Despacho n.º 2/SATOP/97

Respeitante ao pedido, feito por Wong Hou Chun e Chan Sou Ha, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 30 m², sito em Macau, no Pátio da Rosa, n.º 1, e Travessa da Palanchica, e de doação, seguida de simultânea concessão, no mesmo regime, para fins de unificação do regime jurídico, do terreno contíguo com a área de 35 m², com o n.º 3 do mesmo Pátio da Rosa, para aproveitamento conjunto com a construção de um edifício afecto a habitação e comércio.

Reversão a favor do Território, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, de uma parcela de terreno concedido, com a área de 5 m², destinada a integrar o seu domínio público, e concessão, *ex-novo*, de uma parcela com a área de 16 m², em regime de aforamento, ficando o terreno com a área global de 76 m² (Processo n.º 1993.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 35/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), datado de 8 de Janeiro de 1996, Wong Hou Chun e Chan Sou Ha, ambos solteiros, maiores, naturais da República Popular da China, de nacionalidade chinesa e domiciliados em Macau, na Calçada do Tronco Velho, n.º 9, 1.º-A, edifício Hou Keng, vieram solicitar o reaproveitamento conjunto dos terrenos sitos em Macau, no Pátio da Rosa, n.ºs 1 e 3, o primeiro com a área de 30 m² e contitulado em regime de aforamento, e o segundo com a área de 35 m² e em regime de compropriedade, de acordo com o projecto de arquitectura apresentado na DSSOPT e que foi considerado passível de aprovação condicionada, por despacho do subdirector dos Serviços, de 3 de Novembro de 1995.

2. Os terrenos encontram-se assinalados na planta n.º 4 891/94, emitida em 9 de Novembro de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as letras «A», «B1», «B2» e «C», correspondendo a parcela assinalada com a letra «A» ao terreno descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 5 476 a fls. 14 do livro B-23, inscrita em regime de compropriedade a favor dos requerentes sob o n.º 106 410 a fls. 14 do livro G-92, que acordaram em doá-la ao Território e que se destina a ser-lhes simultaneamente concedida, em regime de aforamento, para fins de unificação do regime jurídico.

3. As parcelas assinaladas na citada planta da DSCC com as letras «B1» e «B2» correspondem ao terreno descrito na CRPM sob o n.º 3 606 a fls. 89 v. do livro B-18, cujo domínio útil se encontra inscrito a favor dos requerentes sob o n.º 5 616 a fls. 112 do livro G-37L, estando o domínio directo inscrito a favor do Território através da inscrição sem número a fls. 90 do livro B-18, destinando-se a referida parcela assinalada com a letra «B2», com a área de 5 m², a ser desanexada desta descrição e a ser integrada no domínio público do Território.

4. A parcela assinalada com a letra «C» na planta identificada, encontra-se omissa na CRPM e é constituída por terreno desafectado do domínio público do Território e integrado no seu domínio privado, através do Decreto-Lei n.º 34/96/M, de 1 de Julho, sendo concedida aos requerentes, em regime de aforamento, para aproveitamento conjunto.

5. O terreno fica a ser constituído pelas parcelas assinaladas com as letras «A», «B1» e «C», com a área global de 76 m², titulado em regime de aforamento, e destina-se a ser aproveitado com a construção de um edifício, constituído em propriedade horizontal, com 4 pisos, afecto a habitação e comércio.

6. O Departamento de Solos da DSSOPT calculou, então, 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, em 25 de Março de 1996.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 27 de Junho de 1996, emitiu parecer favorável.

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 da revisão do contrato de concessão e de doação seguida de concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declaração datada de 1 de Outubro de 1996.

9. A sisa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 12 de Dezembro de 1996, conforme conhecimento n.º 13 180/43 700, que 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*), e n.º 2, 44.º e seguintes, 47.º, n.º 2, alínea *d*), e n.º 3, 107.º e 127.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro os pedidos de revisão e de concessão, de acordo com o contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Wong Hou Chun e Chan Sou Ha, como segundos outorgantes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 30 m² (trinta metros quadrados), onde se encontra implantado o prédio n.º 1 do Pátio da Rosa, assinalado com as letras «B1» e «B2» na planta n.º 4 891/94, emitida em 9 de Novembro de 1995, pela DSCC, descrito sob o n.º 3 606 a fls. 89 v. do livro B-18 e inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 5 616 a fls. 112 do livro G-37L, na CRPM;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, da parcela de terreno, com a área de 5 m² (cinco metros quadrados), destinada a integrar a via pública, por força dos novos alinhamentos, assinalada com a letra «B2» na mesma planta, e a desanexar do terreno referido na alínea anterior;

c) A doação pelos segundos outorgantes ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, para fins de unificação do regime jurídico, da parcela de terreno com a área de 35 m² (trinta e cinco metros quadrados), situada no Pátio da Rosa, n.º 3, assinalada na referida planta com a letra «A», descrita na CRPM sob o n.º 5 476 a fls. 14 do livro B-23 e inscrita, em regime de compropriedade, a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 106 410 a fls. 14 do livro G-92 e à qual é atribuído o valor de 194 473,00

