

**Despacho n.º 15/SATOP/97**

Respeitante ao pedido, feito por Lei Lap Hong, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, de um terreno com a área de 68 m<sup>2</sup>, situado em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 571, e de doação seguida de concessão, no mesmo regime, para serem aproveitados conjuntamente, de um terreno contíguo com a área de 65 m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício afecto às finalidades habitacional e comercial.

Reversão para o domínio público do Território de duas parcelas de terreno com a área de 26 m<sup>2</sup> (Processo n.º 1 998.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 49/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lei Lap Hong, solteiro, maior, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua do Bispo Medeiros, n.º 26, r/c, é titular, em regime de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 68 m<sup>2</sup>, sito na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se encontra construído o prédio n.º 571, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 8 790 a fls. 262 v. do livro B-25 e inscrito o domínio útil a seu favor sob o n.º 15 440 a fls. 151 do livro G-52K.

2. É, também, titular, em regime de propriedade plena, de um terreno contíguo com a área de 65 m<sup>2</sup>, descrito na CRPM sob o n.º 9 127 a fls 31 v. do livro B-26 e registado a seu favor sob o n.º 15 439 a fls. 150 do livro G-52K.

3. Pretendendo proceder ao reaproveitamento conjunto dos terrenos, com construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 6 pisos, destinado a comércio e habitação, 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.

4. Tendo em consideração que o edifício se insere no conjunto classificado da Avenida de Almeida Ribeiro, o referido projecto foi previamente submetido à apreciação do Instituto Cultural de Macau, tendo merecido parecer favorável, com algumas condicionantes de natureza arquitectónica, homologado por despacho do Ex.<sup>mo</sup> Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura, de 23 de Junho de 1995.

5. Nestas circunstâncias, Lei Lap Hong veio solicitar a S. Ex.<sup>ª</sup> o Governador, por requerimento com registo de entrada de 21 de Dezembro de 1995, autorização para modificar o aproveitamento do terreno concedido em conformidade com o projecto apresentado, com a consequente alteração do contrato de concessão em vigor e posteriormente veio solicitar a necessária uniformização dos regimes jurídicos dos prédios em causa.

6. Analisado o processo, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão da concessão e a doação seguida de concessão deverão obedecer, as quais foram aceites pelo requerente por carta datada de 4 de Junho de 1996.

7. Os terrenos em causa, com a área global de 133 m<sup>2</sup>, encontram-se assinalados pelas letras «A», «A1», «B» e «B1» na planta n.º 1 327/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 19 de Julho de 1996.

8. As parcelas de terreno assinaladas pelas letras «A» e «B», com a área global de 107 m<sup>2</sup>, depois de anexadas, 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 26 m<sup>2</sup>, são integradas no domínio público do Território, sendo permitida a sua ocupação vertical, de acordo com as condicionantes urbanísticas definidas para aquele local.

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido submetido à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 25 de Julho de 1996, emitiu parecer favorável.

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 e de doação seguida de concessão foram notificadas ao requerente, e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 1 de Dezembro de 1996.

Foi ainda prestado, nos termos legais, em 9 de Dezembro de 1996 pelo banco credor, o consentimento para o cancelamento da hipoteca registada sob o n.º 13 227 a fls. 313 do livro C-50K da CRPM, quanto às parcelas identificadas pelas letras «A» e «B» que revertem para o domínio público do Território, e quanto à parcela «A» foi dada autorização para que a referida hipoteca passe a incidir sobre o domínio útil, em virtude da sua doação seguida de concessão.

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, 44.º e seguintes, 107.º e 179.º 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 Lei Lap Hong, como segundo 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 1 327/89, emitida em 19 de Julho de 1996, pela DSCC, situado na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 571, com a área de 41,80 m<sup>2</sup> (quarenta e um vírgula oitenta metros quadrados), rectificada por novas medições para 68 m<sup>2</sup> (sessenta e oito metros quadrados), descrito na CRPM sob o n.º 8 790 a fls. 262 v. do livro B-25 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 15 440 do livro G-52K;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante, livre de ónus ou encargos, da parcela de terreno com a área de 14 m<sup>2</sup> (catorze metros quadrados), a desanexar do terreno referido na alínea anterior, assinalada pela letra «B1» na planta da DSCC acima mencionada, destinada a integrar a via pública, por força dos novos alinhamentos;

c) A doação, para fins de unificação do regime jurídico, pelo segundo outorgante ao primeiro outorgante, que aceita, do terreno assinalado com as letras «A» e «A1» na referida planta, situado na Avenida de Almeida Ribeiro, onde se encontra construído o prédio n.º 569, com a área de 65 m<sup>2</sup> (sessenta e cinco metros quadrados) e com o valor atribuído de 591 000,00 (quinhentas e noventa e uma mil) patacas, descrito na CRPM sob o n.º 9 127 a

fls. 31 v. do livro B-26 e registado, em regime de propriedade plena, a favor do segundo outorgante, sob o n.º 15 439 a fls. 150 do livro G-52K, mantendo-se a hipoteca registada a favor do banco credor sob o n.º 13 227 a fls. 313 do livro C-50K da mesma Conservatória, no que se refere à parcela «A»;

d) A concessão ao segundo outorgante, em regime de aforamento e com o ónus de hipoteca referida na alínea anterior, da parcela do terreno doado com a área de 53 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra «A» na planta acima mencionada, destinando-se o restante terreno doado, com a área de 12 m<sup>2</sup>, assinalado com a letra «A1», a integrar, livre de ónus ou encargos, o domínio público do Território.

