

**Despacho n.º 5/SATOP/93**

Respeitante ao pedido feito por Lai Siu Leong, Fong Sau Lan e Fung Chi Tim, de revisão dos contratos de concessão, por aforamento, dos terrenos com a área global de 138 m<sup>2</sup>, sítos no Pátio da Lenha, onde se encontram implantados os prédios n.º 5, 7, 13 e 15, destinados à construção de um edifício para ser afecto a comércio e habitação.

Concessão de uma parcela com 15 m<sup>2</sup>, devido aos novos alinhamentos, (Processo n.º 1 227.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 66/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lai Siu Leong, casado com Choy Sau Lan no regime de comunhão de adquiridos, Fong Sau Lan, casada com Lam Kuai Va no regime supletivo da lei chinesa e Fung Chi Tim, solteiro, maior, todos domiciliados na Rua de Afonso de Albuquerque, n.º 18-B, r/c, em Macau, são contitulares na proporção de um terço para cada um, sendo a parte do segundo sujeito activo como bem próprio, dos edifícios n.º 5, 7, 13 e 15, do Pátio da Lenha, em Macau, conforme inscrição n.º 2 608 a fls. 120 do livro G-7 da Conservatória do Registo Predial de Macau, implantados em terreno concedido pelo Território, em regime de aforamento.

2. Naquela qualidade submeteram à apreciação da DSSOPT um projecto de arquitectura de um edifício a implantar no terreno resultante da demolição dos referidos edifícios e, ainda, numa parcela com a área de 15 m<sup>2</sup>, pertencente ao domínio público do Território, o qual, depois de apreciado, foi considerado passível de aprovação.

3. Em face disto, por requerimento de 5 de Maio de 1992, solicitaram a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador autorização para modificar o aproveitamento do terreno ocupado pelos edifícios referidos e a concessão, por aforamento, da parcela com a área de 15 m<sup>2</sup>, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT e com a consequente alteração dos contratos de concessão em vigor.

4. Sobre o pedido dos requerentes recaiu despacho favorável, tendo, então, o Gabinete Jurídico da DSSOPT elaborado o projecto do decreto-lei de desafectação do domínio público e integração no domínio privado do Território da parcela de terreno com 15 m<sup>2</sup>, o qual foi publicado com o n.º 46/92/M, em 10 de Agosto, no *Boletim Oficial* n.º 31.

5. O Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor do prémio e preço do domínio útil e fixou, em minuta de contrato, as condições a que deverá obedecer a revisão dos contratos, as quais foram aceites pelos requerentes, conforme declaração de 20 de Junho de 1992.

6. Os terrenos em apreço encontram-se assinalados pelas letras «A» e «B» na planta n.º 853/89, emitida pela DSCC, em 24 de Abril de 1992, correspondendo a parcela indicada com a letra «B» à área a conceder aos requerentes e que foi desafectada do domínio público e integrada no domínio privado do Território pelo decreto-lei já supra-identificado.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Julho de 1992, nada teve a opor ao deferimento dos pedidos.

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 de concessão e da revisão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites mediante declaração datada de 28 de Dezembro de 1992.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 30.º, n.º 1, alínea b), 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 de acordo com o estipulado no presente despacho:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 138 (cento e trinta e oito) metros quadrados, situado em Macau, no Pátio da Lenha, assinalado com a letra «A» na planta n.º 853/89, emitida em 24 de Abril de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, onde se encontram implantados os edifícios com os n.º 5, 7, 13 e 15, descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau, respectivamente, sob os n.º 8 129 a fls. 152 v. do livro B-25, 3 427 a fls. 158 v. do livro B-17, 3 578 a fls. 61 v. e 3 576 a fls. 59 v., ambos do livro B-18, e inscritos a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 2 608 a fls. 120 do livro G-7, os quais serão entre si anexados, após demolição dos edifícios neles existentes;

b) A concessão, por aforamento, a favor dos segundos outorgantes, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 15 (quinze) metros quadrados, contígua à parcela de terreno supra-identificada e assinalada com a letra «B» na mencionada planta, não descrita na Conservatória do Registo Predial, à qual é atribuído o valor de \$ 92 893,00 (noventa e duas mil, oitocentas e noventa e três) patacas.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 153 (cento e cinquenta e três) 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 5 (cinco) pisos.

