

Despacho n.º 89/GM/95

Respeitante ao pedido feito por Roberto Chan, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 35 m², rectificada para 31 m², sito na ilha da Taipa, na Rua dos Mercadores, n.º 17. Doação ao Território do terreno com a área rectificada de 36 m², também sito na ilha da Taipa, na Rua Correia da Silva, sem número, confinante com aquele, e simultânea concessão, por aforamento, de parte deste terreno para unificação do regime jurídico de ambos, com vista ao seu aproveitamento conjunto com a construção de um edifício destinado à finalidade comercial (Processo n.º 6 278.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 8/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 25 de Maio de 1994, Roberto Chan, casado com Lam Iok Heng, no regime de comunhão de adquiridos, de nacionalidade portuguesa, residente na Avenida do Ouvidor Arriaga, n.º 14, 1.º andar, A/B, em Macau, solicitou-me autorização para proceder ao reaproveitamento de uma parcela de terreno que lhe está concedida, por aforamento, com a área de 35 m², rectificada para 31 m², sito na ilha da Taipa, na Rua dos Mercadores, onde se acha construído o prédio urbano n.º 17, a aproveitar conjuntamente com a parcela de terreno de sua propriedade com a área de 30,8 m², também sito na ilha da Taipa, na Rua Correia da Silva, com aquela confinante, tendo, para o efeito, submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o respectivo projecto de arquitectura, o qual obteve, em 11 de Março de 1994, parecer favorável.

2. O requerente solicitou ainda a uniformização do regime jurídico das parcelas de terreno supra-identificadas, por forma a poderem ser aproveitadas conjuntamente, através da doação da parcela de sua propriedade e de simultânea concessão, em regime de aforamento, da mesma parcela.

3. A parcela de terreno aforada encontra-se descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 4 787 a fls. 159 do livro B-21 e inscrita a sua aquisição a favor do requerente sob o n.º 10 617 a fls. 196 do livro G-32K, encontrando-se o domínio directo inscrito a favor do Território sob o n.º 234 a fls. 76 do livro F-1. A parcela a doar acha-se descrita sob o n.º 21 491 a fls. 96 do livro B-50 e inscrita a favor do requerente sob o n.º 10 617 a fls. 196 do livro G-32K.

4. As parcelas de terreno em apreço encontram-se demarcadas e assinaladas na planta n.º 4 079/92, emitida em 15 de Novembro de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as letras «A», «B» e «C», destinando-se a parcela «C», com a área de 3 m², a integrar o domínio público do Território, por força do alinhamento definido para o local. As parcelas assinaladas com as letras «A» e «B» destinam-se a ser anexadas, passando a constituir um único lote de terreno, com a área de 64 m².

5. Como o projecto em causa se insere na zona de protecção do Largo de Camões/Rua dos Negociantes, foi o mesmo submetido à apreciação do Instituto Cultural de Macau (ICM), tendo merecido parecer de aprovação, homologado por despacho do Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, de 23 de Setembro de 1994.

6. O aproveitamento das parcelas «A» e «B» será feito com a construção de um edifício com 2 pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Fevereiro de 1995, 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 do contrato de concessão foram notificadas ao requerente e cônjuge e por estes expressamente aceites, mediante declaração apresentada em 13 de Dezembro de 1995, juntamente com fotocópia autenticada da declaração prestada, nos termos legais, pelo banco credor, a consentir o cancelamento parcial da hipoteca incidente apenas sobre a mencionada parcela «C», com a área de 3 m², mantendo quanto às parcelas «A» e «B» o ónus em vigor, agora relativamente ao domínio útil das mesmas.

9. O preço do domínio útil estipulado na alínea a) do n.º 1 da cláusula terceira foi pago em 27 de Maio de 1995 na Recebedoria de Finanças da Delegação de Finanças das Ilhas, através da guia de receita eventual n.º 1 045.

10. A sisa foi paga na Recebedoria de Finanças da Delegação de Finanças das Ilhas, em 31 de Maio de 1995, e o respectivo conhecimento n.º 1 158/1 075 foi arquivado no processo da Comissão de Terras.

