Despacho n.º 16/SATOP/96

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Fomento Predial Kian Fung, Limitada, de alteração de finalidade da concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 636 m², situado na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lote 6L, passando a integrar as finalidades habitacional, comercial, de escritórios e estacionamento (Processo n.º 707.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 97/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 144/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 36/91, de 9 de Setembro, foi autorizada a favor da sociedade comercial denominada Companhia de Fomento Predial Kian Fung, Limitada, com sede em Macau, na Rua de Xangai, n.º 175, edifício da Associação Comercial de Macau, 10.º andar, G, H, I e J, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau (CRCA), sob o n.º 4 037 a fls. 112 v. do livro C-10, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 636 m², sito em Macau, na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lote L, quarteirão 6.

2. O terreno concedido foi registado na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob a descrição n.º 22 659 a fls. 85 do livro B-76K e a inscrição n.º 6 291 a fls. 310 do livro F-29K e encontra-se assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 3 275/ /90, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 23 de Janeiro de 1995.

3. De acordo com o estipulado nas cláusulas terceira e quinta do contrato de concessão, que, por força do artigo 4.º da Lei n.º 8/ /91/M, de 29 de Julho, ficou titulado pelo citado Despacho n.º 144/ /SATOP/91, o terreno seria aproveitado com a construção de um hotel de quatro estrelas, com 20 pisos, compreendendo também áreas destinadas a comércio e estacionamento.

4. Todavia, tendo-se verificado um aumento significativo na capacidade de oferta de unidades hoteleiras no Território, o que pôs em causa a viabilidade económica do projecto, a concessionária solicitou, por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, em 16 de Maio de 1992, autorização para modificar a finalidade do aproveitamento para habitação, escritórios, comércio e estacionamento, de acordo com o projecto que apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, o qual veio a obter parecer favorável desta Direcção de Serviços.

5. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo da renda e do prémio devidos pela revisão do contrato de concessão e elaborou a respectiva minuta de contrato que, submetida à apreciação da concessionária, mereceu a sua concordância, conforme se alcança da carta datada de 2 de Outubro de 1995.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 26 de Outubro de 1995, emitiu parecer favorável.

7. Nos termos e para os efeitos do artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão da concessão foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 16 de Janeiro de 1996, assinada por Henrique Custódio, advogado, com escritório na Avenida da Praia Grande, n.º 763, 8.º andar, «C» e «D», edifício Lun Póng, em Macau, casado, natural de Comenda, Portugal, na qualidade de mandatário, qualidade e poderes para o presente acto que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado em 16 de Janeiro de 1996 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 107.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 pela Companhia de Fomento Predial Kian Fung, Limitada, como segunda outorgante:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato, é autorizada a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno sito em Macau, na ZAPE, quarteirão 6, lote «L», com a área de 1 636 (mil seiscentos e trinta e seis) metros quadrados, descrito na CRPM sob o n.º 22 659 a fls. 85 do livro B-76K, e inscrito a favor da segunda outorgante conforme inscrição n.º 6 291 a fls. 310 do livro F-29K.

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas terceira e quarta do contrato titulado pelo Despacho n.º 144/ /SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 36/91, de 9 de Setembro, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 22 (vinte e dois) pisos.

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

Habitacional — com a área de 14 013 m²;

Escritório — com a área de 4 511 m²;

Comercial — com a área de 826 m²;

Estacionamento — com a área de 4 773 m².

3. .....

4. .....

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 32 720,00 (trinta e duas mil, setecentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 245 360,00

(duzentas e quarenta e cinco mil trezentas e sessenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

14 013 m²x $ 10,00/m² 140 130,00

ii) Área bruta para escritórios:

4 511 m²x $ 10,00/m² 45 110,00

iii) Área bruta para comércio:

826 m²x $ 15,00/m² 12 390,00

iv) Área bruta para estacionamento:

4 773 m²x $ 10,00/m² 47 730,00

Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento pela segunda outorgante da quantia de 33 562 770,00 (trinta e três milhões, quinhentas e sessenta e duas mil, setecentas e setenta) patacas, nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 144/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 36/91, de 9 de Setembro, a segunda outorgante, por força da presente revisão, paga ainda a importância de 22 867 794,00 (vinte e dois milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, setecentas e noventa e quatro) patacas, da seguinte forma:

a) 12 000 000,00 (doze milhões) de patacas, um mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão;

b) O remanescente, no montante de 10 867 794,00 (dez milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, setecentas e noventa e quatro) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no valor de 3 879 085,00 (três milhões, oitocentas e setenta e nove mil e oitenta e cinco) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão.

Artigo terceiro

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato de revisão.

