

**GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO
PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS**

Despacho n.º 63/SATOP/97

Respeitante ao pedido, feito pela Companhia de Investimento e Desenvolvimento Lek Sang, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 99 m², situado em Macau, na Rua das Estalagens, n.º 88, e de doação seguida de concessão, no mesmo regime, para serem aproveitados conjuntamente, de um terreno contíguo com a área de 106 m², situado no Beco do Atai, n.ºs 5 e 7, destinado à construção de um edifício afecto às finalidades habitacional e comercial.

Reversão para o domínio público do Território de uma parcela de terreno com a área de 4 m² (Processo n.º 1 470.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 4/97 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Companhia de Investimento e Desenvolvimento Lek Sang, Limitada, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede em Macau, na Travessa da Sé, n.ºs 10B e 10C, rés-do-chão, loja B, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 6 634 a fls. 32 v. do livro C-17, é titular em regime de concessão, por aforamento, do terreno com a área arredondada de 99 m², situado na Rua das Estalagens, onde se encontra construído o prédio com o n.º 88, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 7 699 a fls. 80 v. do livro B-25 e inscrito o domínio útil a seu favor sob o n.º 13 580 a fls. 181 do livro G-44K.

2. É, também, titular, em regime de propriedade plena, de um terreno contíguo com a área de 106 m², situado no Beco do Atai, onde se encontram construídos os prédios n.ºs 5 e 7, descritos na CRPM sob os n.ºs 5 897 a fls. 226 v. do livro B-23 e 10 983 a fls. 137 v. do livro B-29, registados a seu favor sob os n.ºs 13 662 a fls. 64 do livro G-45K e 9 568 a fls. 130 do livro G-27K.

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto dos terrenos, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 8 pisos, destinado a habitação e comércio, submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura, que foi considerado passível de aprovação, condicionada à rectificação de alguns aspectos de ordem técnica, por despacho do director dos Serviços, de 25 de Julho de 1994.

4. Todavia, a concretização deste projecto exige que se unifique o regime jurídico dos terrenos objecto de aproveitamento, pelo que a DSSOPT comunicou ao requerente que tal unificação, à semelhança da generalidade dos casos idênticos, será feita através da doação ao Território do terreno de sua propriedade, seguida da concessão do mesmo no regime do terreno já concedido.

5. Além disto, aconselharam a requerente a adquirir o prédio n.º 86 da Rua das Estalagens para ser também reaproveitado conjuntamente com aqueles, o que levaria à eliminação do Beco do Atai, daí resultando melhores condições de salubridade e vantagens mútuas.

6. Nestas circunstâncias foram mantidas as condicionantes urbanísticas iniciais e o processo de reaproveitamento prosseguiu

o seu curso normal no Departamento de Solos da DSSOPT que, após instrução do mesmo, elaborou a minuta de contrato de revisão de concessão e de doação seguida de concessão, a qual teve já em conta o projecto de alteração de obra apresentado em 3 de Dezembro de 1996.

7. Os terrenos, com a área global de 205 m², encontram-se assinalados com as letras «A», «A1», «B» e «B1» na planta n.º 4 628/93, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 22 de Outubro de 1996.

8. As parcelas de terreno assinaladas pelas letras «A» e «B», com a área global de 175 m², destinam-se a ser aproveitadas conjuntamente no regime de concessão, por aforamento, e as parcelas assinaladas pelas letras «A1» e «B1», com a área global de 30 m², são integradas no domínio público do Território.

9. O processo foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 5 de Fevereiro de 1997, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

10. Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão e de doação seguida de concessão foram notificadas à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 12 de Abril de 1997, subscrita por Ung Kok Fan e Sio Chong Meng, ambos casados, naturais de Macau, de nacionalidade portuguesa e com domicílio profissional em Macau, na Travessa da Sé, n.ºs 10-B e 10-C, rés-do-chão, 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 12 de Maio de 1997.

11. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau em 12 de Maio de 1997, conforme conhecimento n.º 5 389/19 285, que foi arquivado no processo da Comissão de Terras.

12. Foi ainda prestado, nos termos legais, em 5 de Novembro de 1996, pelo banco credor, o consentimento para o cancelamento da hipoteca registada sob o n.º 10 173 a fls. 195 do livro C-39K da CRPM, quanto às parcelas identificadas pelas letras «A1» e «B1».