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), 44.º e seguintes, 107.º e 127.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, aceito a doação do domínio útil da parcela de terreno supra-identificada, sito na ilha da Taipa, na Rua Correia da Silva, sem número, e defiro os pedidos em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Roberto Chan, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, de um terreno sito na Rua dos Mercadores, n.º 17, na ilha da Taipa, com a área de 35 (trinta e cinco) metros quadrados, rectificada por nova medição para 31 (trinta e um) metros quadrados, assinalado pela letra «B» na planta n.º 4 079/92, emitida em 15 de Novembro de 1994, pela DSCC, descrito na CRPM sob o n.º 4 787 a fls. 159 do livro B-21 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 10 617 a fls. 196 do livro G-32K;

b) A doação, para fins de unificação do regime jurídico, pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, do terreno assinalado pelas letras «A» e «C» na planta acima mencionada, com a área de 30,8 (trinta vírgula oito) metros quadrados, rectificada por nova medição para 36 (trinta e seis) metros quadrados, e como valor atribuído de 84 000,00 (oitenta e quatro mil) patacas, descrito na CRPM sob o n.º 21 491 a fls. 96 do livro B-50 e registado, em regime de propriedade perfeita, a favor do segundo outorgante, sob o n.º 10 617 a fls. 196 do livro G-32 K. A parcela «C» é doada livre de ónus ou encargos, mantendo-se quanto à

parcela «A» a hipoteca registada a favor do banco credor sob o n.º 10 661 a fls. 89 do livro C-42K, agora relativamente ao domínio útil da mesma;

c) A concessão ao segundo outorgante, por aforamento e com o ónus referido na alínea anterior, da parcela do terreno doado com a área de 33 (trinta e três) metros quadrados e com o valor atribuído de 77 000,00 (setenta e sete mil) patacas, assinalada com a letra «A» na mesma planta.

A parcela remanescente, com a área de 3 (três) metros quadrados, identificada com a letra «C», destina-se a integrar o domínio público do Território.

2. As parcelas de terreno, assinaladas com as letras «A» e «B» na citada planta, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente pelo segundo outorgante, em regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 64 (sessenta e quatro) 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

O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 2 (dois) pisos, com a área de 128 (cento e vinte e oito) metros quadrados, destinado à finalidade comercial.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 19 200,00 (dezanove mil e duzentas) patacas, assim discriminado:

a) 9 300,00 (nove mil e trezentas) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na planta n.º 4 079/92, emitida em 15 de Novembro de 1994, pela DSCC;

b) 9 900,00 (nove mil e novecentas) patacas, referente ao valor fixado para a parcela agora concedida, assinalada com a letra «A» na citada planta.

2. O foro anual a pagar é de \$ 101,00 (cento e uma) patacas, assim discriminado:

a) 49,00 (quarenta e nove) patacas, referente à parcela assinalada com a letra «B», anteriormente concedida;

b) 52,00 (cinquenta e duas) patacas, referente à parcela assinalada com a letra «A», doada e agora concedida.

3. O segundo outorgante fica isento 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 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 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 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 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 5 000,00 (cinco 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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 63 803,00 (sessenta e três mil, oitocentas e três) patacas, que é pago integralmente e de uma só vez, 1 (um) mês 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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da respeitante ao prémio.

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.

