Despacho n.º 156/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito por Leong Iok Teng e Leong Mei Ieng de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área rectificada de 52 m² e de doação do terreno com a área de 109 m² e simultânea concessão, naquele regime, de uma deste, para unificação do regime jurídico da totalidade do terreno e permitir o seu reaproveitamento com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação, (Processo n.º 1 082.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 50/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, apresentado em 14 de Janeiro de 1991, Leong Iok Teng, casada com Ho Ching Oak no regime de separação de bens, e Leong Mei Ieng, viúva, ambas residentes em Macau, na Rua do Volong, n.º 62-A, r/c, solicitaram, na qualidade de comproprietárias do terreno com a área registral de 105, 0525 metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 19 951 a fls. 132 v. do livro B-42, e de contitulares do domínio útil do terreno com a área registral de 54,90 metros quadrados, que constitui o averbamento n.º 1 daquela descrição, a uniformização do seu regime jurídico e autorização para modificar o seu aproveitamento em conformidade com projecto submetido para apreciação da então Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes (DSOPT), em 11 de Abril de 1990.

2. Este projecto, depois de rectificado em conformidade com uma nova planta oficial de alinhamento entretanto emitida, veio a ser considerado passível de aprovação pelo departamento competente da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

3. Tratando-se de um projecto para um edifício inserido na Zona de Protecção das Ruínas de S. Paulo, foi ainda solicitado parecer ao Instituto Cultural, que se pronunciou favoravelmente, parecer este que foi homologado por despacho do Ex.mo Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, de 26 de Julho de 1991.

4. Em face dos referidos pareceres e instruído o processo com a documentação necessária, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou as contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato de revisão de concessão e de doação seguida de concessão, que foi aceite pelas requerentes mediante declaração de 2 de Junho de 1993.

5. De acordo com o clausulado contratual, com vista à unificação do regime jurídico das parcelas e seu reaproveitamento conjunto, as requerentes doam ao Território, livre de quaisquer ónus ou encargos, o terreno de que são titulares em regime de propriedade plena, parte do qual, identificada pela letra «A» na planta n.º 196/89, emitida em 5 de Novembro de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), é-lhes concedida, em regime de aforamento, para ser reaproveitada conjuntamente com a parcela já aforada, assinalada na mesma planta com a letra «A1». A área restante do terreno doado ao Território, assinalada com as letras «B» e «C», destina-se a ser integrada na via pública.

Reverte, ainda, ao domínio público do Território uma pequena parcela do terreno já concedido, com a área de 4 (quatro) metros quadrados, identificada na citada planta pela letra «B1».

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 9 de Julho de 1993.

7. 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 de concessão, reversão e de doação seguida de concessão foram notificadas às requerentes e por estas expressamente aceites, mediante declaração datada de 3 de Agosto de 1993, assinada por Leong Iok Teng, por si e como procuradora de Leong Mei Teng, conforme procuração outorgada em 17 de Agosto de 1993, no Cartório do Notário Privado Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Segundo Cartório Notarial de Macau, conforme consta do reconhecimento exarado naquela declaração.

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, 44.º, 107.º e 129.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e dos artigos 940.º e seguintes do Código Civil, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido de revisão de concessão e de doação seguida de concessão, identificado em epígrafe, bem como determino a reversão para o domínio público do Território da parcela de terreno com quatro metros quadrados, assinalada com a letra «B1» na mencionada planta n.º 196/89, de acordo com as cláusulas estipuladas no presente despacho, devendo a doação ser titulada por escritura a celebrar na Direcção dos Serviços de Finanças:

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 registral de 54,90 (cinquenta e quatro vírgula noventa) metros quadrados rectificada, por nova medição, para 52 m² (cinquenta e dois metros quadrados), situada em Macau, na Rua de D. Belchior Carneiro, onde se encontra implantado o prédio n.º 37, assinalada com as letras «A1» e «B1», na planta n.º 196/89, emitida em 5 de Novembro de 1992, pela DSCC, que constitui o averbamento n.º 1 à descrição n.º 19 951 a fls. 132 v. do livro B-42 e se acha inscrita a favor das segundas outorgantes, sob o n.º 88 061 a fls. 14 v. do livro G-57 na CRPM;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno, com a área de 4 (quatro) metros quadrados, destinada a integrar a via pública, por força dos novos alinhamentos, assinalada com a letra «B1» na mesma planta, e a desanexar do terreno referido na alínea anterior;

c) A doação pelas segundas outorgantes ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, para fins de unificação do regime jurídico do prédio descrito na CRPM sob o n.º 19 951 a fls. 132 v. do livro B-42, da parcela deste prédio registada em propriedade plena a favor das segundas outorgantes, sob o n.º 88 061 a fls. 14 v. do livro G-57, com a área registral de 105, 0525 metros quadrados, rectificada, por nova medição, para 110 (cento e dez) metros quadrados, com o valor de $ 742 935,00 (setecentas e quarenta e duas mil, novecentas e trinta e cinco) patacas e que se encontra assinalada com as letras «A», «B» e «C» na citada planta;

