

onde se encontram implantados os prédios n.ºs 86 e 88 da mesma rua e de concessão da parcela de terreno com a área de 110 m², para anexação e aproveitamento conjunto, ficando o terreno com a área global de 243 m², que se destina a ser aproveitado com a construção de um edifício afecto a comércio e escritórios (Processo n.º 1 352.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 29/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 5 de Julho de 1993, dirigido a S. Ex.^a o Governador, Leong Sio Lon, casado com Lio Soi Chan no regime de separação de bens, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, e Wong Kuai Hong ou Huynh Quay Hong, casado com Kuan Lai Sim ou Quan Muoi no regime de separação de bens, natural de Camboja, de nacionalidade chinesa, todos residentes em Macau, na Rua de Martinho Montenegro, n.º 33, 5.º andar, «B», edifício Sio Va, contituais do domínio útil do terreno sito na Rua da Erva, onde se encontra implantado o prédio n.º 84 e comproprietários do terreno onde se encontra implantado o prédio n.º 86 com porta de serventia para o n.º 88 da mesma rua, solicitaram autorização para reaproveitar aquele terreno e, ainda, a concessão de um terreno contíguo com a área de 110 metros quadrados, para aproveitamento conjunto, de acordo com o estudo prévio submetido na mesma data à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

2. O pedido foi analisado pelo Departamento de Solos da DSSOPT, que solicitou à Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) informação sobre a situação cadastral do terreno cuja concessão foi requerida, tendo aqueles Serviços informado que o terreno em causa é vago do Território.

3. Entretanto, o estudo prévio apresentado pelos requerentes não obteve parecer favorável em virtude de não se encontrar em conformidade com a planta de alinhamento oficial emitida, necessitando de ser rectificado.

4. Uma vez que a referida planta não identificava separadamente a parcela de terreno do Território a conceder, foi solicitada a emissão de nova planta com as parcelas assinaladas individualmente e qual a viabilidade do aproveitamento em separado da parcela de terreno cuja concessão foi requerida.

5. O Gabinete de Planeamento Urbano da DSSOPT, em resposta, informou, em 14 de Junho de 1994, que não deveria ser feito um aproveitamento em separado daquela parcela, devendo ser aproveitada conjuntamente com o terreno sito na Rua da Erva, onde se encontram implantados os prédios n.ºs 84 a 88.

6. Em face disto foi colocada à consideração do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas a autorização da concessão da referida parcela de terreno, a qual mereceu a sua concordância, conforme despacho de 10 de Maio de 1995.

7. Em 5 de Fevereiro de 1996, os requerentes submeteram à apreciação da DSSOPT um estudo prévio rectificado, o qual, por despacho de 15 de Fevereiro de 1996, foi considerado passível de aprovação condicionada.

8. Nestas circunstâncias e encontrando-se o processo instruído com todos os documentos necessários, o Departamento de Solos da DSSOPT elaborou, então, a minuta de contrato, cujos termos

e condições foram aceites pelos requerentes em 3 de Abril de 1996.

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 6 de Junho de 1996, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

10. Os terrenos em apreço encontram-se demarcados e assinalados com as letras «A», «C» e «D» na planta n.º 4 147/92, emitida em 3 de Julho de 1995, pela DSCC, sendo que a parcela assinalada com a letra «A», com a área de 110 m², a conceder *ex-novo* em regime de aforamento, não está descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM).

As parcelas assinaladas com as letras «C» e «D» acham-se descritas na CRPM sob os n.ºs 6 049 e 10 752, respectivamente, a fls. 2 v. e 17 v. dos livros B-24 e B-29, estando inscritas a favor dos requerentes, a primeira em regime de propriedade plena, sob o n.º 350 a fls. 58 do livro G-3L e 117 606 a fls. 5 do livro G-121, e a segunda, o domínio útil, sob o n.º 112 054 a fls. 197 do livro G-106 e o domínio directo a favor do Território sob o n.º 2 050 a fls. 173 v. do livro F-3.

11. Para unificação do regime jurídico os requerentes doam, ao Território, a parcela de terreno com a área de 68 m² assinalada com a letra «C» na planta acima identificada, que se destina a integrar o domínio privado e a ser-lhes concedida em regime de aforamento, a fim de ser anexada e reaproveitada conjuntamente com as parcelas «D» e «A», ficando o terreno a ser constituído por um único lote com a área de 243 m².

12. 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, doação e concessão foram notificadas aos requerentes e por estes expressamente aceites mediante declaração datada de 31 de Outubro de 1996.

