

**Despacho n.º 62/SAOPH/89**

Respeitante ao pedido feito por Leong Chan Man, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno sito na Travessa do Abreu, n.ºs 2 e 4, em Macau, com a área de 35 m<sup>2</sup>, em virtude da modificação do seu aproveitamento. Doação ao Território de um terreno com a área de 51 m<sup>2</sup>, anexa ao terreno concedido e sua simultânea concessão, por aforamento, ao doador 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 34/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 14 de Fevereiro de 1989, Leong Chan Man, residente em Macau, na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.º 12, 1.º andar-B, solicitou junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 86 m<sup>2</sup>, resultante da demolição dos prédios n.º 3, da Travessa do Mata Tigre, e n.ºs 2 e 4, da Travessa do Abreu, em Macau.

2. Em face do disposto no artigo 179.º, n.º 4, da Lei de Terras, solicitou também, autorização para doar ao Território o terreno de que é proprietário em regime de propriedade plena e simultaneamente a sua 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, 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 17 de Abril 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. As parcelas de terreno correspondentes aos n.ºs 2 e 4, da Travessa do Abreu, foram concedidas, por aforamento, pelo Território, conforme certidão passada pela Conservatória do Registo Predial de Macau, na qual se encontram descritas sob o n.º 293 a fls. 58 v. do livro B-2 e inscrito a favor do apresentante, conforme inscrição n.º 103 685 a fls. 37 do livro G-85, sendo o n.º 3, da Travessa do Mata Tigre, propriedade perfeita do apresentante a qual se encontra descrita sob o n.º 12 912, a fls. 163 do livro B-34 e inscrito a seu favor sob o n.º 108 538, a fls. 89 do livro G-97.

7. O terreno fica com a área global de 86 m<sup>2</sup> e encontra-se assinalado na planta referenciada por Proc. n.º 121/89, de 13 de Março, dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

8. Conforme informação n.º 119/89, de 19 de Abril, 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 11 de Maio de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido 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 nos artigos 107.º e 30.º, n.º 1, alínea b), 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 doação, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, que por este instrumento aceita, da parcela de terreno com a área de 51 (cinquenta e um) metros quadrados, correspondente à descrição inicial n.º 12 912 do livro B-34, inscrita a favor do segundo outorgante sob o n.º 108 538 do livro G-97, e assinalada com a letra «A» na planta n.º 121/89, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato;

b) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 35 (trinta e cinco) metros quadrados, correspondente à descrição inicial n.º 293 do livro B-2, inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 103 685 do livro G-85, e assinalado com a letra «B» na planta anexa, dos SCC, referida na alínea anterior;

c) A concessão da parcela doada, referida na alínea a), por aforamento, a favor do segundo outorgante.

2. As parcelas de terreno, referidas nas alíneas b) e c) do número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único terreno com a área de 86 (oitenta e seis) metros quadrados, situadas na Travessa do Mata Tigre, n.º 3, e Travessa do Abreu, n.ºs 2 e 4, em Macau, assinalado com as letras «A» e «B» na planta dos SCC, n.º 121/89, de ora em diante, simplesmente, designado 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 7 (sete) pisos.

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

Comercial: 77 m<sup>2</sup> (rés-do-chão);

Habitacional: 480 m<sup>2</sup> (1.º ao 6.º andar-duplex).

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 \$ 23 820,00 (vinte e três mil, oitocentas e vinte) patacas, assim discriminado:

a) \$ 14 125,00 (catorze mil, cento e vinte e cinco) patacas, referente ao valor actualizado da parcela ora concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 121/89, dos SCC;

b) \$ 9 695,00 (nove mil, seiscentas e noventa e cinco) patacas, referente ao valor fixado para a parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

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 \$ 60,00 (sessenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 36,00 (trinta e seis) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 121/89, dos SCC;

b) \$ 24,00 (vinte e quatro) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

#### *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 \$ 73 611,00 (setenta e três mil, seiscentas e onze) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 25 000,00 (vinte e cinco mil) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 48 611,00 (quarenta e oito mil, seiscentas e onze) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago integralmente e de uma só vez, 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior, correspondendo o valor desta prestação a \$ 49 826,00 (quarenta e nove mil, oitocentas e vinte e seis) 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.<sup>a</sup> 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 de 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 27 de Junho de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



TRAVESSA DO MATA TIGRE, Nº3 (Nº12912, B-34)  
e TRAV.DO ABREU, Nº2 e 4 (Nº 293, B-2).

	M(m)	P(m)
1	19 629.0	17 638.8
2	19 624.5	17 636.7
3	19 626.0	17 633.4
4	19 625.0	17 632.8
5	19 626.8	17 630.4
6	19 627.5	17 630.7
7	19 629.3	17 627.2
8	19 627.0	17 626.0
9	19 628.8	17 621.0
10	19 634.9	17 624.2
11	19 632.9	17 629.0

ÁREA "A" = 51 m<sup>2</sup>

ÁREA "B" = 35 m<sup>2</sup>

- Confrontações actuais:

- Parcela A  
Descrição (Nº12912, B-34).

- NE - Traversa do Abreu;
- SE - Parcela B e parte do Nº5 da Traversa do Mata Tigre (Nº1524, B-8);
- SW - Prédio Nº5 da Traversa do Mata Tigre (Nº1524, B-8);
- NW - Traversa do Mata Tigre e parte do Nº5 da mesma Traversa (Nº1524, B-8).

- Parcela B  
Descrição (Nº293, B-2).

- NE - Traversa do Abreu;
- SE - Um Pátio no tardoz do Nº18 da Traversa do Padre António(Nº214, B-1);
- SW - Prédio Nº5 da Traversa do Mata Tigre (Nº1524, B-8);
- NW - Parcela A e o Nº5 da Traversa do Mata Tigre (Nº1524, B-8).

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)