

Despacho n.º 113/GM/93

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Desenvolvimento e Fomento Imobiliário, Limitada, de compra do domínio directo da parcela de terreno com a área de 30,169 m², arredondada para 30 (trinta) metros quadrados, anexa ao terreno onde se encontra implantado o edifício n.º 16, da Travessa do Bálamo, com porta de serventia para o n.º 1, da Travessa do Gafanhoto, em Macau.

Revogação do Despacho n.º 37/85, publicado no *Boletim Oficial* n.º 7/85, de 16 de Fevereiro, seguida da venda da parcela de terreno com a área de 35,70 m², arredondada para 36 (trinta e seis) metros quadrados, contígua ao prédio identificado supra, para unificação do regime jurídico das três parcelas, destinadas a aproveitamento conjunto (Processo n.º 574-A/81, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública de contrato de compra e venda, outorgada em 10 de Dezembro de 1980, exarada a fls. 84 e seguintes do livro de notas para escrituras diversas n.º 90-A do 2.º Cartório Notarial de Macau, a sociedade denominada Companhia de Desenvolvimento e Fomento Imobiliário, Limitada, com sede em Macau, na Avenida do Coronel Mesquita, edifício Yee Fu, n.º 41, r/c, B, C e D, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 659 a fls. 147 do livro C-2.º, adquiriu juntamente com outra sociedade, aos herdeiros de Sam Kam Heng, ora transmitentes, o prédio n.º 16, da Travessa do Bálamo, com porta de serventia para o n.º 1, da Travessa do Gafanhoto, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 6 239 a fls. 34 do livro B-24.

2. Posteriormente, através de transacção efectuada entre as duas sociedades adquirentes, a Companhia de Desenvolvimento e Fomento Imobiliário, Limitada, tornou-se única proprietária do imóvel.

3. A existência de lapsos registrais e cadastrais verificados durante a instrução do presente processo e a descrição de bens do inventário facultativo, que correu termos no 2.º Juízo do Tribunal da Comarca de Macau e que identificou o edifício apenas com uma parcela, descrita sob o n.º 6 239, criaram a convicção de que o terreno era constituído por uma única parcela, aquando da celebração da referida escritura pública.

4. Para construção do novo edifício, cuja licença de utilização foi emitida em 7 de Fevereiro de 1987, verificou-se a necessidade de ser adquirido ao Território, face aos novos alinhamentos, o terreno com a área de 35,70 m², cuja venda foi autorizada pelo Despacho n.º 37/85, publicado no *Boletim Oficial* n.º 7/85, de 16 de Fevereiro, sendo que a respectiva escritura pública não se encontra, ainda, celebrada.

5. No âmbito das diligências efectuadas para registo do edifício em regime de propriedade horizontal, verificou-se, ainda, que parte da área onde se encontra implantado, com 30,169 m², corresponde a terreno concedido pelo Território, em regime de aforamento, ao falecido pai dos transmitentes.

6. Assim, o terreno onde se acha implantado o imóvel n.º 16, da Travessa do Bálamo, é composto por três parcelas de terreno:

A primeira, em regime de propriedade perfeita, descrita sob o n.º 6 239 a fls. 34 do livro B-24 da CRPM;

A segunda, com a área de 35,70 m², omissa na CRPM, cuja venda foi autorizada pelo Despacho n.º 37/85, já referido;

A terceira, com a área de 30,169 m², concedida pelo Território em regime de aforamento, ao falecido Sam Kam Heng, achando-se ainda hoje o domínio útil inscrito a seu favor sob o n.º 3 325 a fls. 184 do livro F-5, descrita sob o n.º 13 708 a fls. 193 do livro B-36 e com o domínio directo inscrito a favor do Território sob o n.º 3 324 a fls. 184 do livro F-5.

7. Nestas circunstâncias, a Companhia de Desenvolvimento e Fomento Imobiliário, Limitada, por requerimento de 24 de Fevereiro de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, solicitou a compra do domínio directo da parcela de terreno com a área de 30,169 m², uma vez que, por força do disposto no artigo 8.º da Lei de Terras, não é permitida a aquisição de direitos por meio de usucapião ou acessão imobiliária sobre terrenos do domínio público e do domínio privado do Território.

8. Verifica-se, assim, a necessidade de o Território vender à requerente o domínio directo da referida parcela, tendo em conta que, nos termos do n.º 4 do artigo 179.º da Lei de Terras, deverá ser uniformizado o regime jurídico da totalidade do terreno, a fim de o prédio poder ser registado e constituído em regime de propriedade horizontal.

A consideração precedente não dispensa, contudo, que a requerente, através da competente acção judicial, obtenha declaração de única titular do domínio útil da parcela aforada.

