

GOVERNO DE MACAU**GABINETE DO GOVERNADOR****總 督 辦 公 室****Despacho n.º 48/GM/95**

Respeitante ao pedido feito por To Man Ying de autorização de transmissão *mortis causa*, por óbito de Thomas Too, aliás Tou Hoi Iu, de uma quarta parte indivisa do direito resultante da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 2 313 m², sito em Macau, na Calçada da Barra, onde outrora se encontravam construídos os prédios n.ºs 23 e 25.

Revisão do contrato de concessão e aplicação da multa máxima, contratualmente prevista, por não cumprimento do prazo global de aproveitamento (Processo n.º 441.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 92/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em conformidade com o Despacho n.º 21/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 12/92, de 23 de Março, por escritura pública de 19 de Junho de 1992, exarada a fls. 81 e seguintes do livro n.º 286, da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), foi concedido a Thomas Too, aliás Tou Hoi Iu, Ho Stanley Hung Sun, aliás Stanley Ho, Tse Yan Hang, Miranda Tam, aliás Tam Woon Yung, e à Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Limitada, por aforamento e com dispensa de hasta pública, um terreno com a área de 1 258 metros quadrados, destinado a ser anexado a outro terreno confinante pertencente aos mesmos titulares, em propriedade plena, então doado e simultaneamente concedido por aforamento, para efeito de uniformização do regime jurídico de ambos, de forma a viabilizar o seu aproveitamento conjunto, num único lote com a área de 2 313 m², com a construção de sete blocos, em regime de propriedade horizontal, destinados a habitação e comércio.

2. Posteriormente, por decesso de Thomas Too ou Tou Hoi Iu ocorrido aos 12 de Novembro de 1993, que fora casado com Miranda Tam ou Tam Woon Yung, no regime de comunhão geral de bens, sua filha To Man Ying, na qualidade de cabeça-de-casal, através de requerimento apresentado em 22 de Junho de 1994, solicitou ao Governador que fosse autorizada a transmissão *mortis causa*, a favor dos herdeiros do falecido, de um quarto indiviso do domínio útil resultante da referida concessão provisória, nos termos e ao abrigo do artigo 156.º da Lei de Terras.

A impetrante, divorciada, natural de Hong Kong, de nacionalidade britânica, residente em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 47, 1.º andar, A, requereu ainda que fosse considerada justificada a falta de cumprimento do prazo previsto no artigo 151.º da Lei de Terras, invocando desconhecimento das formalidades legais a que estava obrigada.

3. Apesar do pedido de transmissão ter sido formulado fora do prazo legal, a impetrante apresentou todos os documentos necessários à formalização do processo.

4. De acordo com esses documentos, além da requerente são herdeiros legítimos do falecido, que não deixou testamento ou outra disposição de sua última vontade, o cônjuge sobrevivente, Miranda Tam ou Tam Woon Yung, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa e residente nesta cidade, na Rua da Praia

Grande, n.º 47, 14.º andar, blocos «A» e «B», e sua filha Rita Tao Chu, casada com Jimmy Hailuog Há, no regime de comunhão de adquiridos, natural de Hong Kong, de nacionalidade americana, e residente em 10 815, Freer Street, Temple City, CA 91 780, Estados Unidos da América.

O bem em causa foi adjudicado à requerente, To Man Ying, por partilha homologada por sentença proferida nos autos de inventário facultativo, que correram termos no Tribunal de Competência Genérica de Macau sob o n.º 20/94, transitada em julgado em 6 de Maio de 1994.

5. Antes do pedido de transmissão, por requerimento apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) em 21 de Março de 1994, To Man Ying e os demais concessionários, Stanley Ho, casado com Clementina Ângela de Melo Leitão Ho, no regime de separação, natural de Hong Kong, residente na Estrada da Penha, n.º 15, Tse Yan Hung, casado com Tse Wu Lim Hung, segundo o regime de separação, natural de Cantão, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Hong Kong, 8 Seymour Road, 13.º andar, «A», e Tang Kuok Tong, casado, natural de Macau, onde reside, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 32, na qualidade de gerente e em representação da sociedade comercial, denominada Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Limitada, haviam solicitado a prorrogação do prazo global de aproveitamento por mais 24 meses.

Fundamentaram o seu pedido no facto de, até àquela data, não ter sido autorizado o início da obra, entre outros motivos e segundo afirmaram, devido à circunstância de terem procedido à construção de um muro de suporte fora dos limites da concessão, o que veio a determinar a necessidade de revisão do contrato de concessão.

