

Despacho n.º 131/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Leung Koon Lau e Leong Peng Chiu, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno, com a área de 60 m², sita na Rua Nova de S. Lázaro, n.º 10, seguida da doação ao Território e simultânea concessão, também por aforamento, de outra parcela com idêntica área sita no n.º 12 da mesma rua, para unificação do regime jurídico de ambas e seu reaproveitamento conjunto com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação, em regime de propriedade horizontal (Proc. n.º 96/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Leung Koon Lau e Leong Peng Chiu, residentes na Avenida de D. João IV, n.º 52, r/c, em Macau, são titulares em regime de propriedade perfeita do prédio n.º 12, da Rua Nova de S. Lázaro, conforme inscrição n.º 107 812 a fls. 122 do livro G-95 da Conservatória do Registo Predial de Macau. Os citados proprietários são igualmente titulares do direito resultante da concessão, por aforamento, do terreno onde se encontra localizado o prédio n.º 10 da referida rua, conforme inscrição n.º 104 600 a fls. 98 v. do livro G-87 da mesma Conservatória.

2. Pretendendo aqueles titulares reaproveitar ambos os terrenos, apresentaram na DSOPT o respectivo projecto que, apreciado, mereceu parecer favorável, do ponto de vista de licenciamento, ficando o processo pendente até que fossem acordadas com os respectivos Serviços de Administração as condições referentes ao reaproveitamento do terreno concedido.

3. Assim os referidos titulares solicitaram junto da DSPECE, a S. Ex.º o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno concedido, com revisão do contrato de concessão em vigor.

O projecto apresentado abarcava, porém, ambos os terrenos referidos, o que não era possível face ao disposto no artigo 179.º, n.º 4, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

4. Nestas circunstâncias, e tendo conveniência no reaproveitamento conjunto dos dois terrenos, solicitaram a doação ao Território da parcela de que são titulares em regime de propriedade perfeita, em simultâneo com a concessão, por aforamento, da mesma parcela, por forma a unificar o regime jurídico de ambas e permitir o seu reaproveitamento conjunto.

5. Perante este pedido e tendo em consideração o projecto apresentado, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão da concessão.

6. As condições propostas foram aceites pelos requerentes que, em 20 de Outubro de 1989, firmaram um termo de compromisso no qual declaram aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se comprometem a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

7. Conforme informação n.º 302/89, de 21 de Setembro, da DSPECE, 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. De acordo com as certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau os prédios em causa encontram-se

descritos sob os n.ºs 8 185 e 9 951, respectivamente, dos livros B-25 a fls. 162 e B-27 a fls. 9 v. Encontram-se demarcados na planta da DSCC referenciada por «Proc. n.º 549/89», de 2 de Agosto, assinalados com as letras «A» e «B», com a área de 60 m² cada, correspondendo o terreno assinalado com a letra «B» ao terreno que os requerentes ora doam ao Território.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 12 de Outubro de 1989, foi de parecer poderem ser autorizados os pedidos referidos 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 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 referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de revisão da 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 revisão da concessão, por aforamento, da parcela de terreno com a área de 60 (sessenta) metros quadrados, situada na Rua Nova de S. Lázaro, n.º 10, assinalada com a letra «A» na planta n.º 549/89, emitida em 2 de Agosto, pela DSCC, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 8 185 a fls. 162 do livro B-25, e inscrita a favor do segundo outorgante, conforme inscrição n.º 104 600 a fls. 98 v. do livro G-87 daquela Conservatória;

b) Leung Koon Lau e Leong Peng Chiu, de ora em diante designados por segundo outorgante, doam ao território de Macau, de ora em diante designado por primeiro outorgante, que aceita, a parcela de terreno com a área de 60 (sessenta) metros quadrados, situada na Rua Nova de S. Lázaro, n.º 12, assinalada com a letra «B» na mencionada planta, descrita na CRP sob o n.º 9 951 a fls. 9 v. do livro B-27, e inscrita a favor do segundo outorgante, em regime de propriedade privada, conforme inscrição n.º 107 812 a fls. 122 do livro G-95 daquela Conservatória;

c) O primeiro outorgante concede, por aforamento, ao segundo outorgante, a parcela de terreno identificada na alínea anterior.

2. As duas parcelas de terreno referidas no número anterior destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 120 (cento e vinte) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, 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 7 (sete) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão com «kók-chai» com cerca de 161 m²;

Habitacional: 6 pisos com cerca de 678 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 \$ 55 170,00 (cinquenta e cinco mil, cento e setenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 27 585,00 (vinte e sete mil, quinhentas e oitenta e cinco) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 549/89, emitida em 2 de Agosto, pela DSCC;

b) \$ 27 585,00 (vinte e sete mil, quinhentas e oitenta e cinco) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada 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 \$ 138,00 (cento e trinta e oito) patacas, assim discriminado:

a) \$ 69,00 (sessenta e nove) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na mencionada planta;

b) \$ 69,00 (sessenta e nove) patacas, referente à parcela ora 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 \$ 174 000,00 (cento e setenta e quatro mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 74 000,00 (setenta e quatro mil) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de \$ 100 000,00 (cem mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em duas prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 52 640,00 (cinquenta e duas mil seiscentas e quarenta) 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 correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

