

## GOVERNO DE MACAU

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

#### Despacho n.º 166/SATOP/96

Respeitante à rectificação do Despacho n.º 141/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 48/94, II Série, de 30 de Novembro (Processo n.º 6 112.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 95/91 da Comissão de Terras).

O despacho supra-indicado, que permite a substituição *mortis causa* da parte de Ho Wai Lam pelos seus herdeiros, no processo de doação do domínio útil dos terrenos sitos na Rua dos Artilheiros, onde outrora se encontravam construídos os prédios n.ºs 7 e 9, em Macau, e de concessão, por arrendamento, do terreno sito na baixa da Taipa, lote C, quarteirão 38, autorizado pelos Despachos n.º 44/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 19/94, II Série, de 11 de Maio, e n.º 88/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 30/94, II Série, de 27 de Julho, contém uma incorrecção que importa corrigir.

Nestes termos;

Rectifico o Despacho n.º 141/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 48/94, II Série, de 30 de Novembro, no sentido de passar a constar no seu ponto 2 que, entre os herdeiros de Ho Wai Lam, onde se lê: «Annie H.P. Ho Leung», deve ler-se: «Amie Hong Peng Ho-Leung».

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 20 de Novembro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

#### Despacho n.º 167/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito por Chu Sok Hing, na qualidade de proprietária do edifício implantado em terreno do domínio privado do Território, com a área de 104 m<sup>2</sup>, sito em Macau, na Rua do Almirante Sérgio, n.º 76, de demolição do prédio nele existente e construção de um novo edifício afecto a comércio e habitação (Processo n.º 1 050.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 76/95 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 28 de Abril de 1993, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, Chu Sok Hing, viúva, natural da China, de nacionalidade chinesa, residente na Rua do Almirante Sérgio, n.º 76, em Macau, representada pelo seu bastante procurador, Voi You, casado, natural de Moçambique, de nacionalidade portuguesa e residente em Macau, na Rua de Ferreira do Amaral, n.º 3, r/c, veio solicitar autorização para reaproveitar o terreno resultante da demolição do prédio sito na Rua do Almirante Sérgio, n.º 76, construindo neste local um novo edifício destinado a comércio e habitação.

2. A requerente foi declarada proprietária-superficiária do prédio em questão por acórdão do Tribunal Superior de Justiça, de 4 de Fevereiro de 1993, transitado em julgado, o qual manteve a situação de registo de inscrição da concessão do terreno onde o

mesmo edifício se acha construído a favor de Ng Iok, que adquiriu o direito de arrendamento por escritura de transmissão outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) em 25 de Novembro de 1995.

3. Tal acórdão fundou-se no facto de Chu Sok Hing ter adquirido o edifício à concessionária Ng Iok por contrato verbal, em 1959, e desde esta data o deter e fruir, ininterruptamente, pública e pacificamente. E considerando, por um lado, que o artigo 8.º da Lei de Terras proibia a aquisição de direitos por meio de usucapião ou acessão imobiliária sobre terrenos do domínio público ou privado do Território, mas, por outro lado, que o mesmo artigo não proibia que por usucapião se constituíssem direitos de superfície, nos termos em que esta espécie de direito real é admitido no Código Civil vigente no Território desde 1 de Janeiro de 1968, decidiu declarar a ora requerente proprietária-superficiária da construção, deixando intacto o direito de arrendamento inscrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) a favor de Ng Iok.

4. O pedido foi apreciado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) que, tendo em consideração o conteúdo do referido acórdão, autorizou a apresentação do projecto de reaproveitamento do terreno.

5. Nestas circunstâncias, apresentou a requerente o estudo prévio, o qual foi considerado passível de aprovação conforme despacho do subdirector da DSSOPT de 20 de Junho de 1995.

6. O processo seguiu, então, a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que foi de parecer que Ng Iok, ao vender a Chu Sok Hing o referido prédio, ainda que por contrato inválido, mostrou desinteresse na concessão, desinteresse que mantém desde essa venda, pois que ficou provado que Chu Sok Hing passou a deter e fruir o edifício ininterruptamente, pública e pacificamente, não comparecendo aquela concessionária à audiência de discussão e julgamento.

7. Ora, tal desinteresse configura-se como desistência de concessão, prevista no artigo 108.º da Lei de Terras, que poderá ser aceite pela entidade concedente.

8. Por outro lado, tendo Chu Sok Hing sido declarada proprietária-superficiária do dito prédio, atento o conteúdo do direito de superfície, definido no artigo 1524.º do Código Civil, a propriedade do solo mantém-se no domínio privado do Território que passa a ser fundeiro, esvaziando-se o direito da concessionária inscrita, nos termos em que este surge caracterizado no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

9. Acresce que a Lei de Terras não prevê que a propriedade de construção possa ser transmitida independentemente dos direitos resultantes da concessão por arrendamento. E sendo assim, tratando-se de uma situação singular que importa solucionar, a Comissão de Terras deliberou poder ser reconhecido o direito ao arrendamento do terreno em apreço a favor de Chu Sok Hing a partir do sobredito contrato inválido e proceder-se à revisão da concessão nos termos usuais.