6. O processo seguiu a sua normal tramitação no Departamento de Solos da DSSOPT que propôs, superiormente, que fosse autorizada a transmissão *mortis causa* da situação decorrente da concessão nos termos requeridos, tendo em conta que a experiência dos herdeiros, especialmente da filha To Man Ying, na administração dos negócios de seu pai, é indício suficiente de garantia do cumprimento das condições da concessão.

Quanto ao pedido de prorrogação do prazo de concessão, aquele Departamento propôs que o mesmo fosse deferido e que fosse aplicada a multa máxima de 180 000,00 patacas, pelo incumprimento dos prazos estabelecidos, nos termos e ao abrigo do disposto nas cláusulas quarta e sétima do contrato de concessão.

Propôs, ainda, que fosse autorizada a revisão do contrato de concessão de forma a introduzir a obrigação dos concessionários de, como encargo especial, construírem o muro de suporte que ficará propriedade da Administração.

7. No seguimento do despacho a autorizar a proposta da DSSOPT, exarado pelo Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, de 14 de Outubro de 1994, o processo foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Novembro de 1994, foi de parecer que, relativamente ao muro de suporte, a solução mais adequada seria a de incorporar a área por ele ocupada no objecto da concessão, tendo em consideração que o mesmo reveste interesse apenas para o empreendimento, por um lado, porque só a este aproveita como elemento essencial e vital para a sua segurança e, por outro lado, porque a sua construção fora dos limites da concessão constitui um factor de valorização

do empreendimento na medida em que permite a execução de um projecto com maior área de construção.

8. Nesta conformidade, o Departamento de Solos procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas pela revisão da concessão e elaborou a minuta do contrato, que mereceu a concordância dos concessionários mediante declaração de 29 de Abril de 1995, enviada a coberto de carta da mesma data.

9. O processo foi, de novo, enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 18 de Maio de 1995, emitiu parecer favorável ao deferimento dos pedidos de transmissão *mortis causa* e de prorrogação do prazo global de aproveitamento, bem como à revisão do contrato de concessão nos termos acordados e ainda à aplicação da multa no valor de 180 000,00 patacas, por incumprimento dos prazos estabelecidos.

10. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições do contrato de transmissão *mortis causa* e de revisão da concessão foram notificadas aos requerentes e por eles expressamente aceites, mediante declaração datada de 17 de Julho de 1995, assinada por To Man Ying, Stanley Ho, anteriormente identificados, Pan Kin Chung, casado, natural de Kun Meng, República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua de Inácio Baptista, n.º 5D «B», apartamento G/F, na qualidade de bastante procurador de Tse Yan Hang, também já identificado, e por Tang Kuok Tong, este na qualidade antes referida, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

11. A multa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 17 de Julho de 1995, através de guia de receita eventual n.º 82, passada pela Comissão de Terras em Julho de 1995.

12. A sisa respeitante à parcela, ora concedida, ocupada pelo muro de suporte, com a área de 90 m², omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau, naquela data, conforme conhecimento de cobrança n.º 07 446/25 322, que foi arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 107.º e 156.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro os pedidos em epígrafe identificados nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e To Man Ying, Stanley Ho, Tse Yan Hang, no acto representado pelo seu procurador Pan Kin Chung, e a Sociedade de Fomento Predial Tak Kei, Limitada, com sede na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 32, edifício Tai Fung, 2.º andar, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos

Comercial e Automóvel sob o n.º 370 a fls. 3 do livro C-2, representada pelo seu gerente Tang Kuok Tong, todos como segundos outorgantes:

Artigo primeiro

Pelo presente contrato é autorizado o pedido de transmissão *mortis causa*, a favor de To Man Ying, de uma quarta parte indivisa da situação decorrente de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 2 313 m² (dois mil, trezentos e treze metros quadrados), sito na Calçada da Barra, sem número, descrito na CRPM sob o n.º 22 212 a fls. 146 do livro B-2K, na sequência de partilha homologada por sentença proferida nos autos de inventário facultativo n.º 20/94, abertos por óbito de Thomas Too, aliás Tou Hoi Iu, que correram termos no Tribunal de Competência Genérica de Macau.