9. No que se refere à venda da parcela com 35,70 m², autorizada pelo Despacho n.º 37/85, de 7 de Fevereiro, não obstante ter sido pago o preço então estipulado, bem como a correspondente sisa, não foi celebrada a respectiva escritura pública, por questões relacionadas com o facto de as duas sociedades com-proprietárias do prédio, terem efectuado entre si transacção posterior, com vista à aquisição da propriedade apenas pela sociedade denominada Companhia de Desenvolvimento e Fomento Imobiliário, Limitada.

10. Nestas circunstâncias, e por questões de economia processual, de acordo com o parecer emitido pela Comissão de Terras, convirá que o presente despacho revogue o Despacho n.º 37/85 e autorize, simultaneamente, a escritura de contrato de compra e venda da parcela com 35,70 m², omissa na CRPM, a favor da ora requerente, nas condições em que foram estipuladas naquele despacho e com expressa menção de não ser devido pagamento do preço, por este já ter sido efectuado pela requerente em 19 de Dezembro de 1986, conforme guia de receita eventual escriturada no livro m/47 da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF).

11. Face ao que precede, o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), de acordo com a fórmula de cálculo então utilizada para a parcela com a área de 35,70 m², por aplicação da Portaria n.º 59/80/M, de 21 de Março, calculou o preço de venda da parcela com 30,169 m², actualizando, porém, o preço por metro quadrado de área bruta para comércio e habitação em conformidade com deliberação da Comissão de Terras tomada nesse sentido e fixou, em minuta de contrato, as condições de venda das duas parcelas.

12. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado, novamente, à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Setembro, emitiu parecer favorável ao pedido.

13. Nos termos e para os efeitos do 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 datada de 4 de Dezembro de 1993, assinada por Lo Keng Chio, casado, natural de Macau, e Man Hon Kong, casado, natural da China, ambos residentes em Macau, na qualidade de representantes da requerente, conforme foi verificado e reconhecido, nessa declaração, pelo 1.º Cartório Notarial de Macau.

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 a), 30.º, n.º 1, alínea a), e 43.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, determino a revogação do Despacho n.º 37/85, publicado no *Boletim Oficial* n.º 7/85, de 16 de Fevereiro, autorizo a venda da parcela com 35,70 m², bem como a venda do domínio directo da parcela de terreno com a área de 36,169 m², devendo a respectiva escritura pública de contrato ser outorgada pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Desenvolvimento e Fomento Imobiliário, Limitada, como segundo outorgante, nos termos e condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Pelo presente contrato:

1 — a) O primeiro outorgante vende ao segundo outorgante, que aceita, o domínio directo da parcela de terreno, com a área de 30,169 m², arredondada para 30 (trinta) metros quadrados, localizada no cruzamento da Avenida do Coronel Mesquita com a Rua do Padre António Roliz, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 13 708 a fls. 193 do livro B-36, pelo preço de \$ 72 450,00 (setenta e duas mil, quatrocentas e cinquenta) patacas, assinalada com a letra «C» na planta n.º 525/89, emitida em 9 de Julho de 1993, pela DSCC, e que faz parte integrante deste contrato;

b) O primeiro outorgante vende ao segundo outorgante, que aceita, a parcela de terreno, não descrita na CRPM, com a área de 36 (trinta e seis) metros quadrados, assinalada com a letra

«B», na mesma planta, pelo preço de \$ 23 991,00 (vinte e três mil novecentas e noventa e uma) patacas.

2 — a) As parcelas de terreno referidas nas alíneas do número anterior destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente pelo segundo outorgante, no regime de propriedade perfeita, com a parcela assinalada pela letra «A» na citada planta, situada na Travessa do Bálamo, n.º 16, com porta de serventia para o n.º 1, da Travessa do Gafanhoto, descrita na CRPM sob o n.º 6 239 a fls. 34 do livro B-24, passando a constituir um único lote de terreno com a área de 308 (trezentos e oito) metros quadrados;

b) A anexação a que se refere a alínea anterior deve ser precedida de regularização por parte do segundo outorgante da titularidade do domínio útil da parcela de terreno assinalada com a letra «C», na planta supramencionada.

Cláusula segunda — Preço de venda

1. O preço de venda da parcela de terreno referida na alínea a) do n.º 1 da cláusula primeira é de \$ 72 450,00 (setenta e duas mil, quatrocentas e cinquenta) patacas, e deve ser pago integralmente e de uma só vez 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. O preço de venda da parcela de terreno identificada na alínea b) do n.º 1 da cláusula primeira é de \$ 23 991,00 (vinte e três mil, novecentas e noventa e uma) patacas, e encontra-se já liquidado na DSF, mediante a guia de receita eventual, modelo B, receita n.º 29 073, de 19 de Dezembro de 1986, em conformidade com o estipulado no Despacho n.º 37/85, publicado no *Boletim Oficial* n.º 7/85, de 16 de Fevereiro.

