

GOVERNO DE MACAU

GABINETE DO GOVERNADOR

Despacho n.º 38/GM/96

Considerando que o território de Macau é um dos sócios fundadores do Centro de Produtividade e Transferência de Tecnologia de Macau, associação de utilidade pública administrativa, constituída ao abrigo do Decreto-Lei n.º 21/95/M, de 22 de Maio;

Considerando a necessidade do preenchimento de um lugar na Direcção do Centro de Produtividade e Transferência de Tecnologia de Macau, cuja designação compete ao Território, nos termos da deliberação da Assembleia Geral que teve lugar a 8 de Fevereiro de 1996, e ao abrigo da alínea b) do artigo 21.º dos respectivos estatutos, determino:

É designado o professor António Carlos Mendes de Sousa para vogal da Direcção do Centro de Produtividade e Transferência de Tecnologia de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 23 de Maio de 1996.
— O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Maio de 1996.
— O Chefe do Gabinete, *Elísio Bastos Bandeira*.

GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

Despacho n.º 70/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela Companhia de Fomento Predial Pak Lung, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno com a área de 114 m², situada em Macau, na Rua de S. Domingos, n.º 13. Doação ao Território das parcelas de terreno com a área global de 466 m², situadas em Macau, na Rua de S. Domingos, n.ºs 17 e 19, e Beco da Romã, n.ºs 2, 4 e 6, para fins de unificação do regime jurídico. Concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno com a área de 5 m², desafectada do domínio público do Território, e ainda a concessão, no mesmo regime, de 422 m² do terreno doado, destinando-se a parte restante deste, com a área de 44 m², a integrar o domínio público do Território, ficando o terreno com a área global de 541 m², destinado a ser aproveitado com a construção de um edifício afecto a finalidade comercial (Processo n.º 1 316.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 42/95 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Fomento Predial Pak Lung, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Luís Gonzaga Gomes, n.º 14, edifício Keng San, 2.º andar-F, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 5 674 a fls. 144 do livro C-14, é titular do domínio útil de uma parcela de terreno, com a área de 114 m², situada em Macau, na Rua de S. Domingos, onde se encontra implantado o prédio n.º 13, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 10 486 a fls. 82 v. do livro B-28 e inscrita a seu favor sob o n.º 5 808 a fls. 134 v. do li-

vro G-12, encontrando-se assinalada com a letra «A» na planta n.º 3 946/92, emitida em 17 de Março de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

2. A concessionária é ainda proprietária das parcelas contíguas de terreno com as áreas de 422 m² e 44 m², descritas na CRPM sob os n.ºs 13 178 a fls. 102 do livro B-35, 6 798 a fls. 127 v. do livro B-24, 2 114 a fls. 56 v. do livro B-11 e 2 345 a fls. 63 v. do livro B-12 e inscritas a seu favor sob os n.ºs 5 807 e 5 808 a fls. 134 e 134 v. do livro G-12 e n.º 7 172 a fls. 8 do livro G-15K, que se encontram assinaladas com as letras «B» e «B1», respectivamente, na citada planta.

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto dos terrenos em apreço, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio, a concessionária solicitou a necessária autorização e requereu a unificação do seu regime jurídico, pelo recurso à forma de aforamento, propondo-se doar ao Território e receber, por concessão, as parcelas que possui em propriedade perfeita. Submeteu, para o efeito, à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o respectivo projecto de arquitectura, o qual obteve, em 22 de Fevereiro de 1995, parecer favorável.

4. Como o projecto em causa se insere na zona de protecção do Largo de S. Domingos/Ruínas de S. Paulo, foi o mesmo submetido à apreciação do Instituto Cultural de Macau (ICM), tendo merecido parecer de aprovação, homologado por despacho do Ex.^{ma} Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, de 7 de Fevereiro de 1994.

5. O cumprimento do alinhamento definido para o local envolve, ainda, a concessão a favor da requerente, em regime de aforamento, de uma parcela com a área de 5 m², desafectada do domínio público do Território, através do Decreto-Lei n.º 28/95/M, de 26 de Junho, que se encontra assinalada com a letra «C» na referida planta, bem como a doação a favor deste da parcela com a área de 44 m², identificada com a letra «B1», destinada a integrar o domínio público, ficando o terreno a ser constituído pelas letras «A», «B» e «C», com a área de 541 m².

6. Tendo em conta o projecto apresentado e os pareceres sobre ele emitidos o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente em 18 de Abril de 1995.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Junho de 1995, 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 de revisão do contrato de concessão e de doação seguida de concessão foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 15 de Outubro de 1995, subscrita por Ma Kuok Heng e sua mulher Un Heong Ieng, naturais da República Popular da China, residentes na Estrada de Cacilhas, edifício Hoi Fu Garden, 26.º andar, «E», em Macau, na qualidade de gerentes, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração em 16 de Outubro de 1995.

