

**Despacho n.º 162/SATOP/93**

Respeitante ao pedido feito por Un Iong Mao e Chan Man Kit, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, por alteração de finalidade do terreno, sito na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 139 a 143, em Macau, com a área de 155 (cento e cinquenta e cinco) metros quadrados, tendo em vista a construção de um novo edifício, destinado à indústria hoteleira.

Multa por incumprimento do prazo global de aproveitamento do terreno, (Processo n.º 184.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 52/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 134/SATOP/90, publicado em suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, foi autorizada a revisão da concessão, por aforamento, a favor de Un Iong Mao e Chan Man Kit, de um terreno com a área de 155 m<sup>2</sup>, situado na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 139 a 143, em Macau. Posteriormente, por força do disposto no n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, o referido despacho passou a titular a revisão da concessão.

2. De acordo com o estipulado nas cláusulas segunda e quarta do contrato, o aproveitamento do terreno deveria operar-se no prazo global de dezoito meses, com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos, destinado às finalidades habitacional e comercial, prazo aquele que não foi cumprido.

3. Por requerimento de 26 de Novembro de 1991, ou seja, quase um ano depois da publicação do supramencionado despacho, os concessionários vieram solicitar a alteração de finalidade do terreno, destinado à construção de um novo edifício, afecto a estabelecimento hoteleiro (pensão). Juntamente apresentaram o anteprojecto do edifício para a finalidade requerida, o qual, depois de apreciado pelos Serviços competentes da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) e submetido a parecer da Direcção dos Serviços de Turismo (DST) e Instituto Cultural de Macau (ICM), que se pronunciaram favoravelmente, foi considerado passível de aprovação.

4. Submetido o assunto superiormente, tendo em consideração os pareceres das entidades referidas, exarei, em 9 de Abril, despacho em que autorizo a alteração de finalidade requerida, devendo, todavia, aplicar-se a multa por atraso no prazo de aproveitamento do terreno e ser revisto o prémio de acordo com o novo estudo prévio e com a tabela actualizada, condições estas que foram comunicadas aos requerentes.

5. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato de revisão da concessão, que foi aceite pelos requerentes, conforme carta datada de 21 de Junho de 1993.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 15 de Julho de 1993, emitiu parecer no sentido de poder ser deferido o pedido de revisão da concessão e de ser aplicada aos concessionários a multa, no montante de \$ 90 000,00 (noventa mil) patacas, por incumprimento do contrato ainda em vigor.

A multa em apreço foi paga na recebedoria da Fazenda de Macau, em 26 de Setembro de 1993, através da guia n.º 70 do Governo de Macau, emitida pela Comissão de Terras em Setembro de 1993.

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 aos requerentes e por estes expressamente aceites, mediante declaração datada de 5 de Novembro de 1993.

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 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe, de acordo com as cláusulas seguintes:

*Artigo primeiro*

1. Pelo presente contrato é alterada a finalidade da concessão, por aforamento, do terreno com a área global de 155 (cento e cinquenta e cinco) metros quadrados, resultante da anexação dos prédios descritos na CRPM sobre os n.ºs 8 605, 8 606 e 8 607 do livro B-25, situados na Avenida de Almeida Ribeiro, n.ºs 139, 141 e 143, após demolição destes, titulada pelo Despacho n.º 134/SATOP/90, publicado em suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro.

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas segunda, terceira e quinta do contrato de concessão, titulado pelo referido Despacho n.º 134/SATOP/90, passam a ter a seguinte redacção:

*Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno*

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício compreendendo 7 (sete) pisos e um «kok-chai», com a área bruta global de 854 (oitocentos e cinquenta e quatro) metros quadrados, destinado a indústria de hotelaria (pensão).

2. A área de 38 (trinta e oito) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta n.º 197/89, emitida pela DSCC, em 6 de Janeiro de 1990, e que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, será destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e chamar-se-á zona de passeio sob a arcada.

3. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 (um vírgula vinte) metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, com excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de água, electricidade e telefone, a implantar na zona.

4. A área referida no n.º 1 poderá ser sujeita a eventual rectificação a realizar 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 actualizado para \$ 128 100,00 (cento e vinte e oito mil e cem) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deverá ser pago no prazo de dez dias, contados da data da entrega ao segundo outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 320,00 (trezentas e vinte) patacas.

4. O não cumprimento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do pagamento 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 o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

*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 da obra, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 2 500,00 (duas mil e 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 ao primeiro outorgante, por escrito e no prazo máximo de quinze dias, a ocorrência dos referidos factos.

*Artigo segundo*

Sem prejuízo do pagamento pelo segundo outorgante da quantia de \$ 624 843,00 (seiscentas e vinte e quatro mil, oitocentas e quarenta e três) patacas, nas condições estipuladas na cláusula sexta do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 134/SATOP/90, o segundo outorgante, por força da presente revisão, pagará ainda ao primeiro outorgante a importância de \$ 156 160,00 (cento e cinquenta e seis mil, cento e sessenta) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

*Artigo terceiro*

Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 18 (dezoito) meses, estabelecido na cláusula quarta do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 134/SATOP/90, é prorrogado até 31 de Agosto de 1994.

*Artigo quarto*

Para efeitos de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 22 de Novembro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Avenida de Almeida Ribeiro, n.ºs. 139, 141 e 143

	M(m)	P(m)
1	19 722.7	18 334.9
2	19 720.7	18 332.7
3	19 714.0	18 325.7
4	19 723.4	18 317.2
5	19 729.4	18 323.7
6	19 731.6	18 325.8



Área "A" = 117 m<sup>2</sup>



Área "B" = 38 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais:

- Parcela A

- NE - Parcela B;
- SE - Prédio Nº137 da Avenida de Almeida Ribeiro (Nº8790, B-25(B));
- SW - Prédio recente, construído no terreno dos antigos Nºs143 a 151 da Rua do Guimarães (Nºs2257 a 2259, B-11);
- NW - Rua do Guimarães.

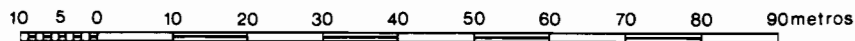
- Parcela B

- NE - Avenida de Almeida Ribeiro;
- SE - Prédio Nº137 da Avenida de Almeida Ribeiro (Nº8790, B-25(B));
- SW - Parcela A;
- NW - 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 E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)