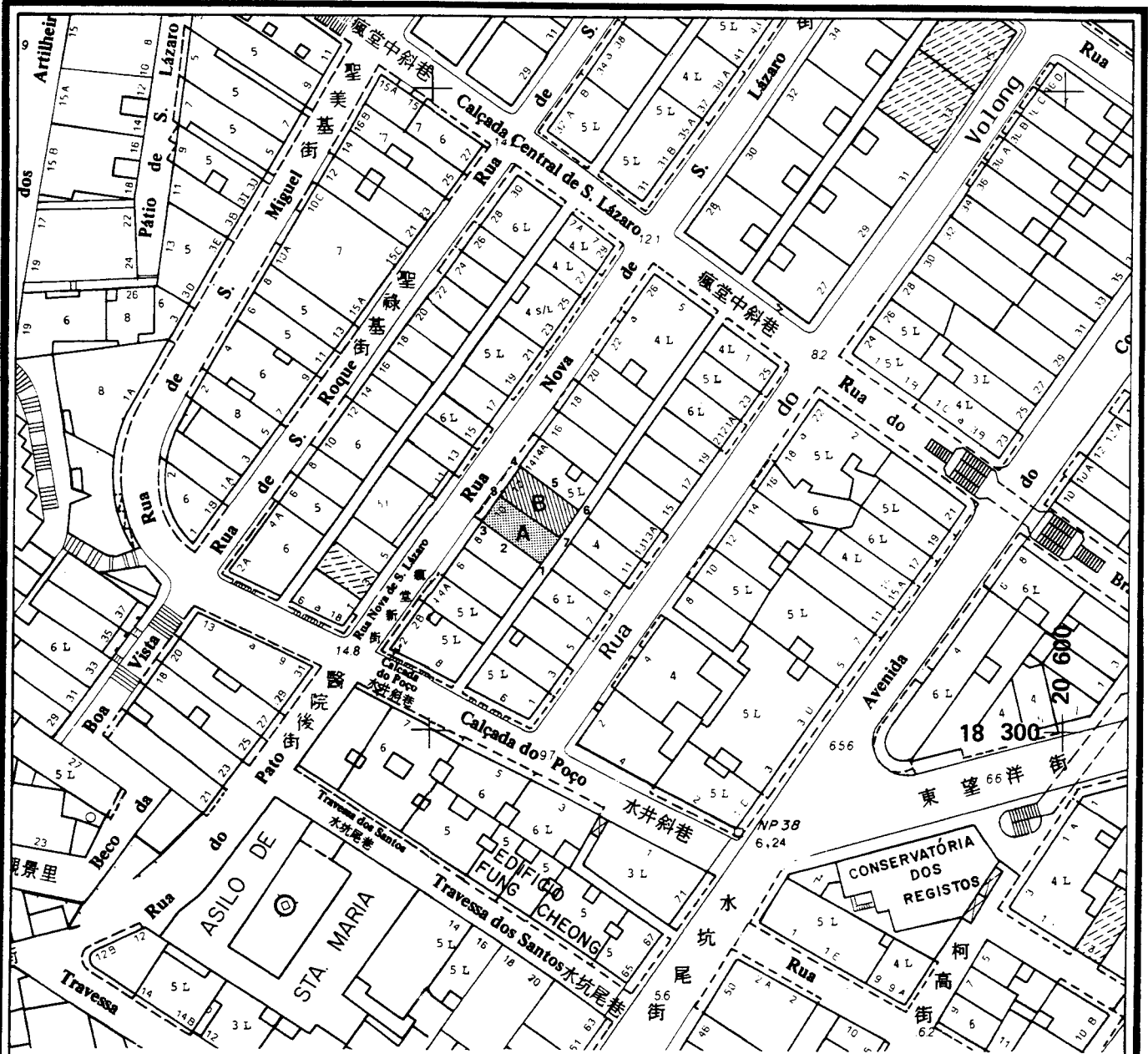
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de 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 8 de Novembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA NOVA DE S. LÁZARO, Nºs10 e 12
 Nº10(Nº8185, B-25) e 12 (Nº9951, B-27)

	M(m)	P(m)
1	20 517.0	18 326.1
2	20 511.2	18 330.2
3	20 507.7	18 332.7
4	20 513.8	18 341.2
5	20 517.6	18 338.6
6	20 523.1	18 334.7
7	20 520.0	18 330.4
8	20 510.8	18 336.9



ÁREA "A" = 60 m2



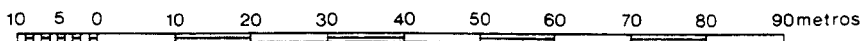
ÁREA "B" = 60 m2

- Confrontações actuais:
- Parcela A
 Descrito sob o (Nº8185, B-25)
 NE - Parcela B;
 SE - Uma viela sem designação entre a Calçada Central de S. Lázaro e a Calçada do Poço;
 SW - Predio Nº8 da Rua Nova de S. Lázaro (Nº6185, B-24);
 NW - Rua Nova de S. Lázaro.
- Parcela B
 Descrito sob o (Nº9951, B-27).
 NE - Predio Nºs14 e 14A da Rua Nova de S. Lázaro (Nº6020, B-23);
 SE - Uma viela sem designação entre a Calçada Central de S. Lázaro e a Calçada do Poço;
 SW - Parcela A;
 NW - Rua Nova de S. Lázaro.

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)