

**Despacho n.º 63/GM/93**

Respeitante ao pedido feito por Che Seak Man, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 50 (cinquenta) metros quadrados, situado em Macau, onde se encontra implantado o prédio n.º 11, da Rua do Bispo Enes, e doação ao Território da parcela com a área de 72 (setenta e dois) metros quadrados situada na Rua do Guimarães, onde se acha implantado o edifício n.º 158 (antigo n.º 38) e simultânea concessão, por aforamento, desta parcela, para unificação do regime jurídico dos terrenos destinados a aproveitamento conjunto, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, de finalidade habitacional e comercial (Processo n.º 1 246.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 16/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Che Seak Man, de nacionalidade chinesa, casado com Lei Hong, no regime de separação de bens, residente na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 14, 1.º andar, A/B, é titular em regime de propriedade perfeita do terreno com a área de 72 m<sup>2</sup>, situado na Rua do Guimarães, onde se acha implantado o prédio n.º 158 (antigo n.º 38), descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 6 577 a fls. 90 v. do livro B-24 e titular do domínio útil da parcela com a área de 50 m<sup>2</sup>, situada na Rua do Bispo Enes, onde se acha implantado o prédio n.º 11, descrita na mesma Conservatória sob o n.º 1 264 a fls. 282 v. do livro B-7. Os referidos terrenos estão inscritos a favor do requerente, respectivamente, sob os n.ºs 121 347 a fls. 142 do livro G-124 e n.º 112 374 a fls. 3 v. do livro G-126, da CRPM.

2. Por requerimento apresentado em 22 de Setembro de 1992, dirigido ao Governador, Che Seak Man solicitou autorização para doar ao Território a parcela de terreno de que é titular em regime de propriedade perfeita, seguida da sua concessão, por aforamento, a fim de uniformizar o regime jurídico das duas parcelas e proceder ao seu reaproveitamento conjunto, em conformidade com o projecto apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), que foi considerado passível de aprovação.

3. O terreno em apreço encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 636/91, emitida em 1 de Fevereiro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), a que correspondem as parcelas com as áreas de 72 m<sup>2</sup> e 50 m<sup>2</sup>, respectivamente, destinadas ao aproveitamento conjunto, formando um único lote com a área global de 122 m<sup>2</sup>.

4. Calculadas as contrapartidas a obter pelo Território, o Departamento de Solos da DSSOPT fixou em minuta de contrato as condições a que a revisão deveria obedecer, as quais mereceram a concordância do requerente, conforme se alcança de carta datada de 25 de Fevereiro de 1993.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 7 de Maio de 1993, nada teve a objectar ao deferimento dos pedidos.

6. 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 revisão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 26 de Julho de 1993.

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 940.º do Código Civil e nos artigos 29.º, n.º 1, alínea b), e 2, 44.º e seguintes e 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, devendo o contrato respectivo ser titulado por escritura pública a outorgar nos termos e condições seguintes:

*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 50 (cinquenta) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 11, da Rua do Bispo Enes, assinalada com a letra «B» na planta n.º 3 636/91, emitida em 1 de Fevereiro de 1993, pela DSCC, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 1 264 fls. 282 v. do livro B-7 e inscrita a favor do segundo outorgante, sob o n.º 112 374 a fls. 3 v. do livro G-126;

b) A doação, para fins de uniformização do regime jurídico, livre de quaisquer ónus ou encargos, pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, da parcela de terreno com a área de 72 (setenta e dois) metros quadrados, a que foi atribuído o valor de \$ 406 836,00 (quatrocentas e seis mil, oitocentas e trinta e seis) patacas, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 158 (antigo n.º 38), da Rua do Guimarães, assinalada com a letra «A» na planta supra-referida e que se encontra descrita sob o n.º 6 577 a fls. 90 v. do livro B-24 e inscrita, em regime de propriedade perfeita, a favor do segundo outorgante, sob o n.º 121 347 a fls. 142 do livro G-124;

c) A concessão ao segundo outorgante, em regime de aforamento, da parcela de terreno referida na alínea anterior.

2. As parcelas do terreno, referidas no número anterior, assinaladas pelas letras «A» e «B» na citada planta, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, após demolição dos edifícios nelas existentes, passando a constituir um único lote com a área de 122 (cento e vinte e dois) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão se passa a reger pelas cláusulas do presente contrato.

*Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 (seis) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão e «kok-chai», com a área de 133 m<sup>2</sup>;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andares, com a área de 586 m<sup>2</sup>.

3. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar 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 \$ 66 040,00 (sessenta e seis mil e quarenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 27 066,00 (vinte e sete mil e sessenta e seis) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinada com a letra «B» na referida planta;

b) \$ 38 974,00 (trinta e oito mil novecentas e setenta e quatro) patacas, referente ao valor fixado para a parcela agora concedida, assinalada com a letra «A» na mesma planta.

2. A diferença do preço resultante da actualização é paga no prazo de dez dias, contados da data da entrega ao segundo outorgante, da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual a pagar é de \$ 165,00 (cento e sessenta e cinco) patacas, assim discriminado:

a) \$ 68,00 (sessenta e oito) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na mencionada planta;

b) \$ 97,00 (noventa e sete) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «A» na mesma planta.

4. O segundo outorgante fica isento do pagamento do domínio útil, fixado na alínea b) do número um desta cláusula, correspondente à parcela doada e ora concedida.

5. O não cumprimento, no prazo estipulado no número dois desta cláusula, do diferencial do preço do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

6. A nulidade do contrato é declarada sem outra qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho do Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

*Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a 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 das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no número um desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto

referido no número dois, os Serviços competentes observem um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante pode dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após a comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral de Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

*Cláusula quinta — Multas*

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (mil) 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 255 650,00 (duzentas e cinquenta e cinco mil, seiscentas e cinquenta) patacas, que é pago integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

*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 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.

