

Despacho n.º 89/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito por Cheong Wa e António Chui Yuk Lum, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, dos terrenos contíguos, com a área de 214 m², sitos na ilha da Taipa, na Rua dos Mercadores, e de doação seguida de concessão, no mesmo regime, de uma parcela de terreno confinante, com a área de 110 m², para unificação do regime jurídico e aproveitamento conjunto.

Reversão ao Território de duas parcelas de terreno, com as áreas de 9 m² e 5 m², respectivamente, por força do alinhamento definido para o local e que se destinam a integrar o domínio público (Processo n.º 6 267.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 74/95 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Cheong Wa, aliás Truong Hoa, casado com Chan Siu Tim Renee no regime de comunhão de adquiridos, natural do Camboja, de nacionalidade chinesa, residente na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 100-D, r/c, em Macau, e António Chui Yuk Lum, casado com Ma Sok In no regime de comunhão de adquiridos, natural da República Popular da China, de nacionalidade portuguesa, residente na Rua do Tesouro, n.ºs 6-8, r/c, em Macau, são co-titulares do domínio útil dos terrenos com a área global de 214,70 m², arredondada para 214 m², sitos na ilha da Taipa, na Rua dos Mercadores, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 11 a 15, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 4 776 a fls. 153 v. e 4 786 a fls. 158 v. do livro B-21 e inscritos a seu favor sob os n.ºs 9 334 e 9 335 a fls. 94 e 95 do livro G-26K, e, também, co-proprietários de uma parcela de terreno contígua, com a área de 110 m², descrita na CRPM sob o n.º 23 857 a fls. 135 do livro B-34 e inscrita a seu favor sob o n.º 9 333 a fls. 93 do livro G-26K da mesma Conservatória.

2. Através de requerimento dirigido a S. Ex.^ª o Governador, datado de 4 de Março de 1994, vieram solicitar autorização para procederem ao reaproveitamento conjunto daqueles terrenos, de acordo com o projecto submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

3. Todavia, este projecto obteve parecer desfavorável do Instituto Cultural de Macau (ICM), tendo, então, os requerentes apresentado novo projecto que, em face do parecer favorável deste Instituto, homologado por despacho do Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, de 15 de Julho de 1994, foi considerado pela DSSOPT passível de aprovação, condicionada, porém, à resolução de certas questões de natureza técnica e ao acordo com o Território sobre as condições de reaproveitamento dos terrenos.

4. Nestas circunstâncias, 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 o reaproveitamento deve obedecer, com as quais os requerentes concordaram, conforme se alcança da declaração datada de 3 de Julho de 1995.

5. Para unificação do regime jurídico dos três aludidos prédios, os requerentes doam ao Território o terreno que possuem em regime de compropriedade, com a área de 110 m², seguindo-se a concessão, no regime de aforamento, de uma parcela do mes-

mo com a área de 101 m². A parte restante do terreno doado destina-se a integrar o domínio público do Território, por força do alinhamento definido para o local.

6. O cumprimento deste alinhamento determina, ainda, a reversão ao domínio público de duas parcelas dos terrenos já aforados, com as áreas de 9 m² e 5 m².

7. Os terrenos objecto do presente contrato encontram-se demarcados e assinalados na planta n.º 1 756/89, emitida, em 24 de Maio de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as letras «A1», «A2», «C1», «C2», «C3» e «C4».

8. Relativamente às parcelas identificadas com as letras «C1», «C2», «C3» e «C4», que se destinam a integrar o domínio público do Território, foi prestado em 23 de Fevereiro de 1994, nos termos legais, pelo Banco da China, com sede em Pequim e sucursal em Macau, na Avenida Doutor Mário Soares, n.º 323, edifício Banco da China, o consentimento para o cancelamento da hipoteca que incide sobre as mesmas, registada na CRPM sob a inscrição n.º 8 601 a fls. 8 do livro C-32F, conforme fotocópia do documento que se encontra arquivada no processo da Comissão de Terras.