9. A sisa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 24 de Abril de 1996, conforme o conhecimento n.º 04 298/15 289, 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 940.º e seguintes do Código Civil e artigos 29.º, n.º 1, alínea b), 44.º e seguintes, 107.º e 127.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, aceito a doação do terreno supra-identificado e defiro os pedidos de revisão de concessão e de concessão, de acordo com o contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Fomento Predial Pak Lung, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno com a área de 114 (cento e catorze) metros quadrados, situada em Macau, na Rua de S. Domingos, onde se encontra implantado o prédio n.º 13, assinalada com a letra «A» na planta n.º 3 946/92, emitida em 17 de Março de 1995, pela DSCC, descrita na CRPM sob o n.º 10 486 a fls. 82 v. do livro B-28 e inscrita a favor da segunda outorgante sob o n.º 5 808 a fls. 134 v. do livro G-12, na mesma Conservatória;

b) A doação pela segunda outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, para fins de unificação do regime jurídico, do terreno com a área global de 466 (quatrocentos e sessenta e seis) metros quadrados, resultante da anexação, após demolição dos edifícios aí existentes, dos prédios descritos na CRPM sob os n.ºs 13 178 a fls. 102 do livro B-35, 6 798 a fls. 127 v. do livro B-24, 2 114 a fls. 56 v. do livro B-11 e 2 345 a fls. 63 v. do livro B-12, registados em propriedade plena a favor da segunda outorgante, sob os n.ºs 5 807 e 5 808 a fls. 134 e 134 v. do livro G-12 e n.º 7172 a fls. 8 do livro G-15 K, ao qual se atribui o valor de 18 289 051,00 (dezoito milhões, duzentas e oitenta e nove mil e cinquenta e uma) patacas e que se encontra assinalado com as letras «B» e «B1» na citada planta;

c) A concessão à segunda outorgante, em regime de aforamento, de uma parcela de terreno com a área de 5 (cinco) metros quadrados e com o valor atribuído de 214 157,51 (duzentas e catorze mil, cento e cinquenta e sete patacas e cinquenta e um avos) assinalada com a letra «C» na referida planta, e ainda a concessão no mesmo regime de 422 (quatrocentos e vinte e dois) metros quadrados do terreno doado referido na alínea anterior, assinalados com a letra «B» na mesma planta, com o valor global de 18 074 893,49 (dezoito milhões, setenta e quatro mil, oitocentas e noventa e três patacas e quarenta e nove avos).

A parte restante do terreno doado, com a área de 44 (quarenta e quatro) metros quadrados, assinalada com a letra «B1» na mesma planta, destina-se a integrar o domínio público do Território.

2. As parcelas de terreno referidas no número anterior, assinaladas pelas letras «A», «B» e «C» na planta acima mencionada, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em

regime de aforamento, logo que demolidos os edifícios ali existentes, passando a constituir um único lote com a área de 541 (quinhentos e quarenta e um) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 10 (dez) pisos.

2. O edifício referido no número anterior é afectado exclusivamente a finalidade comercial, com uma área de 5 563 m².

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 834 450,00 (oitocentas e trinta e quatro mil, quatrocentas e cinquenta) patacas, assim discriminado:

a) 175 819,00 (cento e setenta e cinco mil, oitocentas e dezanove) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 3 946/92, emitida em 17 de Março de 1995, pela DSCC;

b) 650 919,00 (seiscentas e cinquenta mil, novecentas e dezanove) patacas e 7 712,00 (sete mil, setecentas e doze) patacas, referentes ao valor fixado para as parcelas agora concedidas, assinaladas, respectivamente, com as letras «B» e «C» na mesma planta.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, deve ser pago no prazo de 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

3. O foro anual a pagar é de 2 086,00 (duas mil e oitenta e seis) patacas, assim discriminado:

a) 440,00 (quatrocentas e quarenta) patacas, referentes à parcela assinalada com a letra «A», anteriormente concedida;

b) 1 646,00 (mil seiscentas e quarenta e seis) patacas, referentes às parcelas assinaladas com as letras «B» e «C», ora concedidas.

4. A segunda outorgante fica isenta do pagamento de 650 919,00 (seiscentas e cinquenta mil, novecentas e dezanove) patacas, correspondente ao preço do domínio útil, fixado na alínea b) do n.º 1 desta cláusula para a parcela assinalada com a letra «B» doada e ora concedida.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, 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 da 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, a segunda 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 sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula quinta — Encargo especial

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

a) A desocupação da parcela de terreno assinalada com a letra «B1» na planta n.º 3 946/92, emitida em 17 de Março de 1995, pela DSCC, com remoção de todas as construções e materiais existentes e construção de uma escada de ligação do Beco da Romã com o Pátio de S. Domingos;

b) A desocupação de uma parcela actualmente ocupada pela barraca situada no Pátio de S. Domingos, de acordo com o estabelecido na planta oficial de alinhamento, aprovada em 23 de Fevereiro de 1995.