2. Sem prejuízo do prazo estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* 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, a segunda outorgante pode 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 sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Artigo quarto

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados no artigo anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita 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, fica sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

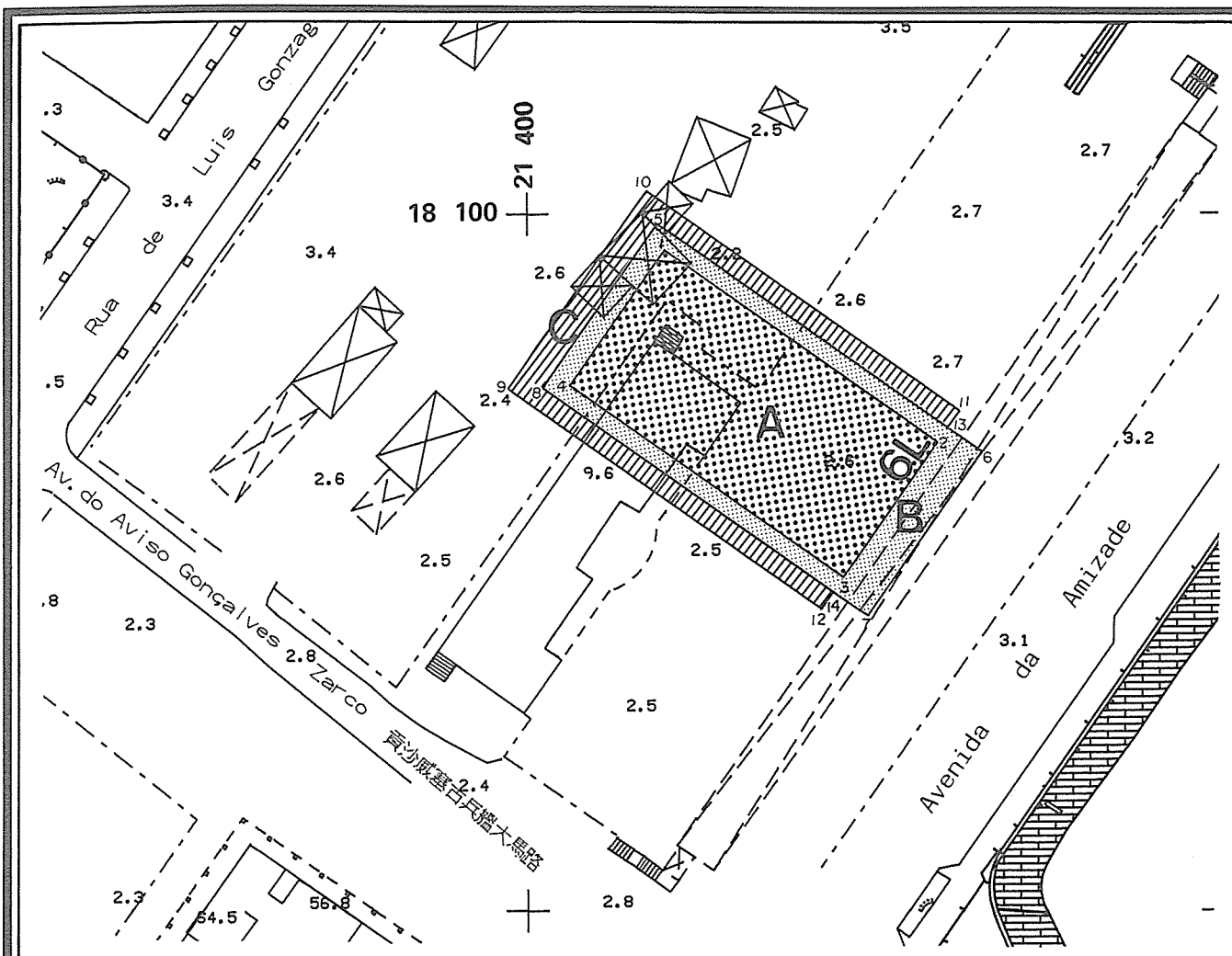
3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2 deste artigo, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Artigo quinto

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 22 de Janeiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado.*



ZONA DE ATERROS DO PORTO EXTERIOR

(ZAPE) QUARTEIRÃO 6 - LOTE L

N.º	N (m)	P (m)
1	21419.7	18094.9
2	21459.0	18067.3
3	21445.4	18047.5
4	21406.1	18075.5
5	21418.7	18098.6
6	21465.3	18065.9
7	21448.8	18042.4
8	21402.2	18075.2
9	21397.5	18075.0
10	21417.2	18103.4
11	21462.2	18071.8
12	21442.2	18043.4
13	21460.4	18069.3
14	21443.9	18045.8

Área "A" =1 138 m2

Área "B" = 498 m2

Área "C" = 445 m2

- Confrontações actuais:

Obs:A parcela C destina-se a vias públicas projectadas e a parcela B ,a passeios públicos sob arcadas ao nível do r/c.

Lote "L" - parcelas (A + B)

NE/SW/NW - Vias projectadas;
SE - Avenida da Amizade.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 16/SATOP/96 Parecer da CT no. 145/95 de 26/10/95 3275/90 de 23/01/95