Despacho n.º 153/GM/89

Respeitante ao pedido feito por Yu Tak Meng, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 187,5m2, sito na Rua Francisco Xavier Pereira, nº 9, em virtude da modificação do seu aproveitamento.

Devolução ao Território do domínio útil de uma parcela com a área de 42m2, a desanexar do terreno concedido, em troca com a concessão, por aforamento, de uma outra parcela de terreno do Território, com a área de 124m2, para anexar ao restante terreno concedido. (Proc. nº 776.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 62/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Yu Tak Meng, residente na Estrada Coelho do Amaral, nº 125-127, é titular do direito resultante da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 187,5m2, sito no nº 9 da Rua Francisco Xavier Pereira, em Macau, descrito sob o nº 12 754 a fls. 80 do Livro B-34 da Conservatória do Registo Predial de Macau e inscrito a seu favor conforme inscrição nº 42 002 do Livro G-34.

2. Pretendendo o citado titular reaproveitar o terreno, submeteu à apreciação da DSOPT um projecto de arquitectura que mereceu da parte destes Serviços parecer de ser passível de aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao seu reaproveitamento.

3. Nestas circunstâncias, por requerimento de 23/3/89, apresentado na DSPECE, Yu Tak Meng, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do identificado terreno em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.
   Simultâneamente requereu a doação ao Território de uma parcela do mesmo terreno, com a área de 42m2 e, em contrapartida, a concessão, por aforamento, de uma outra parcela de terreno do Território, não descrita na CRPM, com a área de 124m2, para ser anexada ao restante terreno que ficará, deste modo, com a área global de 269m2.

4. Da análise do processo levada a efeito pela DSPECE em colaboração com a DSCC, concluiu-se que, efectivamente, o edifício em causa ocupa uma área superior à área registada e concedida, sendo que, a área não concedida e ocupada, se encontra omissa na Conservatória do Registo Predial.

5. Nestas condições, e no sentido de adequar a situação de facto à situação de direito, a DSPECE propôs que o Território concedesse, por aforamento, a parcela ocupada e não concedida.

6. Por outro lado, o Território tem conveniência em que volte à sua posse o domínio útil de uma outra parcela do terreno concedido, com a área de 42m2, parcela cuja doação foi inicialmente requerida pelo concessionário.

7. Nestas circunstâncias, acordou-se que o Território receba o domínio útil da parcela do terreno concedido, com a área de 42m2 e, em troca, conceda por aforamento, a parcela de terreno não descrito, com a área de 124m2 para anexar ao restante terreno por forma a poder realizar-se o seu aproveitamento conjunto.

8. As condições a que deveria obedecer o reaproveitamento do terreno e a troca das parcelas tiveram a aceitação do concessionário, conforme termo de compromisso por ele firmado, em 28/03/89.

9. Conforme informação nº 199/89, de 23/6/89, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência 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.

10. Os terrenos encontram-se demarcados na planta emitida pela DSCC, referenciada por DTC/01/243C/86, de 15/2/89, assinalados pelas letras "A", "A1" e "B".
O terreno assinalado pela letra "B" corresponde à parcela que ora se pretende conceder por aforamento e que será anexada ao terreno assinalado pela letra "A".
A parcela assinalada com a letra "A1", corresponde à parcela cujo domínio útil volta à posse do Território, por troca com a concessão da "B".

11. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro 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 nºs 29, nº 2, 76 e seguintes, 107 e 179 nº 4, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos

termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, 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 187,5 m2, ora rectificada para 187 m2 (cento e oitenta e sete metros quadrados), situada na Rua Francisco Xavier Pereira, nº 9, assinalada com as letras "A" e "A1", na planta DTC/01/243C/86, da DSCC, descrita na CRPM sob o nº 12754 do Livro B-34, e inscrita a favor do SEGUNDO OUTORGANTE, conforme inscrição nº 42002 do Livro G-34, daquela Conservatória;

b) A troca da parcela de terreno com a área de 42m2, parte da descrição nº.12574, inscrita a favor do SEGUNDO OUTORGANTE sob o nº.42002, pela parcela de terreno do Território, com a área de 124m2, não descrita na CRPM, respectivamente assinaladas com as letras "A1" e "B" na planta acima referida.

c) A concessão por aforamento, a favor do SEGUNDO OUTORGANTE, da parcela de terreno com a área de 124 m2 (cento e vinte e quatro metros quadrados), assinalada com a letra "B" na planta DTC/01/243C/86, da DSCC, não descrita na CRP, e contígua à parcela de terreno identificada com a letra "A" na mesma planta.