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

Comercial: 1.º piso, com a área de 132 m<sup>2</sup>;

Habitacional: 2.º ao 5.º piso, com a área de 571 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 \$ 46 140,00 (quarenta e seis mil, cento e quarenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 41 616,00 (quarenta e uma mil, seiscentas e dezasseis) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 853/89, de 24 de Abril de 1992, da DSCC;

b) \$ 4 524,00 (quatro mil, quinhentas e vinte e quatro) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na citada planta.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deverá ser pago no prazo de dez dias, contados da data da entrega aos segundos outorgantes da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual a pagar será de \$ 115,00 (cento e quinze) patacas, assim discriminado:

a) \$ 104,00 (cento e quatro) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta acima referida;

b) \$ 11,00 (onze) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B» na mesma planta.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do pagamento do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

5. A nulidade do contrato é declarada sem outra formalidade, sob proposta da Comissão de Terras, por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

*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 titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e 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, o projecto só se considerará efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído 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 do projecto referido 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, os segundos outorgantes poderão 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 em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

*Cláusula quinta — Multas*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, os segundos outorgantes ficam sujeitos 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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

*Cláusula sexta — Prémio do contrato*

Os segundos outorgantes pagarão ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 464 771,00 (quatrocentas e sessenta e quatro mil, setecentas e setenta e uma) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula 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, os segundos outorgantes obrigam-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.<sup>ª</sup> 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 os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