(cento e noventa e quatro mil, quatrocentas e setenta e três) patacas;

d) A concessão a favor dos segundos outorgantes, em regime de aforamento, da parcela de terreno identificada na alínea anterior;

e) A concessão aos segundos outorgantes, em regime de aforamento, da parcela de terreno com a área de 16 m² (dezasseis metros quadrados), omissa na CRPM, assinalada com a letra «C» na mesma planta, à qual se atribui o valor de 88 902,00 (oitenta e oito mil, novecentas e duas) patacas.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, assinaladas pelas letras «A», «B1» e «C» na planta n.º 4 891/94, emitida em 9 de Novembro de 1995, pela DSCC, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 76 m² (setenta e seis 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 4 (quatro) pisos.

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

Comercial: com a área de 65 m²;

Habitacional: com a área de 217 m².

3. As áreas referidas no número anterior podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 6 290,00 (seis mil, duzentas e noventa) patacas, assim discriminado:

a) 2 069,00 (duas mil e sessenta e nove) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com as letras «B1» e «B2» na planta n.º 4 891/94, emitida em 9 de Novembro de 1995, pela DSCC;

b) 2 897,00 (duas mil, oitocentas e noventa e sete) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «A» na citada planta;

c) 1 324,00 (mil trezentas e vinte e quatro) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «C» na referida planta da DSCC.

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 nas alíneas *a*) e *c*) do 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.

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

a) 33,00 (trinta e três) patacas, referentes às parcelas já concedidas, assinaladas com as letras «B1» e «B2» na planta n.º 4 891/94, emitida em 9 de Novembro de 1995, pela DSCC;

b) 47,00 (quarenta e sete) patacas, referentes à parcela ora concedida, assinalada com a letra «A» na citada planta;

c) 21,00 (vinte e uma) patacas, referentes à parcela ora concedida, assinalada com a letra «C» na referida planta da DSCC.

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 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, 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 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 sujeito 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 127 182,00 (cento e vinte e sete mil, cento e oitenta e duas) patacas, integralmente e de uma só vez, 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.

