

**Despacho n.º 56/SATOP/91**

Respeitante ao pedido apresentado por Chang Wai Cheong, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 26 m<sup>2</sup>, e de doação ao Território e simultânea concessão, por aforamento, de um outro terreno com a área de 31 m<sup>2</sup>, sitos na Rua de Camilo Pessanha, n.ºs 33-35, e Travessa dos Becos, n.º 1, por forma a unificar o regime jurídico de ambos os terrenos e a fim de sobre eles ser construído um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 1 085.1, da DSSOPT, e Proc. n.º 1/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Chang Wai Cheong é o titular do direito ao aforamento do terreno da Rua de Camilo Pessanha, n.ºs 33 e 35, descrito na CRPM sob o n.º 825, a fls. 242 v. do livro B-5, e inscrito a seu favor sob o n.º 6 074, a fls. 101 v. do livro G-90A.

2. Chang Wai Cheong é ainda o proprietário do terreno da Travessa dos Becos, n.º 1, descrito na CRPM sob o n.º 8 397, a fls. 197 do livro B-25, e inscrito a seu favor sob o n.º 1 366, a fls. 91 do livro G-4.

3. Os terrenos encontram-se demarcados na planta dos SCC n.º 1 178/89, de 9 de Agosto de 1990, e assinalados pelas letras «A» e «B».

4. Foi apresentado na DSSOPT um projecto de arquitectura que mereceu parecer favorável desta Direcção.

5. O Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de contrato com as condições pelas quais se ficará a reger a concessão, que foram aceites pelo requerente, conforme evidência o termo de compromisso assinado em 23 de Outubro de 1990.

6. O acordado foi submetido à consideração superior pela informação n.º 70/SOLDEP/90, de 26 de Novembro, e mereceu parecer concordante do director da DSSOPT, na sequência do qual o Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

7. A Comissão de Terras, em sessão de 17 de Janeiro de 1991, deliberou emitir parecer favorável ao pedido em epígrafe.

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 29.º, 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 192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo a escritura pública ser outorgada nos seguintes termos e 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 31 (trinta e um) metros quadrados, situada na Rua de Camilo Pessanha, n.ºs 33 e 35, assinalada com a letra «A» na planta n.º 1 178/89, emitida em 9 de Agosto de 1990 pela DSCC, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau

sob o n.º 825 a folhas 242 v. do livro B-5, e inscrita a favor do segundo outorgante, conforme inscrição n.º 6 074 a folhas 101 v. do livro G-90A daquela Conservatória;

b) O segundo outorgante cede, a favor do primeiro outorgante a parcela de terreno com a área de 26 (vinte e seis) metros quadrados, situada na Travessa dos Becos, n.º 1, assinalada com a letra «B» na referida planta, descrita na CRP sob o n.º 8 397 a folhas 197 do livro B-25, e inscrita a favor do segundo outorgante, em regime de propriedade privada, conforme inscrição n.º 1 366 a folhas 91 do livro G-4 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 nas alíneas a) e c), do número anterior destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 57 (cinquenta e sete) 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: dois pisos (rés-do-chão e sobreloja) com cerca de 96 m<sup>2</sup>;

Habitacional: cinco pisos (do 1.º ao 4.º andar duplex) com cerca de 269 m<sup>2</sup>.

3. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar 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 \$ 33 040,00 (trinta e três mil e quarenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 17 969,00 (dezassete mil, novecentas e sessenta e nove) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 1 178/89, da DSCC;

b) \$ 15 071,00 (quinze mil e setenta e uma) patacas, referentes 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 \$ 83,00 (oitenta e três) patacas, assim discriminado:

a) \$ 45,00 (quarenta e cinco) patacas, referentes à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 1 178, da DSCC;

b) \$ 38,00 (trinta e oito) patacas, referentes à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

4. O segundo outorgante fica isento do pagamento do domínio útil fixado na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, correspondente à parcela doada e ora concedida.

#### *Cláusula quarta — 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 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 DSSOPT, 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 estabelecida para a 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 sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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 \$ 122 744,00 (cento e vinte e duas mil, setecentas e quarenta e quatro) 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 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.

