

**Despacho n.º 74/SATOP/96**

No uso da faculdade conferida pelo n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, subdelego no director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, engenheiro Manuel Pereira, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o Território e os Abrantina — Mei Cheong, Associados, para a execução da empreitada designada por «Fornecimento e instalação de caixilharias de alumínio envidraçadas e vão Vc's no Posto Operacional dos Bombeiros da Areia Preta».

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 4 de Junho de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

**Despacho n.º 75/SATOP/96**

Respeitante ao pedido, feito pela Diocese de Macau, de conversão da concessão gratuita, por aforamento, em onerosa, do terreno com a área rectificada de 458 m<sup>2</sup>, sito em Macau, na Calçada da Vitória, n.ºs 107 a 121, e de autorização *a posteriori* da sua transmissão a favor de Alberto Dias Ferreira e sua mulher Rosa Ivida Cheoc Dias Ferreira, Thomas Too e sua mulher Miranda Tam e destes para Chio Ho Cheong, e de revisão do contrato, por modificação do seu aproveitamento em conjunto com o terreno contíguo, com a área rectificada de 481 m<sup>2</sup>, também situado em Macau, na Calçada da Vitória, n.ºs 93 a 99, do qual este último é titular do domínio útil.

Reversão a favor do Território, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, de duas parcelas de terreno concedido, com as áreas de 32 m<sup>2</sup> e de 48 m<sup>2</sup>, destinadas a integrar a via pública (Processo n.º 1 207.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 103/95 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em conformidade com o Diploma Legislativo n.º 1 137, de 2 de Setembro de 1950, pelo alvará de concessão n.º 21 de 9 de Abril de 1951, foi concedido gratuitamente, a favor da Missão do Padroado Português no Extremo Oriente, o domínio útil do terreno com a área de 456,61 m<sup>2</sup>, situado na Calçada do Paiol, destinado a manter construído o prédio n.ºs 19 e 21, actualmente com os n.ºs 107 a 121 da Calçada da Vitória, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 13 646 a fls. 158 do livro B-36.

2. Em 16 de Março de 1991, a Diocese de Macau, pessoa jurídica canonicamente erecta, sucessora legal dos bens pertencentes àquela Missão em consequência da sua extinção, nos termos constantes do disposto no Despacho n.º 17/SAA/86, publicado no *Boletim Oficial* n.º 38/86, de 22 de Setembro, vendeu, por escritura pública lavrada no Cartório Notarial das Ilhas, o domínio útil do prédio supra-identificado a Alberto Dias Ferreira, casado com Rosa Ivida Cheoc Dias Ferreira no regime de comunhão geral de bens, ambos naturais de Macau, onde residem, na Calçada da Vitória, n.ºs 93 a 99, e Thomas Too, aliás Tou Hoi Iu, que veio a falecer em 2 de Novembro de 1993, que foi casado com Miranda Tam, aliás Tam Woon Yung, no regime de comunhão de adquiridos, natural de Macau, e que teve a última residência na Rua da Praia Grande, n.º 47, 14.º andar.

3. Apresentada ao registo da referida aquisição, veio a respectiva inscrição a ser lavrada provisoriamente, por dúvidas, com o fundamento de que, tendo o direito do transmitente na sua origem uma concessão gratuita, não foi feita a prova de autorização para a alienação desse direito, por parte da entidade concedente.

4. Em face da recusa, aos 3 de Outubro de 1991, através de requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, Alberto Dias Ferreira e Thomas Too solicitaram autorização e/ou ratificação daquela transmissão com vista à conversão do registo provisório em definitivo.

5. Analisado o pedido, de acordo com a minha proposta, S. Ex.ª o Governador, por despacho de 20 de Janeiro de 1992, autorizou a conversão da concessão gratuita em onerosa, com pagamento pelo concessionário do preço do domínio útil e do foro, fixados de harmonia com a tabela vigente à data da concessão.

6. Nestas circunstâncias, por requerimento de 18 de Março de 1992, a Diocese de Macau, Alberto Dias Ferreira e Thomas Too solicitaram que fosse autorizada a conversão em onerosa da concessão gratuita do sobredito terreno e a transmissão do mesmo, para ser reaproveitado conjuntamente com um terreno contíguo, onde se encontra construído o prédio n.ºs 15 e 17 da Calçada do Paiol, actualmente com os n.ºs 93 e 99 da Calçada da Vitória, descrito na CRPM sob o n.º 13 645 a fls. 157 v. do livro B-36 e cujo domínio útil pertence aos requerentes transmissários.

