

Despacho n.º 77/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito por Guilherme Ló, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 294 (duzentos e noventa e quatro) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio n.º 15, da Travessa de Maria Lucinda, e de doação de um terreno com a área de 50 (cinquenta) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio n.º 10, da Travessa do Mata Tigre, e simultânea concessão deste, por aforamento, para unificação do regime jurídico dos terrenos, com vista ao seu aproveitamento conjunto, com a construção de um edifício, destinado a habitação e comércio (Processo n.º 868.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 92/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Guilherme Ló, casado com Teresa do Menino Jesus, aliás Lei Peng Kuai, no regime de comunhão geral de bens, residente em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 38, r/c, é titular, em regime de propriedade perfeita, do terreno com a área de 50 (cinquenta) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 10, da Travessa do Mata Tigre, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o número 14 026, a folhas 171 do livro B-37, inscrito a seu favor conforme inscrição n.º 3 227, a folhas 160 do livro G-82-A da mesma Conservatória.

É ainda titular do domínio útil do terreno com a área de 294 (duzentos e noventa e quatro) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 15, da Travessa de Maria Lucinda, em Macau, descrito na CRPM sob o número 1 362, a folhas 89 v. do livro B-8 e inscrito a seu favor sob o número 125, a folhas 64 do livro G-1, da mesma Conservatória.

O domínio directo do terreno encontra-se inscrito a favor do Território, conforme inscrição sem número a folhas 89 v. do livro B-8 da CRPM.

2. O requerente pretende reaproveitar conjuntamente as duas parcelas de terreno, com a construção de um novo edifício com 7 (sete) pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, de acordo com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), e sobre o qual foi emitido parecer favorável.

3. O reaproveitamento conjunto dos terrenos e a sua anexação num único lote com a área de 344 (trezentos e quarenta e quatro) metros quadrados implica a unificação do seu regime jurídico, em face do disposto no n.º 4 do artigo 179.º da Lei de Terras.

4. Nestas circunstâncias, Guilherme Ló, por requerimento datado de 8 de Julho de 1992, dirigido a S. Ex.ª o Governador, solicitou autorização para doar ao Território o terreno de sua propriedade plena e requereu a sua concessão simultânea, por aforamento, com vista à concretização do projecto.

5. As parcelas de terreno em apreço encontram-se demarcadas na planta n.º 418/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, em 5 de Maio de 1992, assinaladas com as letras «A» e «B», correspondendo esta última parcela, com 50 (cinquenta) metros quadrados, ao terreno de propriedade perfeita que o requerente doa ao Território e este simultaneamente lhe

concede, por aforamento, para unificação do regime jurídico de ambos os terrenos.

Sobre a parcela a doar não recai qualquer ónus ou encargo, de acordo com a informação da Conservatória do Registo Predial de Macau.

6. Tendo em consideração o pedido e o parecer que recaiu sobre o projecto da arquitectura, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo do domínio útil e do foro, bem como do prémio, e elaborou a minuta de contrato de doação e revisão do terreno aforado, cujos termos e condições foram aceites pelo requerente, conforme se alcança de carta datada de 14 de Setembro de 1992.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 29 de Outubro de 1992, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

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 revisão da concessão, por aforamento, precedida da doação de uma parcela, foram notificadas ao requerente e seu cônjuge, e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 19 de Abril de 1993.

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 do Código Civil e nos artigos 44.º 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 o pedido identificado em epígrafe, devendo o respectivo contrato ser titulado por escritura pública, a outorgar nas condições seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 294 (duzentos e noventa e quatro) metros quadrados, situado na Travessa de Maria Lucinda, onde se encontra implantado o prédio n.º 15, em Macau, assinalado com a letra «A» na planta 418/89, emitida em 5 de Maio de 1992, pela DSCC, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1 362 a fls. 89 v. do livro B-8 e inscrito a favor do segundo outorgante, sob o n.º 125 a fls. 64 do livro G-1;

b) A doação, livre de quaisquer ónus ou encargos e para fins de unificação do regime jurídico dos terrenos concedidos, a favor do primeiro outorgante, que aceita, o terreno com a área de 50 (cinquenta) metros quadrados, com o valor de \$ 159 808,00 (cento e cinquenta e nove mil, oitocentas e oito) patacas, situado na Travessa do Mata Tigre, onde se encontra implantado o prédio n.º 10, assinalado com a letra «B» na mesma planta, descrito na CRPM sob o n.º 14 026 a folhas 171 do livro B-37 e inscrito a favor do segundo outorgante, em regime de propriedade plena, conforme inscrição n.º 3 227, a folhas 160 do livro G-82 A;

c) Em compensação da doação, a concessão ao segundo outorgante, em regime de aforamento, do terreno com a área de 50 (cinquenta) metros quadrados identificado na alínea anterior.