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 44.º e seguintes, 107.º, 109.º e 127.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Investimento e Desenvolvimento Lek Sang, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno assinalado com as letras «B» e «B1» na planta n.º 4 628/93, emitida em 22 de Outubro de 1996, pela DSCC, situado na Rua das Estalagens onde se encontra construído o prédio urbano n.º 88, com a área de 99,29 (noventa e nove vírgula vinte e nove) metros quadrados, arredondada para 99 (noventa e nove) metros quadrados, descrito na CRPM sob o n.º 7 699 a fls. 80 v. do livro B-25 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 13 580 a fls. 181 do livro G-44K;

b) A reversão, a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, do domínio útil da parcela de terreno com a área de 4 (quatro) metros quadrados, assinalada com a letra «B1» na citada planta, a desanexar do terreno referido na alínea anterior, destinada a integrar o domínio público do Território;

c) A doação, pela segunda outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, do terreno assinalado com as letras «A» e «A1» na referida planta, resultante da anexação, logo que demolidos os edifícios neles existentes, dos prédios descritos na CRPM sob os n.ºs 5 897 a fls. 226 v. do livro B-23 e 10 983 a fls. 137 v. do livro B-29, registados, em regime de propriedade plena, a favor da segunda outorgante, sob os n.ºs 113 662 a fls. 64 do livro G-45K e 9 568 a fls. 130 do livro G-27K e situados no Beco do Atai, n.ºs 5 e 7, em Macau, com a área global de 106 (cento e seis) metros quadrados e com o valor atribuído de 930 655,00 (novecentas e trinta mil, seiscentas e cinquenta e cinco) patacas. No que respeita à parcela «A», mantém-se a hipoteca registada a favor do banco credor sob o n.º 10 173 a fls. 195 do livro C-39K da mesma Conservatória, destinando-se a parcela com a área de 26 (vinte e seis) metros quadrados, assinalada com a letra «A1», a integrar, livre de ónus ou encargos, o domínio público do Território;

d) A concessão à segunda outorgante, em regime de aforamento e com o ónus de hipoteca referida na alínea anterior, da parcela do terreno doado, com a área de 80 (oitenta) metros quadrados, à qual é atribuído o valor de 930 655,00 (novecentas e trinta mil, seiscentas e cinquenta e cinco) patacas, assinalada com a letra «A» na planta acima mencionada.

2. As parcelas de terreno referidas nas alíneas a) e d) do número anterior, assinaladas com as letras «A» e «B» 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 175 (cento e setenta e cinco) 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 8 (oito) pisos.

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

Comercial: com a área de 481 m²;

Habitacional: com a área de 656 m².

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 110 200,00 (cento e dez mil e duzentas) patacas, assim discriminado:

a) 59 823,00 (cinquenta e nove mil oitocentas e vinte e três) patacas, referente ao valor actualizado do terreno já concedido, assinalado com a letra «B» na planta n.º 4 628/93, emitida em 22 de Outubro de 1996, pela DSCC;

b) 50 377,00 (cinquenta mil trezentas e setenta e sete) patacas, referente ao valor actualizado do terreno ora concedido, assinalado com a letra «A» na citada planta.

2. A segunda outorgante fica isenta do pagamento do preço do domínio útil, fixado na alínea b) do número anterior, correspondente à parcela doada e ora concedida.

3. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulada na alínea a) do n.º 1 da presente cláusula, 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 actualizado para 276,00 (duzentas e setenta e seis) patacas, assim discriminado:

a) 150,00 (cento e cinquenta) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na planta n.º 4 628/93 emitida, pela DSCC, em 22 de Outubro 96;

b) 126,00 (cento e vinte e seis) patacas, referente ao terreno ora concedido, assinalado com a letra «A» na citada planta.

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

6. A nulidade do contrato é declarada sem outra qualquer 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 da data 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 e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e 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, 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 — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na

cláusula anterior, 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 sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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 sexta — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 944 921,00 (novecentas e quarenta e quatro mil, novecentas e vinte e uma) patacas, da seguinte forma:

a) 500 000,00 (quinhentas mil) patacas, no prazo de 1 (um) mês, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de 444 921,00 (quatrocentas e quarenta e quatro mil, novecentas e vinte e uma) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa prestação, de capital e juros, no montante de 460 493,00 (quatrocentas e sessenta mil, quatrocentas e noventa e três) patacas, vencendo-se no prazo de 6 (seis) meses, contados da data da publicação do despacho 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 o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

Cláusula oitava — Licenças de obra e de utilização

1. As licenças de obra de fundações e/ou de construção só são emitidas mediante a apresentação do comprovativo de que a segunda outorgante satisfaz o pagamento das prestações do prémio já vencidas, em conformidade com o estabelecido na cláusula sexta do presente contrato.

2. A licença de utilização apenas será emitida após a apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula sexta se encontra liquidado na sua totalidade.

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 da 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 sexta.

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 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 25 de Maio de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

