

Despacho n.º 38/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Cheang Chi Kai, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno sito na Rua do Regedor, n.º 17 a 19-A, na Taipa, com a área de 73,93 m², em virtude da modificação do seu aproveitamento. Doação ao Território de um terreno com a área de 175 m², anexa ao terreno concedido, e sua simultânea concessão, por aforamento, para unificação dos regimes jurídicos de ambos por forma a possibilitar a implantação de um novo edifício construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 16/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 19 de Dezembro de 1988, Cheang Chi Kai, residente em Macau, na Rua da Alfândega, n.º 2-C, solicitou junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 73,93 m², resultante da demolição dos prédios n.º 17 a 19-A, da Rua do Regedor na Taipa, em Macau, a fim de anexar a terreno particular que pertence ao requerente, com a área de 175 m².

2. Por força do disposto no artigo 179.º, n.º 4, da Lei de Terras, solicitou ainda, autorização para doar ao Território o terreno de que é proprietário em regime de propriedade plena em troca da sua simultânea concessão, por aforamento, por forma a unificar o regime jurídico de ambos os terrenos.

3. Pretendendo o referido titular efectuar o reaproveitamento do identificado terreno, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, o citado Cheang Chi Kai, 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.

4. 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.

5. Com as condições fixadas concordou o referido titular conforme o termo de compromisso firmado por ele em 23 de Fevereiro de 1989, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

6. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, os referidos prédios encontram-se descritos sob os n.ºs 20 184 a fls. 100 v. do livro B-43 e 20 752 a fls. 145 v. do livro B-45 e acham-se inscritos a favor do requerente, conforme inscrição n.º 7 720 a fls. 133 v. do livro G-94-A.

7. Os terrenos anexados têm a área global de 249 m² e encontram-se assinalados com as letras «A» e «B» na planta referenciada por Proc. n.º 26/89, de 31 de Janeiro, dos Serviços de Cartografia e Cadastro, sendo a parcela assinalada com a letra «A» correspondente ao terreno que Cheang Chi Kai doa ao Território, livre de qualquer ónus ou encargo e que simultaneamente o Território concede, por aforamento.

8. Conforme informação n.º 60/89, de 24 de Fevereiro, 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.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 30 de Março de 1989, 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 nos artigos 30.º, n.º 1, alínea b), e 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

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, da parcela de terreno com a área de 74 (setenta e quatro) metros quadrados, situada na Rua do Regedor, n.ºs 17, 18, 19, 19-A, na Ilha da Taipa, assinalada com a letra «B» na planta com a referência 26/89, emitida em 31 de Janeiro, pela DSCC, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 20 184 a fls. 100 v. do livro B-43, e n.º 20 752 a fls. 145 v. do livro B-45, e inscrita a favor do segundo outorgante, conforme inscrição n.º 7 720 a fls. 133 v. do livro G-94-A daquela Conservatória;

b) O segundo outorgante doa ao primeiro outorgante que aceita a parcela de terreno com a área de 175 (cento e setenta e cinco) metros quadrados, assinalada com a letra «A» na planta junta, descrita na CRP sob o n.º 20 184 a fls. 100 v. do livro B-43, e n.º 20 752 a fls. 145 v. do livro B-45 e inscrita a favor do segundo outorgante, em regime de propriedade privada, conforme inscrição n.º 7 720 a fls. 133 v. do livro G-94-A daquela Conservatória, a fim de ser anexada à parcela de terreno referida na alínea anterior;

c) O primeiro outorgante concede, por aforamento, ao segundo outorgante a parcela de terreno identificada na alínea anterior.

2. As duas parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, passando a constituir um único lote com a área de 249 (duzentos e quarenta e nove) 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 4 (quatro) pisos.

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

Comercial: r/c (225 m²);

Habitacional: 1.º ao 3.º andares (727 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 \$ 42 580,00 (quarenta e duas mil, quinhentas e oitenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 21 290,00 (vinte e uma mil, duzentas e noventa) patacas, referente ao valor do prédio descrito sob o n.º 20 184 a fls. 100 v. do livro B-43;

b) \$ 21 290,00 (vinte e uma mil, duzentas e noventa) patacas, referente ao valor do prédio descrito sob o n.º 20 752 a fls. 145 v. do livro B-45.

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 \$ 106,00 (cento e seis) patacas, assim discriminado:

a) \$ 53,00 (cinquenta e três) patacas, referente à parcela descrita sob o n.º 20 184 a fls. 100 v. do livro B-43;

b) \$ 53,00 (cinquenta e três) patacas, referente à parcela descrita sob o n.º 20 752 a fls. 145 v. do livro B-45.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) 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, 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, 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 até \$ 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, 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 \$ 90 118,00 (noventa mil, cento e dezoito) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 25 118,00 (vinte e cinco mil, cento e dezoito) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 65 000,00 (sessenta e cinco mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago 180 (cento e oitenta) dias, após o pagamento referido na alínea anterior, no montante de \$ 66 625,00 (sessenta e seis mil, seiscentas e vinte e cinco) patacas.

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 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 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, que será publicado 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.

