Despacho n.º 110/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito por Cheang Chi Kai, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 32 (trinta e dois) metros quadrados, situado em Macau, na Calçada da Barra, onde se encontra implantado o edifício com o n.º 1, e simultânea concessão, no mesmo regime, de uma parcela de terreno contígua, com a área de 44 (quarenta e quatro) metros quadrados, para serem aproveitados conjuntamente com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação, (Processo n.º 1 286.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 17/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Cheang Chi Kai, casado no regime de comunhão de adquiridos com Leong Sio Ieng, residente em Macau, na Rua da Alfândega, n.º 2-C, r/c, é titular do domínio útil do terreno com a área de 31,05 m², rectificada para 32 (trinta e dois) metros quadrados, conforme nova medição feita pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), situado na Calçada da Barra, em Macau, onde se acha construído o prédio com o n.º 1, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 5 125 a fls. 132 v. do livro B-22 e inscrito a seu favor conforme inscrição n.º 8 590 a fls. 42 do livro G-22-K.

O domínio directo acha-se inscrito a favor do Território conforme inscrição n.º 578 a fls. 165 do livro F-1.

2. Pretendendo o concessionário proceder ao reaproveitamento do terreno, conjuntamente com uma parcela de terreno contígua àquele, com a área de 44 (quarenta e quatro) metros quadrados, omissa na CRPM, submeteu para apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo anteprojecto, o qual foi considerado passível de aprovação.

Dado tratar-se de terreno localizado na Zona de Protecção das Colinas da Penha e da Barra, foi ainda ouvido o Instituto Cultural de Macau que emitiu parecer favorável, o qual foi homologado por despacho do Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, de 22 de Agosto de 1992.

3. Nestas circunstâncias, o referido concessionário, por requerimento de 2 de Fevereiro de 1993, solicitou a S. Ex.ª o Governador autorização para alterar a finalidade do terreno, passando a destinar-se a comércio e habitação e modificar o seu aproveitamento, em conjunto com a área de 44 m², a conceder pelo Território, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT.

4. Tendo em consideração o referido projecto e os pareceres favoráveis que sobre este haviam sido emitidos, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo do valor do prémio e elaborou a minuta de contrato, que foi aceite pelo requerente, conforme consta da sua declaração de 27 de Fevereiro de 1993.

5. A parcela de terreno a conceder encontra-se assinalada na planta n.º 3 803/92, emitida em 6 de Janeiro de 1993, pela DSCC, com a letra «B» e a parcela de terreno concedida está assinalada com a letra «A».

6. As duas parcelas serão aproveitadas conjuntamente com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos, destinado a comércio e habitação.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 15 de Abril de 1993, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

8. 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 e da concessão foram notificadas ao requerente e cônjuge e por estes expressamente aceites, mediante declaração datada de 11 de Agosto 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 nos artigos 29.º, n.º 1, alínea *b*), e n.º 2, 44.º e seguintes e 107.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, de acordo com o estipulado no presente despacho.

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 32 (trinta e dois) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 1, da Calçada da Barra, assinalada com a letra «A» na planta n.º 3 803/92, emitida em 6 de Janeiro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 5 125 a fls. 132 v. do livro B-22, e inscrita a favor do segundo outorgante, sob o n.º 8 590 a fls. 42 do livro G-22-K daquela Conservatória;

b) A concessão, por aforamento, a favor do segundo outorgante, da parcela de terreno com a área de 44 (quarenta e quatro) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta supramencionada e contígua à parcela de terreno identificada na alínea anterior, omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau, à qual é atribuído o valor de $ 372 511,00 (trezentas e setenta e duas mil, quinhentas e onze) patacas.

2. As duas parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas, após a demolição do edifício supra-referido e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 76 (setenta e seis) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, cuja concessão passa a reger-se 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 7 (sete) pisos.

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

Comercial: parte do r/c, com 23 m²;

Habitacional: cave, parte do r/c (tardoz) e do 1.º ao 5.º andares, com 403 m².

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 $ 38 570,00 (trinta e oito mil, quinhentas e setenta) patacas, assim discriminado:

a) $ 16 240,00 (dezasseis mil, duzentas e quarenta) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta supra-identificada;

b) $ 22 330,00 (vinte e duas mil, trezentas e trinta) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na mesma planta.

2. A diferença de preço, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve ser paga no prazo de dez dias, contados da data da entrega, pela Direcção dos Serviços de Finanças ao segundo outorgante, da respectiva guia para pagamento.

3. O foro anual a pagar é de $ 96,00 (noventa e seis) patacas, assim discriminado:

a) $ 40,00 (quarenta) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta já referida;

b) $ 56,00 (cinquenta e seis) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na mesma planta.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do pagamento do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

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

Cláusula quarta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação e remoção do terreno de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes.

Cláusula quinta — 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 iniciar a obra, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da referida publicação.

Cláusula sexta — 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 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 sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 469 370,00 (quatrocentas e sessenta e nove mil, trezentas e setenta) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula oitava — 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 nona — 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 décima — 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 sexta;

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 sétima.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.ª 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.

