

Despacho n.º 13/GM/93

Ao abrigo do disposto na alínea *d*) do n.º 1 do artigo 27.º da Lei n.º 112/91, de 29 de Agosto, designo como membros do Conselho Judiciário de Macau os senhores professor doutor João Ruiz de Almeida Garrett e Roque Choi.

Publique-se.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 11 de Março de 1993. — O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

Declaração

Para os devidos efeitos se declara que a nomeação do licenciado António José Castanheira Lourenço para exercer, em comissão de serviço, o cargo de coordenador do Gabinete para o Apoio ao Desenvolvimento dos Aterros Taipa-Coloane, nos termos da alínea *b*) do n.º 1 e n.º 8 do artigo 23.º e artigo 41.º do ETAPM, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 87/89/M, de 21 de Dezembro, conjugados com o n.º 5 do Despacho n.º 116/GM/92, de 23 de Dezembro, publicada no *Boletim Oficial* n.º 31, de 31 de Dezembro, foi visada pelo Tribunal Administrativo em 1 de Março de 1993.

(É devido o emolumento de \$ 40,00).

Gabinete do Governador, em Macau, aos 15 de Março de 1993. — O Chefe do Gabinete, *Elísio Bastos Bandeira*.

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

Despacho n.º 36/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito pela «Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Limitada», de doação ao Território de uma parcela de terreno com a área de 1 987 (mil novecentos e oitenta e sete) metros quadrados, sita em Macau, na Rua dos Pescadores, onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 15 e 17; revisão da concessão, por aforamento, de uma parcela de terreno sita no mesmo local com a área de 1 000 (mil) metros quadrados e simultânea concessão da parcela doada e de uma outra com a área de 622 (seiscentos e vinte e dois) metros quadrados, para serem aproveitadas conjuntamente com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio e estacionamento, (Processo n.º 585.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 102/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 25 de Julho de 1989, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a «Companhia de Construção Civil Chong Fok (Macau), Limitada», com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.ºs 57 e 59, 5.º andar, representada pelos seus procuradores, Pu Huihua e Yang Zhqi, solicitou autorização para alterar a finalidade e modificar o aproveitamento do terreno com a área global de 2 987 (dois mil novecentos e oitenta e sete) metros quadrados, sito na Rua dos Pescadores, onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 15 e 17, descrito na Conservatória do Registo

Predial de Macau sob o n.º 10 528 a fls. 104 do livro B-28 e inscrito a seu favor com o n.º 105 062 a fls. 131 do livro G-89, em conjunto com o terreno contíguo, pertencente ao Território com a área de 622 (seiscentos e vinte e dois) metros quadrados, omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau.

2. O terreno onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 15 e 17, da Rua dos Pescadores, tem a área global de 2 987 (dois mil novecentos e oitenta e sete) metros quadrados, que resultou em termos registrais da anexação, em 1959, de duas parcelas: uma com a área de 1 000 (mil) metros quadrados, concedida pelo Território em regime de aforamento, estando o domínio directo inscrito a favor do Território sob o n.º 1 928 a fls. 153 do livro F-3, e outra, com 1 987 (mil novecentos e oitenta e sete) metros quadrados, propriedade da requerente em regime de propriedade perfeita.

3. A «Companhia de Construção Civil Chong Fok (Macau), Limitada» pretendia reaproveitar conjuntamente as parcelas de terreno mencionadas no número anterior e a parcela de terreno pertença do Território, com a construção de um edifício com 18 (dezoito) pisos, em regime de propriedade horizontal, destinado a habitação, comércio e estacionamento, de acordo com o projecto previamente submetido à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, sobre o qual foi emitido parecer favorável.

4. Os novos alinhamentos definidos para o local obrigam a que se proceda à desanexação, do terreno aforado, de uma parcela de terreno com 72 (setenta e dois) metros quadrados e à doação, ao Território, de uma parcela com 45 (quarenta e cinco) metros quadrados, destinando-se ambas a integrar o domínio público do Território.

5. Os terrenos em causa encontram-se assinalados na planta referenciada por «Processo n.º 134/89», emitida em 23 de Setembro de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, do seguinte modo: parcela assinalada com a letra «A», com 1 942 (mil novecentos e quarenta e dois) metros quadrados, pertença da requerente em regime de propriedade perfeita, que esta doa ao Território e este lhe concede em simultâneo em regime de aforamento; parcela «A1», com 45 (quarenta e cinco) metros quadrados, pertença da requerente em regime de propriedade perfeita, que esta doa ao Território, para ser integrada no domínio público; parcela «B», com 928 (novecentos e vinte e oito) metros quadrados, cuja concessão por aforamento é objecto de revisão; parcela «B1», com 72 (setenta e dois) metros quadrados, cujo domínio útil é doado ao Território, destinando-se a integrar o domínio público; parcela «C», com 622 (seiscentos e vinte e dois) metros quadrados, pertença do Território, a conceder *ex-novo* por aforamento.