7. Para tanto, submeteram à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um estudo prévio o qual, porém, não obteve parecer favorável, pelo que apresentaram, em 31 de Agosto de 1993, uma nova versão, que foi considerada passível de aprovação condicionada.

8. Sucedeu, porém, que, aos 11 de Julho de 1994, Chio Ho Cheong, representado pelos seus bastantes procuradores Jian Ming Lan, aliás Jimmy Lan, solteiro, maior, e Li Zhao Min, solteiro, maior, ambos domiciliados em Macau, na Ponte n.º 14 do Porto Interior, este último, por sua vez, representado por Zhang Yucong, solteiro, maior, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa e residente em Macau, na Avenida de Horta e Costa, n.ºs 23 a 37, edifício Va Fai, 6.º andar, «A», alegando ter comprado o domínio útil dos supra-identificados terrenos, veio requerer a conversão em onerosa da concessão gratuita do terreno pertencente à Diocese, bem como autorização para a transmissão do mesmo a favor do requerente e para a modificação do seu aproveitamento, de acordo com o projecto de arquitectura apresentado na DSSOPT, o qual foi considerado passível de aprovação condicionada, conforme despacho do subdirector de 27 de Maio de 1994.

9. Com efeito, por escritura de 14 de Outubro de 1993, exarada a fls. 10 e seguintes do livro C-6 do Cartório Privado Alexandre Correia da Silva, Alberto Dias Ferreira e sua mulher Rosa Ivida Cheoc Dias Ferreira, Thomas Too, aliás Tou Hoi Iu, e sua mulher Miranda Tam, aliás Tam Woon Yung, venderam ao dito Chio Ho Cheong, casado com Glória Teresa Azedo segundo o regime de separação de bens, natural da República Popular da China, de nacionalidade portuguesa, e com domicílio profissional em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 34 e 36, 5.º andar, «B», «C» e «D», o domínio útil dos aludidos terrenos, situados na Calçada da Vitória.

10. Desta venda teve também conhecimento a Diocese de Macau que, por requerimento de 8 de Novembro de 1994, veio reiterar o pedido de conversão em onerosa da concessão gratuita do prédio descrito na CRPM sob o n.º 13 646, e solicitar a sua transmissão a favor de Chio Ho Cheong.

11. Tendo em consideração o projecto de arquitectura, que mereceu igualmente parecer favorável do Gabinete do Património Cultural do Instituto Cultural de Macau (ICM), homologado por despacho do Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, de 20 de Setembro de 1993, o Departamento de Solos da DSSOPT, após a instrução do processo com os documentos necessários, procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato que foi aceite pelos requerentes.

12. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 16 de Novembro de 1995, emitiu parecer favorável.

13. Os terrenos encontram-se assinalados com as letras «A», «A1», «B» e «B1» na planta n.º 3 259/90, emitida, em 19 de Junho de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as áreas rectificadas, por nova medição, para 481 m<sup>2</sup> e 458 m<sup>2</sup>.

As parcelas assinaladas com as letras «A1» e «B1», com as áreas de 32 m<sup>2</sup> e 48 m<sup>2</sup>, respectivamente, destinam-se a ser desanexadas das descrições 13 645 e 13 646 do livro B-36 e a integrarem o domínio público do Território, por força do alinhamento definido para o local, passando o terreno concedido a ser constituído pelas parcelas «A» e «B», com a área global 859 m<sup>2</sup>, que se destinam a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente com a construção de um edifício com 17 pisos, em regime de propriedade horizontal, afectado às finalidades comercial, habitacional e de estacionamento.

14. 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 foram notificadas à Diocese de Macau, no acto representada pelo Padre Roger Lo, com domicílio no Paço Episcopal, situado no Largo da Sé, em Macau, e a Jian Ming Lan, aliás Jimmy Lan, e Zhang Yucong, acima identificados, na qualidade de procurador e procurador substabelecido de Chio Ho Cheong, também já identificado, e foram por estes expressamente aceites mediante declarações datadas de 29 e 16 de Maio de 1996, respectivamente, cujas qualidades e poderes para o acto foram verificados pelo Notário Privado António Passeira, conforme reconhecimentos exarados naquelas declarações em 29 e 23 de Maio de 1996.

