

Despacho n.º 67/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Construção e Fomento Predial Ip Seng, Limitada, de revisão da concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno com a área de 132 m², sita na Rua da Tercena, onde se encontra implantado o prédio n.º 48, com porta de serventia, n.º 4-B, para o Beco da Melancia, em Macau. Doação ao Território de uma parcela de sua propriedade com a área de 49 m², confinante com aquela e simultânea concessão da mesma para unificação do regime jurídico de ambas, em ordem ao seu aproveitamento conjunto.

Concessão, no mesmo regime, de outra parcela com 4 m² para cumprimento dos novos alinhamentos (Processo n.º 1 344.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 26/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade por quotas denominada «Empresa de Construção e Fomento Predial Ip Seng, Limitada», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 523 a fls. 160 do livro C-11, com sede em Macau, na Rua do Almirante Costa Cabral, 79, r/c, é titular do domínio útil de uma parcela de terreno com a área de 132 (cento e trinta e dois) metros quadrados, situada na Rua da Tercena, onde se encontra construído o prédio n.º 48, com porta de serventia, n.º 4-B, para o Beco da Melancia, e proprietária de uma outra parcela adjacente, com a área de 49 (quarenta e nove) metros quadrados, onde se acha construído o prédio n.º 4 e 4A, do Beco da Melancia.

A parcela de terreno foreira ao Território encontra-se descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 3 705 a fls. 191 v. do livro B-18 e inscrita, a favor da referida sociedade, sob o n.º 2 272 a fls. 47 do livro G-16L, e a parcela de sua propriedade plena encontra-se descrita na mesma Conservatória sob o n.º 19 875 a fls. 74 v. do livro B-42 e inscrita sob o n.º 2 136 a fls. 59 do livro G-15L.

2. Pretendendo modificar, em conjunto, o aproveitamento das parcelas, em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), por requerimento de 3 de Agosto de 1993, dirigido a S. Ex.^a o Governador, a referida empresa representada por Lou Wai Kei, casado, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente na Rua de Pedro Coutinho, n.º 29, 6.º andar, D, edifício King's Court, em Macau, solicitou que a modificação pretendida fosse autorizada, com a consequente unificação do regime jurídico de ambas as parcelas e alteração do contrato de concessão em vigor.

3. Em face do pedido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu à instrução do processo e elaborou a minuta do contrato de revisão da concessão, com a qual a requerente concordou mediante carta datada de 5 de Março de 1994.

4. De acordo com a referida minuta, para unificação do regime jurídico das parcelas de terreno em causa, imposta pelo n.º 4 do artigo 179.º da Lei de Terras, a requerente doa a parcela de que é titular, em regime de propriedade plena, ao Território, que, de seguida, lhe concede, por aforamento.

Em virtude do novo alinhamento definido para o local, o Território concede, ainda, à requerente, no mesmo regime, uma

parcela com a área de 4 (quatro) metros quadrados desafectada do domínio público e integrada no domínio privado através do Decreto-Lei n.º 17/94/M, de 6 de Abril.

5. As parcelas em causa, com as áreas de 132 m², 4 m² e 49 m², encontram-se assinaladas, respectivamente, com as letras «A», «B» e «B1» na planta n.º 3 970/92, emitida em 21 de Julho de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) e destinam-se a serem anexadas e aproveitadas conjuntamente com a construção de um edifício com sete pisos, em regime de propriedade horizontal, afectado às finalidades comercial e habitacional.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 28 de Abril de 1994, 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 de revisão da concessão foram notificadas à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 14 de Junho de 1994, assinada por Lou Wai Kei, atrás identificado, na qualidade de gerente, em nome e representação da requerente, qualidade e poderes que foram verificados pelo Segundo Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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, 107.º e 179.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, devendo a respectiva escritura pública ser celebrada no notariado privativo da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Empresa de Construção e Fomento Predial Ip Seng, Limitada, como segunda 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 132 (cento e trinta e dois) metros quadrados, situado em Macau, onde se encontra implantado o prédio n.º 48, da Rua da Tercena, com porta de serventia, n.º 4B, para o Beco da Melancia, descrito na CRPM sob o n.º 3 705 a fls. 191 v. do livro B-18 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 2 272 a fls. 47 do livro G-16L, que se encontra assinalado com a letra «A» na planta n.º 3 970/92, emitida em 21 de Julho de 1993, pela DSCC;

