

**Despacho n.º 3/SATOP/92**

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Lda., de compra e venda do domínio directo de duas parcelas de terreno com a área global de 132 m<sup>2</sup>, sitas na Avenida de Sidónio Pais, em Macau, (Processo n.º 511.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 72/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 1982, a então DSOPT emitiu a licença de obras n.º 303/82 para construção de um novo edifício a implantar nos terrenos resultantes da demolição dos edifícios n.ºs 7 e 9, da Avenida de Sidónio Pais, em Macau, tidos, na totalidade, como propriedade plena dos seus proprietários.

2. A obra não foi executada atempadamente, e em 1985 os seus donos solicitaram a prorrogação do prazo da licença.

3. Na análise do pedido, a ora Divisão de Apoio à Comissão de Terras, constatou que o edifício a construir ocupava terrenos com natureza jurídica diferente, facto não permitido pelo artigo 179.º da Lei de Terras, pelo que se tornava necessário uniformizar o regime dos terrenos, tendo sido, para esse efeito, o processo remetido aos SPECE.

4. Efectivamente, em 1933, foi concedida, em regime de aforamento, uma parcela de terreno com a área de 55,70 m<sup>2</sup>, destinada a jardim do prédio n.º 9 e ao qual foi anexada conforme consta do averbamento à respectiva descrição, com o n.º 11 052 a fls. 177 do livro B-29.

5. Também, para avançar o prédio n.º 7 aos novos alinhamentos, descrito sob o n.º 11 051 a fls. 176 v. do livro B-29, por escritura celebrada em 8 de Julho de 1933, foi concedida, por aforamento, uma parcela com a área de 74,97 m<sup>2</sup>, que ficou descrita sob o n.º 12 397, nunca tendo sido anexada àquele prédio.

6. Em face desta situação, os SPECE iniciaram contactos com os proprietários dos prédios n.ºs 7 e 9 no sentido de se proceder à venda do domínio directo das parcelas com as áreas de 55,70 m<sup>2</sup> e 74,97 m<sup>2</sup> referidas, informando-os ainda que para isso deveriam tornar-se comproprietários dos dois terrenos em regime de propriedade perfeita. Estas negociações viriam a terminar com um acordo mediante o qual os proprietários aceitaram comprar as parcelas aforadas pelo montante de \$ 555 000,00 (quinhentas e cinquenta e cinco mil) patacas, sendo-lhes, então, permitido concluir a obra.

7. Todavia, por escritura pública de contrato de compra e venda de 19 de Dezembro de 1986, a Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Lda., matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 370 a fls. 3 do livro C-2.º, com sede em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 32, 2.º, veio a adquirir os prédios n.ºs 7 e 9 em apreço, sendo, posteriormente em 20 de Outubro de 1990, aquela escritura rectificadora no que se refere ao prédio n.º 9, porquanto nela se declarava que o objecto de compra era o domínio útil sobre a totalidade do referido prédio o que não correspondia à verdade.

8. Por outro lado, a Sociedade adquirente também não fez prova da titularidade do domínio útil da parcela de terreno com a área de 74,97 m<sup>2</sup>, porquanto o objecto da escritura de contrato de compra e venda era apenas o prédio descrito sob o n.º 11 051, não englobando o domínio útil da parcela aforada que se encontrava inscrito na CRP a favor de Chan Soi Fong.

9. Em face de mais esta dificuldade, a Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Lda., intentou acção declarativa no Tribunal Judicial da Comarca de Macau contra o titular inscrito, Chan Soi Fong, com vista a obtenção de sentença que a declarasse proprietária do domínio útil do terreno com 74,97 m<sup>2</sup>.

10. Entretanto, a referida Sociedade, para evitar prejuízos maiores, em 1987 requereu autorização para a emissão da licença de utilização do edifício, propondo-se garantir o cumprimento de todas as obrigações assumidas, quer quanto à regularização da titularidade do terreno quer quanto ao pagamento do preço já acordado, juntando, para o efeito, uma garantia bancária prestada pelo Banco Tai Fung.

11. Conforme despacho do então Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para o Equipamento Social atentas as razões invocadas no parecer nela emitido, foi autorizada, a título excepcional, a emissão da licença.

12. Por sentença transitada em julgado, em 26 de Outubro de 1989, o Tribunal declarou a «Tak Kei, Lda.» proprietária do referido domínio útil.

13. Por carta de 18 de Abril de 1990, dirigida ao director da DSSOPT, a Sociedade Tak Kei, Lda., veio solicitar a devolução do original da garantia bancária, juntando a certidão emitida pelo Tribunal Judicial da Comarca de Macau, referente à sentença de regularização da parcela com a área de 74,97 m<sup>2</sup> e uma guia de depósito respeitante ao pagamento do preço de compra do domínio útil da mesma, arbitrado pelo Tribunal.