2. As duas parcelas de terreno assinaladas com as letras "A" e "B", 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 269 m2 (duzentos e sessenta 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 oito pisos.

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

Comercial: na cave e r/c, com cerca de 403 m2;

Habitacional: do 1º ao 5º andar,(duplex), com cerca de 1519 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 $169 880,00 (cento e sessenta e nove mil oitocentas e oitenta) patacas, assim discriminado:

   a) $91 571,00 (noventa e uma mil quinhentas e setenta e uma) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra "A" na planta DTC/01/243C/86, da DSCC;

   b) $78 309,00 (setenta e oito mil trezentas e nove) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora 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 $425,00 (quatrocentas e vinte e cinco) patacas, assim discriminado:

   a) $229,00 (duzentas e vinte e nove) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra "A" na planta DTC/01/243C/86, da DSCC;

   b) $196,00 (cento e noventa e seis) patacas, referente à parcela ora 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 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 número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, 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 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 número dois 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 $751 382,00 (setecentas e cinquenta e uma mil trezentas e oitenta e duas) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $151 382,00 (cento e cinquenta e uma mil trezentas e oitenta e duas) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $600 000,00 (seiscentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de $210 082,00 (duzentas e dez mil e oitenta e duas) 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 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) Alteração 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 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 as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE tendo o SEGUNDO OUTORGANTE direito à indemnização a fixar por aquele.

