

Despacho n.º 80/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito por Chow Kwok Yan e Liu Guixi, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno, com a área rectificada para 258 m², sito na Travessa das Virtudes, n.º 1, em Macau, destinado a indústria hoteleira (Proc. n.º 418.1, da ex-Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, hoje Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 42/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Conforme informação por escrito da Conservatória do Registo Predial de Macau, Chow Kwok Yan e Liu Guixi, domiciliados em Macau, na Rua de Pedro José Lobo, 26 (edifício Kam Lai), 1.º andar, são titulares do direito resultante da concessão, por aforamento, de um terreno com a área rectificada para 258 m², descrito sob o n.º 11 972 do livro B-32 e registado a favor dos requerentes conforme inscrição n.º 6 239.

2. Os requerentes pretendem relativamente ao edifício já existente no referido terreno, destinado a hotel de uma estrela e constituído por 5 pisos, proceder a obras de remodelação e de ampliação, com vista a transformá-lo num hotel de categoria equivalente a duas estrelas, aumentando o número de pisos para seis.

3. Para tal, apresentaram na DSOPT o respectivo projecto de arquitectura, tendo esta Direcção de Serviços informado que, do ponto de vista de licenciamento, nada havia a objectar à sua aprovação. Todavia o processo ficava pendente até obtenção de acordo com o Governo do Território quanto às condições a que o reaproveitamento do terreno deveria obedecer.

4. Nesse sentido, por requerimento de 24 de Março de 1990, entregue na DSPECE, os citados titulares solicitaram a S. Ex.º o Governador autorização para modificar o aproveitamento do terreno em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT, com a consequente revisão do contrato de concessão em vigor.

5. Nesta conformidade, a DSPECE procedeu à elaboração da minuta do contrato de revisão de concessão do terreno, fixando as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerido.

6. Com as condições fixadas concordaram os requerentes, conforme termo de compromisso por eles firmado em 21 de Maio de 1990, no qual declaram aceitar os termos e as condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigam a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

7. O acordado mereceu parecer concordante do director da DSPECE, na sequência do qual, em 11 de Junho de 1990, o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na informação n.º 140/90, de 23 de Maio, destes Serviços, determinou o seu envio à Comissão de Terras, para efeitos de parecer.

8. O terreno encontra-se demarcado na planta «processo n.º 1 334/89», de 5 de Março de 1990, da DSCC, e em conformidade com a medição feita por estes Serviços, a sua área é rectificada para 258 m².

O processo acha-se também instruído com o parecer favorável ao projecto da Direcção dos Serviços de Turismo.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 5 de Julho de 1990, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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 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 142/90/M, de 17 de Julho, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por aforamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 258 m² (duzentos e cinquenta e oito) metros quadrados, situado na Travessa das Virtudes, n.º 1, de ora em diante designado simplesmente por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 11 972, e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 6 239.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 1 334/89, de 5 de Março de 1990, da DSCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno destina-se a ampliar um hotel de categoria equivalente a 1 (uma) estrela, que dispõe de 5 (cinco) pisos e que passará à categoria de 2 (duas) estrelas, compreendendo 6 (seis) pisos, com uma área global de 1 592 (mil quinhentos e noventa e dois) metros quadrados.

2. A área referida no número anterior poderá ser sujeita a eventual rectificação a realizar no momento da vistoria para 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 \$ 143 280,00 (cento e quarenta e três mil, duzentas e oitenta) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, deverá ser pago, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para \$ 358,00 (trezentas e cinquenta e oito) patacas.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 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 deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados, quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão 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 estabelecido no RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da prevista por falta de licença. Todavia, a falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

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 dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 500,00 (quinhentas) 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 pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 58 994,00 (cinquenta e oito mil, novecentas e noventa e quatro) patacas, que será 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 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 da concessão, ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- a) Termo do prazo de multa agravada, previsto na cláusula quinta;
- b) Interrupção do aproveitamento do terreno;
- c) Alteração da finalidade da concessão;
- d) Falta de pagamento pontual do foro;
- e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- f) 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 da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, 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 20 de Agosto de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luis António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



TRAVESSA DAS VIRTUDES Nº 1
(Nº11972, B-32)

	M(m)	P(m)
1	19 665.2	18 210.4
2	19 677.3	18 195.6
3	19 688.5	18 202.0
4	19 675.3	18 218.6



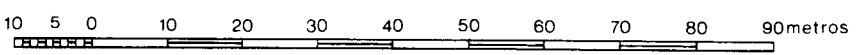
ÁREA = 258 m²

- NE - Traversa de Cinco de Outubro;
- SE - Traversa da Caldeira;
- SW - Traversa das Virtudes;
- NW - Prédio Nº187 da Rua do Guimarães.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no. 80/SATOP/90 Parecer da CT No. 98/90 de 05.07.90. 1334/89 de 05/03/90

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 27 de Agosto de 1990. — O Chefe do Gabinete, António Caseiro.