

Despacho n.º 61/SAOPH/89

Modificação de aproveitamento dos terrenos onde se encontram implantados os edifícios n.ºs 19 a 25, da Rua Central — Despachos n.º 147/85, de 2 de Julho, e n.º 78/SAES/87, de 21 de Maio. Pedido de substituição de parte no processo a favor de Chow Tai On. Doação de terreno ao Território e sua simultânea concessão, por aforamento, para uniformização do regime jurídico dos terrenos, sítios no local citado (Proc. n.º 83/84, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 147/85, de 2 de Julho, publicado no *Boletim Oficial* n.º 27, de 6 de Julho, a Sociedade de Investimento Imobiliário Kin Fai, Lda., ficou autorizada, nos termos e condições expressas nesse despacho, a modificar o aproveitamento dos terrenos aforados pelo Território, sítios na Rua Central n.ºs 19, 21, 23 e 25, de cujos edifícios era titular.

2. Posteriormente, pelo Despacho n.º 78/SAES/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 22, de 1 de Junho, a mesma sociedade foi autorizada a alterar a finalidade de parte do r/c e da sobreloja do edifício a construir nos aludidos terrenos.

3. Até ao momento não foram outorgadas as respectivas escrituras de contrato.

4. Entretanto, por escritura de contrato de compra e venda outorgada em 10 de Novembro de 1986, a Sociedade Kin Fai, Lda., vendeu os citados prédios a Chow Tai On, tendo este comprador efectuado o registo dos mesmos, a seu favor, na Conservatória do Registo Predial, conforme inscrição n.º 2 811 a fls. 150 do livro G-81A.

5. Por outro lado, verificou-se agora que, dos citados prédios, o n.º 21 é propriedade do adquirente, em regime de propriedade perfeita, facto que, por desconhecimento, não foi tido em conta aquando da autorização dada pelos Despachos n.º 147/85 e 78/SAES/87.

6. Impõe-se assim, por um lado, a necessidade de rectificar a cláusula primeira da minuta de contrato autorizada pelo Despacho n.º 147/85 e, por outro lado, considerando que a escritura de contrato ainda não foi efectuada e que os prédios em apreço foram transmitidos, autorizar o novo titular a reaproveitar o terreno.

7. Neste sentido, por requerimento datado de 12 de Maio de 1988, subscrito pelo novo adquirente e pela Sociedade de Investimento Imobiliário Kin Fai, Lda., solicitaram a S. Ex.ª o Governador a substituição de parte no processo de reaproveitamento do terreno, resultante da demolição dos referidos prédios por Chow Tai On, o qual se comprometeu a assumir todas as obrigações constantes dos referidos despachos.

8. Os SPECE não viram qualquer inconveniente na autorização da substituição de parte no processo e rectificação da referida cláusula primeira.

9. Todavia, como se referiu, sendo o prédio n.º 21 propriedade perfeita e os restantes concedidos em regime de aforamento, a viabilização do projecto e conseqüente deferimento do pedido passa pela uniformização do regime jurídico de todo o terreno, face ao disposto no artigo 179.º, n.º 4, da Lei de Terras.

10. Posta tal questão ao transmissário, este, por requerimento datado de 10 de Maio de 1988, solicitou autorização para doar ao

Território o terreno de que é proprietário, em regime de propriedade plena, descrito sob o n.º 1 184 do livro B-7, da CRPM, e, em contrapartida, o Território conceder-lho, por aforamento, a fim de ser anexado aos restantes terrenos e poder, desta forma, efectuar o seu reaproveitamento global.

11. O terreno a doar encontra-se assinalado com as letras «B» e «B1» na planta referenciada por DTC/01/15-A/85, dos SCC, de 14 de Outubro de 1988.

12. Conforme informação n.º 23/89, de 18 de Janeiro, 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.

13. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Maio de 1989, foi de parecer poderem ser autorizados os pedidos referidos 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 143.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 os pedidos em epígrafe referenciados, devendo o contrato de revisão da concessão, por aforamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nos termos e condições expressas no Despacho n.º 147/85, publicado no *Boletim Oficial* n.º 27, de 6 de Julho, alterado pelo Despacho n.º 78/SAES/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 22, de 1 de Julho, passando as cláusulas 1.ª, 3.ª, 7.ª e 11.ª daquele despacho, a ter a seguinte redacção:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, das parcelas de terreno com a área global de 208,80 m², rectificadas para 209 (duzentos e nove) metros quadrados, situadas na Rua Central, n.ºs 19, 23 e 25, assinaladas com as letras «A», «A1», «C» e «C1» na planta anexa com o n.º DTC/01/15-A/88 dos SCC, descritas na Conservatória do Registo Predial de Macau sob os n.ºs 1 495 do livro B-8 e 2 995 do livro B-15;