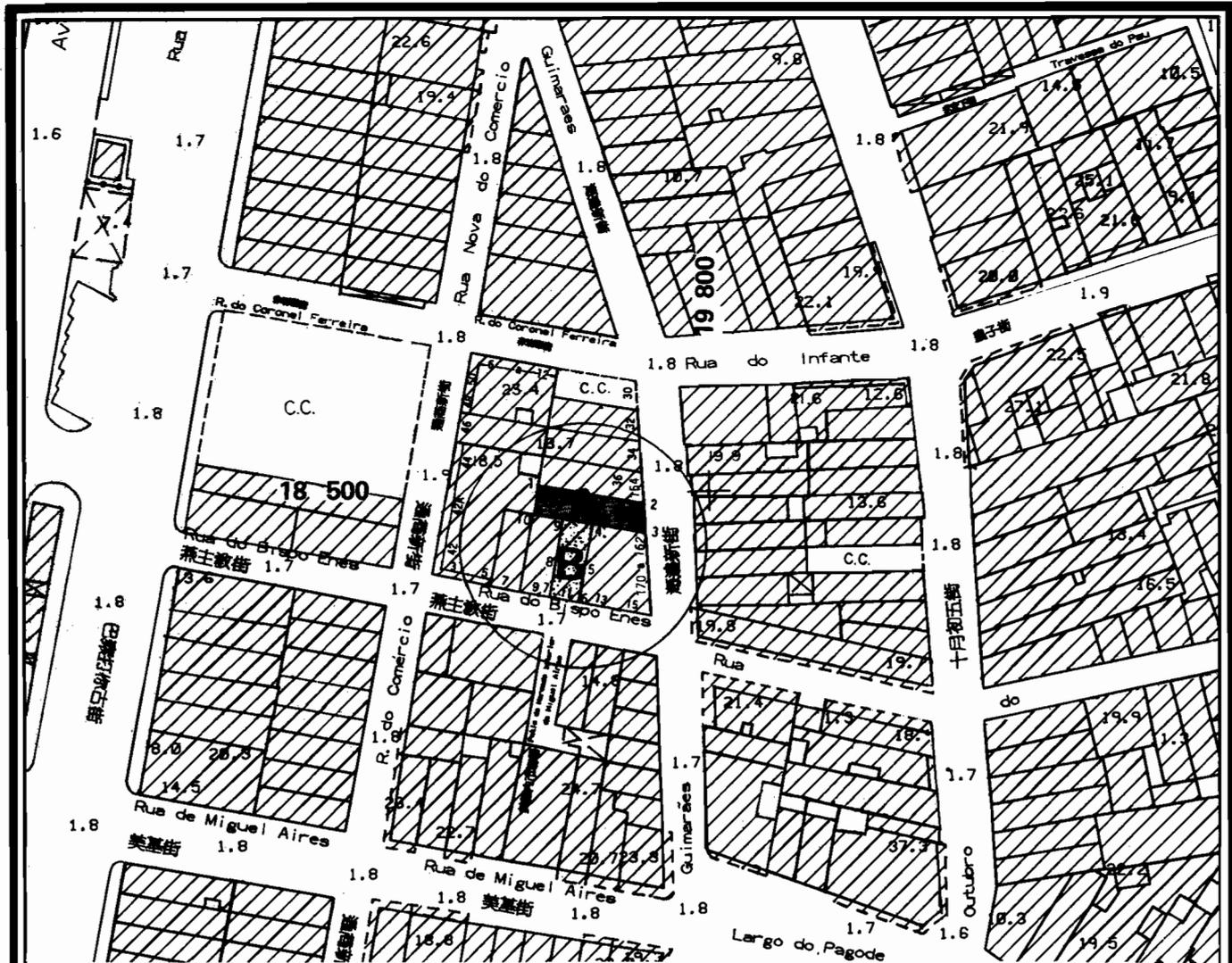
*Cláusula décima — Foro competente*

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

*Cláusula décima primeira — Legislação aplicável*

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/ /80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 5 de Agosto de 1993.  
— O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro*.



Rua do Guimarães, n.º.158 (ant.n.º.38 e Rua do Bispo Enes n.º11.

	M(m)	P(m)
1	19 774,9	18 500,9
2	19 790,4	18 498,1
3	19 790,7	18 493,6
4	19 782,6	18 495,0
5	19 781,3	18 487,9
6	19 780,7	18 483,8
7	19 776,3	18 484,6
8	19 776,9	18 488,7
9	19 778,3	18 495,9
10	19 774,2	18 496,7



Area A = 72 m<sup>2</sup>



Area B = 50 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais:

Parcela A  
Desc.(n.º6577,B-24)

- N - Prédio n.º154 da Rua do Guimarães (ant.n.º36)(n.º1260,B-7);
- S - Parcela B e prédios n.º9(n.º1263,B-7) e n.ºs13 e 15 (n.º1265,B-7) e (n.º6576,B-24) da Rua Bispo Enes;
- E - Rua do Guimarães;
- W - Jardim do prédio n.ºs42 a 44 da Rua Nova do Comércio (n.ºs1246 e 1247,B-7).

Parcela B  
Desc.(n.º1264,B-7)

- N - Parcela A;
- S - Rua do Bispo Enes;
- E - Prédio n.ºs13 e 15 da Rua do Bispo Enes (n.º1365,B-7) e (n.º6576,B-24);
- W - Prédio n.º9 da Rua do Bispo Enes (n.º1263,B-7).

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)