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 7 de Setembro de 1995, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

10. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da revisão do contrato da concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declaração datada de 20 de Dezembro de 1995.

11. A sisa e selo de conhecimento relativos à parcela com a área de 101 m², ora concedida, foram pagos na Recebedoria de Fazenda de Macau, em 7 de Junho de 1996, e o respectivo conhecimento n.º 06 002/20 586 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 nos artigos 940.º e seguintes do Código Civil e artigos 29.º, n.º 1, alínea b), 44.º e seguintes, 107.º e 129.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, aceito a doação da parcela de terreno supra-identificada e defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e Cheong Wa e António Chui Yuk Lum, como segundos outorgantes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, dos terrenos com a área 214,70 (duzentos e catorze vírgula setenta) metros quadrados, arredondada para 214 (duzentos e catorze) metros quadrados, situados na ilha da Taipa, na Rua dos Mercadores, onde se encontra implantado o prédio n.ºs 11 e 13, assinalados com as letras «A1», «C1» e «C4» na planta n.º 1 756/89, emitida em 24 de Maio de 1995, pela DSCC, descritos na CRPM sob os n.ºs 4 776 a fls. 153 v. e 4 786 a fls. 158 v. do livro B-21 e inscritos a favor dos

segundos outorgantes sob os n.ºs 9 334 e 9 335 a fls. 94 e 95 do livro G-26K;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, das parcelas de terreno com as áreas de 9 (nove) e 5 (cinco) metros quadrados, a desanexar do terreno resultante da anexação dos terrenos referidos na alínea anterior, após demolição do edifício ali existente, assinaladas pelas letras «C1» e «C4» na planta da DSCC, acima mencionada, e destinadas a integrar a via pública, por força dos novos alinhamentos;

c) A doação, pelos segundos outorgantes ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, para fins de unificação do regime jurídico, do terreno situado na ilha da Taipa, onde outrora esteve construído o prédio n.º 9 da Rua dos Mercadores, com a área de 110 (cento e dez) metros quadrados, descrito na CRPM sob o n.º 12 857 a fls. 135 do livro B-34 e inscrito, em regime de propriedade perfeita, a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 9 333 a fls. 93 do livro G-26K, que se encontra assinalado com as letras «A2», «C2» e «C3» na citada planta e ao qual se atribui o valor de 383 809,00 (trezentas e oitenta e três mil, oitocentas e nove) patacas;

d) A concessão aos segundos outorgantes, em regime de aforamento, da parcela do terreno doado com a área de 101 (cento e um) metros quadrados, assinalada pela letra «A2» na referida planta e à qual se atribui o valor indicado na alínea anterior. A parte restante do terreno doado, correspondente às parcelas de terreno assinaladas pelas letras «C2» e «C3» na mesma planta, destina-se a integrar o domínio público do Território.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, assinaladas pelas letras «A1» e «A2» na citada planta, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, formando um logo que demolido o edifício ali existente, constituindo um único lote com a área de 301 (trezentos e um) 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: com a área de 559 m²;

Habitacional: com a área de 898 m².

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 69 460,00 (sessenta e nove mil, quatrocentas e sessenta) patacas, assim discriminado:

a) 46 149,00 (quarenta e seis mil, cento e quarenta e nove) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A1» na planta n.º 1 756/89, emitida, em 24 de Maio de 1995, pela DSCC;

b) 23 311,00 (vinte e três mil, trezentas e onze) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela agora concedida, assinalada com a letra «A2» na mesma planta.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, é paga no prazo de 1 (um) mês, a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual a pagar é de 174,00 (cento e setenta e quatro) patacas, assim discriminado:

a) 116,00 (cento e dezasseis) patacas, referentes à parcela assinalada com a letra «A1», anteriormente concedida;

b) 58,00 (cinquenta e oito) patacas, referentes à parcela assinalada com a letra «A2», doada e ora concedida.