2. Os terrenos referidos nas alíneas a) e d) do número anterior, assinalados pelas letras «B» e «A» na planta acima mencionada, destinam-se a ser anexados e aproveitados conjuntamente, em regime de aforamento, logo que demolidos os edifícios ali existentes, passando a constituir um único lote com a área de 107 (cento e sete) 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 6 (seis) pisos, sendo permitida a ocupação vertical das parcelas assinaladas com as letras «A1» e «B1» na planta supra-identificada.

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

Comercial: com a área de 211 m<sup>2</sup>;

Habitacional: com a área de 504 m<sup>2</sup>.

#### *Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro*

1. O preço do domínio útil do terreno é fixado globalmente em 65 520,00 (sessenta e cinco mil, quinhentas e vinte) patacas, assim discriminado:

a) 33 066,00 (trinta e três mil e sessenta e seis) patacas, referente ao valor actualizado do terreno já concedido, assinalado com a letra «B» na planta n.º 1 327/89, emitida em 19 de Julho de 1996, pela DSCC;

b) 32 454,00 (trinta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e quatro) patacas, referente ao valor actualizado do terreno, ora concedido, assinalado com a letra «A» na citada planta.

2. O segundo outorgante fica isento do pagamento do preço do domínio útil, fixado na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, 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 164,00 (cento e sessenta e quatro) patacas, assim discriminado:

a) 83,00 (oitenta e três) patacas, referente à parcela já concedida, assinalada com a letra «B» na planta n.º 1 327/89, emitida em 19 de Julho de 1996, pela DSCC;

b) 81,00 (oitenta e uma) 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.<sup>ª</sup> 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, o segundo 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, o segundo outorgante poderá 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 RGCU (Regulamento Geral da Construção Urbana) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito 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, o segundo outorgante fica sujeito 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 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 569 084,00 (quinhentas e sessenta e nove mil e oitenta e quatro) patacas, no prazo de 1 (um) mês, a contar da 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 sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

#### *Cláusula oitava — Licenças de obra e de utilização*

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

#### *Cláusula nona — 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 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 sexta.

3. A devolução do terreno será declarada por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> 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.

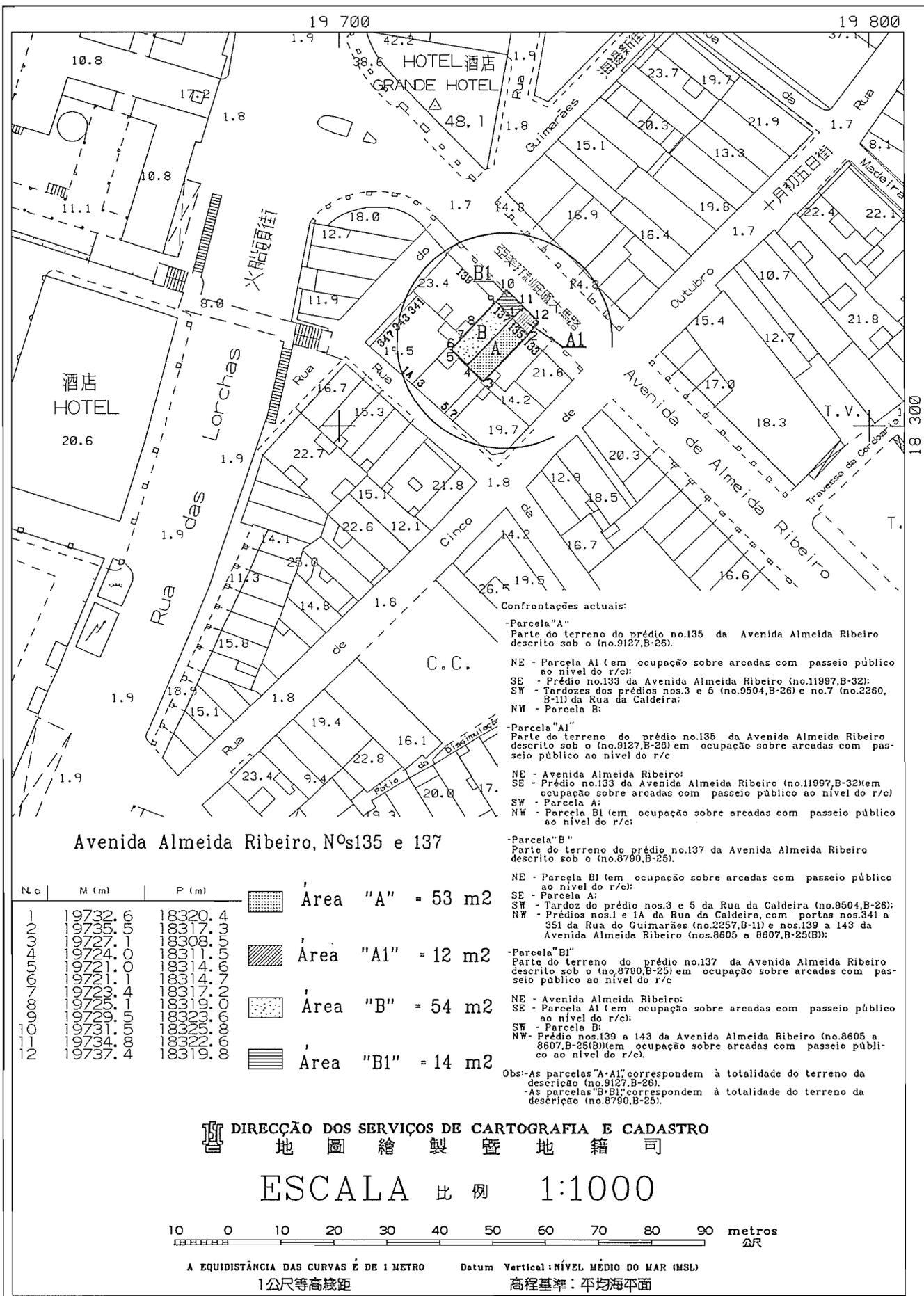
#### *Cláusula décima primeira — Foro competente*

