

Despacho n.º 96/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Ip Tac, pelo qual doa a favor do Território, uma parcela de terreno com a área de 39 m², sita na Rua do Infante, n.º 6, e em simultâneo requer a concessão, por aforamento, da mesma parcela para unificação do regime jurídico desta parcela com uma outra confinante, com a área de 54 m², a fim de permitir o reaproveitamento conjunto de ambas com um edifício com finalidade comercial e habitacional, em regime de propriedade horizontal. — Pedido feito por Ip Tac (Proc. n.º 61/88).

Considerando que:

1. De acordo com as certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, em Abril p.p., Ip Tac, casado com Ch'an Lin Oi, ora residentes na Rua do Volong, n.º 62-A, r/c, em Macau, são titulares de duas parcelas de terreno, uma com a área de 39 m², sito no n.º 6, da Rua do Infante, em regime de propriedade perfeita, e a outra foreira ao Território, com a área de 54 m² e confinante com aquela, onde se encontra implantado o prédio n.º 90, da Rua de 5 de Outubro.

2. A primeira parcela referida encontra-se descrita sob o n.º 5 772 a fls. 163 do livro B-23 e a segunda está descrita sob o n.º 19 579, a fls. 39 v. do livro B-41 e ambas inscritas a favor dos citados cônjuges, conforme inscrições n.ºs 45 095 a fls. 127 do livro G-37 e 44 835 a fls. 82 do livro G-37 (5/15 avos) e 29 335 a fls. 194 v. do livro G-22 (10/15 avos), respectivamente, da mesma Conservatória.

3. Pretendendo os referidos titulares fazer o reaproveitamento conjunto dos dois identificados terrenos, submeteram à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, depois de rectificado, mereceu parecer concordante.

4. Por outro lado, face à diversidade dos regimes jurídicos das duas parcelas de terreno, objecto de reaproveitamento, havia que uniformizar os mesmos, por força do disposto no artigo 179.º, n.º 4, da «Lei de Terras».

5. Assim, por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, em 2 de Maio de 1988, Ip Tac solicitou autorização para modificar o aproveitamento da parcela de terreno aforada de acordo com o projecto de arquitectura apresentado e considerado em condições de ser aprovado pela DSOPT, doando ao Território, para o efeito, a parcela com a área de 39 m² que detém em regime de propriedade perfeita e, em contrapartida, ser-lhe concedida, por aforamento, a parcela doada, uniformizando, desta forma, o regime jurídico de todo o terreno.

6. Nesta conformidade, os SPECE procederam aos cálculos do prémio da actualização do domínio útil e foro da parcela aforada e do domínio útil e foro da parcela doada e a conceder, por aforamento, bem como fixaram, em minuta de contrato, as restantes condições a que o reaproveitamento deveria obedecer.

7. Com os termos e condições fixadas pelos SPECE concordou o requerente, conforme o termo de compromisso por ele firmado em 1 de Junho p.p., no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

8. Conforme informação n.º 249/88, de 1 de Junho, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director daqueles Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para

as Obras Públicas e Habitação determinou, em despacho exarado na mesma informação, o envio do processo à Comissão de Terras.

9. As duas parcelas de terreno encontram-se demarcadas na planta referenciada por DTC/01/809/87, dos SCC, sendo a parcela assinalada com a letra «A» aquela que o requerente pretende doar e receber, por aforamento.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 30 de Junho de 1988, foi de parecer poder ser aceite a doação da parcela de terreno com a área de 39 m² supra identificada e a sua simultânea concessão, por aforamento, ao doador, para anexação à parcela que lhe está concedida neste regime, devendo a escritura de contrato obedecer aos termos e condições constantes da minuta que se junta em anexo ao presente parecer e que dele constitui 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 29.º, n.º 1, alínea b), e n.º 2 e 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 de ser aceite a doação da parcela de terreno com a área de 39 m², supra identificada, e a simultânea concessão, por aforamento, ao doador, para anexação à parcela que lhe está concedida neste regime, devendo o respectivo contrato ser titulado, por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato:

1. A doação, a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno, sito na Rua do Infante, n.º 6, com a área de 39 m², assinalado com a letra «A» na planta dos SCC n.º DTC/01/809/87, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 5 772, e inscrito a favor do segundo outorgante, em regime de propriedade plena, conforme inscrição n.º 45 095.