2. O aproveitamento do terreno só será autorizado após a desocupação da parcela referida na alínea b) do número anterior.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quarta, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa até 5 000,00 (cinco mil) 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 sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 4 699 260,00 (quatro milhões, seiscentas e noventa e nove mil, duzentas e sessenta) patacas, que é liquidado da seguinte forma:

a) 2 299 260,00 (dois milhões, duzentas e noventa e nove mil, duzentas e sessenta) patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 2 400 000,00 (dois milhões e quatrocentas mil) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em duas prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 1 263 360,00 (um milhão, duzentas e sessenta e três mil, trezentas e sessenta) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

Cláusula oitava — Transmissão

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da referente ao prémio.

Cláusula nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda 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 décima — 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 sexta;

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 sétima.

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 a segunda outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima primeira — Foro competente

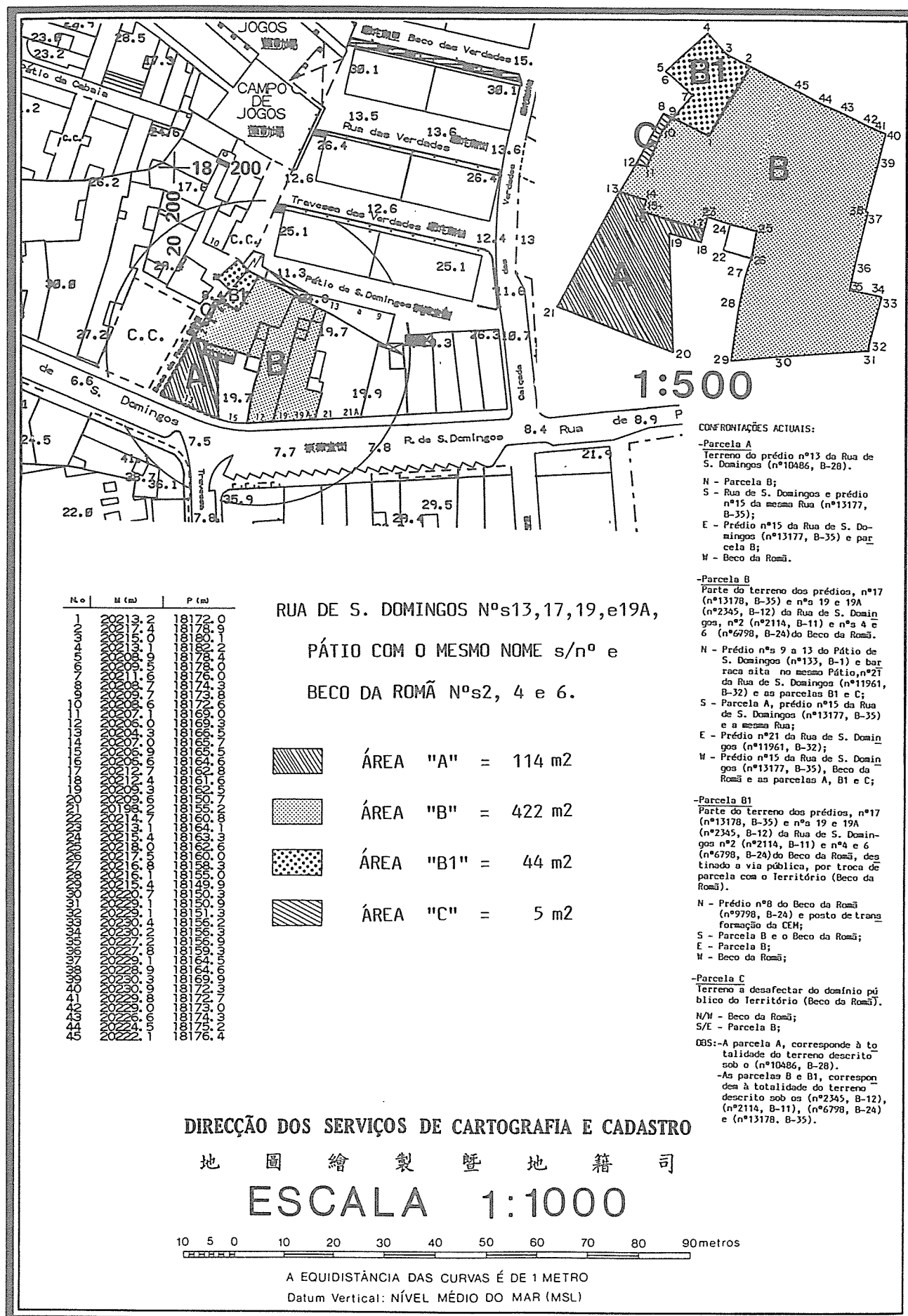
Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Com-

petência Genérica de Macau.

Cláusula décima segunda — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, 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 23 de Maio de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Despacho n.º 70/SATOP/96

Parecer da C.T. n.º 78/95 de 22/06/95

3946/92 de 17/03/95