

Despacho n.º 73/SATOP/97

Respeitante à caducidade da concessão de uma parcela de terreno situada na Rua de Tomás Vieira, com a área registral de 322,345 m², rectificadas, por novas medições, para 306 m² (Processo n.º 2/97 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de 18 de Setembro de 1916, lavrada a fls. 89 e seguintes do livro de notas n.º 27 da Repartição Superior de Fazenda de Macau, foi titulado o contrato de concessão, por aforamento, de dois terrenos situados na Rua de Tomás Vieira, em Macau, sendo um com a área de 1 994,5 m² e outro com a área de 796 m², feita a favor de Li Kuan, Cheong Cat e Leong Iek Sam.

2. De acordo com esse contrato os concessionários ficaram obrigados a cumprir todas as condições gerais de direito aplicáveis aos contratos desta natureza e, nos termos do Regulamento para a concessão de terrenos em Macau, de 22 de Outubro de 1908, a fazer nos dois referidos terrenos as construções de prédios a que aludem no seu requerimento.

3. Os referidos terrenos foram descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), respectivamente sob os n.ºs 8 405 e 8 406 a fls. 198 v. do livro B-25 e inscritos, o domínio útil a favor dos concessionários, sob o n.º 4 342 a fls. 195 do livro G-4, e o domínio directo a favor da Fazenda Nacional, sob o n.º 1 419 a fls. 184 do livro F-2.

4. Posteriormente, aos 8 de Dezembro de 1916, os enfiteutas transmitiram o terreno com a área de 796 m² e uma parcela, com a área de 134 m², do terreno com a área de 1 994,5 m² a Chiong Iang.

5. Os 1 860,5 m² que constituem a área sobrance deste terreno, descrito sob o n.º 8 405, foram, por escritura de 25 de Julho de 1918, divididos pelos três concessionários em partes iguais, com 620,17 m² cada uma, que ficaram descritos sob os n.ºs 8 876, 8 877 e 8 878 a fls. 227 e 227 v. do livro B-25B.

6. O terreno descrito sob o n.º 8 876 que é pertinente ao caso vertente ficou para Leong Iek Sam que, por escritura de 13 de Agosto de 1924, o vende a Cheong Cat que, por seu turno, o vende na mesma data a Li U Cai.

7. De acordo com os elementos registrais, por escritura de 26 de Novembro de 1925, Li U Cai vende uma parcela desse terreno, com a área de 310,085 m², a Tang Hoi, que ficou descrita sob o n.º 10 231 a fls. 151 v. do livro B-27 e inscrita, a favor deste, sob o n.º 7 894 a fls. 157 v. do livro G-7.

8. Todavia, essas duas parcelas de terreno, a descrita sob o n.º 8 876 e a descrita sob o n.º 10 231, foram anexadas, formando um terreno com a área de 620,17 m², o qual ficou descrito sob o n.º 10 681 a fls. 180 v. do livro B-28 e inscrito sob o n.º 8 700 a fls. 84 do livro G-8 a favor de Li Seng Cao e Vong Seng Tou, por o haverem comprado em partes iguais a Li U Cai e Tang Hoi.

9. Segundo o averbamento n.º 1, lavrado aos 26 de Abril de 1928, sobre uma parte do referido terreno com a área de 297,825 m² foram construídos três prédios de moradias que ficaram descritos, em separado, sob os n.ºs 10 943, 10 944 e 10 945 de fls. 116 v. a 117 v. do livro B-29, cujos projectos de obra foram submetidos à aprovação da então Direcção de Obras Públicas por Li U Cai, em nome de quem foram licenciados.

10. Com efeito, de acordo com os processos de obra existentes no arquivo da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), foi Li U Cai que requereu o aproveitamento dos terrenos descritos na CRPM sob os n.ºs 8 876 e 8 878, com a área global de 1 240,33 m², cujo domínio útil adquirira em Agosto de 1924, tendo revelado uma certa dificuldade na sua realização, quer pela indefinição no tipo de projectos a edificar quer por alguma incapacidade financeira que evidenciou.

11. Essas dificuldades levaram-no, aliás, a solicitar o adiamento do aproveitamento da parcela de terreno sobrance com a área de 322,345 m², rectificadas, por novas medições, para 306 m², conforme planta n.º 5 061/95, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 21 de Junho de 1995, e que constitui o remanescente do citado prédio descrito sob o n.º 10 681, aproveitamento esse que nem ele nem os transmissários, Li Seng Cao e Vong Seng Tou, chegaram a concretizar.