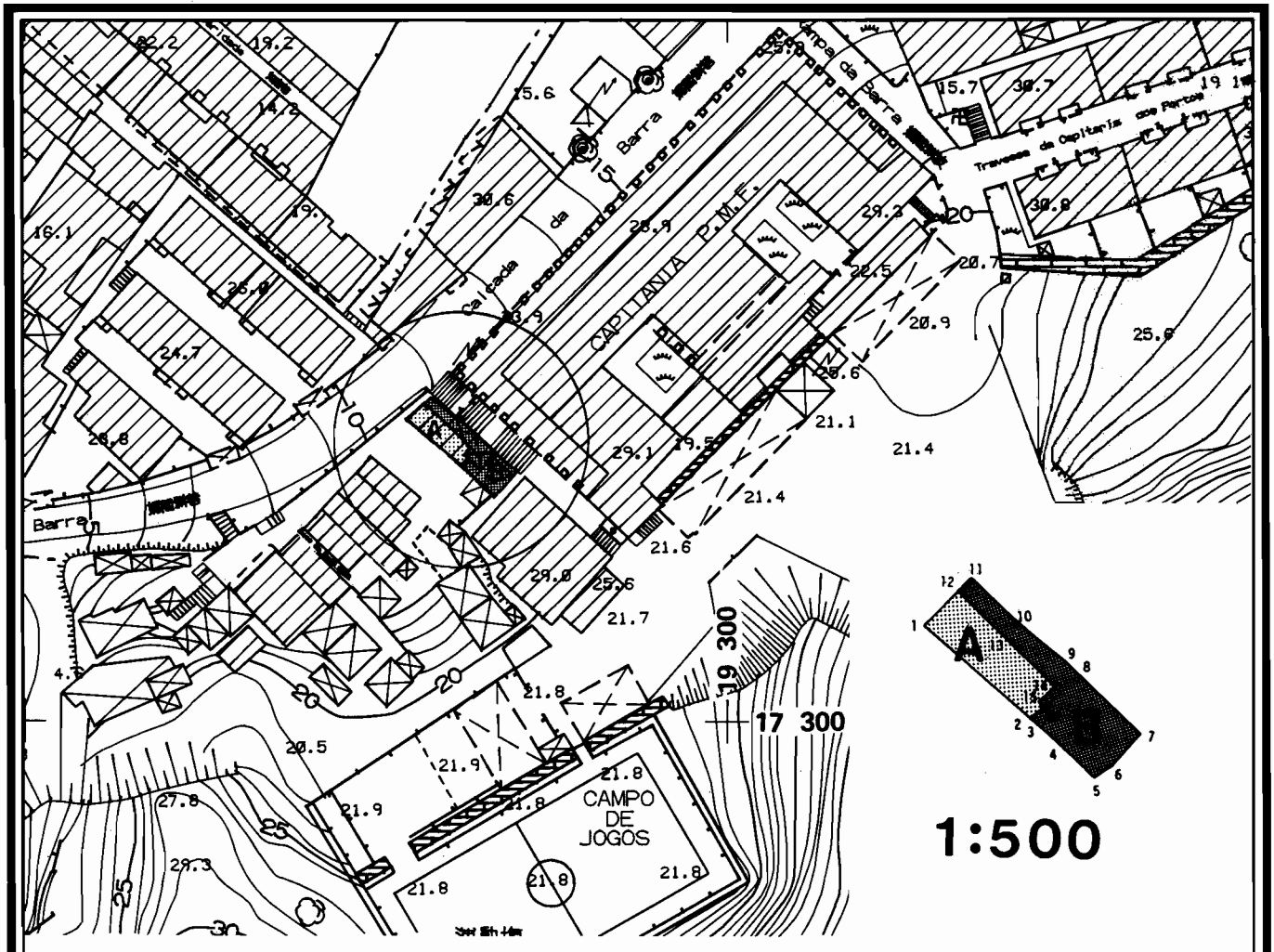
Cláusula décima primeira — Foro competente

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

Cláusula décima segunda — 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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 20 de Agosto de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Calçada da Barra nº1

	M(m)	P(m)
1	19 254,5	17 343,1
2	19 262,2	17 336,6
3	19 262,3	17 336,5
4	19 264,4	17 334,7
5	19 266,9	17 332,4
6	19 268,1	17 333,3
7	19 270,1	17 335,5
8	19 265,8	17 339,6
9	19 264,8	17 340,5
10	19 261,3	17 343,2
11	19 257,8	17 346,4
12	19 257,0	17 345,6
13	19 260,5	17 342,2
14	19 264,0	17 338,8
15	19 262,8	17 337,7
16	19 263,2	17 337,4

Área A = 32 m2

Área B = 44 m2

Confrontações actuais:

- Parcela A
  Terreno descrito sob o (nº5125,B-22)

  NE - Parcela B e um beco sem designação à Calçada da Barra;
  SE - Parcela B;
  SW - Terreno do antigo prédio nº3 da Calçada da Barra(nº9724,B-26)
  NW - Calçada da Barra;

- Parcela B
  Terreno ocupado mas sem título.

  NE - Escadaria de acesso à Capitania de PMF;
  SE - Capitania da PMF;
  SW - Parcela A e terreno concedido por aforamento à Sociedade de Invest. e Fomento Consolitaded,Lda (Esc. de 4/05/90 da DSF);
  NW - Parcela A e um Beco sem designação à Calçada da Barra.

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 no. 110/SATOP/93 Parecer da CT nº58/93 de 15/04/93 3803/92 de 06/01/93