

Despacho n.º 3/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito por Chan Ka Kit, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 35 m², situado em Macau, na Rua de Cinco de Outubro, onde se encontra implantado o edifício com o n.º 168, e doação das parcelas com as áreas de 27 m² e 25 m², situadas na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se acha construído o edifício com os n.ºs 129 e 131, e simultânea concessão, por aforamento, destas parcelas para unificação do regime jurídico dos terrenos, com vista ao seu aproveitamento conjunto com a construção de um edifício destinado às finalidades comercial e de escritórios, (Processo n.º 1 161.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 75/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Chan Ka Kit, solteiro, maior, com domicílio na Estrada de D. João Paulino, n.º 23, em Macau, na qualidade de proprietário das parcelas de terreno correspondentes aos prédios n.ºs 129 e 131 da Avenida de Almeida Ribeiro e de titular do domínio útil de outra parcela, onde está implantado o edifício n.º 168, da Rua de Cinco de Outubro, submeteu à apreciação da DSSOPT um projecto de obra de construção de um edifício, no terreno resultante da demolição dos prédios existentes no local.

2. Dado inserir-se no «Conjunto Classificado da Avenida de Almeida Ribeiro», o referido projecto foi apreciado pelo Instituto Cultural de Macau que emitiu parecer favorável, homologado por despacho de 11 de Abril de 1991, do então Secretário-Adjunto para os Assuntos de Transição.

Igualmente, o departamento competente da DSSOPT considerou-o passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao aproveitamento do terreno.

3. Nestas circunstâncias, Chan Ka Kit, em 3 de Janeiro de 1992, requereu a S. Ex.ª o Governador autorização para modificar o aproveitamento dos supra-indicados terrenos, em conformidade com o referido projecto.

4. Havendo que unificar o respectivo regime jurídico, nos termos do n.º 4 do artigo 179.º da Lei de Terras, o Departamento de Solos da DSSOPT elaborou minuta de contrato de doação ao Território, seguida de concessão, por aforamento, das parcelas onde se acha construído o prédio com os n.ºs 129 e 131 da citada avenida, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 9 110 a fls. 23 do livro B-26 e inscrito a favor do requerente sob o n.º 10 333 a fls. 55 do livro G-101-A, para serem anexadas e aproveitadas conjuntamente com a parcela já concedida por aforamento, ocupada pelo prédio n.º 168, da Rua de Cinco de Outubro, descrito sob o n.º 2 266 a fls. 264 v. do livro B-11 e inscrito sob o n.º 10 334 a fls. 55 v. do livro G-101-A.

5. As parcelas a doar ao Território, livres de ónus ou encargos, com as áreas de 27 m² e 25 m², encontram-se assinaladas, respectivamente, com as letras «A» e «B» na planta n.º 351/89, emitida em 16 de Março de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro e a parcela já concedida, com a área de 35 m², acha-se identificada pela letra «C» na mesma planta, constituindo, assim, um lote de 87 m².

6. A minuta de contrato foi aceite pelo requerente, conforme evidencia o termo de compromisso por ele firmado em 7 de Maio de 1992.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 10 de Setembro de 1992, nada teve a opor.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites mediante declaração datada de 5 de Dezembro de 1992.

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 940.º e seguintes do Código Civil e artigos 29.º, n.º 1, alínea b), 44.º e ss. 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 85/91/M, de 20 de Maio, defiro os pedidos em epígrafe, devendo, porém, o contrato de doação e concessão ser titulado por escritura pública a celebrar no notário privativo da DSF, e ser outorgada nos termos e condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão do contrato de concessão, por aforamento, da parcela de terreno com a área de 35 m² (trinta e cinco) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 168, da Rua de Cinco de Outubro, assinalada com a letra «C» na planta n.º 351/89, emitida em 16 de Março de 1992, pela DSCC, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 2 266 a fls. 264 v. do livro B-11 e inscrita a favor do segundo outorgante, conforme inscrição n.º 10 334 a fls. 55 v. do livro G-101-A;

