

## GOVERNO DE MACAU

### GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

#### Despacho n.º 113/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito por He Guanliao e Leung Po Cheung, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 56 m<sup>2</sup>, sito em Macau, na Rua do Visconde Paço de Arcos, n.º 315, e de doação seguida de concessão por aforamento, para unificação do regime jurídico, de uma parcela de terreno contígua, de sua propriedade, com a área de 29 m<sup>2</sup>, para aproveitamento conjunto, com a construção de um edifício afecto às finalidades habitacional e comercial (Processo n.º 1 332.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 20/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. He Guanliao e Leung Po Cheung, ambos solteiros, maiores, naturais da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, com domicílio em Macau, no Pátio de Fernão Mendês Pinto, n.º 18, r/c, loja «A2», são co-titulares do domínio útil do terreno com a área de 56 (cinquenta e seis) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra construído o prédio n.º 315 da Rua do Visconde Paço de Arcos, e comproprietários do terreno com a área de 29 (vinte e nove) metros quadrados, situado também em Macau, onde se encontra implantado o prédio n.º 3 da Travessa do Muro.

2. Os referidos terrenos encontram-se descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob os n.ºs 3 124 a fls. 297 v. do livro B-15 e 7 790 a fls. 96 do livro B-25 e inscritos a favor dos sobreditos titulares, o primeiro sob o n.º 114 628 e o segundo sob o n.º 114 627, ambos a fls. 85 v. do livro G-128.

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto daqueles terrenos, em conformidade com o projecto apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), veio Chin Kei Tak, casado, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, no Pátio de Fernão Mendês Pinto, n.º 18, r/c, loja «A2», na qualidade de procurador de ambos os titulares acima identificados, através de requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, datado de 15 de Junho de 1994, solicitar autorização para modificar o aproveitamento dos indicados terrenos e para proceder à unificação do seu regime jurídico, dispondo-se para o efeito a doar ao Território a parcela de terreno com a área de 29 (vinte e nove) metros quadrados, de forma a que o Território possa conceder-lha em regime de aforamento.

4. Nestas circunstâncias e em face do parecer favorável emitido sobre o projecto de arquitectura, embora condicionado a cumprimento de determinados requisitos técnicos, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deve obedecer, as quais foram aceites pelos requerentes, conforme declaração do seu procurador, de 18 de Dezembro de 1995.

5. Os terrenos encontram-se demarcados e assinalados com as letras «A», «B» e «C» na planta n.º 3 917/92, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 17 de Outubro

de 1995, os quais, depois de demolidos os edifícios neles existentes, destinam-se a ser anexados entre si, passando a constituir um único lote com a área de 85 (oitenta e cinco) metros quadrados.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Abril de 1996, emitiu parecer favorável.

7. 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, doação e concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites mediante declaração datada de 28 de Julho de 1996, assinada por Chin Kei Tak, supra-identificado, na qualidade de procurador de He Guanliao e de Leung Po Cheung, qualidade e poderes que foram verificados pelo Notário Privado João Miguel Barros, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

8. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 12 de Agosto de 1996, conforme conhecimento n.º 09 167/29 307, que se encontra 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, 30.º, n.º 2, 44.º e seguintes, 107.º e 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, aceito a doação da parcela de terreno acima identificada e defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e He Guanliao e Leung Po Cheung, como segundos outorgantes:

#### *Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 917/92, emitida, em 17 de Outubro de 1995, pela DSCC, situado na Rua do Visconde Paço de Arcos, onde se encontra implantado o prédio n.º 315, com a área de 56 (cinquenta e seis) metros quadrados, descrito na CRPM sob o n.º 3 124 a fls. 297 v. do livro B-15;

b) A doação, para fins de unificação do regime jurídico, pelos segundos outorgantes ao primeiro outorgante, que aceita, do terreno assinalado com a letra «C» na planta acima mencionada, com a área de 29 (vinte e nove) metros quadrados e com o valor atribuído de 184 328,00 (cento e oitenta e quatro mil, trezentas e vinte e oito) patacas, descrito na CRPM sob o n.º 7 790 a fls. 96 do livro B-25 e inscrito, em regime de propriedade plena, a favor dos segundos outorgantes, sob o n.º 114 267 do livro G-128, mantendo-se a hipoteca registada a favor do banco credor sob o n.º 6 867 a fls. 190 do livro C-42L;

c) A concessão a favor dos segundos outorgantes, em regime de aforamento e com o ónus referido na alínea anterior, da parcela de terreno doada, assinalada com a letra «C» na mesma planta, sendo-lhe atribuído o valor de 184 328,00 (cento e oitenta e quatro mil, trezentas e vinte e oito) patacas.