Artigo segundo

Pelo presente contrato é ainda autorizada a concessão a favor dos segundos outorgantes, por aforamento e com dispensa de hasta pública, de uma parcela de terreno com a área de 90 m², omissa na CRPM, assinalada com a letra «B» na planta n.º 570/89, emitida em 12 de Dezembro de 1994, pela DSCC, à qual é atribuído o valor de 244 006,00 (duzentas e quarenta e quatro mil e seis) patacas, que se destina a ser anexada e aproveitada conjuntamente com o terreno confinante identificado no artigo anterior, pertencente aos segundos outorgantes, assinalado com a letra «A», na mesma planta, passando ambos a constituir um único lote com a área de 2 403 m² (dois mil, quatrocentos e três metros quadrados), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

Artigo terceiro

Os segundos outorgantes, por força do presente contrato, pagam a importância de \$ 3 410 658,00 (três milhões, quatrocentas e dez mil, seiscentas e cinquenta e oito) patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

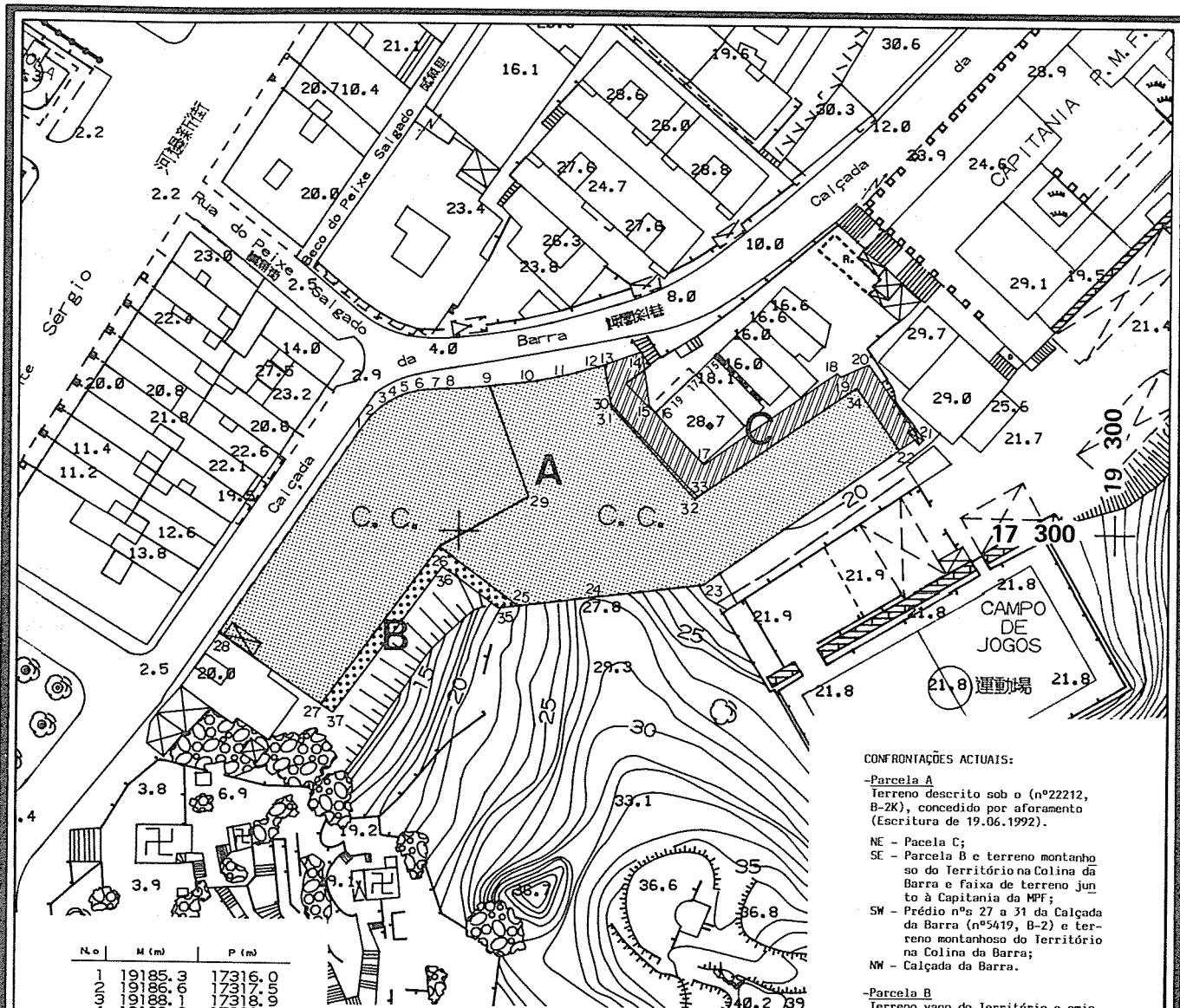
Artigo quarto

Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 24 (vinte e quatro) meses, estabelecido na cláusula quarta do contrato titulado por escritura pública de 19 de Junho de 1992, exarada a fls. 81 e seguintes do livro n.º 286 da DSF, é prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) meses, até à data limite de 23 de Março de 1996.

