

**Despacho n.º 66/SAOPH/89**

Respeitante ao pedido feito por Butt Chak Hung e Pat Chak Pok, ambos por si e na qualidade de subgerente e gerente, respectivamente, da Sociedade de Fomento Predial Chak Fung, Lda., e o último ainda na qualidade de procurador de: Pat Chak Pei, Gary Chak Kei Butt, Butt Sek Man, Butt Yee Man, Butt Woon Man e Butt Kum Man Carol, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 46 m<sup>2</sup>, sito na Rua do Bispo Enes, n.º 13, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento. Doação ao Território de um terreno com a área de 63 m<sup>2</sup>, anexo ao terreno concedido, e sua simultânea concessão, por aforamento, para unificação do regime jurídico de ambos por forma a possibilitar a implantação de um novo edifício, construído em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação (Proc. n.º 15/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 8 de Março de 1989, Butt Chak Hung, Pat Chak Pok, ambos por si e na qualidade de subgerente e gerente, respectivamente, da Sociedade de Fomento Predial Chak Fung, Lda., e o último ainda na qualidade de procurador de: Pat Chak Pei, Gary Chak Kei Butt, Butt Seck Man, Butt Kum Man Carol, solicitaram junto dos SPECE, a S. Ex.º o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do terreno que lhes está concedido, por aforamento e, ao mesmo tempo, solicitaram autorização para doar ao Território o terreno correspondente ao prédio n.º 15, anexo àquele, de que são proprietários em regime de propriedade plena, em contrapartida da sua simultânea concessão, por aforamento, por forma a unificar o regime jurídico de ambos os terrenos de acordo com o disposto no artigo 179.º, n.º 4, da Lei de Terras.

2. Pretendendo o referido titular efectuar o reaproveitamento do identificado terreno, com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, os citados requerentes, submeteram 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 mesmo.

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 concordaram Pat Chak Pok e Butt Chak Hung, ambos nas qualidades referidas, conforme o termo de compromisso firmado em 27 de Fevereiro de 1989, no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. Conforme certidões passadas pela Conservatória do Registo Predial de Macau, o prédio n.º 13 e 15, da Rua do Bispo Enes, está descrito, respectivamente, na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1 265 a fls. 283 v. do livro B-7 e sob o n.º 6 576 a fls. 90 v. do livro B-24, encontrando-se inscrito a favor dos requerentes, conforme inscrições n.º 83 661 do livro G-53, n.º 95 209 do livro G-63 e n.º 104 112 do livro G-86.

6. Os terrenos anexados têm a área global de 109 m<sup>2</sup> e encontram-se assinalados com as letras «A» e «B» na planta referenciada por DTC/01/418-B/86, de 1 de Fevereiro de 1989, dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

7. Conforme informação n.º 66/89, de 3 de Março, 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 1 de Junho 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 nos artigos 29.º, n.º 2, 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 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato, 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 46 (quarenta e seis) metros quadrados, situada na Rua do Bispo Enes, n.º 13, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/418-B/86, dos SCC, descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 1 265 do livro B-7, e inscrita a favor dos segundos outorgantes, conforme inscrições n.º 83 661 do livro G-53, n.º 95 209, do livro G-63 e n.º 104 112, do livro G-86 daquela Conservatória;

b) A doação, pelos segundos outorgantes, a favor do primeiro outorgante que aceita, da parcela de terreno com a área de 63 (sessenta e três) metros quadrados, situada na Rua do Bispo Enes, n.º 15, assinalada com a letra «B» na planta junta, descrita na CRP sob o n.º 6 576 do livro B-24, e inscrita a favor dos segundos outorgantes, em regime de propriedade plena, conforme inscrições n.º 83 661 do livro G-53, n.º 95 209 do livro G-63 e n.º 104 112 do livro G-86 daquela Conservatória;

c) A concessão, por aforamento, a favor dos segundos outorgantes da parcela de terreno referida na alínea anterior.

2. As duas 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 109 (cento e nove) 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 6 (seis) pisos.

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

Comercial: 96 m<sup>2</sup> (rés-do-chão);

Habitacional: 531 m<sup>2</sup> (1.º ao 5.º andares).

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 \$ 13 500,00 (treze mil e quinhentas) patacas, assim discriminado:

a) \$ 5 697,00 (cinco mil, seiscentas e noventa e sete) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/418-B/86, dos SCC;

b) \$ 7 803,00 (sete mil, oitocentas e três) 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 \$ 51,00 (cinquenta e uma) patacas, assim discriminado:

a) \$ 21,50 (vinte uma patacas e cinquenta avos), referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta DTC/01/418-B/86, dos SCC;

b) \$ 29,50 (vinte e nove patacas e cinquenta avos), 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 \$ 96 880,00 (noventa e seis mil, oitocentas e oitenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 41 880,00 (quarenta e uma mil, oitocentas e oitenta) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 55 000,00 (cinquenta e cinco mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%. será pago integralmente e de uma só vez 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior, correspondendo o valor desta prestação a \$ 56 375,00 (cinquenta e seis mil, trezentas e setenta e cinco) patacas.

