parcelas de terreno com as áreas de 30 (trinta) e 121 (cento e vinte e um) metros quadrados, situadas no Beco do Marinheiro, assinaladas, respectivamente, com as letras «A» e «C» na planta n.º DTC/01/91-A/87, dos SCC, descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau, respectivamente, sob os n.ºs 14 202 e 14 201, ambos do livro B-38, e inscritas a favor do segundo outorgante, conforme inscrição n.º 6 240 do livro G-90-A, daquela Conservatória;

b) O segundo outorgante doa, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, a parcela de terreno com a área de 212 (duzentos e doze) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta junta, descrita na CRP, sob os n.ºs 10 493 do livro B-28 e 11 964 do livro B-32, e inscrita a favor do segundo outorgante, em regime de propriedade privada, conforme inscrição n.º 104 132 do livro G-86, daquela Conservatória;

c) O primeiro outorgante concede, por aforamento, a favor do segundo outorgante, a parcela de terreno cedida por este e identificada na alínea anterior, a fim de ser anexada às parcelas de terreno referidas na alínea a) deste n.º 1.

2. As três parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote, com a área de 363 (trezentos e sessenta e três) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do 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, compreendendo 6 (seis) pisos.

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

Habitacional: do r/c ao 4.º andares, com cerca de 1 467 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: na cave e r/c, com cerca de 413 m<sup>2</sup>.

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 \$ 75 200,00 (setenta e cinco mil e duzentas) patacas, assim discriminado:

a) \$ 6 219,04 (seis mil, duzentas e dezanove patacas e quatro avos), referentes ao valor actualizado da parcela já concedida,

assinhalada com a letra «A» na planta n.º DTC/01/91-A/87, dos SCC;

b) \$ 43 916,80 (quarenta e três mil, novecentas e dezasseis patacas e oitenta avos), referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta; e

c) \$ 25 064,16 (vinte e cinco mil e sessenta e quatro patacas e dezasseis avos), referentes ao valor fixado para a parcela já concedida, assinalada com a letra «C» na referida planta dos SCC.

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 \$ 188,00 (cento e oitenta e oito) patacas, assim discriminado:

a) \$ 15,54 (quinze patacas e cinquenta e quatro avos), referentes à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º DTC/01/91-A/87, dos SCC;

b) \$ 109,80 (cento e nove patacas e oitenta avos), referentes à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta; e

c) \$ 62,66 (sessenta e duas patacas e sessenta e seis avos), referentes à parcela já concedida, assinalada com a letra «C» na referida planta dos SCC.

#### *Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global 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, 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 e 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 DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, 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, aceite 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 \$ 145 150,00 (cento e quarenta e cinco mil, cento e cinquenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 45 150,00 (quarenta e cinco mil, cento e cinquenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 100 000,00 (cem mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 51 883,00 (cinquenta e uma mil, oitocentas e oitenta e três) 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 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 e/ou da finalidade da concessão;

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 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.