Artigo quinto

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

Gabinete do Governador, em Macau, aos 23 de Agosto de 1995. — O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro*.



N.º	M (m)	P (m)
1	19185	17316
2	19186	17317
3	19187	17318
4	19188	17319
5	19189	17320
6	19190	17321
7	19191	17322
8	19192	17323
9	19193	17324
10	19194	17325
11	19195	17326
12	19196	17327
13	19197	17328
14	19198	17329
15	19199	17330
16	19200	17331
17	19201	17332
18	19202	17333
19	19203	17334
20	19204	17335
21	19205	17336
22	19206	17337
23	19207	17338
24	19208	17339
25	19209	17340
26	19210	17341
27	19211	17342
28	19212	17343
29	19213	17344
30	19214	17345
31	19215	17346
32	19216	17347
33	19217	17348
34	19218	17349
35	19219	17350
36	19220	17351
37	19221	17352
38	19222	17353
39	19223	17354
40	19224	17355
41	19225	17356
42	19226	17357
43	19227	17358
44	19228	17359
45	19229	17360
46	19230	17361
47	19231	17362
48	19232	17363
49	19233	17364
50	19234	17365
51	19235	17366
52	19236	17367
53	19237	17368
54	19238	17369
55	19239	17370
56	19240	17371
57	19241	17372
58	19242	17373
59	19243	17374
60	19244	17375
61	19245	17376
62	19246	17377
63	19247	17378
64	19248	17379
65	19249	17380
66	19250	17381
67	19251	17382
68	19252	17383
69	19253	17384
70	19254	17385
71	19255	17386
72	19256	17387
73	19257	17388
74	19258	17389
75	19259	17390
76	19260	17391
77	19261	17392
78	19262	17393
79	19263	17394
80	19264	17395
81	19265	17396
82	19266	17397
83	19267	17398
84	19268	17399
85	19269	17400
86	19270	17401
87	19271	17402
88	19272	17403
89	19273	17404
90	19274	17405
91	19275	17406
92	19276	17407
93	19277	17408
94	19278	17409
95	19279	17410
96	19280	17411
97	19281	17412
98	19282	17413
99	19283	17414
100	19284	17415

CALÇADA DA BARRA, N.ºs 23 e 25
e TERRENO NA COLINA DA BARRA

-  ÁREA "A" = 2 313 m²
 ÁREA "B" = 90 m²
 ÁREA "C" = 257 m²

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

-Parcela A
Terreno descrito sob o (nº22212, B-2K), concedido por aforamento (Escritura de 19.06.1992).

NE - Parcela C;
SE - Parcela B e terreno montanhoso do Território na Colina da Barra e faixa de terreno junto à Capitania da PMF;
SW - Prédio nº 27 e 31 da Calçada da Barra (nº5419, B-2) e terreno montanhoso do Território na Colina da Barra;
NW - Calçada da Barra.

-Parcela B
Terreno vago do Território e omisso na CRP, destinado à construção de um moro de suporte.

NE/NW - Parcela A;
SE/SW - Terreno montanhoso do Território junto à Colina da Barra;

-Parcela C
Terreno vago do Território e omisso na CRP, destinado à construção e arranjos de acesso e escadas.

NE - Prédio nº19 da Calçada da Barra (nº9324, B-26), faixa de terreno junto à mesma Calçada e terrenos da Capitania da PMF.
SE - Parcela A e faixa de terreno do Território junto à Capitania da PMF.
SW - Parcela A;
NW - Calçada da Barra e tardoze dos prédios nºs 5, 9 e 11 (nº5126 a 5128, B-22) nºs 7 e 13 (nº5124, B-22) e nºs 15 a 19 (nº9322 a 9324, B-26) da mesma Calçada.

DBS: -A parcela "A", corresponde à totalidade do terreno descrito sob o (nº22212, B-2K).

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: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)