

Despacho n.º 19/SATOP/96

Respeitante ao pedido feito, pela Sociedade de Construção Civil Ros, Limitada, e por Lau Peng Sam, de transmissão, daquela a favor deste, do direito resultante da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 2 877 m², reduzida para 2 835 m², sito na ilha da Taipa, na Estrada de Lou Lim Yeok, constituído pelos lotes «B1», «B2», «B3», «B4» e «B5», destinado à construção de moradias unifamiliares. Revisão do contrato de concessão, em virtude da modificação do seu aproveitamento (Processo n.º 6 144.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 180/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 191/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, com a rectificação constante do *Boletim Oficial* n.º 26/90, de 25 de Julho, a págs. 2 336 e 2 337, foi autorizada a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 877 m², sito na ilha da Taipa, na Estrada de Lou Lim Yeok, a favor da sociedade comercial denominada Sociedade de Construção Civil Ros, Limitada, com sede em Macau, na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 16 e 18, edifício industrial Tong Lei, 5.º andar, «C» e «D», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 3 217 a fls. 48 v. do livro C-9, e de Lau Peng Sam.

2. Volvidos alguns dias, através de requerimento datado de 22 de Janeiro de 1990, a Sociedade de Construção Civil Ros, Limitada, veio solicitar a substituição de parte no processo, por motivos pessoais e imprevistos, por forma a que a escritura de concessão fosse feita apenas a favor de Lau Peng Sam, pretensão que foi autorizada por despacho do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas (SATOP), de 3 de Abril de 1990.

3. Apesar de autorizada, a referida pretensão não teve, porém, o seguimento normal, em virtude de se estar a proceder à definição de novos alinhamentos para o local que implicariam a alteração da área da concessão.

4. Na verdade, em consequência dos novos alinhamentos a área da concessão foi reduzida para 2 835 metros quadrados, o que, além de impor a alteração do contrato, determinou a necessidade de rectificação do projecto de arquitectura, apresentado em 21 de Maio de 1990.

5. Todavia, o processo de revisão do contrato não se desenvolveu com a celeridade desejável porque não foi possível chegar a acordo com os interessados senão em 1993, com a apresentação de um projecto prevendo uma volumetria idêntica à que fora aceite pela Administração para os lotes vizinhos, já aproveitados.

6. Nestas circunstâncias, foi elaborada a minuta de revisão do contrato de concessão, que, entretanto, com a entrada em vigor da Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, ficou titulado pelo citado Despacho n.º 191/GM/89, por força do disposto no artigo 4.º dessa lei.

7. A referida minuta foi posteriormente alterada no sentido de prever a transmissão da Sociedade de Construção Civil Ros, Limitada, a favor de Lau Peng Sam, da quota parte, que aquela possui, do direito resultante da concessão, em conformidade com o pedido apresentado em 10 de Outubro de 1994.

8. O processo seguiu finalmente a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Março de 1995, emitiu parecer favorável à transmissão e revisão do contrato de concessão, bem como à aplicação de multa no valor de 180 000.00 patacas, por incumprimento do prazo de aproveitamento do terreno.

9. O terreno concedido, com a área reduzida para 2 835 metros quadrados, por força dos novos alinhamentos, e constituído por cinco lotes que se encontram assinalados com as letras «B1», «B2», «B3», «B4» e «B5» na planta n.º 760/89, emitida em 27 de Julho de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), e destina-se a ser aproveitado com a construção de cinco moradias unifamiliares, de quatro pisos cada.

10. A concessão encontra-se registada na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), conforme descrição n.º 22 479 a fls. 65 do livro B-34K e inscrição, a favor dos concessionários, n.º 3 120 a fls. 95 do livro F-14K.

11. A multa em apreço foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 30 de Novembro de 1995, através da guia de receita eventual n.º 146, passada pelo presidente da Comissão de Terras em Outubro de 1995.

12. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a transmissão e as condições de revisão da concessão foram notificadas ao transmissário Lau Peng Sam, casado com Chan Siu Lin, no regime de comunhão de adquiridos, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, com domicílio em Macau, na Rua do Comandante Mata e Oliveira, edifício da Associação Industrial de Macau, 8.º andar, e foram por este expressamente aceites mediante declaração datada de 18 de Janeiro de 1996.