4. Os segundos outorgantes ficam isentos 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 autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, os segundos 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 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 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, os segundos 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 sujeitos 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, os segundos outorgantes ficam sujeitos 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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 713 693,00 (setecentas e treze mil, seiscentas e noventa e três) patacas, integralmente e de uma só vez, no prazo de 1 (um) mês 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 sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da referente ao prémio.

Cláusula oitava — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, os segundos 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 os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

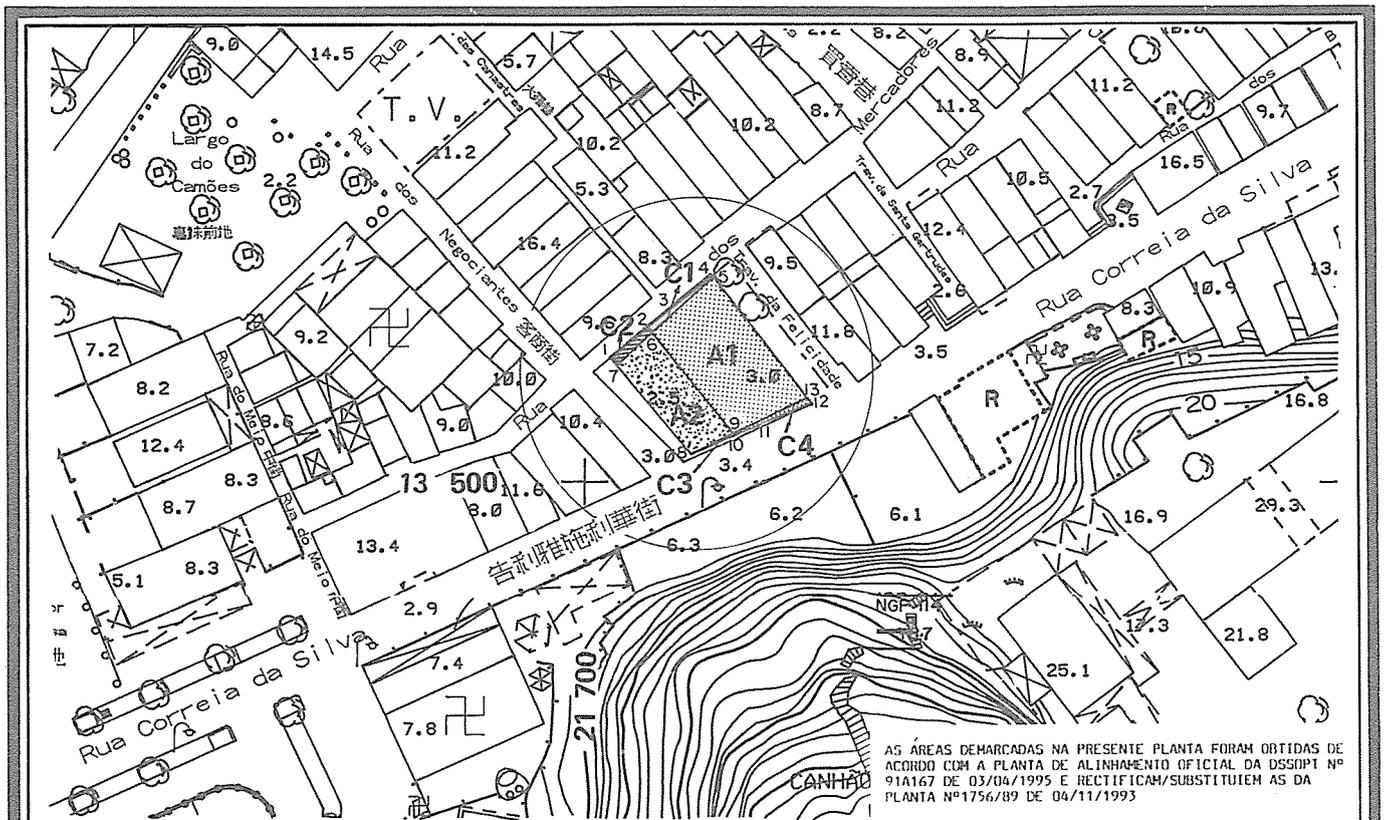
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal 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 28 de Junho de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