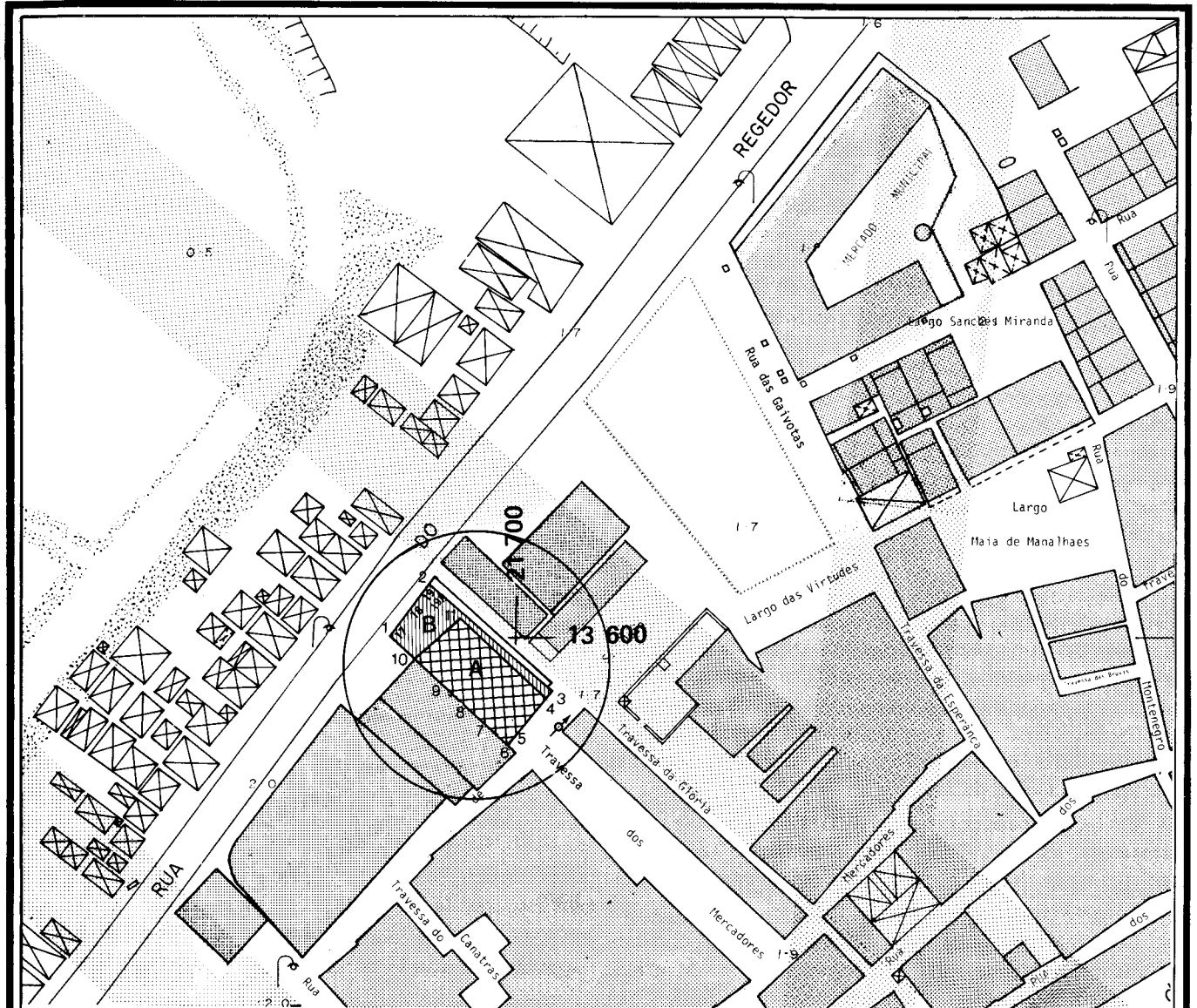
Cláusula décima — Foro competente

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 4 de Maio de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA DO REGEDOR, N.º17, 18 e 19, 19A (TAIPA)

	M (m)	P (m)
1	21 680.8	13 600.4
2	21 687.0	13 608.4
3	21 705.6	13 591.8
4	21 704.9	13 591.0
5	21 699.3	13 584.9
6	21 698.9	13 584.5
7	21 694.2	13 588.5
8	21 691.4	13 590.9
9	21 688.1	13 593.7
10	21 684.5	13 597.0
11	21 692.1	13 603.5



AREA "A" = 175 m²



AREA "B" = 74 m²

- Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte das desc. do N.º17, 18 (N.º20184, B-43) e do N.º19 e 19A (N.º20752, B-45)

NE e NW - Parcela B;
SE - Rua de S. João;
SW - N.º16 da Rua do Regedor.

- Parcela B

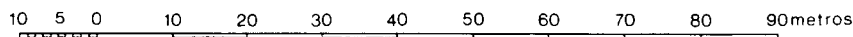
Parte das desc. do N.º17, 18 (N.º20184, B-43) e do N.º19 e 19A (N.º20752, B-45)

NE - Terreno ocupado pelo N.º17, 18 e 19A da Rua do Regedor;
SE - Parcela A e Rua de S. João;
SW - Parcela A e N.º16 da Rua do Regedor;
NW - Rua do Regedor.

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)