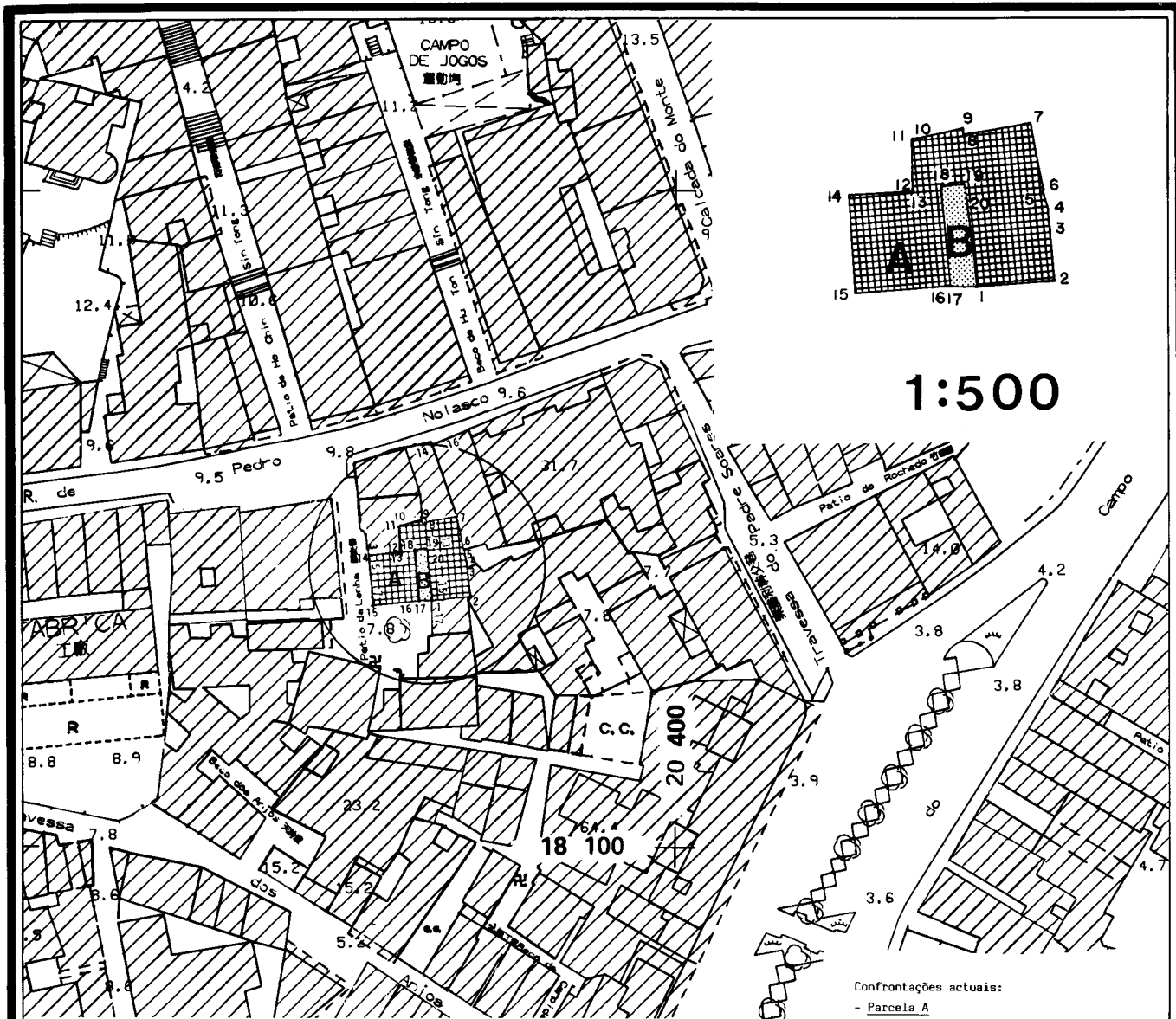
*Cláusula décima — Foro competente*

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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 12 de Janeiro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



PÁTIO DA LENHA, N.ºs. 5, 7, 13 e 15  
 (n.º. 8129, B-25), (n.º. 3427, B-17)  
 (n.º. 3578, B-18) e (n.º. 3576, B-18)

	M (m)	P (m)
1	20 562,8	18 138,0
2	20 568,6	18 138,5
3	20 568,1	18 142,5
4	20 568,0	18 144,0
5	20 567,6	18 145,5
6	20 567,6	18 145,4
7	20 566,6	18 150,4
8	20 561,5	18 149,5
9	20 561,4	18 149,9
10	20 558,2	18 149,2
11	20 557,5	18 149,1
12	20 557,7	18 145,5
13	20 557,7	18 145,1
14	20 552,8	18 144,7
15	20 555,5	18 137,5
16	20 560,1	18 137,9
17	20 560,7	18 138,0
18	20 559,9	18 145,5
19	20 561,7	18 145,7
20	20 561,8	18 144,5



ÁREA "A" = 138 m<sup>2</sup>



ÁREA "B" = 15 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais:

- Parcela A  
 Desc. sob os (N.º8129, B-25), (N.º3427, B-17), (N.º3578, B-18) e (N.º3576, B-18)
- N- Prédios N.º3 do Pátio da Lenha (N.º 2709, B-13) e o tardoz do N.º14 da Rua Pedro Nolasco da Silva (N.º3597, B-18);
- S- Parcela B, Prédio N.º17 do Pátio da Lenha (N.º3015, B-15) e o mesmo Pátio;
- E- Parcela B, Prédios N.º16 da Rua Pedro Nolasco da Silva (N.º5202, B-22) e o tardoz dos N.ºs 1 a 21 da Tv. do Padre Soares e N.ºs 12 e 12A do Beco da Carpideira (N.º4435, B-20);
- W- Parcela B, Prédio N.º3 do Pátio da Lenha (N.º2709, B-13) e o mesmo Pátio;
- Parcela B  
 Terreno a desafectar do Domínio Público do Território
- S- Pátio da Lenha;  
 Nos restantes pontos cardiais - Parcela A.

Obs - A Parcela A corresponde à totalidade do terreno das desc. (N.º8129, B-25), (N.º3427, B-17), (N.º3578, B-18) e (N.º3576, B-18).

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)