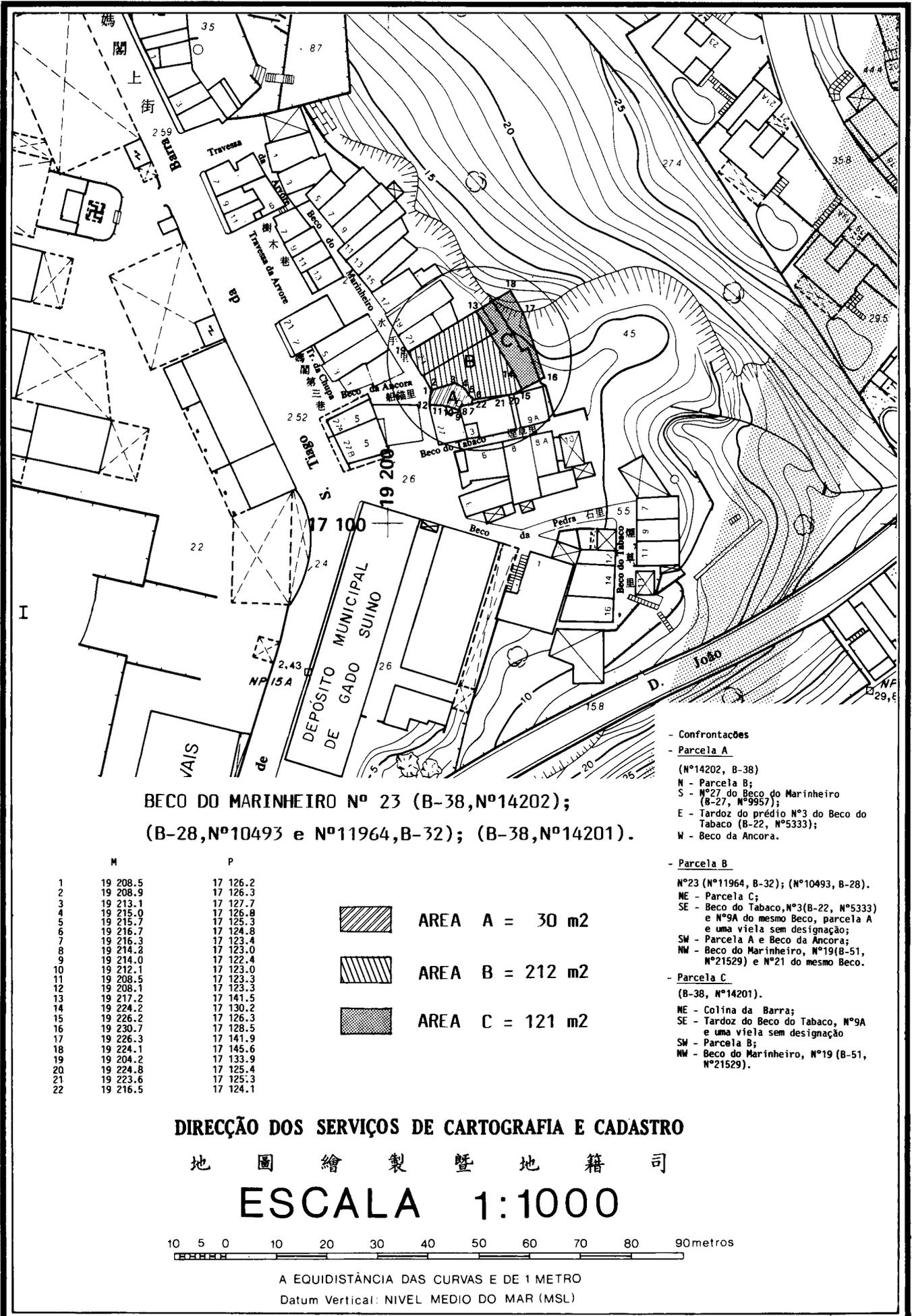
*Cláusula décima — Foro competente*

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*

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 as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 30 de Dezembro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**BECO DO MARINHEIRO Nº 23 (B-38, Nº14202);  
(B-28, Nº10493 e Nº11964, B-32); (B-38, Nº14201).**

M	P
1	19 208.5
2	19 208.9
3	19 213.1
4	19 215.0
5	19 215.7
6	19 216.7
7	19 216.3
8	19 214.2
9	19 214.0
10	19 212.1
11	19 208.5
12	19 208.1
13	19 217.2
14	19 224.2
15	19 226.2
16	19 230.7
17	19 226.3
18	19 224.1
19	19 204.2
20	19 224.8
21	19 223.6
22	19 216.5
17	126.2
17	126.3
17	127.7
17	125.0
17	125.3
17	124.8
17	123.4
17	123.0
17	122.4
17	123.0
17	123.3
17	123.3
17	141.5
17	130.2
17	126.3
17	128.5
17	141.9
17	145.6
17	133.9
17	125.4
17	125.3
17	124.1

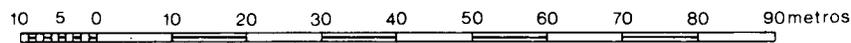
- AREA A = 30 m<sup>2</sup>
- AREA B = 212 m<sup>2</sup>
- AREA C = 121 m<sup>2</sup>

- Confrontações
- Parcela A  
(Nº14202, B-38)  
N - Parcela B;  
S - Nº27 do Beco do Marinheiro (B-27, Nº9957);  
E - Tardoz do prédio Nº3 do Beco do Tabaco (B-22, Nº5333);  
W - Beco da Ancora.
- Parcela B  
Nº23 (Nº11964, B-32); (Nº10493, B-28).  
NE - Parcela C;  
SE - Beco do Tabaco, Nº3 (B-22, Nº5333) e Nº9A do mesmo Beco, parcela A e uma viela sem designação;  
SW - Parcela A e Beco da Ancora;  
NW - Beco do Marinheiro, Nº19 (B-51, Nº21529) e Nº21 do mesmo Beco.
- Parcela C  
(B-38, Nº14201).  
NE - Colina da Barra;  
SE - Tardoz do Beco do Tabaco, Nº9A e uma viela sem designação;  
SW - Parcela B;  
NW - Beco do Marinheiro, Nº19 (B-51, Nº21529).

**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)