b) A doação, livre de quaisquer ónus ou encargos, feita pelo segundo outorgante a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno com a área de 58 (cinquenta e oito) metros quadrados, a que corresponde o valor de \$ 70 000,00 (setenta mil) patacas, assinalada com as letras «B» e «B1» na planta anexa, descrita na CRP sob o n.º 1 184 do livro B-7;

c) A concessão, por aforamento, feita pelo primeiro outorgante a favor do segundo outorgante da parcela assinalada com a letra «B» na referida planta dos SCC, com a área de 52 m²;

d) A reversão, a favor do primeiro outorgante, por força dos novos alinhamentos, das parcelas de terreno com as áreas de 8 m² (a desanexar da descrição n.º 1 495 do livro B-8) e 14 m² (a desanexar da descrição n.º 2 995 do livro B-15), respectivamente assinaladas com as letras «A1» e «C1» na planta DTC/01/15-A/

/88, dos SCC, correspondendo à primeira o valor de \$ 7 467,00 e à segunda o valor de \$ 7 313,00.

2. As três parcelas de terreno assinaladas com as letras «A», «B» e «C» na referida planta dos SCC, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas, conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote, com a área de 239 (duzentos e trinta 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 terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em \$ 107 000,00 (cento e sete mil) patacas, assim discriminado:

a) \$ 29 996,00 (vinte e nove mil, novecentas e noventa e seis) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/15-A/88, dos SCC;

b) \$ 23 280,00 (vinte e três mil, duzentas e oitenta) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta; e

c) \$ 53 724,00 (cinquenta e três mil, setecentas e vinte e quatro) patacas, referente ao valor actualizado para a parcela ora 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 \$ 267,50 (duzentas e sessenta e sete patacas e cinquenta avos), assim discriminado:

a) \$ 75,00 (setenta e cinco) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/15-A/88, dos SCC;

b) \$ 58,00 (cinquenta e oito) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta; e

c) \$ 134,50 (cento e trinta e quatro patacas e cinquenta avos), referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «C» na referida planta dos SCC.

