

**Despacho n.º 41/SATOP/97**

Respeitante ao pedido, feito por Lok Peng Kei, aliás Lok Peng Chi, Luk Bing Sum e Luk Ping Mui, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 77 (setenta e sete) metros quadrados, sito em Macau, na Rua das Estalagens, n.º 33, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício destinado a comércio e habitação.

Reversão, por força do alinhamento definido para o local, de uma parcela de terreno com a área de 11 (onze) metros quadrados, a integrar no domínio público do Território, ficando o terreno com a área de 66 (sessenta e seis) metros quadrados (Processo n.º 2 105.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 63/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Lok Peng Kei, aliás Lok Peng Chi, casado com Loi Mio I no regime de comunhão de adquiridos, Luk Bing Sum, solteiro, maior, e Luk Ping Mui, solteira, maior, todos naturais da República Popular da China, de nacionalidade chinesa e residentes em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 1 023, edifício Nam Fong, 1.º, AE, são contitulares do domínio útil do terreno com a área de 77 m<sup>2</sup>, situado em Macau, na Rua das Estalagens, onde se encontra construído o prédio n.º 33, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 7 304 a fls. 14 v. do livro B-25 e inscrito a seu favor sob os n.ºs 59 778 do livro G-50 e 96 017 do livro G-38.

O domínio directo acha-se inscrito a favor do Território segundo a inscrição n.º 1 132 a fls. 111 do livro F-2.

2. Pretendendo reaproveitar o terreno em apreço com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos destinados a comércio e habitação, submeteram os interessados na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) o respectivo projecto de arquitectura, o qual foi considerado passível de aprovação condicionada.

3. Nestas circunstâncias, em requerimento datado de 13 de Julho de 1996, dirigido a S. Ex.<sup>a</sup> o Governador, Lok Peng Kei, aliás Lok Peng Chi, por si e na qualidade de procurador de Luk Bing Sum e Luk Ping Mui, solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno referido, em conformidade com o projecto apresentado na DSSOPT.

4. Tendo em consideração aquele projecto e o parecer que sobre o mesmo fora emitido, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato, a qual mereceu a concordância dos requerentes, conforme declaração datada de 12 de Agosto de 1996.

5. O terreno em causa encontra-se demarcado e assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 4 709/94, emitida em 25 de Janeiro de 1996, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

6. De acordo com o alinhamento definido para o local, a parcela assinalada com a letra «B», com a área de 11 m<sup>2</sup>, destina-se a ser desanexada da descrição n.º 7 304 e a ser integrada no domínio público do Território.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Setembro de 1996, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

8. 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 aos requerentes, e por estes expressamente aceites, mediante declaração datada de 10 de Março de 1997, assinada por Lok Peng Kei, aliás Lok Peng Chi, por si e na qualidade de procurador de Bing Sum e Luk Ping Mui.

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 107.º e 129.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, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e por Lok Peng Kei, aliás Lok Peng Chi, Luk Bing Sum e Luk Ping Mui, como segundos outorgantes:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 77 (setenta e sete) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 33 da Rua das Estalagens, descrito na CRPM sob o n.º 7 304 a fls. 14 v. do livro B-25 e inscrito a favor dos segundos outorgantes sob o n.º 59 778 do livro G-50 e n.º 96 017 do livro G-38, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 709/94, emitida em 25 de Janeiro de 1996, pela DSCC;

b) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, ao primeiro outorgante, do domínio útil da parcela de terreno, com a área de 11 (onze) metros quadrados, destinada a integrar a via pública, por força dos novos alinhamentos, assinalada com a letra «B» na planta supramencionada, a desanexar do terreno referido na alínea anterior.

2. A concessão do terreno, agora com a área de 66 (sessenta e seis) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, assinalado com a letra «A» na referida planta, 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: com a área de 82 m<sup>2</sup>;

Habitacional: com a área de 409 m<sup>2</sup>.

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 actualizado para 42 560,00 (quarenta e duas mil, quinhentas e sessenta) patacas.

2. O diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulada no 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.

3. O foro anual é actualizado para 106,00 (cento e seis) patacas.

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 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, os segundos outorgantes devem, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e 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, os segundos outorgantes podem 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 sujeitos 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, os segundos outorgantes ficam sujeitos 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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

*Cláusula sexta — Prémio do contrato*

Os segundos outorgantes pagam ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 493 312,00 (quatrocentas e noventa e três mil, trezentas e doze) 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 fica sujeita à revisão das condições do presente contrato, designadamente da referente ao prémio.

*Cláusula oitava — Licença de utilização*

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, os segundos outorgantes obrigam-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.<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 outorgan-

te, tendo os segundos outorgantes direito à indemnização a fixar por aquele.