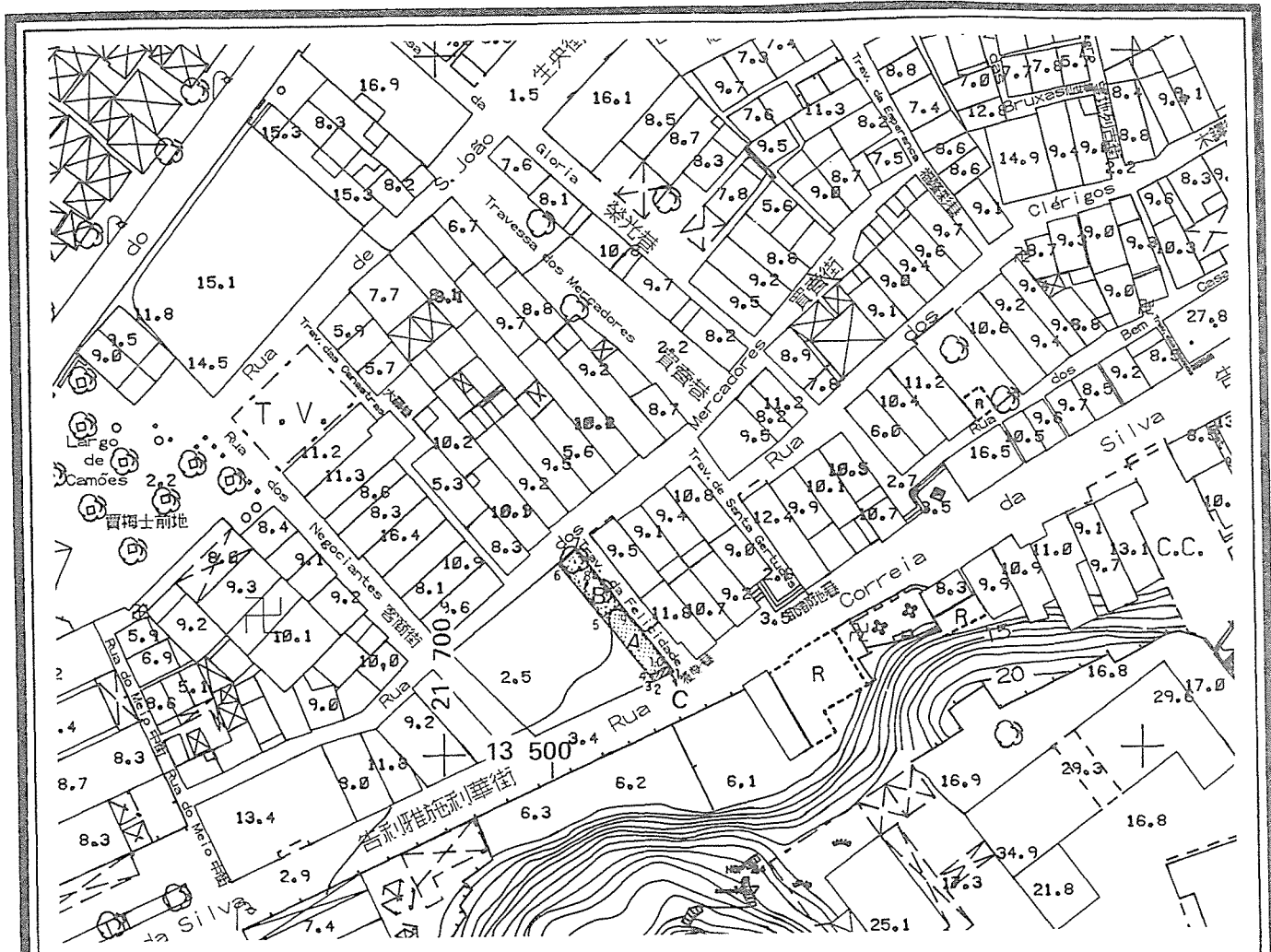
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica 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 26 de Dezembro de 1995. — O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.



RUA DOS MERCADORES Nº17 e TERRENO ANEXO
PARA A RUA CORREIA DA SILVA, (TAIPA)

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

-Parcela A
Parte do terreno descrito sob o (nº21491, B-50)

NE - Travessa da felicidade;
SE - Parcela C;
SW - Prédio nº15 da Rua dos Mercadores (nº4786, B-21);
NW - Parcela B.

-Parcela B
Terreno descrito sob o (nº4787, B-21) (aforamento)

NE - Travessa da felicidade;
SE - Parcela A;
SW - Prédio nº15 da Rua Correia da Silva (nº4786, B-21);
NW - Rua dos Mercadores.

-Parcela C
Parte do terreno descrito sob o (nº21491, B-50) a integrar no domínio público do território (Rua Correia da Silva)

NE - Travessa da felicidade;
SE - Rua Correia da Silva;
SW - Prédio nº15 da Rua Correia da Silva;
NW - Parcela A.

OBS: As parcelas A+C correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (nº21491, B-50).



ÁREA "A" = 33 m²



ÁREA "B" = 31 m²



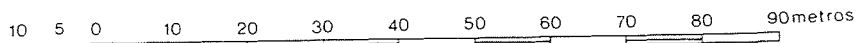
ÁREA "C" = 3 m²

N.º	U (m)	P (m)
1	732	13511.6
2	732	13510.6
3	732	13510.6
4	732	13511.0
5	732	13511.0
6	732	13511.0
7	732	13511.0
8	732	13511.0
9	732	13511.0
10	732	13511.0
11	732	13511.0
12	732	13511.0
13	732	13511.0
14	732	13511.0
15	732	13511.0
16	732	13511.0
17	732	13511.0
18	732	13511.0
19	732	13511.0
20	732	13511.0
21	732	13511.0
22	732	13511.0
23	732	13511.0
24	732	13511.0
25	732	13511.0
26	732	13511.0
27	732	13511.0
28	732	13511.0
29	732	13511.0
30	732	13511.0
31	732	13511.0
32	732	13511.0
33	732	13511.0
34	732	13511.0
35	732	13511.0
36	732	13511.0
37	732	13511.0
38	732	13511.0
39	732	13511.0
40	732	13511.0
41	732	13511.0
42	732	13511.0
43	732	13511.0
44	732	13511.0
45	732	13511.0
46	732	13511.0
47	732	13511.0
48	732	13511.0
49	732	13511.0
50	732	13511.0

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 NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)