12. Apesar da passividade da entidade concedente, esta situação de desinteresse não deixa de ser incompatível com o interesse público geral de aproveitamento e gestão dos terrenos integrantes do domínio privado do Território em ordem a preencherem uma função económico-social relevante e constitui reprovável incumprimento do contrato de concessão titulado por escritura de 18 de Setembro de 1916, de acordo com o qual os enfiteutas ficaram obrigados a cumprir todas as condições gerais de direito aplicável aos contratos desta natureza, e nos termos do Regulamento Geral para a concessão de terrenos na província de Macau, de 22 de Outubro de 1908, a fazer as construções de prédios, a que aludem no seu requerimento, debaixo da superintendência da Direcção de Obras Públicas.

13. O referido Regulamento no artigo 13.º fixava um prazo de 3 (três) meses, contados da data da escritura de concessão, para a apresentação do projecto de construção e também de 3 meses, a contar da aprovação do projecto, para o início da obra.

O prazo de conclusão da obra era o prescrito pela Direcção das Obras Públicas na licença de construção e só por motivos justificados, com informação favorável dessa Direcção e mediante despacho de S. Ex.ª o Governador, poderia ser prolongado para conclusão da construção, pelo tempo que fosse julgado indispensável.

14. O incumprimento desses prazos determinava, nos termos do artigo 14.º do Regulamento, que a concessão fosse considerada nula e de nenhum efeito mediante despacho de S. Ex.ª o Governador, sob proposta daquela Direcção, revertendo a favor da Fazenda o depósito que tenha sido efectuado e quaisquer edificações que hajam sido começadas, sem outra formalidade a cumprir, por parte da Fazenda, a não ser a publicação no *Boletim Oficial* do motivo da sua anulação.

15. Contudo, em sede de disposições transitórias, a Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, em vigor, dispõe nas alíneas c) e d) do artigo 195.º, para as concessões provisórias, que os direitos e deveres do concessionário são imediatamente regulados por esta lei, sem prejuízo do convencionado nos respectivos contratos e que aplicar-se-á o disposto nos artigos 105.º, n.º 3, e 166.º, quando já tenha expirado o prazo anteriormente fixado para o aproveitamento do terreno e este não tenha sido realizado por culpa do concessionário.

16. Os citados artigos 105.º, n.º 3, e 166.º definem o regime sancionatório do incumprimento dos prazos de aproveitamento

do terreno, imputável ao concessionário, que vai da aplicação de multas até à determinação da caducidade da concessão, mandando atender, em primeira linha, ao que se estabelecer no contrato sobre prazos, falta ou interrupção do aproveitamento e penalidades.

17. Neste contexto, sendo o contrato de concessão da parcela de terreno em causa omissivo, é-lhe aplicável o disposto na Lei n.º 6/80/M, por força da norma transitória do artigo 195.º

18. Assim, tendo em consideração o preceituado no n.º 5 do artigo 105.º da Lei n.º 6/80/M, o Gabinete Jurídico da DSSOPT propôs superiormente que Li Seng Cao e Vong Seng Tou, titulares inscritos da referida parcela, fossem notificados através de edital, por ser desconhecida a sua residência, para apresentarem, querendo, justificação da falta de aproveitamento.

19. No seguimento desta proposta, que mereceu a concordância do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas (SATOP), foram os concessionários notificados através do edital publicado no *Boletim Oficial* n.º 41/96, II Série, de 9 de Outubro, em primeira publicação, e no *Boletim Oficial* n.º 43/96, II Série, de 23 de Outubro, em segunda publicação, e ainda publicado em jornais de língua chinesa e língua portuguesa para, no prazo de 15 dias a contar da data da segunda e última publicação no *Boletim Oficial* (23 de Outubro de 1996) apresentarem, querendo, a justificação da falta de aproveitamento do terreno sob pena de, sem mais, ser declarada a caducidade da concessão.

20. Não tendo os concessionários ou quem os representasse apresentado essa justificação, foi o incumprimento do contrato

considerado definitivo pelo que ficaram reunidos os requisitos para ser declarada a caducidade da concessão, ao abrigo do disposto na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 166.º da Lei n.º 6/80/M.