2. Os terrenos referidos nas alíneas a) e c) do número anterior, assinalados pelas letras «A», «B» e «C» na planta acima mencionada, destinam-se a ser anexados e aproveitados conjun-

tamente, em regime de aforamento, logo que demolidos os edifícios neles existentes, passando a constituir um único lote com a área de 85 (oitenta 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 7 (sete) pisos.

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

Comercial: com a área de 77 m<sup>2</sup>;

Habitacional: com a área de 475 m<sup>2</sup>.

3. A área de 11 (onze) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta supra-identificada, situada ao nível do solo sob as arcadas, é destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e chama-se zona de passeio sob a arcada.

4. Os segundos outorgantes ficam obrigados a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

*Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro*

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 47 240,00 (quarenta e sete mil, duzentas e quarenta) patacas, assim discriminado:

a) 31 123,00 (trinta e uma mil, cento e vinte e três) patacas, referentes ao valor actualizado do terreno já concedido, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 917/92, emitida, em 17 de Outubro de 1995, pela DSCC;

b) 16 117,00 (dezasseis mil, cento e dezassete) patacas, referentes ao valor fixado para o terreno ora concedido, assinalado com a letra «C» na citada planta.

2. Os segundos outorgantes ficam isentos do pagamento do preço do domínio útil, fixado na alínea b) do número anterior correspondente à parcela doada e ora concedida.

3. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulada na alínea a) do n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

4. O foro anual a pagar é actualizado para 118,00 (cento e dezoito) patacas, assim discriminado:

a) 78,00 (setenta e oito) patacas, referentes ao terreno já concedido, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 917/92, emitida, em 17 de Outubro de 1995, pela DSCC;

b) 40,00 (quarenta) patacas, referentes à parcela ora concedida, assinalada com a letra «C» na citada planta.

5. O não pagamento do diferencial do preço do domínio útil do terreno, no prazo estipulado no n.º 3 desta cláusula, torna nulo o presente contrato.

6. A nulidade do contrato é declarada sem outra 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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula 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 notificação da aprovação do anteprojecto de obra, 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 324 822,00 (trezentas e vinte e quatro mil, oitocentas e vinte e duas) patacas, no prazo de 1 (um) mês a contar da 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 os transmissários à revisão das condições do presente contrato, designadamente da respeitante 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 será 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 os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