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 66.º, 107.º e 129.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro os pedidos em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, pela Diocese de Macau, como segunda outorgante, e por Chio Ho Cheong, como terceiro outorgante:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A conversão em concessão onerosa, por aforamento, do terreno com a área rectificada, por novas medições, para 458 (quatrocentos e cinquenta e oito) metros quadrados, concedido gratuitamente à segunda outorgante, situado em Macau, na Calçada da Vitória, onde se encontra construído o prédio com os n.ºs 107 a 121 (outrora com os n.ºs 19 e 21 da Calçada do Paiol), descrito na CRPM sob o n.º 13 646 a fls. 158 do livro B-36 e assinalado com as letras «B» e «B1» na planta n.º 3 259, emitida, em 19 de Junho de 1995, pela DSCC, anexa ao presente contrato e do qual faz parte integrante;

b) A autorização *a posteriori* da transmissão do terreno, identificado na alínea anterior, da segunda outorgante para Alberto Dias Ferreira e Thomas Too, aliás Tou Hoi Iu, operada por escritura de compra e venda outorgada, em 16 de Março de 1991, no Cartório Notarial das Ilhas;

c) A autorização *a posteriori* da transmissão do mesmo terreno, de Alberto Dias Ferreira e sua mulher Rosa Ivida Cheoc Dias Ferreira, Thomas Too, aliás Tou Hoi Iu, e sua mulher Miranda Tam, aliás Tam Woon Yung, a favor do terceiro outorgante, operada por escritura de compra e venda outorgada, em 14 de Outubro de 1993, no Cartório do Notário Privado Alexandre Correia da Silva;

d) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área rectificada, por novas medições, de 481 (quatrocentos e oitenta e um) metros quadrados, situado em Macau, na Calçada da Vitória, onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 93 a 99 (outrora com os n.ºs 15 e 17 da Calçada do Paiol), descrito na CRPM sob o n.º 13 645 a fls. 157 v. do livro B-36, inscrito a favor do terceiro outorgante sob o n.º 3 733 a fls. 88 do livro G-25M, e assinalado pelas letras «A» e «A1» na planta acima mencionada, o qual se destina a ser anexado e aproveitado conjuntamente com o terreno a que se referem as alíneas anteriores, logo que demolidos os respectivos edifícios;

e) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, das parcelas de terreno com as áreas de 32 (trinta e dois) metros quadrados e de 48 (quarenta e oito) metros quadrados, a desanexar dos terrenos descritos sob os n.ºs 13 645 e 13 646 do livro B-36, após demolição dos edifícios neles existentes, assinaladas pelas letras «A1» e «B1» na mesma planta e destinadas a integrar a via pública, por força dos novos alinhamentos.

2. A concessão, agora constituída pelas parcelas assinaladas com as letras «A» e «B» na citada planta, que constituem um único lote com a área de 859 (oitocentos e cinquenta e nove) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, 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 17 (dezassete) pisos.

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

Comercial: com a área de 158 m<sup>2</sup>;

Habitacional: com a área de 6 910 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: com a área de 2 223 m<sup>2</sup>.

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 actualizado para 374 800,00 (trezentas e setenta e quatro mil e oitocentas) patacas.

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 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para 937,00 (novecentas e trinta e sete) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço 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 24 (vinte e quatro) 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, o terceiro 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 a 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 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 terceiro 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, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o terceiro 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 terceiro 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 terceiro 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 terceiro outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 5 483 276,00 (cinco milhões, quatrocentas e oitenta e três mil, duzentas e setenta e seis) patacas, da seguinte forma:

a) 2 483 276,00 (dois milhões, quatrocentas e oitenta e três mil, duzentas e setenta e seis) patacas, no prazo de 1 (um) mês a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 3 000 000,00 (três milhões) de patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 1 579 200,00 (um milhão, quinhentas e setenta e nove mil e duzentas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses contados a partir da data da 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 sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

#### *Cláusula oitava — Fiscalização*

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o terceiro 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.<sup>ª</sup> 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 terceiro outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

