

Despacho n.º 106/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Investimento e Fomento Consolidated, Lda., de doação ao Território de uma parcela de terreno com a área de 40 m², sito na Calçada da Barra n.º 3 e, simultaneamente, a sua concessão por aforamento, bem como de uma parcela de terreno vago do Território, com a área de 20 m², situada a tardo do referido prédio, por forma a unificar o regime jurídico destas parcelas com uma outra anexa, concedida neste regime à requerente, com vista ao aproveitamento conjunto dos três terrenos com um edifício a construir em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 70/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de compra e venda de 9 de Abril de 1988, a Sociedade de Investimento e Fomento Consolidated Lda., com sede em Macau, adquiriu a Ho Kui Sang, os prédios descritos sob os n.ºs 9 724 e 5 126, sitos nos n.ºs 3 e 5 da Calçada da Barra, conforme inscrição n.º 106 619 da Conservatória do Registo Predial de Macau.

2. O prédio descrito sob o n.º 9 724 (prédio n.º 3) foi adquirido em regime de propriedade perfeita, mas sobre o prédio n.º 5, descrito sob n.º 5 126, incide o ónus de aforamento ao Território em nome do qual se acha inscrito o domínio directo sob o n.º 7 593 a fls. 126 v. do livro F8 e n.º 579 a fls. 165 do livro F1.

3. Confinante com os dois terrenos supramencionados encontra-se a tardo uma outra parcela, de terreno vago do Território, com a área de 20 m².

4. Pretende a Sociedade adquirente dos referidos prédios efectuar o reaproveitamento conjunto dos terrenos, incluindo, também, a referida parcela de 20 m². Neles pretende implantar um edifício em regime de propriedade horizontal, com seis pisos, destinado a comércio e habitação.

5. A tal pretensão se opõe, porém, o disposto no n.º 4 do artigo 179.º da «Lei de Terras», na versão vigente, face à natureza jurídica diversa dos terrenos.

6. Nestas circunstâncias e para obviar tal dificuldade, a Sociedade de Investimento e Fomento Consolidated, Lda., representada pelos seus sócios-gerentes Chan Lin Ian e Lei Chan Chio, em requerimento dirigido a S. Ex.º o Governador, em 9 de Junho de 1988, solicitaram autorização para doar ao Território o terreno, com a área de 40 m², de que a Sociedade é titular em regime de propriedade perfeita, correspondente ao n.º 3 da referida Calçada e, simultaneamente, a sua concessão, por aforamento, bem assim como da parcela de terreno vago do Território, com 20 m², situada a tardo do mesmo prédio formando um único terreno com a área de 148 m², depois de anexados ao prédio n.º 5.

7. Sobre o projecto de arquitectura do edifício a implantar, nos referidos terrenos, pronunciou-se favoravelmente a DSOPT.

8. Nos SPECE, a questão foi ponderada e fixaram, em minuta de contrato, as condições a que devia obedecer a doação e concessão, com as quais os representantes da Sociedade requerente concordaram firmando, em consequência, um termo de compromisso, em 30 de Junho de 1988, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

9. Conforme informação n.º 282/88, de 1 de Julho, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo merecido parecer concordante do director destes Serviços no seguimento do qual o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação determinou o seu envio à Comissão de Terras.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 28 de Julho de 1988, foi de parecer dever ser aceite o pedido de doação e simultaneamente de concessão, em epígrafe identificado, devendo o respectivo contrato ser outorgado nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições constantes do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de doação, e simultaneamente de concessão, por aforamento, ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Doação de terreno a favor do Território

O segundo outorgante doa, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, o terreno com a área de 40 m², situado na Calçada da Barra, n.º 3, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 9 724, e inscrito a seu favor, em regime de propriedade perfeita, conforme inscrição n.º 106 619 daquela Conservatória.

Cláusula segunda — Concessão de terrenos por aforamento

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por aforamento, o terreno cedido por este e identificado na cláusula anterior, e uma parcela de terreno, não descrito, com a área de 20 m², situada a tardo do referido prédio.

2. Os terrenos, referidos no número anterior, ora concedidos por aforamento, destinam-se a ser anexados a outro terreno com a área de 88 m², já concedido por aforamento, sito na Calçada da Barra, n.º 5, descrito na C.R.P.M. sob o n.º 5 126, e inscrito sob o n.º 106 619 a favor do segundo outorgante.

3. Os terrenos a que se referem os n.ºs 1 e 2 desta cláusula passarão a constituir um único lote, daqui em diante designado simplesmente por terreno, com a área de 148 m² (cento e quarenta e oito) metros quadrados, assinalado com as letras A, B e C na planta anexa dos SCC com o n.º DTC/01/881-A/86, e cuja concessão por aforamento passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 (seis) pisos.

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

Habitacional: do 1.º ao 5.º andares, com cerca de 745 m²;

Comercial: r/c com cerca de 32 m².

Cláusula quarta — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em MOP \$ 31 720,00 (trinta e uma mil, setecentas e vinte) patacas, correspondendo: \$ 18 860,50 ao valor actualizado da parcela assinalada com a letra «A», na planta dos SCC n.º DTC/01/881-A/86; \$ 8 573,00 e \$ 4 286,50 aos valores fixados, respectivamente, para as parcelas assinaladas com as letras «B» e «C», na referida planta.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

3. O foro anual a pagar será de \$ 79,00 (setenta e nove) patacas, assim discriminado:

a) \$ 46,97, referente à parcela assinalada com a letra «A» na planta dos SCC, n.º DTC/01/881-A/86; e

b) \$ 21,36, referente à parcela assinalada com a letra «B», na referida planta; e

c) \$ 10,68, referente à parcela assinalada com a letra «C», na referida planta.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de arquitectura, para apresentação e elaboração do projecto definitivo;

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto definitivo, para o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior os projectos só se considerarão efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início às obras projectadas, 30 (trinta) dias após comunicação por escrito à DSOPT, sujeitando todavia os projectos a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença.