#### *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, 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.

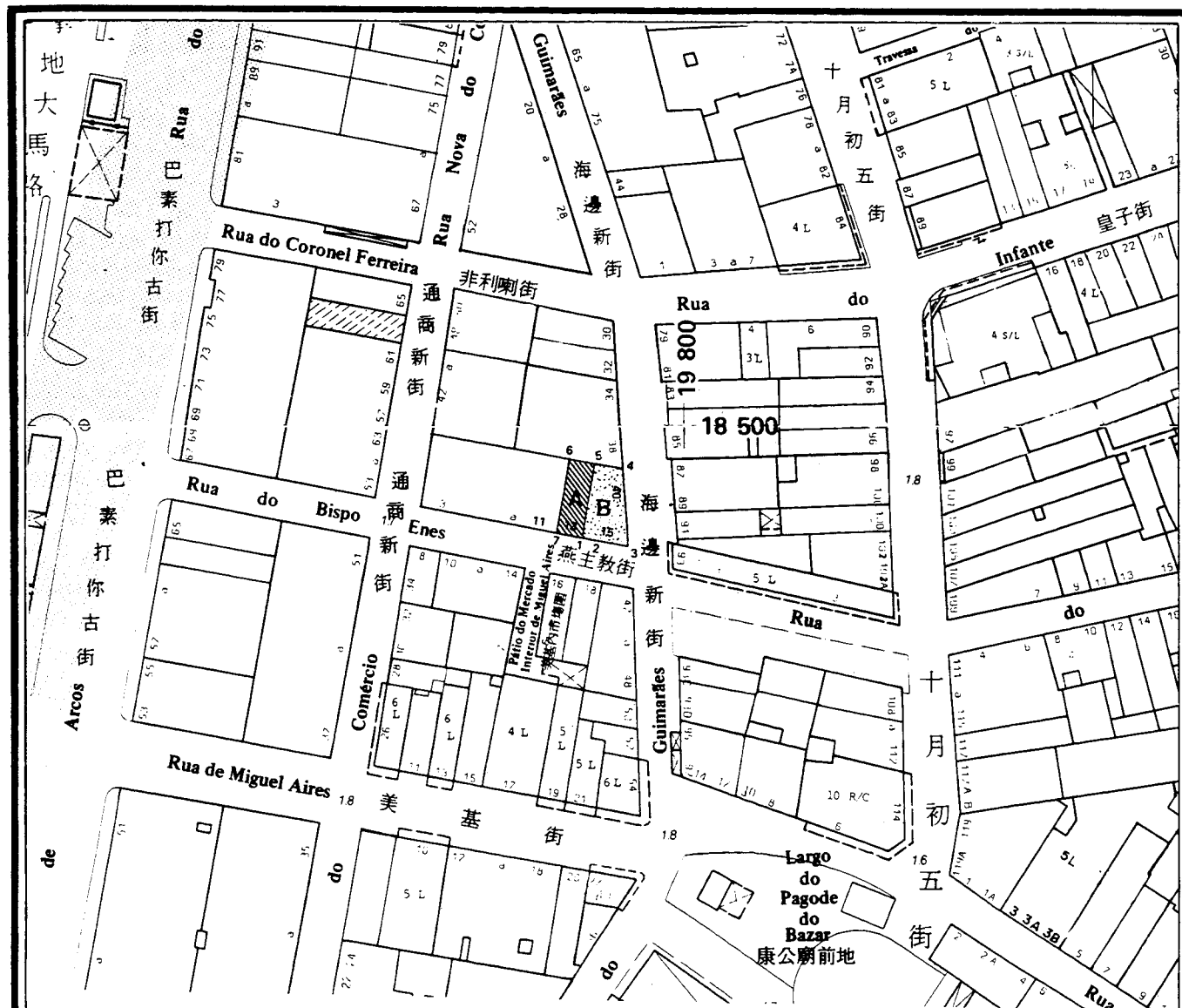
*Cláusula décima — Foro competente*

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 30 de Junho de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



RUA DO BISPO ENES Nºs 13 e 15  
 Nº 13 (Nº 1265, B-7);  
 Nº 15 (Nº 6576, B-24).

|   | M (m)    | P (m)    |
|---|----------|----------|
| 1 | 19 784.6 | 18 483.1 |
| 2 | 19 784.9 | 18 483.1 |
| 3 | 19 791.5 | 18 481.8 |
| 4 | 19 790.8 | 18 493.5 |
| 5 | 19 786.6 | 18 494.2 |
| 6 | 19 782.6 | 18 494.9 |
| 7 | 19 780.6 | 18 483.8 |



AREA "A" = 46 m<sup>2</sup>



AREA "B" = 63 m<sup>2</sup>

- Confrontações actuais:

- Parcela A

Rua do Bispo Enes Nº 13  
 (Nº 1265, B-7).

NE - Nº 38 da Rua do Guimaraes  
 (Nº 6577, B-24);

SE - Parcela B;

SW - Rua do Bispo Enes;

NW - Nº 11 da Rua do Bispo Enes  
 (Nº 1264, B-7).

- Parcela B

Rua do Bispo Enes Nº 15  
 (Nº 6576, B-24).

NE - Nº 38 da Rua do Guimaraes  
 (Nº 6577, B-24);

SE - Rua do Guimaraes;

SW - Rua do Bispo Enes;

NW - Parcela A.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIÓ DO MAR (MSL)