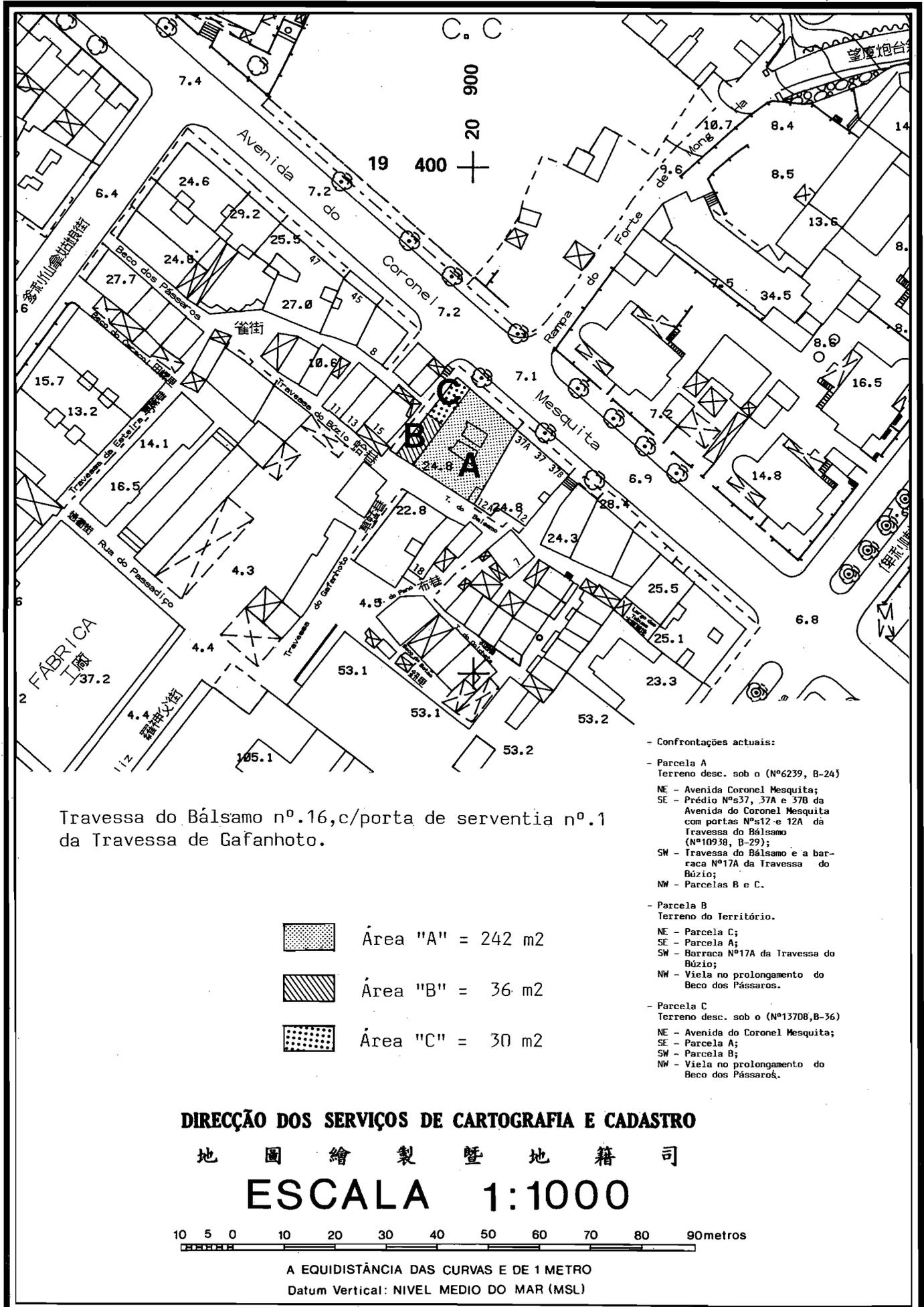
Cláusula terceira — Foro competente

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

Cláusula quarta — Legislação aplicável

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

Gabinete do Governador, em Macau, aos 30 de Dezembro de 1993. — O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.



Travessa do Bálamo n.º.16,c/porta de serventia n.º.1 da Travessa de Gafanhoto.

-  Área "A" = 242 m2
-  Área "B" = 36 m2
-  Área "C" = 30 m2

- Confrontações actuais:
- Parcela A
Terreno desc. sob o (N.º6239, B-24)
NE - Avenida Coronel Mesquita;
SE - Prédio N.ºs37, 37A e 37B da Avenida do Coronel Mesquita com portas N.ºs12 e 12A da Travessa do Bálamo (N.º10930, B-29);
SW - Travessa do Bálamo e a barraca N.º17A da Travessa do Búzio;
NW - Parcelas B e C.
- Parcela B
Terreno do Território.
NE - Parcela C;
SE - Parcela A;
SW - Barraca N.º17A da Travessa do Búzio;
NW - Viela no prolongamento do Beco dos Pássaros.
- Parcela C
Terreno desc. sob o (N.º13708, B-36)
NE - Avenida do Coronel Mesquita;
SE - Parcela A;
SW - Parcela B;
NW - Viela no prolongamento do Beco dos Pássaros.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)