

Despacho n.º 50/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito por Lee Wing Kee, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 65 (sessenta e cinco) metros quadrados, sito na Rua Central, n.º 55, em Macau, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de novo edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio e habitação.

Concessão ex-novo, no mesmo regime, de uma parcela com 27 (vinte e sete) metros quadrados, para ser anexada ao terreno concedido (Processo n.º 1 229.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 116/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lee Wing Kee, natural de Kou Io, China, de nacionalidade chinesa, casado com Peng Miu I, no regime de comunhão de adquiridos, residente em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 11, edifício Veng Fei, 12-B, é titular da concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 65 m², situado em Macau, na Rua Central, onde se encontra implantado o edifício n.º 55, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 1 270 a fls. 288 v. do livro B-7 e inscrito a seu favor sob o n.º 1 946 a fls. 184 do livro G-5. O domínio directo acha-se inscrito a favor do Território, conforme inscrição s/n.º a fls. 289 do livro B-7.

2. Pretendendo modificar o aproveitamento daquele terreno em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), por requerimentos datados de 19 de Março de 1992 e 1 de Março de 1994, dirigidos a S. Ex.^a o Governador, o interessado solicitou autorização para o efeito, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor.

3. O referido projecto, que obteve parecer favorável, prevê a ocupação de uma parcela contígua, com a área de 27 m², que o requerente ocupa sem qualquer título, que constitui terreno vago do Território, omissa na CRPM, conforme certidão de teor negativo, emitida em 19 de Janeiro de 1994.

4. A referida parcela, com a área de 27 m², encontra-se assinalada com a letra «B» na planta n.º 3 305/90, emitida em 11 de Maio de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) e será concedida ao requerente para aproveitamento conjunto com a parcela de 65 m², já concedida, assinalada com a letra «A» na mesma planta, formando um terreno com a área global de 92 m².

5. Instruído o processo, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou o valor das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta do contrato de revisão e concessão que mereceu a concordância do requerente, conforme carta datada de 6 de Novembro de 1993.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 15 de Dezembro de 1993, nada opôs ao pedido.

7. 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 e da concessão, foram notificadas ao requerente, e por este expressamente aceites, mediante declaração com data de entrada de 8 de Março de 1994.

8. A sisa, relativa à parcela ora concedida, foi paga na recebedoria da Fazenda de Macau, em 5 de Maio de 1994, e o respectivo conhecimento n.º 03 641 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 29.º, n.º 2, e 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Lee Wing Kee, como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 65 (sessenta e cinco) metros quadrados, situado em Macau, na Rua Central, onde se encontra implantado o edifício n.º 55, assinalado com a letra «A» na planta n.º 3 305/90, emitida em 11 de Maio de 1993, pela DSCC, descrito na CRPM sob o n.º 1 270 a fls. 288 v. do livro B-7 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 1 946 a fls. 184 do livro G-5;

b) A concessão, por aforamento, a favor do segundo outorgante, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 27 (vinte e sete) metros quadrados, contígua à parcela de terreno supra-identificada e assinalada com a letra «B» na mencionada planta, não descrita na CRPM, à qual é atribuído o valor de \$ 335 318,00 (trezentas e trinta e cinco mil, trezentas e dezoito) patacas.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, no regime de aforamento, passando a constituir um único lote com a área de 92 (noventa e dois) 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 87 m²;

Habitacional: com a área de 526 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 \$ 52 520,00 (cinquenta e duas mil, quinhentas e vinte) patacas, assim discriminado:

a) \$ 37 107,00 (trinta e sete mil, cento e sete) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 3 305/90, de 11 de Maio de 1993, da DSCC;

b) \$ 15 413,00 (quinze mil, quatrocentas e treze) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «B», na citada planta.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de dez dias, contados da data da entrega ao segundo outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual a pagar é de \$ 131,00 (cento e trinta e uma) patacas, assim discriminado:

a) \$ 92,00 (noventa e duas) patacas, referentes à parcela já concedida, assinalada com a letra «A», na planta acima referida;

b) \$ 39,00 (trinta e nove) patacas; referentes à parcela ora concedida, assinalada com a letra «B», na mesma planta.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

5. 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 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do prazo estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve iniciar a obra, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito 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 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 paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 674 001,00 (seiscentas e setenta e quatro mil e uma) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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 fica sujeita 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 e/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 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.

gante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima primeira — 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 17 de Maio de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