2. Os terrenos, referidos nas alíneas a) e c) do número anterior, destinam-se a ser anexados, após a demolição dos edifícios neles existentes, e aproveitados conjuntamente, em regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 344 (trezentos e quarenta e quatro) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão passará a reger-se pelo 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, com 7 (sete) pisos.

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

Habitação: 1 395 m²;

Comércio: 410 m².

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 é fixado globalmente em \$ 80 400,00 (oitenta mil e quatrocentas) patacas, assim discriminado:

a) \$ 68 714,00 (sessenta e oito mil, setecentas e catorze) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 418/89, emitida em 5 de Maio de 1992, pela DSCC;

b) \$ 11 686,00 (onze mil, seiscentas e oitenta e seis) 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 número um da presente cláusula, deverá ser pago 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 será de \$ 201,00 (duzentas e uma) patacas, assim discriminado:

a) \$ 172,00 (cento e setenta e duas) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 418/89, emitida em 5 de Maio de 1992, pela DSCC;

b) \$ 29,00 (vinte e nove) patacas, referente 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 número um desta cláusula correspondente à parcela doada e ora concedida.

5. O não cumprimento, no prazo estipulado no número dois desta cláusula, do diferencial do pagamento do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

6. A nulidade do contrato é declarada sem outra qualquer 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 estar concluído no prazo de 24 (vinte e quatro) 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 observar os seguintes prazos:

a) 60 dias (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 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 e instalações especiais);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto, para 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 apreciação 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 RGPU, ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 da obra, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (mil) 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 número dois desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar ao primeiro outorgante, por escrito e no prazo máximo de quinze dias, 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 \$ 870 956,00 (oitocentas e setenta mil, novecentas e cinquenta e seis) patacas, integralmente e de uma vez só vez, 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, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e à obra aos representantes dos Serviços de 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 da 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 3 de Junho de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



TRAVESSA MARIA LUCINDA Nº15 e
TRAVESSA DO MATA TIGRE Nº10

	M(m)	P(m)
1	19 590,5	17 655,2
2	19 600,3	17 638,9
3	19 602,0	17 636,0
4	19 600,7	17 635,2
5	19 602,2	17 631,9
6	19 590,2	17 625,6
7	19 588,3	17 628,8
8	19 582,1	17 638,8
9	19 584,9	17 640,4
10	19 583,8	17 642,2
11	19 585,9	17 643,6
12	19 581,9	17 650,1



ÁREA "A" = 294 m²



ÁREA "B" = 50 m²

Confrontações actuais:

- Parcela A

Desc. sob o (Nº1362,B-8) (aforamento)

- NE - Prédios Nºs11 e 13 da Travessa Maria Lucinda (Nº2535,B-13) e Nº8 da Travessa do Mata Tigre (Nº193,B-1);
- SE - Parcela B e prédio Nº8 da Travessa do Mata Tigre (Nº193,B-1);
- SW - Prédios Nºs12 e 12A da Travessa do Mata Tigre (Nº19274,B-40) e Nº17 da Travessa Maria Lucinda (Nº3278,B-16);
- NW - Travessa Maria Lucinda e o prédio Nº 17 da mesma Travessa (Nº3278,B-16);

Parcela B

Desc. sob o (Nº14026,B-37) (P. Perfeita)

- NE - Prédio Nº8 da Travessa do Mata Tigre (Nº193,B-1);
- SE - Travessa do Mata Tigre;
- SW - Prédio Nºs12 e 12A da Travessa do Mata Tigre (Nº19274,B-40);
- 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 MEDIO DO MAR (MSL)