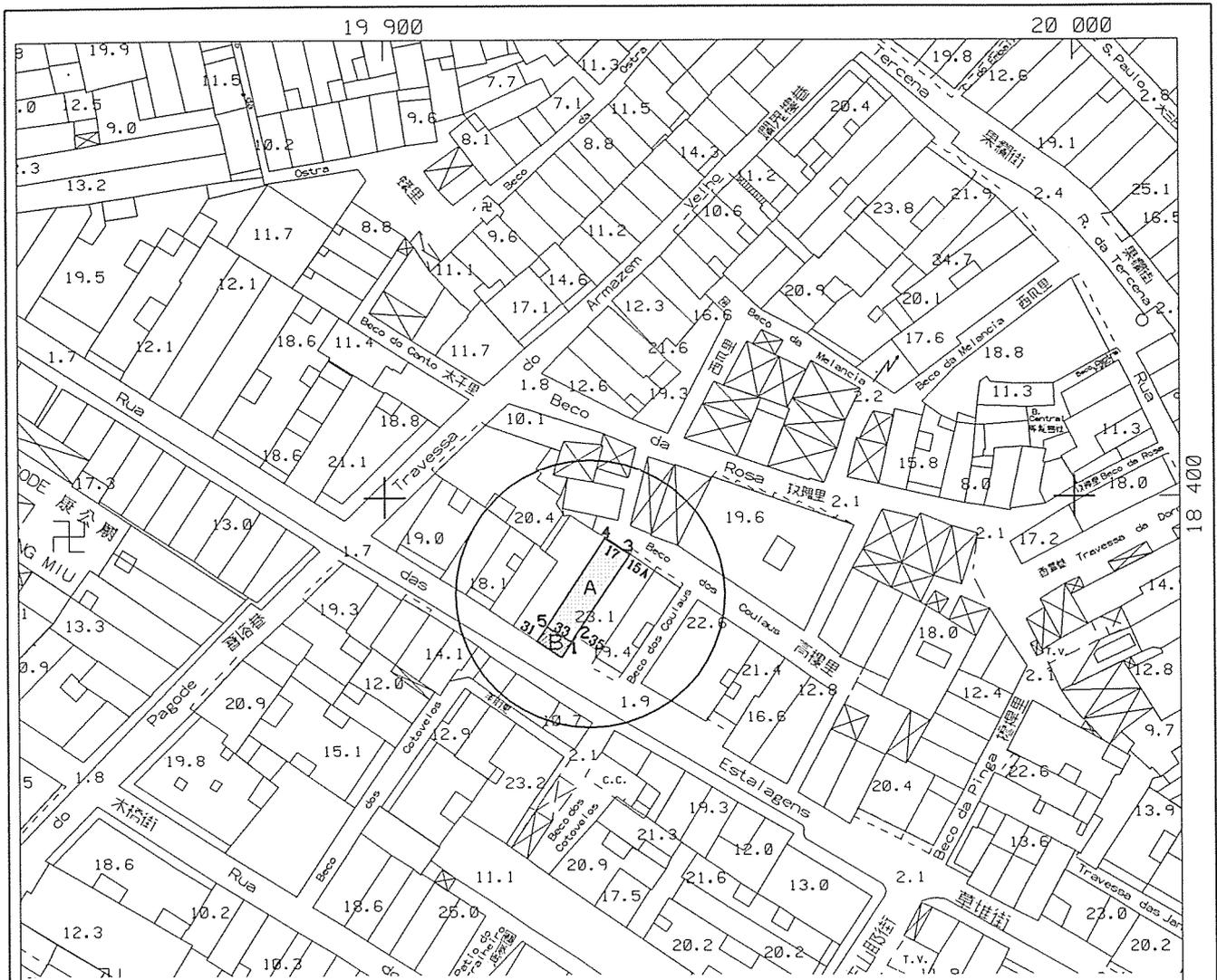
*Cláusula décima primeira — Foro competente*

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 31 de Março de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.



Rua das Estalagens, Nº 33

N.º	M (m)	P (m)
1	19927.0	18378.9
2	19927.6	18379.8
3	19935.5	18391.6
4	19931.9	18394.0
5	19923.4	18381.1

Área A= 66 m<sup>2</sup>

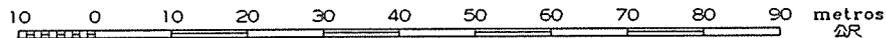
Área B= 11 m<sup>2</sup>

-Confrontações actuais:

- Parcela A  
Parte do terreno descrito sob o (no.7304,B-25)  
NE - Beco dos Coulaus;  
SE - Prédio no.35 da Rua das Estalagens com porta no.15A do Beco dos Coulaus (no.7305,B-25(A));  
SW - Parcela B;  
NW - Prédio no.31 da Rua das Estalagens (no.7303,B-25(A));
  - Parcela B  
Parte do terreno descrito sob o (no.7304,B-25) a integrar no domínio público do Território (Rua das Estalagens)  
NE- Parcela A;  
SE/SW - Rua das Estalagens;  
NW- Prédio no.31 da Rua das Estalagens (no.7303,B-25(A))
- OBS:-As parcelas "A+B" correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (no.7304,B-25).

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公尺等高綫距 高程基準: 平均海平面