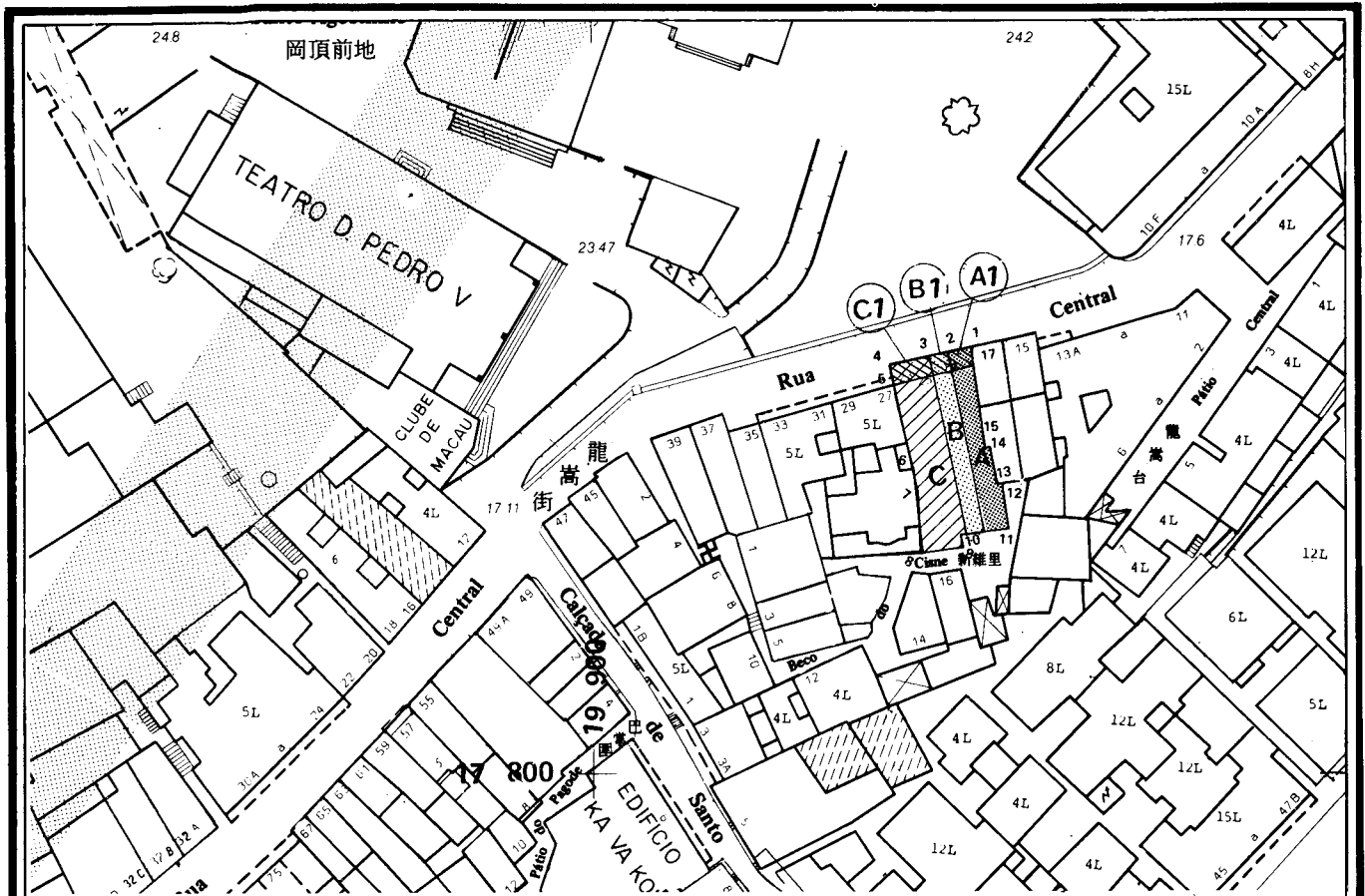
Cláusula sétima — Transmissão

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 do presente contrato.

Cláusula décima primeira — Foro competente


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


Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 27 de Junho de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.




RUA CENTRAL Nº19,21,23,25 e BECO DO CISNE

	M (m)	P (m)
1	19 950.3	17 856.3
2	19 947.1	17 855.7
3	19 944.8	17 855.2
4	19 939.3	17 853.9
5	19 939.9	17 851.4
6	19 942.6	17 840.4
7	19 943.0	17 838.0
8	19 943.8	17 829.2
9	19 949.0	17 829.9
10	19 948.7	17 831.6
11	19 955.2	17 832.4
12	19 954.3	17 838.3
13	19 953.7	17 838.3
14	19 952.6	17 843.1
15	19 952.1	17 843.1

 **ÁREA "A+A1" = 75 m²**

 **ÁREA "B+B1" = 58 m²**

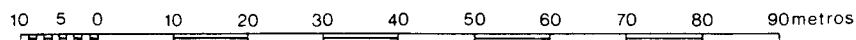
 **ÁREA "C+C1" = 134 m²**

- Confrontações actuais:
- Parcela A
 - Parte da desc. Nº19 (Nº1495, B-8).
 - N - Parcela A1;
 - S - Beco do Cisne;
 - E - Nº17 da Rua Central (Nº1329, B-8);
 - W - Parcela B.
- Parcela A1
 - Parte da desc. Nº19 (Nº1495, B-8)
 - N - Rua Central;
 - S - Parcela A;
 - E - Nº17 da Rua Central (Nº1329, B-8);
 - W - Parcela B1.
- Parcela B
 - Parte da desc. Nº21 (Nº1184, B-7).
 - N - Parcela B1;
 - S - Beco do Cisne;
 - E - Parcela A;
 - W - Parcela C.
- Parcela B1
 - Parte da desc. Nº21 (Nº1184, B-7).
 - N - Rua Central;
 - S - Parcela B;
 - E - Parcela A1;
 - W - Parcela C1;
- Parcela C
 - Parte da desc. Nº23 e 25 (Nº2995, B-15).
 - N - Parcela C1;
 - S - Beco do Cisne;
 - E - Parcela B;
 - W - Nº27 e 27A da Rua Central (Nº1319, B-8),
- Parcela C1
 - Parte da desc. Nº23 e 25 (Nº2995, B-15)
 - N - Rua Central;
 - S - Parcela C;
 - E - Parcela B1;
 - W - Nº27 e 27A da Rua Central, em ocupação vertical (Nº1319, B-8) e a mesma Rua.

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)