14. Em face disto, o SOLDEP elaborou a minuta de contrato que mereceu a concordância da requerente, representada pelo seu gerente, Tang Kuok Tong, conforme evidencia o termo de compromisso por ele firmado em 15 de Julho de 1991.

15. Os terrenos em causa encontram-se demarcados na planta n.º 2 614/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, em 14 de Junho de 1991, assinalados pelas letras «A», «B», «C» e «D», correspondendo as últimas às parcelas concedidas, respectivamente com as áreas, agora rectificadas em virtude de nova medição, para 75 m<sup>2</sup> e 57 m<sup>2</sup>.

16. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 19 de Setembro de 1991, nada teve a objectar, deliberando, porém, dever dar-se nova redacção ao n.º 1 da cláusula primeira e à parte final da cláusula segunda, e ainda que a garantia bancária seja devolvida à Sociedade Tak Kei, Lda., logo que apresente prova do pagamento do preço.

17. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de venda foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração prestada em 8 de Janeiro de 1992 pelo supracitado gerente, com poderes para o acto, os quais foram verificados pela informação, por escrito, expedida pela Conservatória do Registo Comercial e Automóvel de Macau em 13 de Janeiro de 1992, junta ao processo.

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 n.º 1, alínea b), do artigo 30.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o

pedido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública obedecer ao estipulado no presente despacho:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. O primeiro outorgante vende, com dispensa de hasta pública, ao segundo outorgante, que aceita, o domínio directo das parcelas de terreno com as áreas de 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) e 57 m<sup>2</sup> (cinquenta e sete metros quadrados), localizadas na Avenida de Sidónio Pais e assinaladas na planta anexa com a referência «Proc. n.º 2 614/89», emitida em 14 de Junho de 1991, pela DSCC, com as letras «D» e «C», respectivamente, que faz parte integrante deste contrato.

2. A parcela de terreno assinalada com a letra «D», descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 12 397 a fls. 89 do livro B-33, destina-se a ser anexada ao prédio descrito sob o n.º 11 051 a fls. 176 v. do livro B-29 e inscrito a favor do segundo outorgante, em regime de propriedade perfeita, conforme inscrição n.º 102 804 a fls. 190 do livro G-82.

3. A parcela de terreno assinalada com a letra «C» foi anexada ao prédio n.º 9, da Avenida de Sidónio Pais, descrito sob o n.º 11 052 a fls. 177 do livro B-29 e inscrito a favor do segundo outorgante, conforme inscrição n.º 102 802 a fls. 189 do livro G-82.

4. As parcelas de terreno assinaladas com as letras «A», «B», «C» e «D», na mencionada planta, serão anexadas num único lote, com a área de 496 m<sup>2</sup> (quatrocentos e noventa e seis metros

quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

*Cláusula segunda — Preço de venda e condições de pagamento*

O preço de venda das parcelas de terreno é de \$ 555 000,00 (quinhentas e cinquenta e cinco mil) patacas, e será pago, integralmente e de uma só vez, antes da celebração da escritura pública de contrato.

*Cláusula terceira — Regime de venda*

A venda é resolúvel, por falta de pagamento do preço de venda nas condições enunciadas na cláusula segunda.