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 143.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, pela Sociedade de Construção Civil Ros, Limitada, como segunda outorgante, e por Lau Peng Sam, como terceiro outorgante:

Artigo primeiro

1. A segunda outorgante, com autorização do primeiro outorgante, pelo presente contrato e pelo preço de 1 000 000,00 (um milhão) de patacas, transmite ao terceiro outorgante a metade indivisa do direito resultante da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 2 877 (dois mil oitocentos e setenta e sete) metros quadrados, situado na Estrada de Lou Lim Yeok, na ilha da Taipa, titulado pelo Despacho n.º 191/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, com a rectificação constante do *Boletim Oficial* n.º 26/90, de 25 de Junho, a págs. 2 336 e 2 337.

2. O terreno mencionado no número anterior encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 22 479 a fls. 65 do livro B-34K e inscrito a favor da segunda e terceiro outorgantes sob o n.º 3 120 a fls. 95

do livro F-14K. Encontra-se assinalado com as letras «B1», «B2», «B3», «B4», «B5» e «C» na planta n.º 760/89, emitida em 27 de Julho de 1995, pela DSCC, anexa ao presente contrato e que dele faz parte integrante.

3. O primeiro outorgante, pelo presente contrato, acorda, ainda, com o terceiro outorgante a revisão do contrato de concessão do terreno identificado nos números anteriores, em virtude da modificação do seu aproveitamento e da alteração da área que, por força dos novos alinhamentos, é reduzida para 2 835 (dois mil, oitocentos e trinta e cinco) metros quadrados, com as confrontações e limites indicados na mencionada planta, na qual se acha assinalada com as letras «B1», «B2», «B3», «B4» e «B5».

4. A concessão do terreno, agora com a área de 2 835 (dois mil, oitocentos e trinta e cinco) metros quadrados, constituído por 5 (cinco) lotes, com a área, confrontações e limites indicados na referida planta e nela assinalados com as letras «B1», «B2», «B3», «B4» e «B5», de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, rege-se pelas cláusulas do contrato titulado pelo Despacho n.º 191/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, com a rectificação constante do *Boletim Oficial* n.º 26/90, de 25 de Junho, com as alterações ora introduzidas nas cláusulas terceira, quarta e décima, que passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno é aproveitado com a construção de cinco moradias unifamiliares, compreendendo quatro pisos cada.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 28 350,00 (vinte e oito mil, trezentas e cinquenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 36 715,00 (trinta e seis mil, setecentas e quinze) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

3 400 m² x \$ 7,50/m² \$ 25 500,00

ii) Área bruta para estacionamento:

734 m² x \$ 5,00/m² \$ 3 670,00

iii) Área bruta livre:

1 509 m² x \$ 5,00/m² \$ 7 545,00

2.

3.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o terceiro outorgante presta uma caução

no valor de 28 350,00 (vinte e oito mil, trezentas e cinquenta) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento pelo terceiro outorgante da quantia de 1 799 395,00 (um milhão, setecentas e noventa e nove mil, trezentas e noventa e cinco) patacas, nas condições estipuladas na cláusula oitava do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 191/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, com a rectificação constante no *Boletim Oficial* n.º 26/90, de 25 de Junho, o terceiro outorgante, por força da presente revisão, paga ainda a importância de 9 777 868,00 (nove milhões, setecentas e setenta e sete mil, oitocentas e sessenta e oito) patacas, da seguinte forma:

a) 4 777 868,00 (quatro milhões, setecentas e setenta e sete mil, oitocentas e sessenta e oito) patacas, 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão;

b) O remanescente, no montante de 5 000 000,00 (cinco milhões) de patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no valor de 2 632 000,00 (dois milhões, seiscentas e trinta e duas mil) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão.

Artigo terceiro

1. Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 24 (vinte e quatro) meses, estabelecido na cláusula quinta do contrato de concessão a que se refere o Despacho n.º 191/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, passa a contar-se da data da publicação do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do prazo estipulado no número anterior, o terceiro outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, para a 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 considera 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, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o terceiro outorgante pode 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (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.

Artigo quarto

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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 31 de Janeiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