d) A concessão às segundas outorgantes, em regime de aforamento, de 100 (cem) metros quadrados do terreno doado, assinalados com a letra «A» na referida planta e com o valor de $ 675 404,00 (seiscentas e setenta e cinco mil, quatrocentas e quatro) patacas. A parte restante do terreno doado, composta pelas parcelas identificadas pelas letras «B» e «C», com as áreas, respectivamente, de 9 (nove) metros quadrados e 1 (um) metro quadrado, destina-se a integrar o domínio público do Território.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, assinaladas pelas letras «A» e «A1» na mesma planta, destinam-se a ser aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, logo que demolido o edifício nelas existente, constituindo um único lote com a área de 148 (cento e quarenta e oito) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e 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 6 (seis) pisos.

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

Comercial: cave, parte do rés-do-chão e «kok-chai», com a área de 261 m²;

Habitacional: parte do rés-do-chão e do 1.º ao 4.º andares, com a área de 682 m².

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em $ 64 410,00 (sessenta e quatro mil, quatrocentas e dez) patacas, assim discriminado:

a) $ 20 890,00 (vinte mil, oitocentas e noventa) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A1» na planta n.º 196/89, emitida em 5 de Novembro de 1992, pela DSCC;

b) $ 43 520,00 (quarenta e três mil, quinhentas e vinte) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela agora concedida, assinalada com a letra «A» na mesma planta.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga no prazo de dez dias, contados da data da entrega às segundas outorgantes da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual a pagar é de $ 161,00 (cento e sessenta e uma) patacas, assim discriminado:

a) $ 52,00 (cinquenta e duas) patacas, referentes à parcela assinalada com a letra «A1», anteriormente concedida;

b) $ 109,00 (cento e nove) patacas, referentes à parcela assinalada com a letra «A», ora concedida.

4. As segundas outorgantes ficam isentas do pagamento do preço do domínio útil, fixado na alínea *b*) do n.º 1 desta cláusula, correspondente à parcela doada e ora concedida.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

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

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, as segundas outorgantes devem, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e 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, 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 n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, as segundas outorgantes podem dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeitas 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 e aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao início e conclusão das obras, as segundas outorgantes ficam sujeitas a multa até $ 2 500,00 (duas mil e 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, ficam sujeitas a multa até ao dobro daquela importância.

2. As segundas outorgantes ficam exoneradas 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, as segundas outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro

outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

As segundas outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 302 980,00 (trezentas e duas mil, novecentas e oitenta) 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, as segundas outorgantes obrigam-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.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 as segundas outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