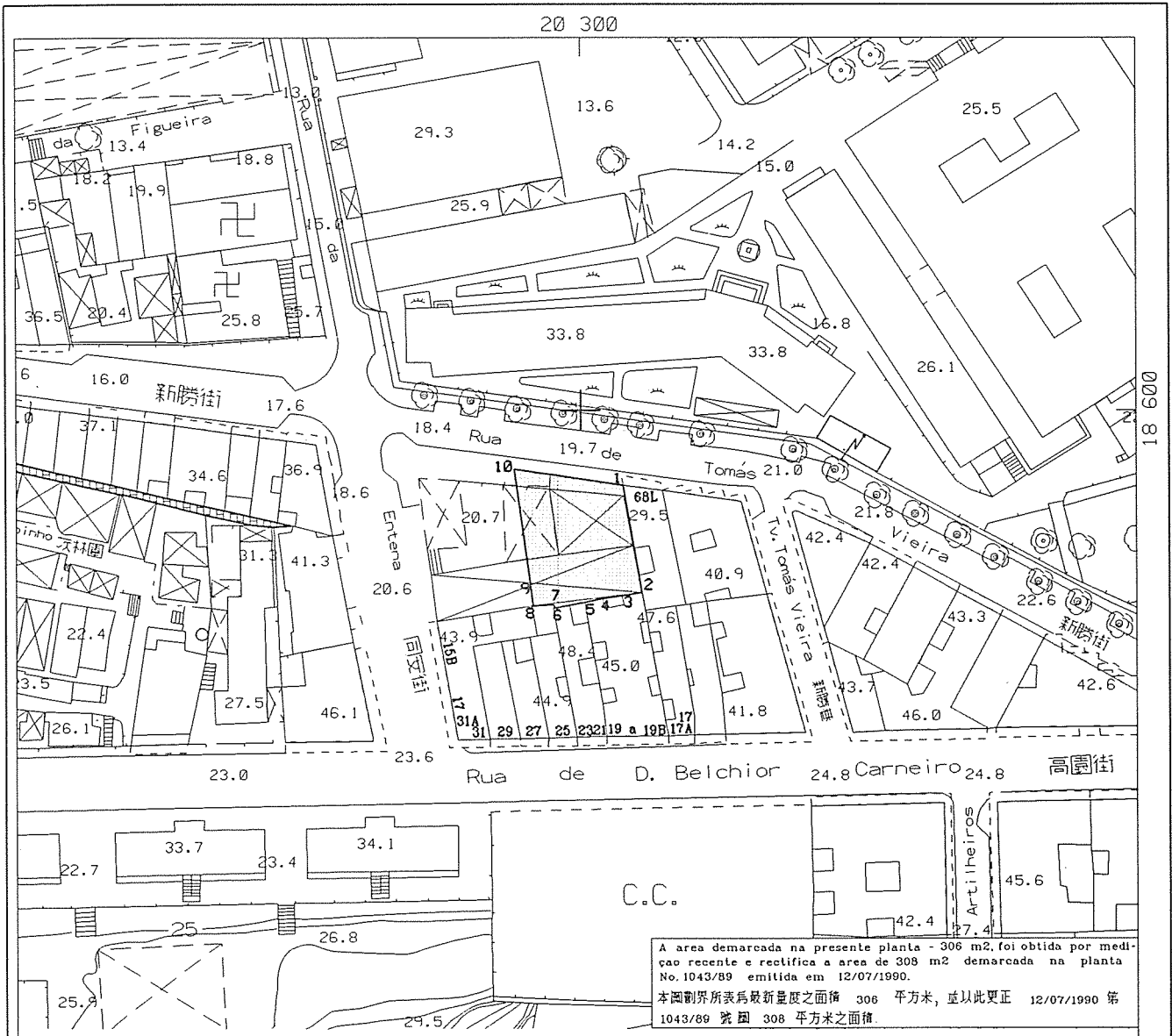
21. Deste modo, o processo foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Janeiro de 1997, emitiu parecer favorável à declaração de caducidade, com a conseqüente reversão do terreno à posse do Território, para integrar o seu domínio privado.

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 166.º, n.º 1, alínea *a*), 167.º e 168.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, declaro a caducidade da concessão, por aforamento, do terreno descrito na CRPM sob o n.º 10 681 a fls. 180 v. do livro B-28, com a área rectificada de 306 m² (trezentos e seis metros quadrados), assinalado na planta n.º 5 061/95, emitida pela DSCC em 21 de Junho de 1995, situado na Rua de Tomás Vieira, com a conseqüente reversão do domínio útil à posse do Território, integrando o seu domínio privado, livre de quaisquer ónus ou encargos.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 28 de Junho de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.



Terreno sito na Rua Tomás Vieira

N.º	M (m)	P (m)
1	20	306.4
2	20	309.2
3	20	306.2
4	20	303.2
5	20	300.6
6	20	296.0
7	20	295.9
8	20	292.8
9	20	292.4
10	20	290.0

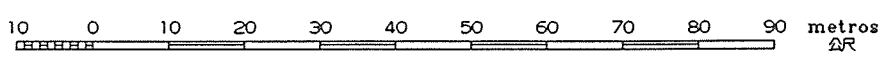
Área = 306 m²

- CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

- N - Rua Tomás Vieira;
- S - Tardozes dos prédios nos.19 a 19B (no.10944,B-29), nos.21 e 23 (no.10945,B-29) da Rua D. Belchior Carneiro e nos.31 e 31A da mesma Rua com portas nos.15 e 17 da Rua da Entena (no.10826,B-29);
- E - Prédio nos.68L e 68LA da Rua Tomás Vieira (no.11248,B-30);
- W - Terreno junto ao cruzamento entre a Rua Tomás Vieira e a Rua da Entena descrito sob os (no.6877,B-25) e (no.10522,B-28).

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

ESCALA 比例 1:1000



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