2. A concessão, por aforamento, a favor do segundo outorgante, da parcela doada, destinada a ser anexada ao terreno, com a área de 54 m², assinalado com a letra «B» na referida planta dos SCC, situado na Rua de 5 de Outubro, n.º 90, descrito na CRPM sob o n.º 19 579 e inscrito a favor do segundo outorgante sob os n.ºs 44 835 e 29 335.

3. As parcelas de terreno referidas nos números anteriores, depois de anexadas, constituirão um único terreno, de ora em diante designado simplesmente por terreno, com a área global de 93 m², assinalado com as letras «A» e «B» na planta dos SCC, n.º DTC/01/809/87, e cuja concessão, por aforamento, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 (sete) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão e sobreloja, com cerca de 175 m²;

Habitacional: do 1.º andar ao 4.º (duplex), cerca de 472 m².

3. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectivar no momento da vistoria para efeito da 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 \$ 58 760,00 (cinquenta e oito mil, setecentas e sessenta) patacas, correspondendo \$ 34 118,70 (trinta e quatro mil, cento e dezoito patacas e setenta avos), ao valor actualizado da parcela assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/809/87, dos SCC, e \$ 24 641,30 (vinte e quatro mil, seiscentas e quarenta e uma patacas e trinta avos), ao valor fixado para a parcela assinalada com a letra «A» 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 é de \$ 147,00 (cento e quarenta e sete) patacas, assim discriminado:

a) \$ 61,60 (sessenta e uma patacas e sessenta avos), referente à parcela assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/809/87, dos SCC; e

b) \$ 85,40 (oitenta e cinco patacas e quarenta avos), referente à parcela assinalada com a letra «B» na referida planta.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 (dezoito) 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 anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, 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, 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 à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação por escrito à DSOPT, sujeitando todavia o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula quinta — Multas

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 a multa até \$ 500,00 (quinhentas) 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 sujeito a multa até 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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 116 480,00 (cento e dezasseis mil, quatrocentas e oitenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 16 480,00 (dezasseis mil, quatrocentas e oitenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 100 000,00 (cem mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de MOP \$ 35 014,00 (trinta e cinco mil e catorze) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

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 a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula oitava — 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 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 correspon-

