Despacho n.º 6/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito por Iek Sek In, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área registral de 46,64 (quarenta e seis vírgula sessenta e quatro) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 3, do Beco da Pedra, e concessão de uma parcela contígua com a área de 0,45 (zero vírgula quarenta e cinco) metros quadrados, para serem aproveitados conjuntamente, com a construção de um novo edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio.

Reversão ao Território de duas parcelas de terreno com a área global de 6 (seis) metros quadrados, em virtude dos novos alinhamentos definidos para o local (Processo n.º 1 300.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 106/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Iek Sek In, de nacionalidade portuguesa, casado com Chang Cheng Iu no regime de comunhão de adquiridos, residente em Macau, na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 14, 1.º andar, A/B, é titular da concessão, por aforamento, de um terreno com a área registral de 46,64 (quarenta e seis vírgula sessenta e quatro) metros quadrados, rectificada por nova medição para 49 (quarenta e nove) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 3, do Beco da Pedra.

O terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 5 339 a fls. 243 v. do livro B-22 e está inscrito a seu favor sob os n.ºs 27 735 a fls. 19 v. do livro G-22 e 4 185 a fls. 147 v. do livro G-10.

O domínio directo está inscrito a favor da Fazenda Nacional sob o n.º 632 a fls. 180 v. do livro F1.

2. Através de requerimento com data de entrada de 21 de Maio de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, o concessionário solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), sobre o qual havia sido emitido parecer favorável.

Para cumprimento dos alinhamentos definidos para o local, que obrigam à devolução do domínio útil de duas parcelas de terreno com a área global de 6 (seis) metros quadrados, vem ainda requerer que lhe seja concedida uma pequena parcela com 0,45 (zero vírgula quarenta e cinco) metros quadrados.

3. As parcelas de terreno em causa encontram-se assinaladas na planta referenciada por Processo n.º 3 605/91, emitida em 8 de Março de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC). Para que se pudesse conceder a parcela identificada com a letra «B», foi necessário proceder à sua desafectação do domínio público e integração no domínio privado do Território, desafectação esta que foi contemplada no Decreto-Lei n.º 42/93/M, de 30 de Agosto, publicado no *Boletim Oficial* n.º 35, I Série.

4. Apreciado o pedido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão da concessão, concessão *ex novo* e reversão deveriam obedecer, com as quais o requerente concordou em 7 de Outubro de 1993.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 11 de Novembro de 1993, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

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 da concessão, concessão *ex novo* e reversão foram notificadas ao requerente, e por este expressamente aceites, mediante declaração com data de entrada de 11 de Janeiro de 1994.

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 e seguintes, 107.º e 129.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, determino a reversão ao Território das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A1» e «A2» na planta n.º 3 605/91, emitida em 8 de Março de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, e defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e Iek Sek In, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área registada de 46,64 (quarenta e seis vírgula sessenta e quatro) metros quadrados, rectificada por nova medição para 49 (quarenta e nove) metros quadrados, situado em Macau, no Beco da Pedra, onde se encontra implantado o prédio n.º 3, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 5 339 a fls. 243 v. do livro B-22, e inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 27 735 a fls. 19 v. do livro G-22 e n.º 4 185 a fls. 147 v. do livro G-10, que se encontra assinalado pelas letras «A», «A1» e «A2» na planta n.º 3 605/91, emitida pela DSCC, em 8 de Março de 1993, que faz parte integrante do presente contrato;

b) A reversão, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, por força dos novos alinhamentos, das parcelas de terreno com as áreas de 5 (cinco) e 1 (um) metros quadrados, assinaladas, respectivamente, pelas letras «A1» e «A2» na referida planta da DSCC, a desanexar do terreno referido na alínea anterior e que se destinam a integrar a via pública;

c) A concessão, por aforamento, pelo primeiro outorgante ao segundo outorgante, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 0,45 (zero vírgula quarenta e cinco) metros quadrados, assinalada pela letra «B» na mesma planta, à qual se atribui o valor de $ 2 734,00 (duas mil, setecentas e trinta e quatro) patacas.

2. As parcelas de terreno assinaladas pelas letras «A» e «B» na planta n.º 3 605/91, emitida em 8 de Março de 1993, pela DSCC, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, após a demolição do edifício existente, passando a constituir um único lote com a área de 43,45 (quarenta e três vírgula

quarenta e cinco) 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 5 (cinco) pisos.

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

Comercial: r/c, com a área de 33 m²;

Habitação: 1.º ao 3.º andar com «duplex», com a área de 168 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria para efeito de 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 $ 4 350,00 (quatro mil trezentas e cinquenta) patacas, assim discriminado:

a) $ 4 305,00 (quatro mil trezentas e cinco) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 3 605/91, emitida pela DSCC, em 8 de Março de 1993;

b) $ 45,00 (quarenta e cinco) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago 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 $ 51,00 (cinquenta e uma) patacas, assim discriminado:

a) $ 50,00 (cinquenta) patacas, referentes à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta acima referida;

b) $ 1,00 (uma) pataca, 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 qualquer formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.ª o 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 publicação 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, o segundo outorgante pode 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 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 $ 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, 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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 136 370,00 (cento e trinta

e seis 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 sétima — Transmissão

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e fica sujeita 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 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.

