

Despacho n.º 30/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Kwan Wai Lam, de doação ao Território de uma parcela de terreno com a área de 93 m² (noventa e três metros quadrados), sito na Rua de Tomás Vieira, n.º 14-G, H, I e J, e Largo da Companhia, n.º 52 e 54, e simultânea concessão, por aforamento, da mesma parcela para unificação do seu regime jurídico com uma outra parcela com a área de 46 m² (quarenta e seis metros quadrados), a fim de poder efectuar o reaproveitamento conjunto de ambas com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 11/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 2 de Janeiro de 1989, Kwan Wai Lam solicitou junto dos SPECE a S. Ex.^a o Governador, autorização para doar ao Território os direitos que detinha sobre uma parcela de terreno com a área de 93 m² (noventa e três metros quadrados), requerendo, em contrapartida, a sua concessão, por aforamento, para anexar a uma parcela de terreno com 46 m² (quarenta e seis metros quadrados), por forma a unificar o regime jurídico de ambas as parcelas por força do que dispõe o artigo 179.º, n.º 4, da Lei de Terras, e assim poder efectuar o reaproveitamento conjunto de ambas.

2. Pretendendo o referido titular efectuar o reaproveitamento dos identificados terrenos, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

3. Em face do parecer favorável da DSOPT sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.

4. Com as condições fixadas concordou o referido Kwan Wai Lam, conforme o termo de compromisso por ele firmado em 24 de Janeiro de 1989, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. O terreno a doar ao Território tem a área de 93 m² (noventa e três metros quadrados), encontra-se assinalado com a letra «A» na planta dos SCC, referenciada por DTC/01/372-C/86, de 16 de Dezembro de 1988, correspondendo o terreno assinalado com a letra «B», na mesma planta, ao terreno que se encontra já concedido ao requerente.

6. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, os referidos prédios encontram-se inscritos a favor do requerente e descritos sob o n.º 13 611 do livro B-36 e respectivo averbamento n.º 2 à referida descrição.

7. Conforme informação n.º 34/89, de 25 de Janeiro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 23 de Fevereiro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada, 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 do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artigo 179.º, n.º 4, 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 simultânea concessão, por aforamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A doação, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, que por este instrumento aceita, da posse sobre a parcela de terreno com a área de 93 m² (noventa e três metros quadrados), correspondente à descrição inicial n.º 13 611, do livro B-36, inscrita a favor do segundo outorgante sob o n.º 2 486, do livro G-78, e assinalada com a letra «A», na planta DTC/01/372-C/86, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato;

b) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 46 m² (quarenta e seis metros quadrados), correspondente ao averbamento n.º 2 à descrição n.º 13 611 do livro B-36, inscrito a favor do segundo outorgante pela inscrição n.º 2 486, do livro G-78, e assinalado com a letra «B» na planta anexa, dos SCC, referida na alínea anterior;

c) A concessão da parcela cedida, referida na alínea a), por aforamento, a favor do segundo outorgante.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único terreno com a área de 139 (cento e trinta e nove) metros quadrados, situado na Rua de Tomás Vieira, n.º 14-G, H, I e J, em Macau, assinalado com as letras «A» e «B» na planta dos SCC, n.º DTC/01/372-C/86, de ora em diante, simplesmente, designado por terreno e cuja concessão passará a reger-se pelas cláusulas do 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 8 (oito) pisos.

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

Comercial: loja e sobreloja com cerca de 267 m²;

Habitacional: r/c ao 5.º andar, com cerca de 938 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 \$ 80 320,00 (oitenta mil, trezentas e vinte) patacas, assim discriminado:

a) \$ 53 739,28 (cinquenta e três mil, setecentas e trinta e nove patacas e vinte e oito avos), referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/372-C/86, dos SCC;

b) \$ 26 580,72 (vinte e seis mil, quinhentas e oitenta patacas e setenta e dois avos), referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

2. A diferença do 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 \$ 201,00 (duzentas e uma) patacas, assim discriminado:

a) \$ 134,48 (cento e trinta e quatro patacas e quarenta e oito avos), referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/372-C/86, dos SCC;

b) \$ 66,52 (sessenta e seis patacas e cinquenta e dois avos), referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na citada 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 RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, 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 \$ 122 032,00 (cento e vinte e duas mil e trinta e duas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 22 032,00 (vinte e duas mil e trinta e duas) 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% (cinco por cento), será pago em 3 (três) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 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.º o Governador, que será publicado 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 o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