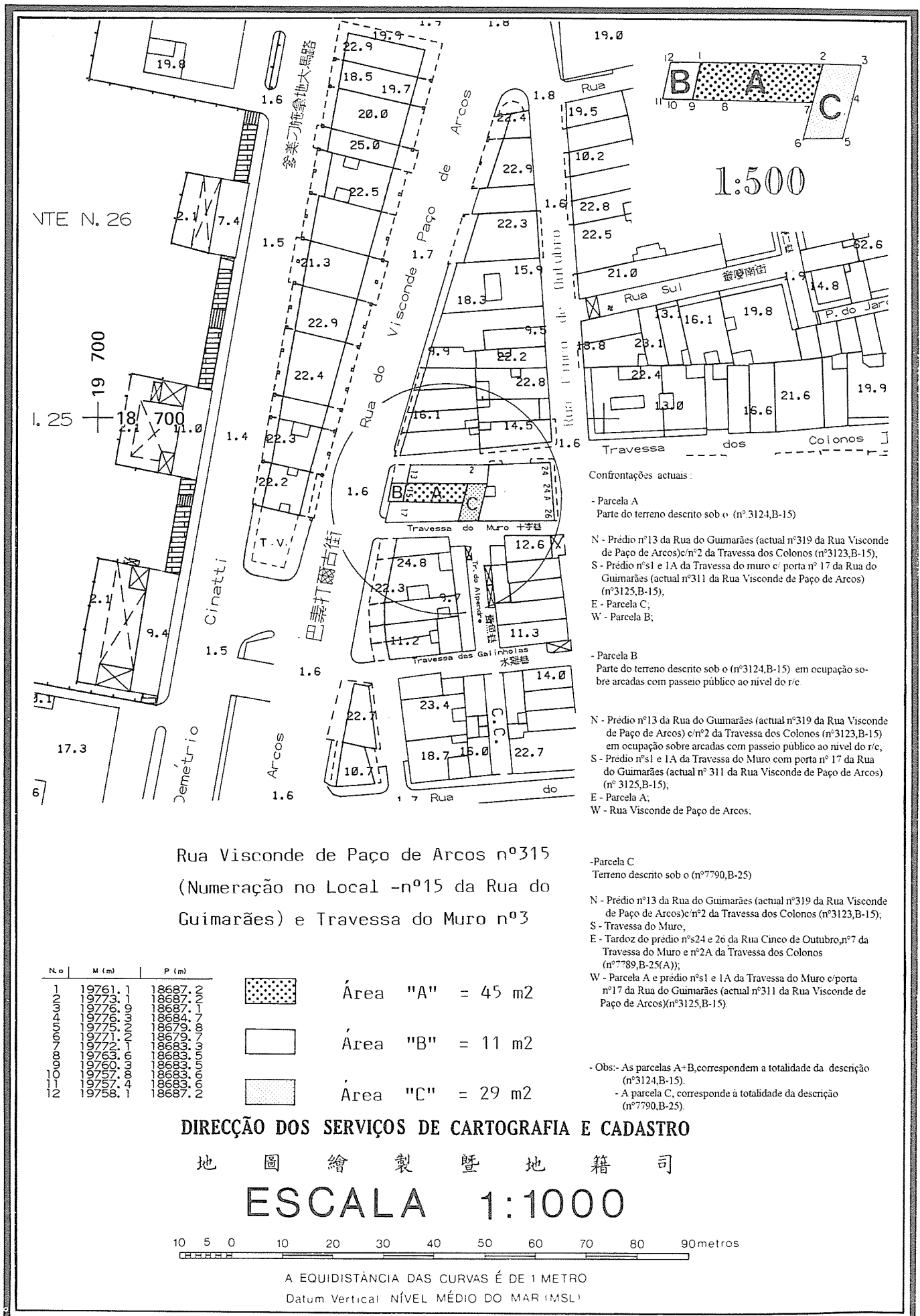
*Cláusula décima — Foro competente*

Para efeitos da 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 23 de Agosto de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Rua Visconde de Paço de Arcos n.º315  
(Numeração no Local -n.º15 da Rua do  
Guimarões) e Travessa do Muro n.º3

N.º	M (m)	P (m)
1	19761.1	18668.7
2	19773.1	18668.7
3	19776.0	18668.7
4	19776.0	18668.7
5	19775.0	18668.7
6	19771.1	18668.7
7	19772.0	18668.7
8	19763.0	18668.7
9	19760.0	18668.7
10	19757.4	18668.7
11	19757.4	18668.7
12	19758.1	18668.7



Área "A" = 45 m<sup>2</sup>



Área "B" = 11 m<sup>2</sup>



Área "C" = 29 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais:

- Parcela A  
Parte do terreno descrito sob o (n.º 3124,B-15)
- N - Prédio n.º13 da Rua do Guimarões (actual n.º319 da Rua Visconde de Paço de Arcos)/n.º2 da Travessa dos Colonos (n.º3123,B-15),
- S - Prédio n.º1 e 1A da Travessa do muro c/ porta n.º 17 da Rua do Guimarões (actual n.º311 da Rua Visconde de Paço de Arcos) (n.º3125,B-15),
- E - Parcela C;
- W - Parcela B;
- Parcela B  
Parte do terreno descrito sob o (n.º3124,B-15) em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c
- N - Prédio n.º13 da Rua do Guimarões (actual n.º319 da Rua Visconde de Paço de Arcos) c/n.º2 da Travessa dos Colonos (n.º3123,B-15) em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c,
- S - Prédio n.º1 e 1A da Travessa do Muro c/ porta n.º 17 da Rua do Guimarões (actual n.º 311 da Rua Visconde de Paço de Arcos) (n.º 3125,B-15),
- E - Parcela A;
- W - Rua Visconde de Paço de Arcos.
- Parcela C  
Terreno descrito sob o (n.º7790,B-25)
- N - Prédio n.º13 da Rua do Guimarões (actual n.º319 da Rua Visconde de Paço de Arcos) c/n.º2 da Travessa dos Colonos (n.º3123,B-15);
- S - Travessa do Muro,
- E - Tardoz do prédio n.ºs24 e 26 da Rua Cinco de Outubro,n.º7 da Travessa do Muro e n.º2A da Travessa dos Colonos (n.º7789,B-25(A));
- W - Parcela A e prédio n.º1 e 1A da Travessa do Muro c/porta n.º17 da Rua do Guimarões (actual n.º311 da Rua Visconde de Paço de Arcos)(n.º3125,B-15).

- Obs:- As parcelas A+B,correspondem a totalidade da descrição (n.º3124,B-15).
- A parcela C, corresponde à totalidade da descrição (n.º7790,B-25).

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 É DE 1 METRO  
Datum Vertical NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)