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 24 de Janeiro de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.



Confrontações actuais:

- Parcela "A"  
Parte do terreno do prédio no.135 da Avenida Almeida Ribeiro descrito sob o (no.9127,B-26).  
NE - Parcela A1 (em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c);  
SE - Prédio no.133 da Avenida Almeida Ribeiro (no.11997,B-32);  
SW - Tardozes dos prédios nos.3 e 5 (no.9504,B-26) e no.7 (no.2260, B-11) da Rua da Caldeira;  
NW - Parcela B;
- Parcela "A1"  
Parte do terreno do prédio no.135 da Avenida Almeida Ribeiro descrito sob o (no.9127,B-26) em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c  
NE - Avenida Almeida Ribeiro;  
SE - Prédio no.133 da Avenida Almeida Ribeiro (no.11997,B-32)(em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c)  
SW - Parcela A;  
NW - Parcela B1 (em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c);
- Parcela "B"  
Parte do terreno do prédio no.137 da Avenida Almeida Ribeiro descrito sob o (no.8790,B-25).  
NE - Parcela B1 (em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c);  
SE - Parcela A;  
SW - Tardoz do prédio nos.3 e 5 da Rua da Caldeira (no.9504,B-26);  
NW - Prédios nos.1 e 1A da Rua da Caldeira, com portas nos.341 a 351 da Rua do Guimarães (no.2257,B-11) e nos.139 a 143 da Avenida Almeida Ribeiro (nos.8605 a 8607,B-25(B));
- Parcela "B1"  
Parte do terreno do prédio no.137 da Avenida Almeida Ribeiro descrito sob o (no.8790,B-25) em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c  
NE - Avenida Almeida Ribeiro;  
SE - Parcela A1 (em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c);  
SW - Parcela B;  
NW - Prédio nos.139 a 143 da Avenida Almeida Ribeiro (no.8605 a 8607,B-25(B))(em ocupação sobre arcadas com passeio público ao nível do r/c).

Obs:-As parcelas "A-A1" correspondem à totalidade do terreno da descrição (no.9127,B-26).  
As parcelas "B-B1" correspondem à totalidade do terreno da descrição (no.8790,B-25).

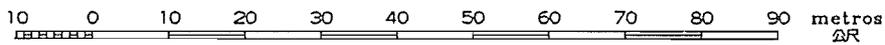
Avenida Almeida Ribeiro, N.ºs 135 e 137

No	M (m)	P (m)
1	19732.6	180320.4
2	19735.5	1803317.2
3	19727.7	1803308.3
4	19724.0	1803311.3
5	19721.0	1803314.0
6	19721.1	1803314.0
7	19723.4	1803317.0
8	19725.1	1803319.0
9	19729.0	1803320.0
10	19730.0	1803320.0
11	19731.1	1803320.0
12	19734.8	1803319.8
13	19737.4	1803319.8

-  Área "A" = 53 m<sup>2</sup>
-  Área "A1" = 12 m<sup>2</sup>
-  Área "B" = 54 m<sup>2</sup>
-  Área "B1" = 14 m<sup>2</sup>

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO  
地圖繪製暨地籍司

ESCALA 比例 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)  
1公尺等高线距 高程基準: 平均海平面