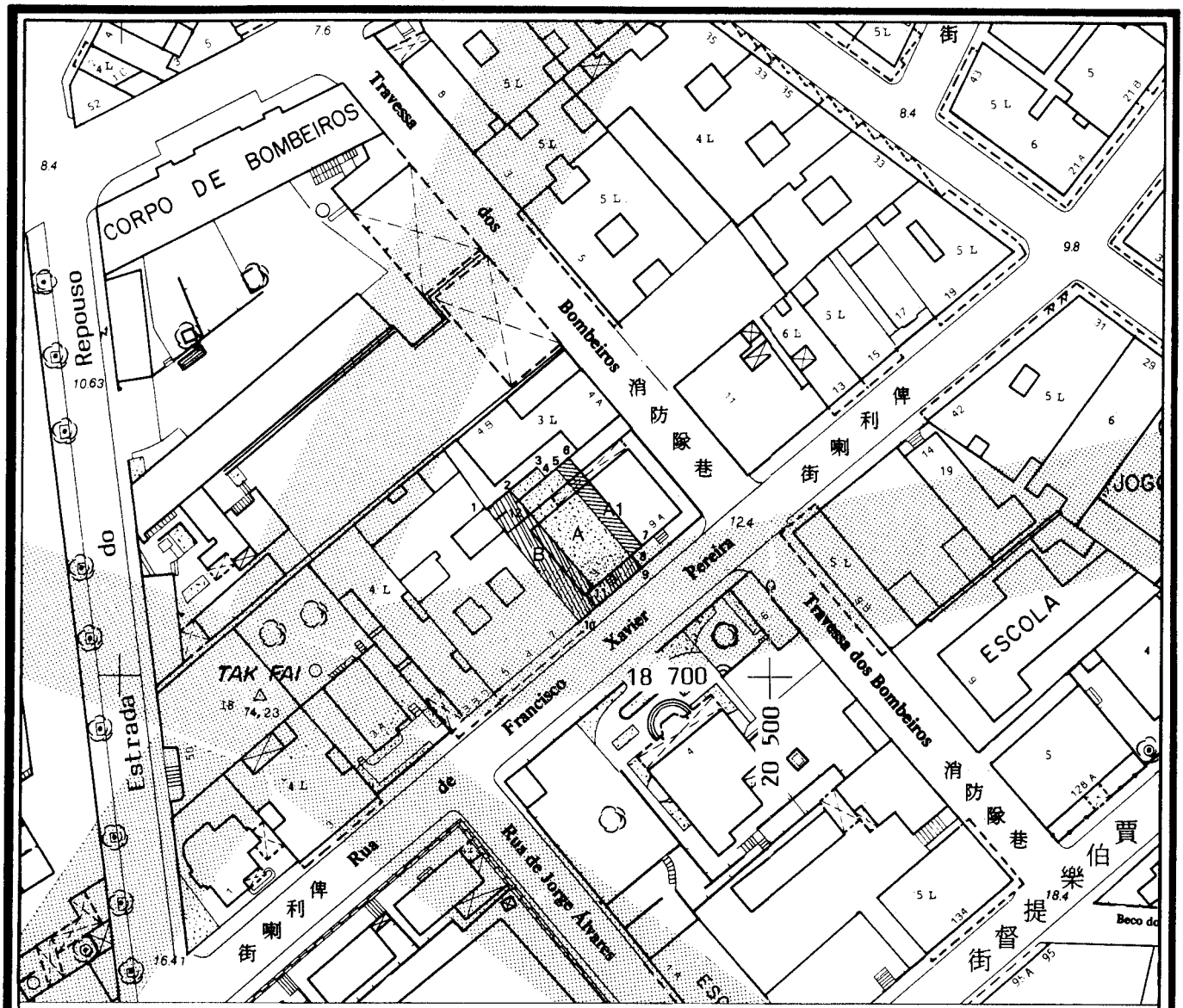
CLÁUSULA DÉCIMA - FORO COMPETENTE

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 nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia.*



RUA FRANCISCO XAVIER PEREIRA Nº9

	M(m)	P(m)
1	20 456.2	18 725.4
2	20 459.8	18 728.5
3	20 463.9	18 732.1
4	20 465.2	18 730.6
5	20 466.9	18 732.0
6	20 468.7	18 733.5
7	20 480.3	18 719.8
8	20 478.5	18 718.3
9	20 480.1	18 716.4
10	20 470.6	18 708.7
11	20 472.4	18 713.8
12	20 461.1	18 727.0

ÁREA A = 145 m2

ÁREA A1= 42 m2

ÁREA B = 124 m2

- Parcela A1

Parte da descrição(Nº12574, B-34) ocupado pelo prédio 9A da Rua Francisco Xavier Pereira.

NE - Prédio Nº9A da Rua Francisco Xavier Pereira; (Nº12755, B-34);
SE - Terreno do Território, nunca concedido, ocupado pelo prédio Nº9A da Rua Francisco Xavier Pereira;
SW - Parcela A;
NW - Tardoz do prédio Nº4 da Travessa dos Bombeiros (Nº20315,B-44).

- Confrontações actuais:
- Parcela A

Parte da descrição(Nº12754,B-34)

Inscrito a favor de :
Yu Tak Meng (Nº42002,G-34).

NE - Tardoz do prédio Nº4 da Travessa dos Bombeiros (Nº20315, B-44), Parcela A1 e Terreno do Território, nunca concedido, ocupado pelo prédio 9A da Rua Francisco Xavier Pereira;
SE e SW - Parcela B;
NW - Tardoz do prédio Nº4 da Travessa dos Bombeiros (Nº20315,B-44).

- Parcela B

Terreno do Território ocupado pelo Nº9 da Rua Francisco Xavier Pereira, mas nunca concedido.

NE - Parcela A e Terreno do Território, nunca concedido, ocupado pelo prédio 9A da Rua Francisco Xavier Pereira;
SE - Rua Francisco Xavier Pereira;
SW - Prédio Nº7 da Rua Francisco Xavier Pereira (Nº11550, B-31);
NW - Tardoz do prédio Nº4 da Travessa dos Bombeiros (Nº20315, B-44) e Parcela A.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000

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

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 153/GM/89 **Parecer da CT no.** 256/89 **de** 14.12.89 DTC/01/243C/86