b) A doação, livre de ónus ou encargos, pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, das parcelas de terreno com as áreas de 27 (vinte e sete) metros quadrados, a que foi atribuído o valor de \$ 327 947,00 (trezentas e vinte e sete mil, novecentas e quarenta e sete) patacas, e 25 (vinte e cinco) metros quadrados, a que foi atribuído o valor de \$ 303 655,00 (trezentas e três mil, seiscentas e cinquenta e cinco) patacas, onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 129 e 131, da Avenida de Almeida Ribeiro, assinaladas com as letras «A» e «B» na planta supra-referida, e que se encontram descritas sob o n.º 9 110 a fls. 23 do livro B-26 e inscritas em regime de propriedade perfeita a favor do primeiro outorgante, sob o n.º 10 333 a fls. 55 do livro G-101-A;

c) A concessão ao segundo outorgante, em regime de aforamento, das parcelas de terreno referidas na alínea anterior.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, assinaladas pelas letras «A», «B» e «C» na citada planta, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, após demolição dos edifícios nelas existentes, passando a constituir um único lote com a área de 87 (oitenta 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 é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 (seis) pisos.

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

Comercial: rés-do-chão e «kok-chai», com a área de 69 m²;

Escritórios: 1.º ao 5.º andar, com a área de 442 m².

3. A área de 25 (vinte e cinco) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na referida planta da DSCC, e que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, é destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva e chamar-se-á zona de passeio sob a arcada.

4. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, com excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de água, electricidade e telefone, a implantar na zona.

5. As áreas referidas no n.º 2 podem 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 \$ 76 650,00 (setenta e seis mil, seiscentas e cinquenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 30 836,00 (trinta mil, oitocentas e trinta e seis) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «C» na planta n.º 351/89, emitida em 16 de Março de 1992, pela DSCC;

b) \$ 45 814,00 (quarenta e cinco mil, oitocentas e catorze) patacas, referente ao valor fixado para as parcelas agora concedidas, assinaladas com as letras «A» e «B» na citada planta.

2. A diferença de preço resultante da actualização é paga no prazo de dez dias, contados da data da entrega ao segundo outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual a pagar é de \$ 192,00 (cento e noventa e duas) patacas, assim discriminado:

a) \$ 77,00 (setenta e sete) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «C» na planta n.º 351/89, de 16 de Março de 1992, da DSCC;

b) \$ 115,00 (cento e quinze) patacas, referente às parcelas ora concedidas, assinaladas com as letras «A» e «B» na mesma planta.

4. O segundo outorgante fica isento do pagamento do preço do domínio útil, fixado na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, correspondente às parcelas doadas e ora concedidas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve 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 deve iniciar a obra no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da referida publicação.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (mil) 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 394 282,00 (trezentas e noventa e quatro mil, duzentas e oitenta e duas) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 200 000,00 (duzentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 194 282,00 (cento e noventa e quatro mil, duzentas e oitenta e duas) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 102 270,00 (cento e duas mil, duzentas e setenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) 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.