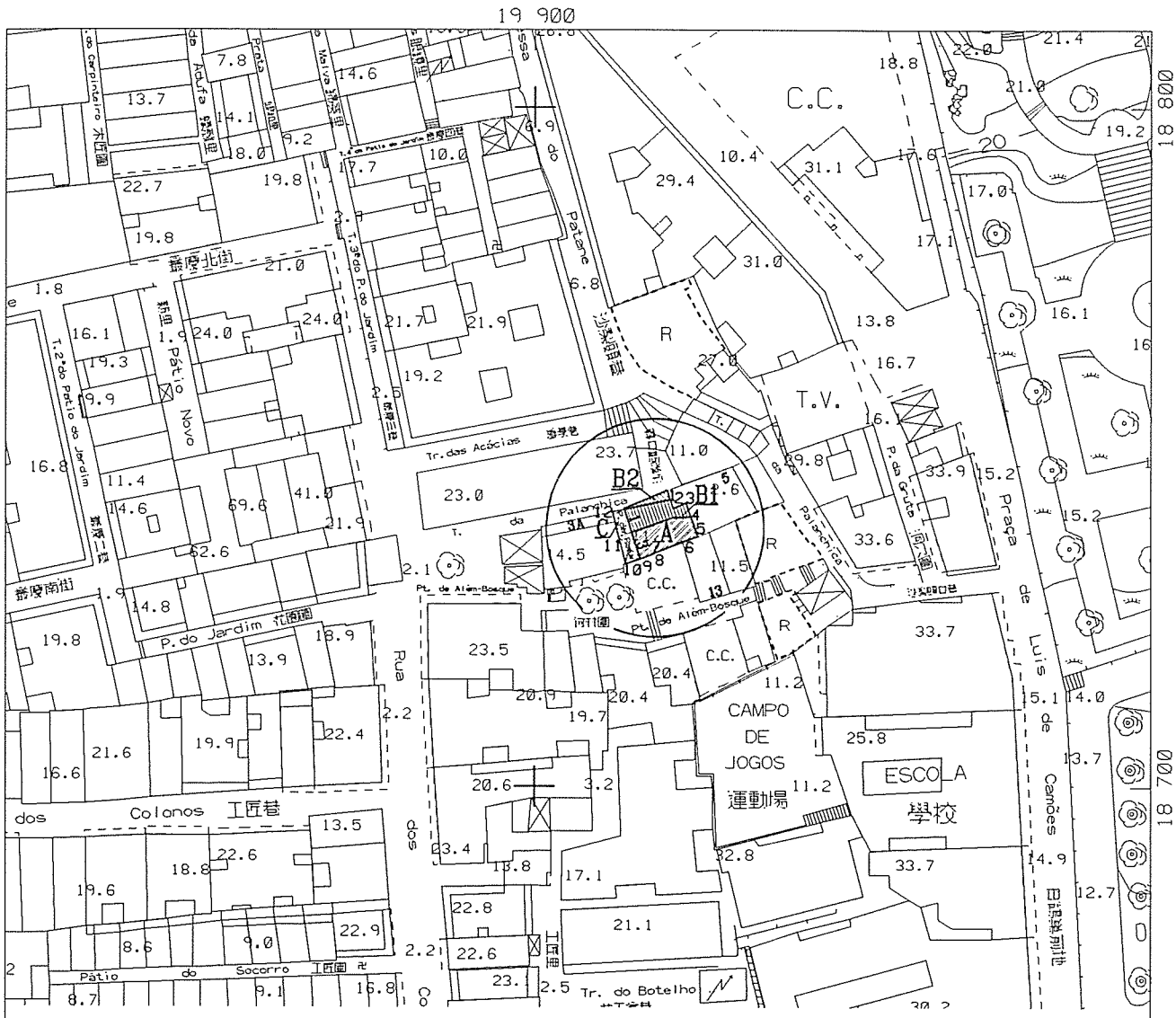
Cláusula décima — Foro competente

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 2 de Janeiro de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula.*



Confrontações actuais:
-Parcela A:
Terreno descrito sob o (no5476,B-23)
N- Parcela B1;
S - Prédios no9 (antigo no11) (no5493,B-23),no11 (antigo no13) (no5478,B-23) e no13 (antigo no15) (no5494,B-23) do Pátio Além Bosque;
E- Prédio no5 da Travessa da Palanchica (no9142,B-26).
W- Parcela C.

-Parcela B1
Parte do terreno descrito sob o (no3606,B-18)
N - Parcela B2;
S - Parcela A;
E - Prédio no5 da Travessa da Palanchica (no9142,B-26);
W - Parcela C.

-Parcela B2
Parte do terreno descrito sob o (no3606,B-18), a integrar no domínio público (Travessa da Palanchica)
N/W - Travessa da Palanchica;
S - Parcela B1;
E - Prédio no5 da Travessa da Palanchica (no9142,B-26);

-Parcela C
Terreno a desafectar do domínio público do Território (Pátio da Rosa) e a adquirir, por motivo de alinhamentos
N- Travessa da Palanchica;
S- Prédio no9 (antigo no11) do Pátio de Além Bosque (no5493,B-23);
E -Parcelas A e B1;
W - Prédio nos3 e 3A da Travessa da Palanchica com porta no9 do Pátio de Além Bosque (no1070,B-7).
OBS:-As parcelas B1-B2, correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (no3606,B-18).

Pátio da Rosa, Nºs 1 e 3

No	M (m)	P (m)
1	19920.0	18742.4
2	19920.4	18741.0
3	19922.3	18741.6
4	19923.0	18739.9
5	19924.1	18737.0
6	19921.8	18736.2
7	19917.6	18734.5
8	19917.6	18734.4
9	19915.6	18733.7
10	19913.4	18732.9
11	19912.4	18737.0
12	19911.5	18740.6

Área "A" = 35 m2

Área "B1" = 25 m2

Área "B2" = 5 m2

Área "C" = 16 m2

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
地圖繪製暨地籍司

ESCALA 比例 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros 公尺

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO　　Datum Vertical: NIVEL MÉDIO DO MAR (MSL)
1公尺等高綫距　　高程基準：平均海平面

Despacho n.º 2/SATOP/97　　Parecer da C.T. no. 69/96 de 27/06/96　　4891/94 de 09/11/95