10. O terreno acha-se descrito na CRPM sob o n.º 12 887 a fls. 150 do livro B-34 e encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 814/89, emitida em 27 de Março de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), destinando-se a parcela «B», a desanexar daquela descrição, a integrar o domínio público do Território.

11. 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 presente revisão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração subscrita pelo seu procurador Voi You.

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 107.º e 129.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, reconheço o direito de arrendamento do terreno a favor da requerente e defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e Chu Sok Hing, como segunda outorgante:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) O reconhecimento, a favor da segunda outorgante, Chu Sok Hing, do direito ao arrendamento do prédio descrito sob o n.º 12 287 a fls. 150 do livro B-34 da CRPM, a partir de 1959, com a área de 104 (cento e quatro) metros quadrados, sito na Rua do Almirante Sérgio, n.º 76, em Macau, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 814/89, emitida em 27 de Março de 1995, pela DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato:

b) A revisão da concessão do terreno referido na alínea anterior em virtude da modificação do seu aproveitamento:

c) A reversão para o primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na mesma planta, com a área de 14 (catorze) metros quadrados, a desanexar daquela descrição e que se destina a integrar o domínio público do Território.

2. A concessão da parcela de terreno agora com a área de 90 (noventa) metros quadrados, assinalada com a letra «A» na planta anexa com o n.º 814/89, emitida em 27 de Março de 1995, de ora em diante designada simplesmente por terreno, passa a reger-se pelo presente contrato.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido até 29 de Dezembro de 2005.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

*Cláusula terceira — 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 116 m<sup>2</sup>;

Habitacional: com a área de 558 m<sup>2</sup>.

3. A área de 14 (catorze) 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 restri-

ções e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, a que se chama zona de passeio sob a arcada.

4. A segunda outorgante fica obrigada 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 quarta — Renda*

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 832,00 (oitocentas e trinta e duas) patacas:

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 2 928,00 (duas mil, novecentas e vinte e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

116 m<sup>2</sup> x \$ 6,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 696,00

ii) Área bruta para habitação:

558 m<sup>2</sup> x \$ 4,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 2 232,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

*Cláusula quinta — 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, a segunda outorgante deve, 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 que titula o presente contrato, 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 da 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, a segunda 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 sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

#### *Cláusula sexta — Multas*

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, ao início e à conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita 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 sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

#### *Cláusula sétima — Prémio do contrato*

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 694 852,00 (seiscentas e noventa e quatro mil, oitocentas e cinquenta e duas) patacas, numa única prestação, no prazo de 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

#### *Cláusula oitava — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante actualiza a caução para o valor de 832,00 (oitocentas e trinta e duas) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

#### *Cláusula nona — Transmissão*

1. 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, designadamente da relativa ao prémio.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido a fa-

vor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

#### *Cláusula décima — Fiscalização*

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda 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 décima primeira — Caducidade*

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;

b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da segunda outorgante.

#### *Cláusula décima segunda — Rescisão*

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta de pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