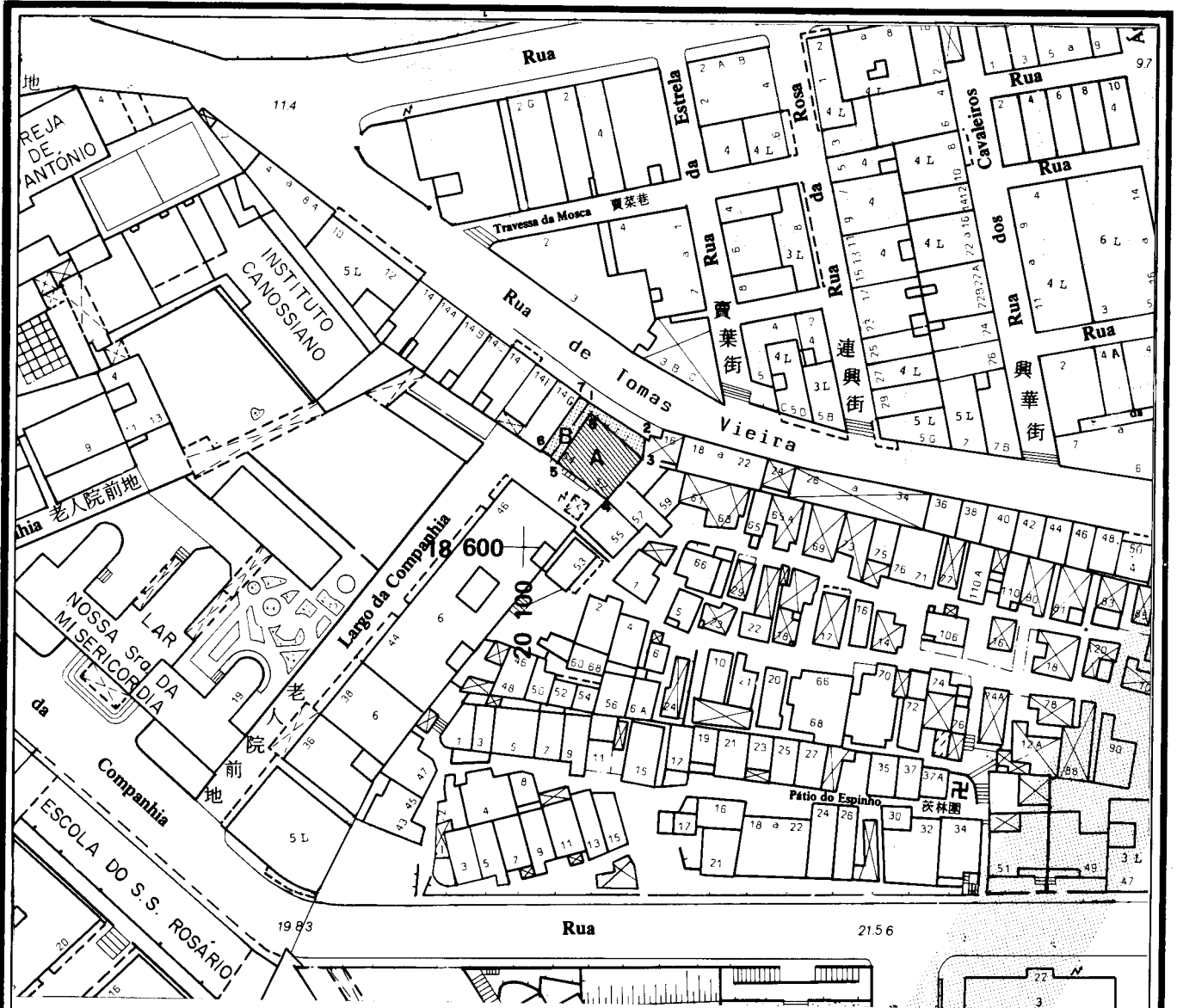
Cláusula décima — Foro competente

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 27 de Março de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**RUA TOMÁS VIEIRA, Nº14G, H, I e J
(Nº13611, B-36)**

	M (m)	P (m)
1	20 109.5	18 622.3
2	20 119.0	18 616.6
3	20 118.3	18 614.1
4	20 112.5	18 607.5
5	20 104.8	18 613.0
6	20 102.5	18 614.6
7	20 108.2	18 623.0
8	20 110.2	18 621.0



AREA "A" = 93 m²



AREA "B" = 46 m²

Confrontações actuais:

Parcela A

- NE - Parcela B;
- SE - Nºs57 e 59 da Rua Quatro do Pátio do Espinho;
- SE - Largo da Companhia;
- SW - Parcela B.

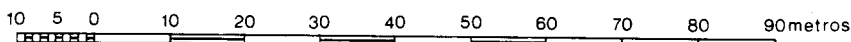
Parcela B

- NE - Rua Tomás Vieira;
- SE - Parcela A e Nº16 da Rua Tomás Vieira (Nº2877, B-14);
- SW - Parcela A e Largo da Companhia;
- NW - Nº14E da Rua Tomás Vieira (Nº7377, B-25(A)).

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: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)