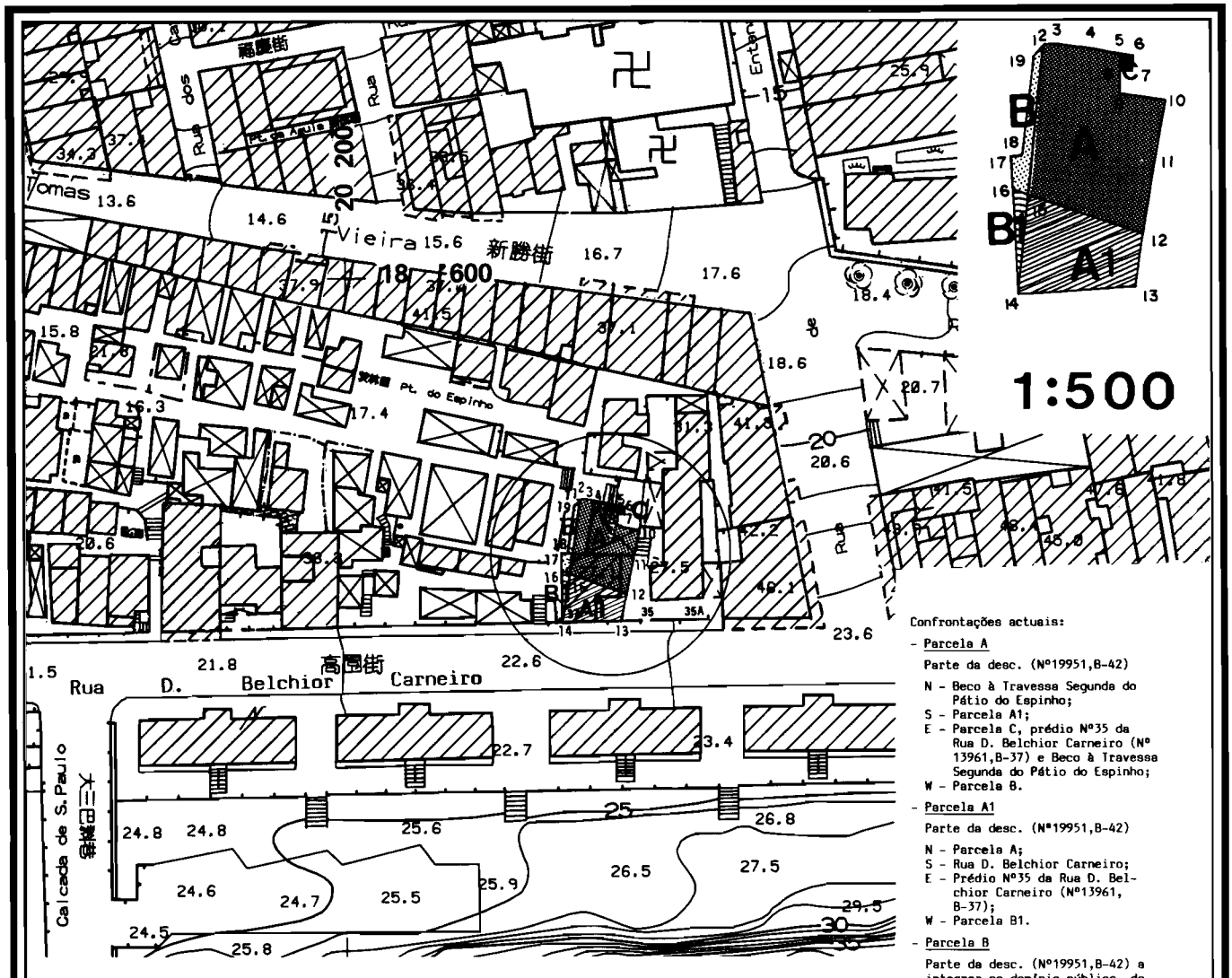
Cláusula décima — Foro competente

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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 3 de Novembro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte da desc. (Nº19951,B-42)

N - Beco à Travessa Segunda do Pátio do Espinho;
S - Parcela A1;
E - Parcela C, prédio Nº35 da Rua D. Belchior Carneiro (Nº 13961,B-37) e Beco à Travessa Segunda do Pátio do Espinho;
W - Parcela B.

- Parcela A1

Parte da desc. (Nº19951,B-42)

N - Parcela A;
S - Rua D. Belchior Carneiro;
E - Prédio Nº35 da Rua D. Belchior Carneiro (Nº13961, B-37);
W - Parcela B1.

- Parcela B

Parte da desc. (Nº19951,B-42) a integrar no domínio público do Território (Travessa Segunda do Pátio do Espinho).

N - Beco à Travessa Segunda do Pátio do Espinho e o mesmo Pátio;
S - Parcela B1;
E - Parcela A;
W - Travessa Segunda do Pátio do Espinho.

- Parcela B1

Parte da desc. (Nº19951,B-42) a integrar no domínio público do Território (Travessa Segunda do Pátio do Espinho).

N - Parcela B;
E - Parcela A1;
W - Travessa Segunda do Pátio do Espinho.

- Parcela C

Parte da desc. (Nº19951,B-42) a integrar no domínio público do Território (Travessa Segunda do Pátio do Espinho).

W - Parcela A;
Nos restantes pontos cardeais - - Beco à Travessa Segunda do Pátio do Espinho.

OBS: - As Parcelas "A+A1+B+B1+C", correspondem à totalidade do terreno da desc. (Nº19951,B-42).

RUA D. BELCHIOR CARNEIRO, Nº 37

	M(m)	P(m)
1	20 234,7	18 567,4
2	20 234,8	18 567,5
3	20 235,6	18 567,5
4	20 238,2	18 567,1
5	20 240,5	18 566,5
6	20 241,3	18 566,3
7	20 241,3	18 565,2
8	20 240,4	18 565,3
9	20 240,2	18 563,7
10	20 243,6	18 563,0
11	20 242,6	18 558,5
12	20 241,5	18 553,3
13	20 240,8	18 549,5
14	20 232,1	18 549,3
15	20 233,2	18 556,6
16	20 232,0	18 557,0
17	20 232,0	18 559,4
18	20 232,8	18 559,5
19	20 234,0	18 566,5

ÁREA "A " = 100 m2

ÁREA "A1" = 48 m2

ÁREA "B " = 9 m2

ÁREA "B1" = 4 m2

ÁREA "C " = 1 m2

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.156 /SATOP/93 Parecer da C.T. nº 104/93 de 9/7/93 196/89 de 05/11/92

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 10 de Novembro de 1993. — O Chefe do Gabinete, *J. A. Ferreira dos Santos*.