

**GABINETE DO GOVERNO DE MACAU****Despacho n.º 1/SAOPH/88**

Por requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, de 5 de Agosto de 1987, Luk Yue Sam, representada pelos seus procuradores, Pedro Chiang e Leong Lai Heng, solicitou a doação a favor do Território do domínio útil de uma parcela de terreno com a área de 2,56 m<sup>2</sup>, a desanexar do terreno descrito na C.R.P. sob o n.º 2 926-B, a fls. 233 v. do livro B-14, devido aos novos alinhamentos, e autorização para a modificação do aproveitamento e alteração da finalidade do terreno restante da citada descrição, com a área de 58 m<sup>2</sup>, sito na Rua da Tercena, n.º 45, destinado à construção de edifício comercial e habitacional, em regime de propriedade horizontal, (Proc. n.º 123/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Luk Yue Sam, representada pelos seus bastantes procuradores substabelecidos, Pedro Chiang, casado, natural de Camboja, e sua mulher Leong Lai Heng, natural da China, ambos de nacionalidade portuguesa e residentes na Rua de Sacadura Cabral, n.º 19-A, r/c, em Macau, desejando fazer um reaproveitamento do terreno resultante da demolição do edifício n.º 45, da Rua da Tercena, apresentou na DSOPT o anteprojecto de obra respectivo, solicitando a sua aprovação.

2. No verso do requerimento consta a informação do NACT de que a globalidade do terreno é foreiro ao Território, devendo o reaproveitamento do terreno ser objecto de negociação nos SPECE. Por outro lado, estando este sujeito ao disposto no Decreto-Lei n.º 56/84/M, de 30 de Julho, foi ouvido o Instituto Cultural de Macau que informou não haver inconveniente na aprovação do referido anteprojecto de obra.

3. Assim, e nada havendo a opor sobre o ponto de vista de licenciamento, a DSOPT informou o requerente que o projecto apresentado é passível de aprovação logo, que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao aproveitamento do terreno.

4. Efectivamente o terreno onde se encontra implantado o edifício em causa é foreiro ao Território, descrito sob o n.º 2 926-B a fls. 233 v. do livro B-14 e inscrito a favor de Luk Yue Sam, conforme inscrição n.º 19 544 a fls. 140 v. do livro G-15. Ao terreno a que se refere a descrição citada foi-lhe anexada, conforme averbamento à mesma, uma parcela de terreno com a área de 2,56 m<sup>2</sup>, que esteve descrito sob o n.º 13 486 a fls. 69 v. do livro B-36.

5. Nesta conformidade, Pedro Chiang e sua mulher Leong Lai Heng, na qualidade referida em 1, entregaram nos SPECE um requerimento dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, no qual solicitam autorização para modificar o aproveitamento do identificado terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT: edifício com sete pisos, destinado a comércio e habitação, em regime de propriedade horizontal.

6. Em face deste requerimento e instruído o processo com os necessários documentos, os SPECE fixaram as condições a que devia obedecer o contrato.

7. Com as condições fixadas concordaram os citados procuradores de Luk Yue Sam, firmando, nesse sentido, em 16 de Outubro p. p., um termo de compromisso no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato a ele anexa, rubricando-a, e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito, indicados.

8. Conforme informação n.º 331/87, de 17 de Outubro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo merecido parecer concordante do director daqueles Serviços, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, por despacho de 20 de Outubro de 1987, exarado na mesma informação, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

9. Importa referir que, de acordo com a cláusula primeira da minuta acordada, a área de 2,56 m<sup>2</sup> (área esta idêntica à que esteve descrita sob o n.º 13 486, cf. ponto 4 supra) por força dos novos alinhamentos, reverte ao Território. Tal reversão deve, porém, revestir a forma de doação, à semelhança do que acontece com parcelas de terreno privado, a integrar na via pública devido aos novos alinhamentos.

10. A manifestação da doação em causa, embora não se encontre expressamente referida no requerimento inicial, nele está implícita, porquanto não só os procuradores requerentes solicitam autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área de 58 m<sup>2</sup> (área de implantação do edifício) como, conforme a cláusula 1.<sup>a</sup> da minuta acordada e rubricada pelos mesmos nos SPECE, se refere que a área de 2,56 m<sup>2</sup> reverte para o Território.

11. Reunida em sessão de 3 de Dezembro de 1987, a Comissão de Terras foi de parecer poder ser deferido o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato 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;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, autorizo o pedido mencionado em epígrafe, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, 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 do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 60,56 m<sup>2</sup>, descrito na CRPM sob o n.º 2 926-B a fls. 233 v. do livro B-14, e assinalado com as letras A e B na planta do SCC, referenciada por DTC/01/317/86;

b) A doação ao Território do domínio útil da parcela de terreno, assinalada com a letra B na mesma planta do SCC, com a área de 2,56 m<sup>2</sup>, a desanexar da descrição referida na alínea anterior, a fim de ser integrada na via pública, devido aos novos alinhamentos.

2. O terreno concedido fica a ter a área de 58 m<sup>2</sup>, conforme vai assinaado com a letra A na planta anexa DTC/01/317/86, do SCC, e a sua concessão passa 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, compreendendo sete pisos.

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

Comercial : 60 m<sup>2</sup> (r/c e sobreloja);

Habitacional: 302 m<sup>2</sup> (os remanescentes cinco pisos e parte do r/c).

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 actualizado para Pts: \$ 23 520,00 (vinte e três mil, quinhentas e vinte) patacas.

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil deverá ser pago, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para Pts: \$ 59,00 (cinquenta e nove) patacas.

#### *Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 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 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 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 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 \$ 98 560,00 (noventa e oito mil, quinhentas e sessenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 8 560,00 (oito mil, quinhentas e sessenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 90 000,00 (noventa mil) patacas vencerá juros à taxa anual de 5%, e será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 31 512,00 (trinta e uma mil, quinhentas e doze) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 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 c/ou da finalidade da concessão;

c) Falta do 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 do 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 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 e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 5 de Janeiro de 1988. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.