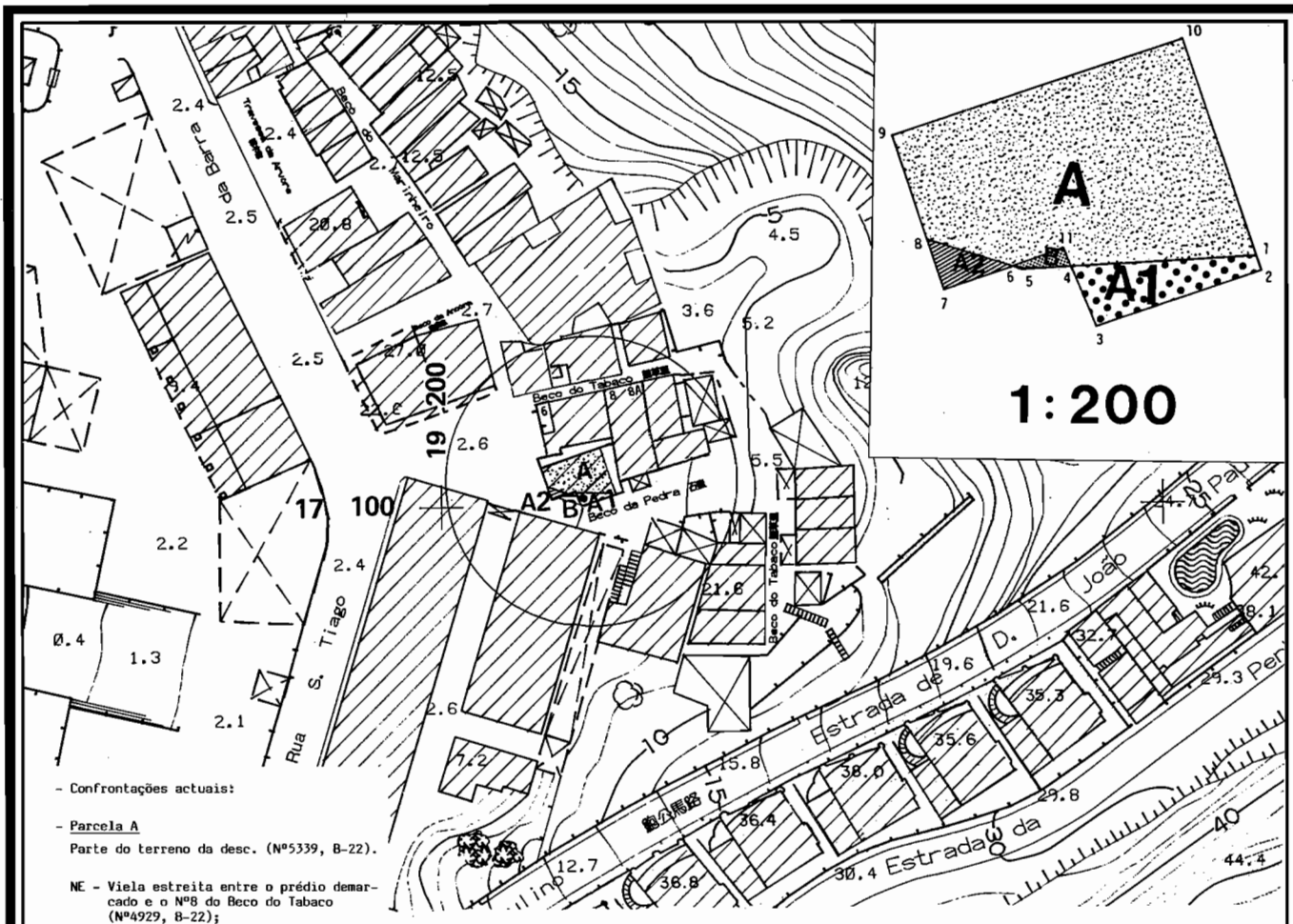
Cláusula décima — Foro competente

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 21 de Janeiro de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



- Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte do terreno da desc. (Nº5339, B-22).

NE - Viela estreita entre o prédio demarcado e o Nº8 do Beco do Tabaco (Nº4929, B-22);
SE - Parcelas A1, A2 e B;
SW - Parcelas A2 e B e o Beco da Pedra;
NW - Viela estreita entre o prédio demarcado e o Nº6 do Beco do Tabaco (Nº5054, B-22).

- Parcela A1

Parte do terreno da desc. (Nº5339, B-22), a integrar no domínio público do Território (Beco da Pedra).

NE - Parcela A;
SE/SW - Beco da Pedra.

- Parcela A2

Parte dó terreno da desc. (Nº5339, B-22), a integrar no domínio público do Território (Beco da Pedra).

NE - Parcela A;
SE/SW - Beco da Pedra.

- Parcela B

Terreno desafectado do domínio público do Território.

NE/NW - Parcela A;
SE - Beco da Pedra.

OBS: As parcelas (A+A1+A2), correspondem à totalidade do terreno da desc. (Nº5339, B-22).

BECO DA PEDRA, Nº3

	M(m)	P(m)
1	19 224,0	17 102,2
2	19 224,1	17 101,8
3	19 219,5	17 100,2
4	19 218,8	17 101,9
5	19 217,5	17 101,8
6	19 217,2	17 101,9
7	19 215,3	17 101,2
8	19 214,8	17 102,6
9	19 213,8	17 105,4
10	19 221,9	17 108,2
11	19 218,7	17 102,3

ÁREA "A" = 43 m2

ÁREA "A1" = 5 m2

ÁREA "A2" = 1 m2

ÁREA "B" = 0,45 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 n.º 6/SATOP/94 Parecer da C.T.nº196/93 de 11/11/93 3605/91 de 08/03/93