6. O reaproveitamento global das parcelas e a sua anexação num único lote, com a área total de 3 492 (três mil quatrocentos e noventa e dois) metros quadrados implica a unificação do seu regime jurídico, nos termos do n.º 4 do artigo 179.º da Lei de Terras.

7. O Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, não vendo inconveniente na unificação do regime jurídico das parcelas pela via da doação e concessão por aforamento, bem como concessão *ex-novo* da parcela com 622 (seiscentos e vinte e dois) metros quadrados, no mesmo regime, procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou uma minuta de contrato.

8. Em Abril de 1991, a interessada veio manifestar a sua discordância quanto ao cálculo do prémio referente à parcela de terreno a conceder *ex-novo* (622 m²), solicitando que fosse tida em conta a sua configuração, cujo declive pronunciado apenas permitiria nela construir um pequeno número de fracções autónomas e que fosse deduzido, a título de encargo especial, o custo de construção de um muro de protecção.

9. Posteriormente, por escritura de contrato de compra e venda outorgada no Cartório do Notário Privado, dr. Leonel Alberto Alves, em 28 de Janeiro de 1992, a Companhia requerente vendeu à «Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Limitada» o prédio urbano n.º 15 e 17, da Rua dos Pescadores, que ficou inscrito a seu favor sob o n.º 112 524 a fls. 41 do livro G-126.

10. No seguimento desta aquisição, a nova titular, com sede em Macau, na Rua do Dr. Soares, n.º 3 e 5, rés-do-chão, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 1 246 a fls. 44 v. do livro C-4.º, em 12 de Maio de 1992, solicitou que a sociedade vendedora fosse substituída por si no processo e que fosse tomado em consideração o que aquela havia requerido, em 19 de Abril de 1991, relativamente ao cálculo do prémio da parcela a conceder.

11. O pedido em causa veio a ser analisado pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes que, através da Informação n.º 134/SOLDEP/92, de 14 de Julho, e dos pareceres que sobre ela recaíram, propôs que o prémio da referida parcela fosse calculado segundo os valores constantes das tabelas actuais, sem dedução do custo de construção do muro de protecção.

12. O proposto mereceu a minha concordância, em despacho de 20 de Julho de 1992, exarado na referida informação, no qual determinei, ainda, que fosse estabelecido um prazo à requerente para que manifestasse o seu interesse na concessão da parcela do domínio privado do Território nas condições definidas pela DSSOPT.

13. Após o cumprimento deste despacho e a aceitação da minuta de contrato mediante declaração datada de 28 de Outubro de 1992, o processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 3 de Dezembro do mesmo ano, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

14. 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 da concessão por aforamento, doação ao Território e concessão *ex-novo* foram notificadas à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 2 de Fevereiro de 1993, assinada pelos seus procuradores, Ji Lianghua e Li Hongxiu, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram certificados pelo Notário Privado, Miguel Rosa, conforme consta do 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 no artigo 940.º do Código Civil e nos artigos 44.º 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, de acordo

com o estipulado no presente contrato, que deverá ser titulado por escritura pública a outorgar na Direcção dos Serviços de Finanças:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato:

1. A revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno, com a área de 1 000 (mil) metros quadrados, localizado na Rua dos Pescadores, em Macau, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) como parte da descrição n.º 10 528 a fls. 104 do livro B-28 e inscrito a favor do segundo outorgante pelo n.º 112 524 a fls. 41 do livro G-126, que se encontra assinalado pelas letras «B» e «B1», na planta n.º 134/89, emitida em 23 de Setembro de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

2. A doação, livre de ónus ou encargos, pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, do domínio útil da parcela de terreno, com a área de 72 (setenta e dois) metros quadrados, assinalada com a letra «B1» na planta supra-referida, a desanexar da descrição mencionada no número anterior, a que se atribui o valor de \$ 549 287,00 (quinhentas e quarenta e nove mil, duzentas e oitenta e sete) patacas, e que se destina a ser integrada no domínio público.