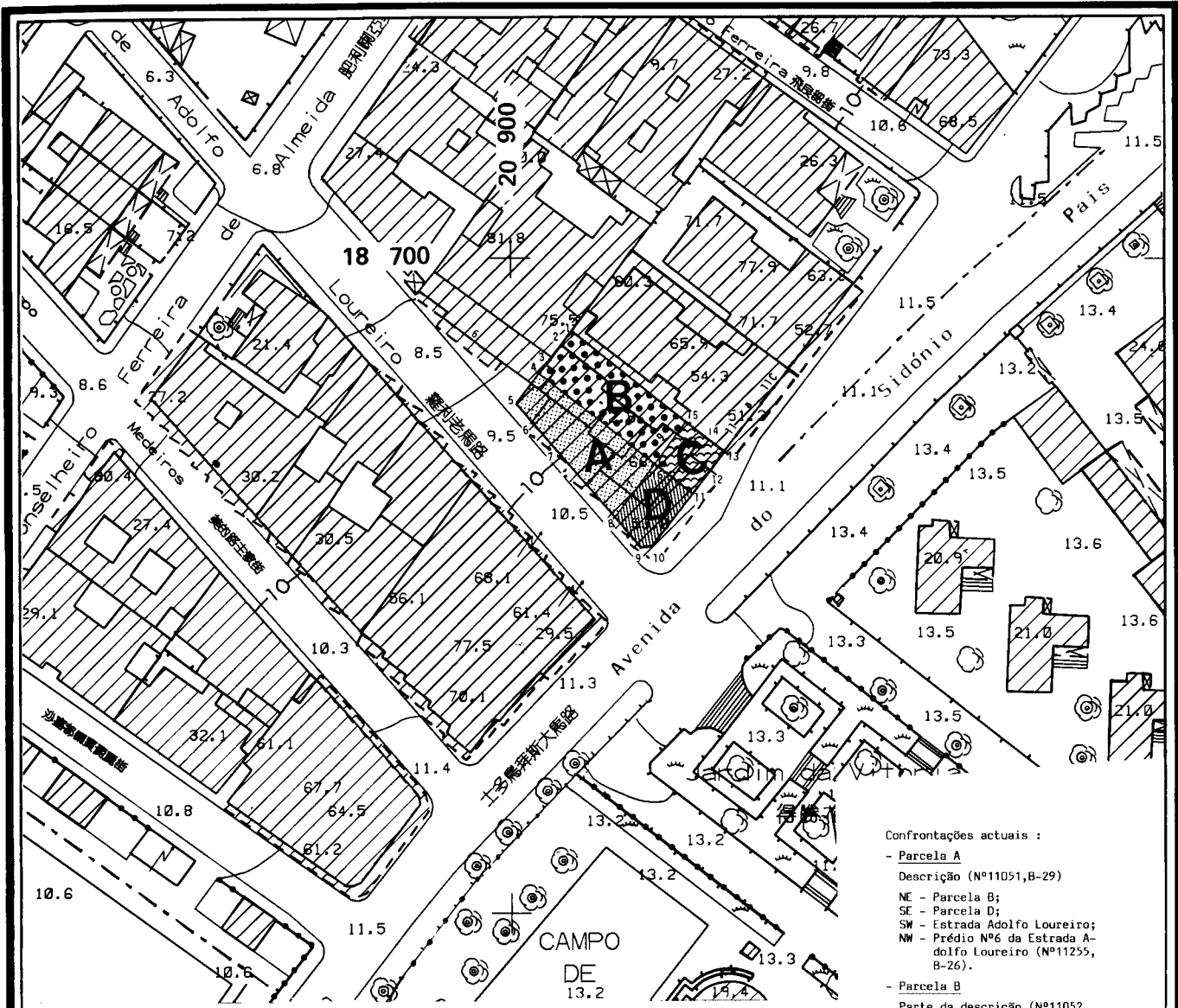
*Cláusula quarta — Foro competente*

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

*Cláusula quinta — Legislação aplicável*

Nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.





Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 20 de Janeiro de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



- Confrontações actuais :
- Parcela A  
Descrição (Nº11051,B-29)  
NE - Parcela B;  
SE - Parcela D;  
SW - Estrada Adolfo Loureiro;  
NW - Prédio Nº6 da Estrada Adolfo Loureiro (Nº11255, B-26).
  - Parcela B  
Parte da descrição (Nº11052, B-29)  
NE - Prédio Nºs11,11A,11B e 11C da Avenida Sidónio Pais (Nº11053,B-29);  
SE - Parcela C;  
SW - Parcela A;  
NW - Prédio Nº6 da Estrada Adolfo Loureiro (Nº11255, B-29).
  - Parcela C  
Parte da descrição (Nº11052,B-29) (averbamento Nº1)  
NE - Prédio Nºs11,11A,11B e 11C da Avenida Sidónio Pais, (Nº.11053,B-29);  
SE - Avenida Sidónio Pais;  
SW - Parcela D;  
NW - Parcela B.
  - Parcela D  
Descrição ( Nº.12397,B-33).  
NE - Parcela C;  
SE - Avenida Sidónio Pais;  
SW - Estrada Adolfo Loureiro;  
NW - Parcela A.

AVENIDA SIDÓNIO PAIS, N.º 7 e 9

	M(m)	P(m)
1	20 909,3	18 689,0
2	20 907,7	18 686,9
3	20 905,4	18 684,0
4	20 904,4	18 682,7
5	20 900,8	18 678,0
6	20 902,8	18 675,8
7	20 908,6	18 669,1
8	20 916,1	18 660,5
9	20 920,0	18 656,0
10	20 921,6	18 656,2
11	20 927,8	18 664,2
12	20 930,5	18 667,8
13	20 932,6	18 670,6
14	20 929,5	18 673,1
15	20 927,1	18 675,0
16	20 922,2	18 668,6

-  ÁREA "A"= 182 m2
-  ÁREA "B"= 182 m2
-  ÁREA "C"= 57 m2
-  ÁREA "D"= 75 m2

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)