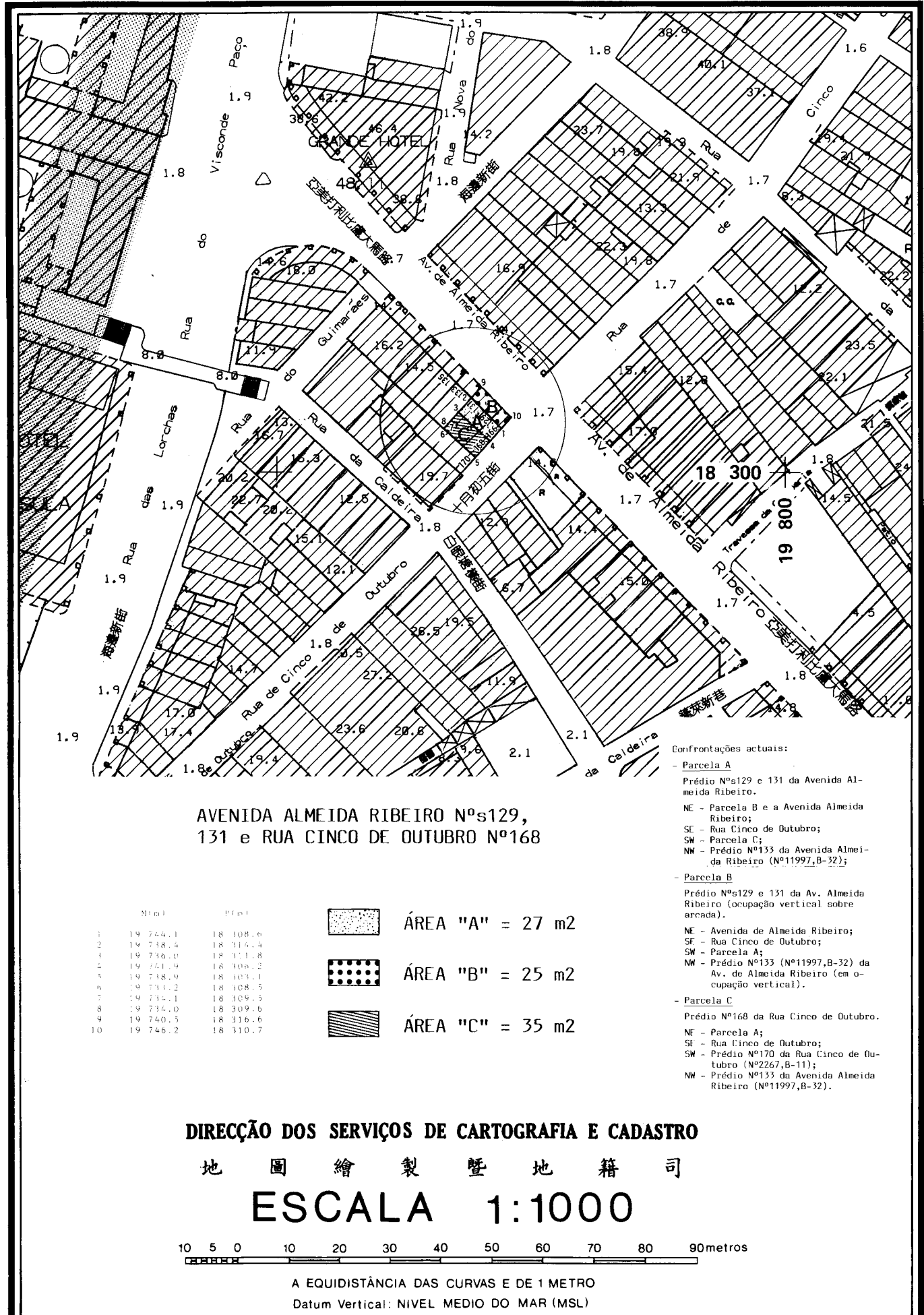
Cláusula décima — Foro competente

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

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 8 de Janeiro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



**AVENIDA ALMEIDA RIBEIRO N.ºs129,
131 e RUA CINCO DE OUTUBRO N.º168**

	M(m)	P(m)
1	19 744.1	18 308.6
2	19 738.4	18 312.4
3	19 736.0	18 311.8
4	19 761.9	18 306.2
5	19 738.9	18 303.1
6	19 733.2	18 308.5
7	19 732.1	18 309.5
8	19 734.0	18 309.6
9	19 740.5	18 316.6
10	19 746.2	18 310.7

- ÁREA "A" = 27 m2**
- ÁREA "B" = 25 m2**
- ÁREA "C" = 35 m2**

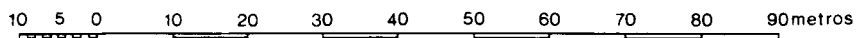
Confrontações actuais:

- Parcela A
Prédio N.ºs129 e 131 da Avenida Almeida Ribeiro.
NE - Parcela B e a Avenida Almeida Ribeiro;
SE - Rua Cinco de Outubro;
SW - Parcela C;
NW - Prédio N.º133 da Avenida Almeida Ribeiro (N.º11997,B-32);
- Parcela B
Prédio N.ºs129 e 131 da Av. Almeida Ribeiro (ocupação vertical sobre arcada).
NE - Avenida de Almeida Ribeiro;
SE - Rua Cinco de Outubro;
SW - Parcela A;
NW - Prédio N.º133 (N.º11997,B-32) da Av. de Almeida Ribeiro (em ocupação vertical).
- Parcela C
Prédio N.º168 da Rua Cinco de Outubro.
NE - Parcela A;
SE - Rua Cinco de Outubro;
SW - Prédio N.º170 da Rua Cinco de Outubro (N.º2267,B-11);
NW - Prédio N.º133 da Avenida Almeida Ribeiro (N.º11997,B-32).

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)