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

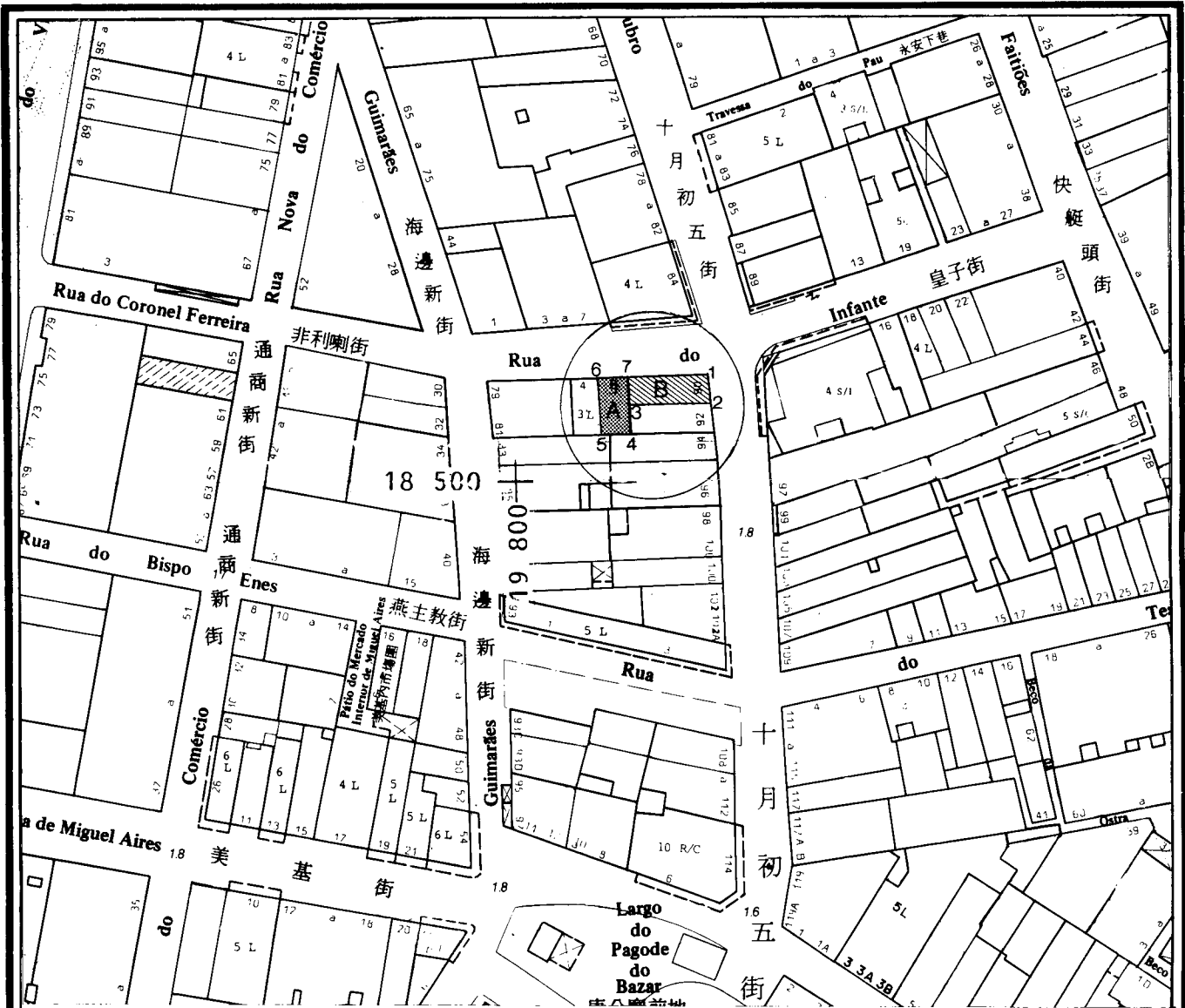
Cláusula décima — Foro competente

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

Cláusula décima primeira — 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*.



RUA DO INFANTE, Nº6
 RUA CINCO DE OUTUBRO, Nº 90
 (Nº5772, B-23); (Nº19579, B-41)

	M	P
1	19 829.3	18 516.4
2	19 829.8	18 512.1
3	19 817.5	18 511.7
4	19 817.8	18 507.4
5	19 813.2	18 507.3
6	19 812.6	18 515.9
7	19 817.0	18 516.1

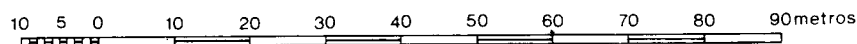
 AREA-A-39m2
 AREA-B-54m2

- Confrontações:
- Parcela A
(Nº5772, B-23)
- N - Rua do Infante;
- S - Nº94 da Rua Cinco de Outubro e Nº83 da Rua do Guimarães (Nº14392, B-38);
- E - Parcela B e Nº92 da Rua Cinco de Outubro (Nº1871, B-10);
- W - Nº4 da Rua do Infante (Nº5931, B-23).
- Parcela B
(Nº19579, B-41)
- N - Rua do Infante;
- S - Nº92 da Rua Cinco de Outubro (Nº1871, B-10);
- E - Rua Cinco de Outubro;
- W - Parcela A.

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)