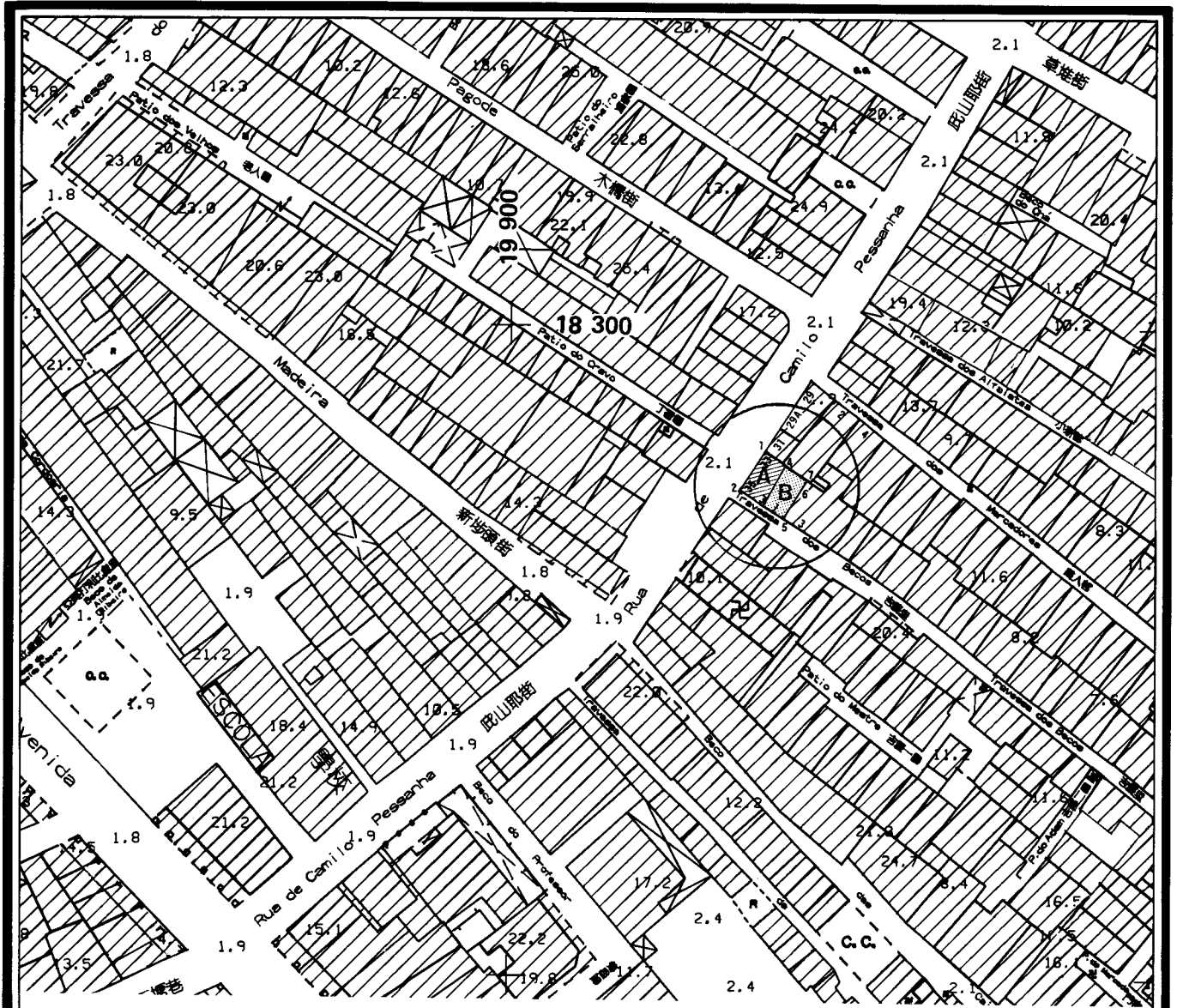
*Cláusula décima — Foro competente*

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 e em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 28 de Março de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



RUA DE CAMILO PESSANHA Nº.33 e 35 e TRAVESSA DOS BECOS Nº.1

	M(m)	P(m)
1	19 939.3	18 280.9
2	19 935.2	18 275.0
3	19 938.9	18 272.6
4	19 942.8	18 278.5
5	19 941.8	18 270.6
6	19 944.2	18 274.1
7	19 945.8	18 276.6



ÁREA "A" = 31 m2



ÁREA "B" = 26 m2

Confrontações actuais:

- Parcela A
  - Prédios Nºs33 e 35 da Rua de Camilo Pessanha (NºB25,B-5).
  - NE - Prédio Nº31 da Rua de Camilo Pessanha (Nº10287,B-27) e tardo do prédio Nº2 da Travessa dos Mercadores (Nº3131,B-15);
  - SE - Parcela B;
  - SW - Travessa dos Becos;
  - NW - Rua de Camilo Pessanha.
- Parcela B
  - Prédio Nº1 da Travessa dos Becos (NºB397,B-25).
  - NE - Tardo do prédio Nº2 da Travessa dos Mercadores (Nº3131,B-15);
  - SE - Prédio Nº3 da Travessa dos Becos (Nº8802,B-25(B));
  - SW - Travessa dos Becos;
  - NW - 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)