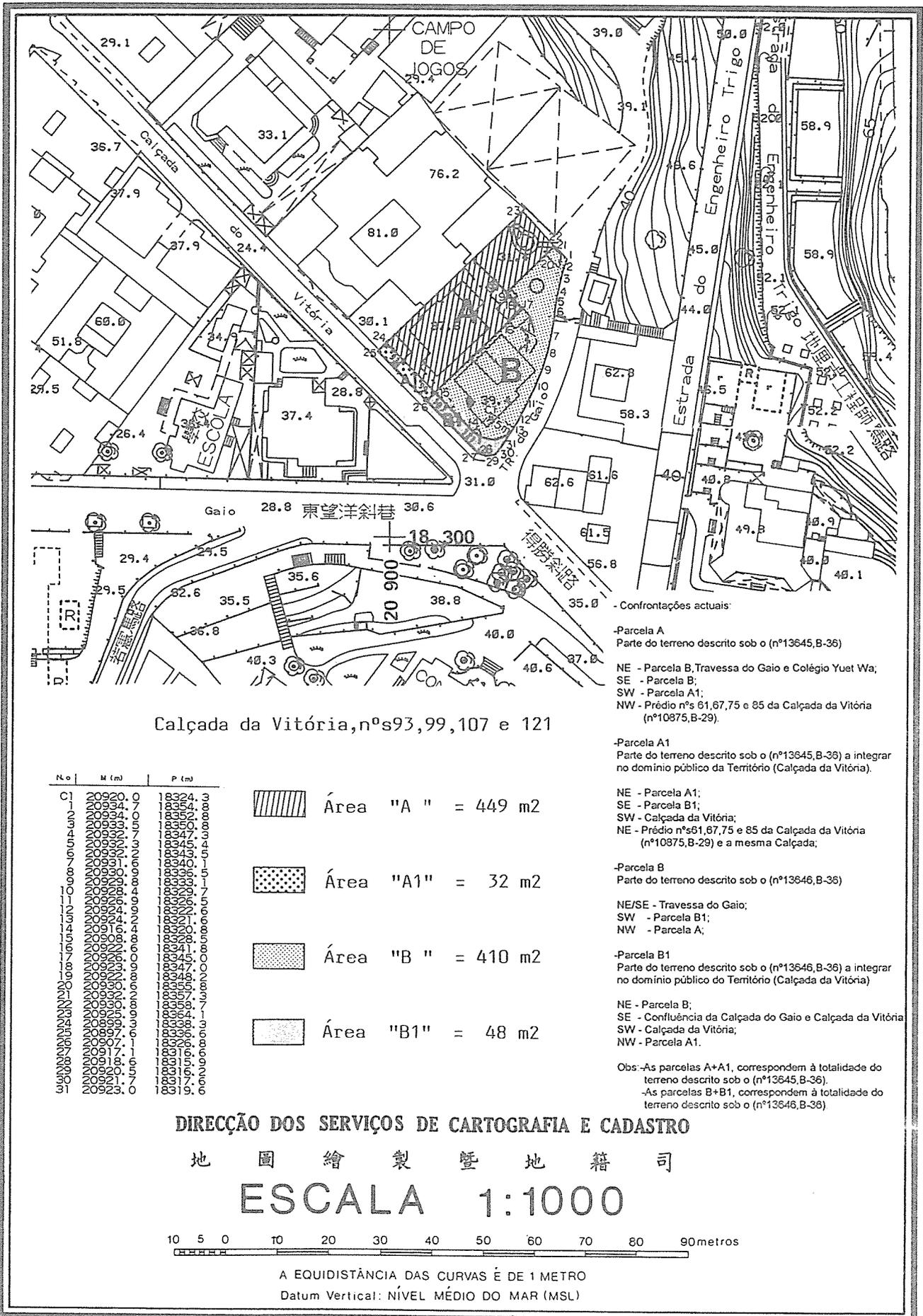
*Cláusula décima — Foro competente*

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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 6 de Junho de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



- Confrontações actuais:

- Parcela A  
 Parte do terreno descrito sob o (nº13645, B-36)

NE - Parcela B, Travessa do Gaio e Colégio Yuet Wa;  
 SE - Parcela B;  
 SW - Parcela A1;  
 NW - Prédio nºs 61, 67, 75 e 85 da Calçada da Vitória (nº10875, B-29).

- Parcela A1  
 Parte do terreno descrito sob o (nº13645, B-36) a integrar no domínio público da Território (Calçada da Vitória).

NE - Parcela A1;  
 SE - Parcela B1;  
 SW - Calçada da Vitória;  
 NE - Prédio nºs 61, 67, 75 e 85 da Calçada da Vitória (nº10875, B-29) e a mesma Calçada;

- Parcela B  
 Parte do terreno descrito sob o (nº13646, B-36)

NE/SE - Travessa do Gaio;  
 SW - Parcela B1;  
 NW - Parcela A;

- Parcela B1  
 Parte do terreno descrito sob o (nº13646, B-36) a integrar no domínio público do Território (Calçada da Vitória)

NE - Parcela B;  
 SE - Confluência da Calçada do Gaio e Calçada da Vitória  
 SW - Calçada da Vitória;  
 NW - Parcela A1.

Obs.-As parcelas A+A1, correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (nº13645, B-36).  
 -As parcelas B+B1, correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (nº13646, B-36).

Despacho n.º 75/SATOP/96

Parecer da C.T. nº152/95 de 16/11/95 3259/90 de 19/06/95

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 12 de Junho de 1996. — O Chefe do Gabinete. J. A. Ferreira dos Santos.