Cláusula sexta — Penalidades por atrasos

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de

qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito à multa de MOP \$ 500,00 (quinhentas) patacas por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito à multa correspondente ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado 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, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 116 080,00 (cento e dezasseis mil e oitenta) patacas, que será pago integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

Cláusula oitava — 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.

Cláusula nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo 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 — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

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

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

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

d) Falta de pagamento pontual do foro;

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

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

2. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

3. 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 todas as benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante, no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2.

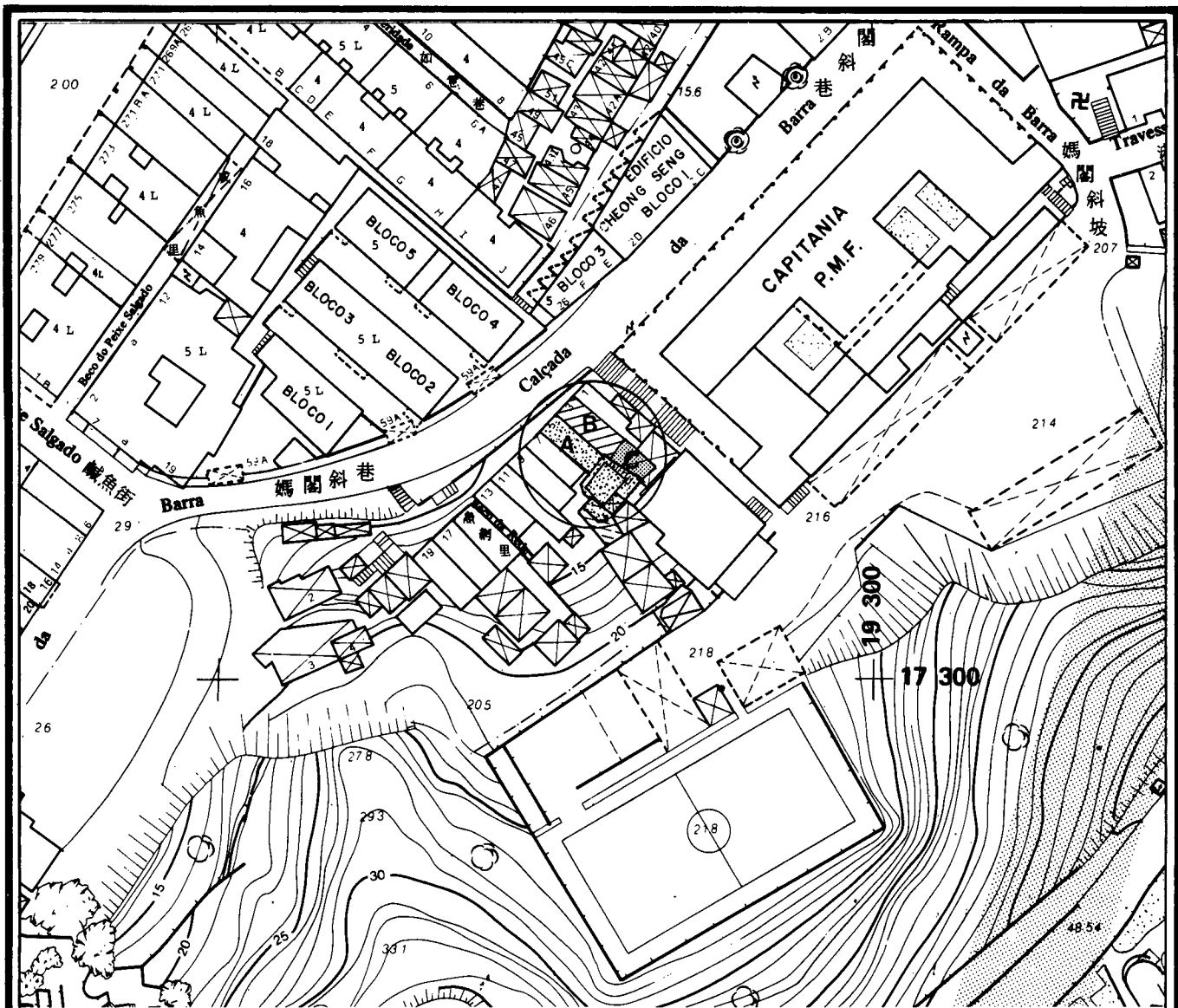
Cláusula décima primeira — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima segunda — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 15 de Outubro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



CALÇADA DA BARRA Nº.3 e 5 e TERRENO TARDOZ DOS MESMOS PREDIOS (Nº5126,B-22);(Nº9/24,B-26)

- Confrontações:

- Parcela A

(Nº5126, B-22).

NE - Parcelas B e C;
SE - Terreno do Território;
SW - Nº7 da Calçada da Barra e Terreno do Território;
NW - Calçada da Barra; Tardoz do Nº7 da mesma Calçada e Terreno do Território.

- Parcela B

(Nº9724, B-26).

NE - Nº1 da Calçada da Barra (Nº5125, B-22);
SE - Parcela C;
SW - Parcela A;
NW - Calçada da Barra.

Parcela C

NE e SE - Terreno do Território;
SW - Parcela A;
NW - Parcela B.



ÁREA-A=88m²



ÁREA-B=40m²

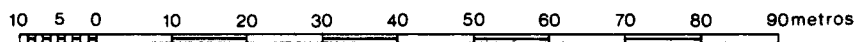


ÁREA-C=20m²

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)