3. A doação, livre de ónus ou encargos, pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, das parcelas de terreno, assinaladas pelas letras «A» e «A1» na mesma planta, com as áreas, respectivamente, de 1 942 (mil novecentos e quarenta e dois) metros quadrados e 45 (quarenta e cinco) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio com os n.º 15 e 17, da Rua dos Pescadores, que constituem parte da descrição n.º 10 528 a fls. 104 do livro B-28 e se acham inscritas em regime de propriedade perfeita a favor do segundo outorgante pelo n.º 112 524 a fls. 41 do livro G-126, às quais se atribui o valor de, respectivamente, \$ 14 815 482,00 (catorze milhões, oitocentas e quinze mil, quatrocentas e oitenta e duas) patacas e \$ 343 304,00 (trezentas e quarenta e três mil, trezentas e quatro) patacas, destinando-se a parcela «A1», a desanexar da mesma descrição, a integrar o domínio público.

4. A concessão, por aforamento, pelo primeiro outorgante ao segundo outorgante, com vista à unificação do regime jurídico do terreno, a que se refere a descrição n.º 10 528 a fls. 104 do livro B-28, da parcela de terreno com a área de 1 942 (mil novecentos e quarenta e dois) metros quadrados, assinalada pela letra «A» na planta n.º 134/89, emitida em 23 de Setembro de 1992, pela DSCC.

5. A concessão, por aforamento, pelo primeiro outorgante ao segundo outorgante da parcela de terreno adjacente assinalada pela letra «C» na mesma planta, omissa na CRPM, com a área de 622 (seiscentos e vinte e dois) metros quadrados, à qual se atribui o valor de \$ 9 490 453,00 (nove milhões, quatrocentas e noventa mil, quatrocentas e cinquenta e três) patacas.

6. A parcela de terreno identificada com a letra «C» destina-se a ser anexada e aproveitada conjuntamente, no regime de aforamento, com as parcelas assinaladas pelas letras «A» e «B», após demolição do edifício nestas existente, passando a constituir um único lote com a área de 3 492 (três mil, quatrocentos e noventa e dois) metros quadrados, de ora em diante designado por terreno e que 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 18 (dezoito) pisos.

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

Comercial: r/c, sobreloja e do 4.º ao 5.º andar, com a área de 9 853 m²;

Habitacional: do 6.º ao 16.º andar, com a área de 24 720 m²;

Estacionamento: do 1.º ao 3.º andar, com a área de 9 045 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a efectivar no momento da vistoria para efeito da 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 \$ 3 883 560,00 (três milhões, oitocentas e oitenta e três mil, quinhentas e sessenta) patacas, assim discriminado:

a) \$ 1 032 057,00 (um milhão, trinta e duas mil e cinquenta e sete) patacas, referente ao valor actualizado da parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na planta n.º 134/89, emitida em 23 de Setembro de 1992, pela DSCC;

b) \$ 2 159 758,00 (dois milhões, cento e cinquenta e nove mil, setecentas e cinquenta e oito) patacas, referente ao valor fixado para a parcela doada e ora concedida, assinalada com a letra «A» na citada planta;

c) \$ 691 745,00 (seiscentas e noventa e uma mil, setecentas e quarenta e cinco) patacas, referente ao valor fixado para a parcela ora concedida, assinalada com a letra «C» na referida planta da DSCC.

2. A diferença de preço, resultante da actualização, deve ser paga de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titulará o presente contrato.

3. O foro anual a pagar é de \$ 9 709,00 (nove mil, setecentas e nove) patacas, assim discriminado:

a) \$ 2 580,00 (duas mil quinhentas e oitenta) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na planta n.º 134/89, emitida em 23 de Setembro de 1992, pela DSCC;

b) \$ 5 400,00 (cinco mil e quatrocentas) patacas, referente à parcela doada e ora concedida, assinalada com a letra «A» na citada planta; e

c) \$ 1 729,00 (mil setecentas e vinte e nove) patacas, referente à parcela ora concedida, assinalada com a letra «C» na referida planta dos SCC.

4. O segundo outorgante fica isento do pagamento 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 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo 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, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (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 \$ 14 846 346,00 (catorze milhões, oitocentas e quarenta e seis mil, trezentas e quarenta e seis) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 7 000 000,00 (sete milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 7 846 346,00 (sete milhões, oitocentas e quarenta e seis mil, trezentas e quarenta e seis) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 2 136 176,00 (dois milhões, cento e trinta e seis mil, cento e setenta e seis) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir 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 a transmissão 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 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 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 5 de Março de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