13. A sisa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 31 de Outubro de 1996, achando-se o respectivo conhecimento n.º 11 935/39 691 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, 29.º, n.º 2, 44.º e seguintes, 57.º e 107.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, aceito a doação da parcela de terreno acima identificada e defiro o pedido em epígrafe nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e Leong Sio Lon e Wing Kuai Hong, como segundos outorgantes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno, com a área arredondada de 65 (sessenta e cinco) metros quadrados, situado em Macau, na Rua da Erva, onde se encontra implantado o prédio n.º 84, assinalado com a letra «D» na planta n.º 4 147/92, emitida em 3 de Julho de 1995, pela DSCC, descrito na CRPM sob o n.º 10 752 a fls. 17 v. do livro B-29, inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 112 054 a fls. 197 do livro G-106;

b) A doação pelos segundos outorgantes ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, para fins de unificação do regime jurídico, do terreno com a área de 68 (sessenta e oito) metros quadrados, situado na Rua da Erva, onde se encontra implantado o prédio n.º 86 e 88, descrito na CRPM sob o n.º 6 049 a fls. 2 v. do livro B-24, e inscrito, em regime de propriedade plena, a favor dos segundos outorgantes, sob os n.º 350 a fls. 58 do livro G-3L e 117 606 a fls. 5 do livro G-121, que se encontra assinalado com a letra «C» na citada planta e à qual se atribui o valor de 503 670,00 (quinhentas e três mil, seiscentas e setenta) patacas;

c) A concessão aos segundos outorgantes, em regime de aforamento, do terreno referido na alínea anterior;

d) A concessão, por aforamento, a favor dos segundos outorgantes, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 110 (cento e dez) metros quadrados e com o valor atribuído de 814 760,00 (oitocentas e catorze mil, setecentas e sessenta) patacas, contígua aos terrenos acima referidos e que se encontra assinalada pela letra «A» na mencionada planta, não descrita na CRPM.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, assinaladas pelas letras «D», «C» e «A» na planta n.º 4 147/92, emitida em 3 de Julho de 1995, pela DSCC, 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 243 (duzentos e quarenta e três) 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 7 (sete) pisos.

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

Comercial: com a área de 348 m²;

Habitação: com a área de 1 238 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, podem ser sujeitas a eventuais rectificações, a realizar no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 70 400,00 (setenta mil e quatrocentas) patacas, assim discriminado:

a) 18 797,00 (dezoito mil, setecentas e noventa e sete) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «D» na planta n.º 4 147/92, emitida em 3 de Julho de 1995, pela DSCC;

b) 31 891,00 (trinta e uma mil, oitocentas e noventa e uma) patacas, referente ao valor fixado para a parcela agora concedida, assinalada com a letra «A» na citada planta;

c) 19 712,00 (dezanove mil, setecentas e doze) patacas, referente ao valor fixado para a parcela doada e ora concedida, assinalada com a letra «C» na mesma planta.

2. Os segundos outorgantes ficam isentos do pagamento de 19 712,00 (dezanove mil, setecentas e doze) patacas, referente ao preço do domínio útil fixado na alínea c) do n.º 1 desta cláusula para a parcela assinalada com a letra «A» na planta da DSCC n.º 4 147/92, emitida em 3 de Julho de 1995.

3. 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.

4. O foro anual a pagar é de 176,00 (cento e setenta e seis) patacas, assim discriminado:

a) 47,00 (quarenta e sete) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «D» na planta n.º 4 147/92, emitida em 3 de Julho de 1995, pela DSCC;

b) 80,00 (oitenta) patacas, referente ao valor fixado para a parcela agora concedida, assinalada com a letra «A» na citada planta;

c) 49,00 (quarenta e nove) patacas, referente ao valor fixado para a parcela doada e ora concedida, assinalada com a letra «C» na mesma planta.

5. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 3 desta cláusula, do diferencial do preço do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

6. A nulidade do contrato é declarada sem outra 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 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, os segundos outorgantes devem, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 60 (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 (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram 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, entende-se que, para a apreciação dos projectos referidos 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, os segundos outorgantes podem 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 sujeitos a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa os segundos outorgantes 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 quarta, relativamente à apresentação dos projectos, início e conclusão das obras, os segundos outorgantes ficam sujeitos 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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelos segundos outorgantes:

— a desocupação do terreno e das parcelas assinaladas pelas letras «B1» e «B2» na planta anexa, com o n.º 4 147/92, emitida em 3 de Julho de 1995, pela DSCC, e remoção dos mesmos de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes;

— pavimentação das parcelas de terreno assinaladas pelas letras «B1» e «B2» acima mencionadas.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 1 749 191,00 (um milhão, setecentas e quarenta e nove mil, cento e noventa e uma) patacas, que é liquidado da seguinte forma:

a) 1 000 000,00 (um milhão) de patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 749 191,00 (setecentas e quarenta e nove mil, cento e noventa e uma) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa única prestação, de capital e juros, no montante de 775 413,00 (setecentas e setenta e cinco mil, quatrocentas e treze) patacas, vencendo-se 6 (seis) meses contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula 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, os segundos outorgantes obrigam-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 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 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 os segundos outorgantes 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 Competência 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 9 de Dezembro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