b) A doação pela segunda outorgante, ao primeiro outorgante, que aceita, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno, situada em Macau, no Beco da Melancia, onde se encontra construído o prédio n.º 4 e 4A, com a área de 50,6 (cinquenta vírgula seis) metros quadrados, rectificada por novas medições para 49 (quarenta e nove) metros quadrados, descrito na CRPM sob o n.º 19 875 a fls. 74 v. do livro B-42 e inscrito, em regime de propriedade perfeita, a favor da segunda outorgante sob o n.º 2 136 a fls. 59 do livro G-15L, que se encontra assinalada pela letra «B1» na citada planta e à qual se atribui o valor de \$ 271 855,00 (duzentas e setenta e uma mil, oitocentas e cinquenta e cinco) patacas;

c) A concessão à segunda outorgante, em regime de aforamento, da parcela de terreno com a área de 49 (quarenta e nove) metros quadrados, referida na alínea anterior, para unificação do regime jurídico desta e da parcela referida na alínea a);

d) A concessão, em regime de aforamento, à segunda outorgante, para cumprimento do alinhamento, de uma outra parcela de terreno confinante, com a área de 4 (quatro) metros quadrados, omissa na CRPM, assinalada pela letra «B» na citada planta, à qual se atribui o valor de \$ 44 378,00 (quarenta e quatro mil, trezentas e setenta e oito) patacas.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, assinaladas pelas letras «A», «B» e «B1» na planta n.º 3 970/92, emitida em 21 de Julho de 1993, pela DSCC, destinam-se a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, em regime de aforamento, após a demolição dos edifícios nelas existentes, passando a constituir um único lote com a área de 185 (cento e oitenta e cinco) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, 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: rés-do-chão, com a área de 154 m²;

Habitacional: do 1.º ao 5.º andar, com dúplex, com a área de 929 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 \$ 69 600,00 (sessenta e nove mil e seiscentas) patacas, assim discriminado:

a) \$ 49 661,00 (quarenta e nove mil, seiscentas e sessenta e uma) patacas, referentes ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «A» na planta n.º 3 970/92, emitida em 21 de Julho de 1993, pela DSCC;

b) \$ 18 434,00 (dezoito mil, quatrocentas e trinta e quatro) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela doada e agora concedida, assinalada com a letra «B1» na mesma planta;

c) \$ 1 505,00 (mil quinhentas e cinco) patacas, referentes ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada pela letra «B» na referida planta da DSCC.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga no prazo de dez dias, contados da data da entrega à segunda outorgante da respectiva guia para pagamento, pela DSF.

3. O foro anual a pagar é de \$ 174,00 (cento e setenta e quatro) patacas, assim discriminado:

a) \$ 124,00 (cento e vinte e quatro) patacas, referentes à parcela assinalada com a letra «A», anteriormente concedida;

b) \$ 46,00 (quarenta e seis) patacas, referentes à parcela assinalada com a letra «B1», doada e ora concedida;

c) \$ 4,00 (quatro) patacas, referentes à parcela assinalada com a letra «B», ora concedida.

4. A segunda outorgante fica isenta do pagamento do preço do domínio útil fixado na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, correspondente à parcela doada e ora concedida.

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 autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve iniciar a obra, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da referida publicação.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, accites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente ao 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 contrato.

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 \$ 725 447,00 (setecentas e vinte e cinco mil, quatrocentas e quarenta e sete) patacas, que é pago, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza 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, 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 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 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 — 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 23 de Junho de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