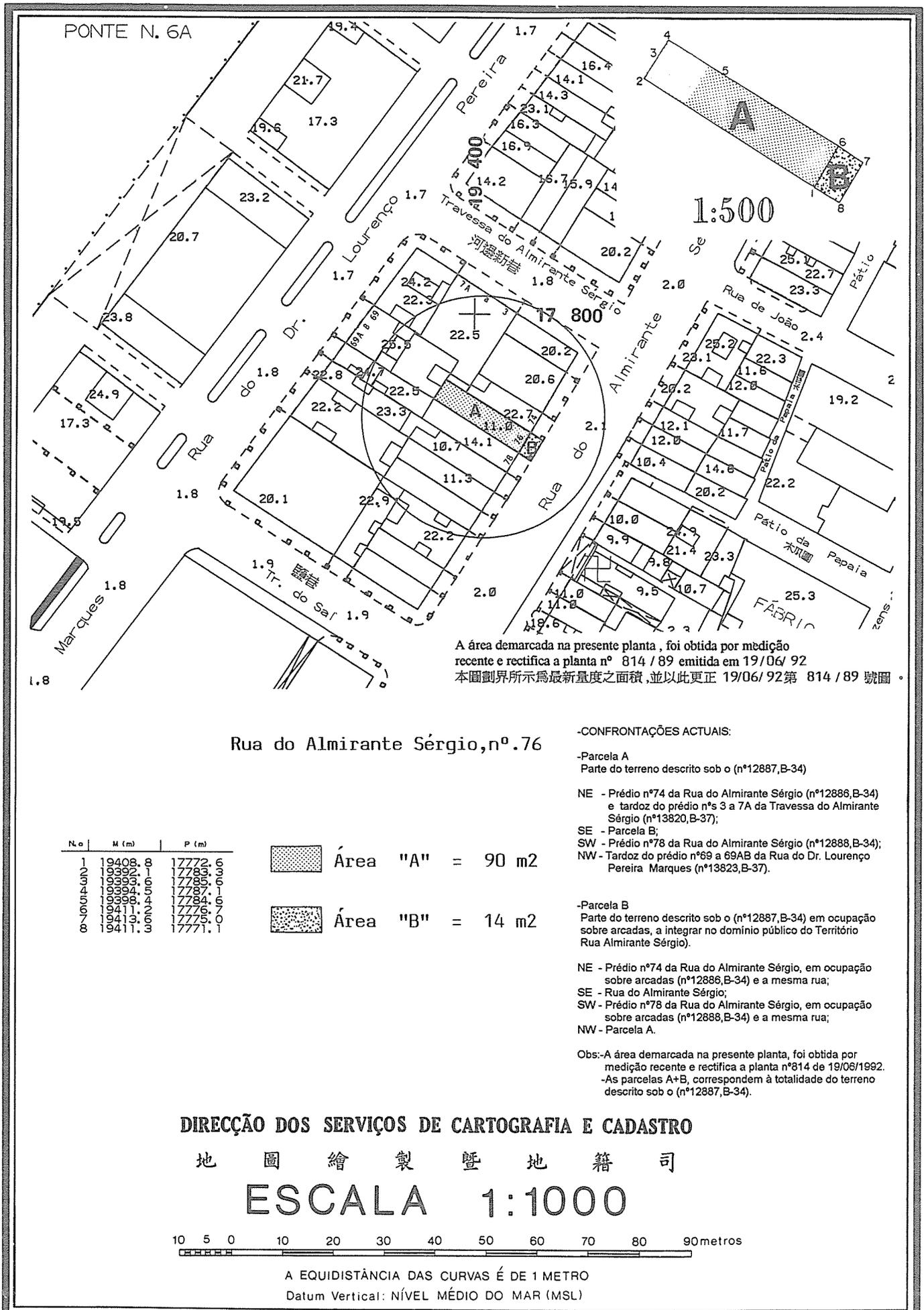
#### *Cláusula décima terceira — Foro competente*

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 quarta — 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 20 de Novembro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.



A área demarcada na presente planta, foi obtida por medição recente e rectifica a planta nº 814 / 89 emitida em 19/06/ 92  
 本圖劃界所示為最新量度之面積，並以此更正 19/06/92第 814 / 89 號圖。

Rua do Almirante Sérgio, nº.76

| N.º | M (m)   | P (m)   |
|-----|---------|---------|
| 1   | 19408,8 | 17772,6 |
| 2   | 19392,0 | 17783,3 |
| 3   | 19393,1 | 17785,0 |
| 4   | 19394,1 | 17787,1 |
| 5   | 19396,1 | 17784,6 |
| 6   | 19411,0 | 17776,0 |
| 7   | 19413,0 | 17775,0 |
| 8   | 19411,0 | 17771,1 |

Área "A" = 90 m<sup>2</sup>

Área "B" = 14 m<sup>2</sup>

-CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

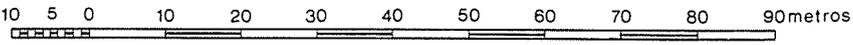
- Parcela A  
 Parte do terreno descrito sob o (nº12887,B-34)
- NE - Prédio nº74 da Rua do Almirante Sérgio (nº12886,B-34) e tardo do prédio nºs 3 a 7A da Travessa do Almirante Sérgio (nº13820,B-37);
- SE - Parcela B;
- SW - Prédio nº78 da Rua do Almirante Sérgio (nº12888,B-34);
- NW - Tardo do prédio nº69 a 69AB da Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques (nº13823,B-37).
- Parcela B  
 Parte do terreno descrito sob o (nº12887,B-34) em ocupação sobre arcadas, a integrar no domínio público do Território Rua Almirante Sérgio).
- NE - Prédio nº74 da Rua do Almirante Sérgio, em ocupação sobre arcadas (nº12886,B-34) e a mesma rua;
- SE - Rua do Almirante Sérgio;
- SW - Prédio nº78 da Rua do Almirante Sérgio, em ocupação sobre arcadas (nº12888,B-34) e a mesma rua;
- NW - Parcela A.

Obs:-A área demarcada na presente planta, foi obtida por medição recente e rectifica a planta nº814 de 19/06/1992.  
 -As parcelas A+B, correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (nº12887,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)