AS ÁREAS DEMARCADAS NA PRESENTE PLANTA FORAM OBTIDAS DE ACORDO COM A PLANTA DE ALINHAMENTO OFICIAL DA DSSOPI Nº 91A167 DE 03/04/1995 E RECTIFICAÇÃO/SUBSTITUEM AS DA PLANTA Nº1756/89 DE 04/11/1993

Rua dos Mercadores, nºs 9, 11, 13 e 15 (Taipa)

N.º	M (m)	P (m)
1	21703.3	13516.5
2	21708.4	13520.6
3	21711.1	13523.9
4	21716.6	13527.4
5	21717.7	13527.7
6	21708.8	13519.5
7	21704.4	13515.1
8	21714.4	13503.7
9	21719.9	13506.6
10	21723.3	13507.7
11	21726.6	13510.5
12	21729.3	13511.2
13	21729.3	13511.2

- Área "A1" = 200 m²
- Área "A2" = 101 m²
- Área "C1" = 9 m²
- Área "C2" = 8 m²
- Área "C3" = 1 m²
- Área "C4" = 5 m²

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

- Parcela A1
Parte das desc.(Nº4776 e 4786, B-21) (aforamento)

NE - Terrenos, do antigo prédio Nº17 da Rua dos Mercadores (Nº4787, B-21) e o descrito sob o (Nº21491, B-50);

SE - Parcela C4;
SW - Parcela A2;
NW - Parcela C1.

- Parcela A2
Parte da desc.(Nº12857, B-34)

NE - Parcela A1,
SE - Parcela C3;
SW - Parte do Terreno descrito sob o (Nº4781, B-21) junto a Rua dos Negociantes;
NW - Parcela C2.

- Parcela C1
Parte das desc.(Nºs4776 e 4786, B-21) (aforamento), a integrar no domínio público do Território (Rua dos Mercadores).

NE - Terreno do antigo prédio Nº17 da Rua dos Mercadores (Nº4787, B-21)
SE - Parcela A1;
SW - Parcela C2;
NW - Rua dos Mercadores.

- Parcela C2
Parte da desc.(Nº12857, B-34), a integrar no domínio público do Território (Rua dos Mercadores).

NE - Parcela C1;
SE - Parcela A2;
SW - Terreno do antigo prédio Nº7 da Rua dos Mercadores (Nº4781, B-21);
NW - Rua dos Mercadores.

- Parcela C3
Parte da desc.(Nº12857, B-34), a integrar no domínio público do Território (Rua Correia da Silva).

NE - Parcela C4;
SE - Rua Correia da Silva;
SW - Terreno do antigo prédio Nº7 da Rua dos Mercadores (Nº4781, B-21);
NW - Parcela A2.

- Parcela C4
Parte das desc.(Nºs4776 e 4786, B-21) (aforamento), a integrar no domínio público do Território (Rua Correia da Silva).

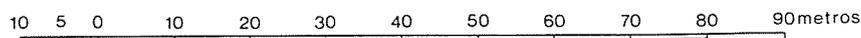
NE - Terreno anexo do antigo prédio Nº17 da Rua dos Mercadores (Nº21491, B-50);
SE - Rua Correia da Silva;
SW - Parcela C3;
NW - Parcela A1.

OBS: -As parcelas A1+C1+C4, correspondem à totalidade do terreno das desc.(Nºs4776 e 4786, B-21). As parcelas A2+C2+C3, correspondem à totalidade do terreno da desc.(Nº12857, B-34).

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)