

Despacho n.º 87/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela sociedade Excelsior — Hotéis e Investimentos, Limitada, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 15 176 (quinze mil, cento e setenta e seis) metros quadrados, sito em Macau, nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), lote A1/a1, que se destina a ser anexado ao terreno contíguo e concedido à mesma sociedade, com vista à expansão das instalações do Hotel Mandarin Oriental (Processo n.º 457.5 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 1/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade Excelsior – Hotéis e Investimentos, Limitada, com sede em Macau, na Nova Ala do Hotel Lisboa, 2.º andar, apartado 3036, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 1 336 a fls. 91 do livro C-4.º, é concessionária do terreno sito em Macau, na Avenida da Amizade, onde se encontra construído o Hotel Mandarin Oriental.

2. Tendo sido prevista, no plano de concessões para 1992, a concessão a favor da requerente de um terreno para expansão das actuais instalações do Hotel Mandarin Oriental, com a área aproximada de 17 900 m², veio a referida sociedade, representada pelo seu gerente-geral, Stanley Hung Sun Ho, aliás Stanley Ho, e pelo gerente, Stuart Mathieson Burnett, formalizar o pedido de autorização, através de requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, datado de 27 de Julho de 1994, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno designado por lote A1/a1 da zona do NAPE, com a área aproximada de 16 374 m², tendo em vista a construção de um complexo desportivo e de lazer para complemento das actuais instalações do Hotel Mandarin Oriental.

3. Na sequência deste pedido, foi emitida a planta de alinhamento oficial (PAO) pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) que fixou a área a conceder em 15 176 m².

4. O processo seguiu a sua tramitação no Departamento de Solos daquela Direcção de Serviços que, após ter sido considerado passível de aprovação o estudo prévio apresentado, elaborou a minuta de contrato que, submetida à apreciação da requerente, veio a merecer a sua aceitação em 28 de Novembro de 1995.

5. O terreno destina-se a ser anexado à parcela de terreno da mesma sociedade descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 21 546 a fls. 55 do livro B-51, passando a constituir um único prédio, com a área de 25 041 m², e encontra-se demarcado e assinalado na planta identificada por processo n.º 3 818/92, emitida, em 6 de Dezembro de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com as letras «A», «C» e «D».

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 25 de Janeiro de 1996, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

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 da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites

mediante declaração, apresentada em 30 de Maio de 1996, assinada por Stanley Hung Sun Ho, aliás Stanley Ho, casado, natural de Hong Kong, residente na Estrada da Penha, n.º 15, Macau, e Stuart Mathieson Burnett, casado, natural do Reino Unido, residente em Hong Kong, na qualidade, respectivamente, de gerente-geral do grupo A e gerente do grupo B, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Cartório Notarial das Ilhas, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

8. A sisa foi paga na Recebedoria de Finanças de Macau, em 4 de Junho de 1996, e o respectivo conhecimento n.º 5 785/19 923 foi arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 27.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes e 57.º, n.º 1, alínea a), todos 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 sociedade Excelsior — Hotéis e Investimentos, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Revisão do contrato de concessão da parcela de terreno sita na Avenida da Amizade, com a área de 9 865 (nove mil, oitocentos e sessenta e cinco) metros quadrados, titulado pela escritura pública de 20 de Maio de 1982, com as alterações constantes das escrituras de 10 de Dezembro 1984, 19 de Dezembro de 1985 e 15 de Março de 1988, descrita sob o n.º 21 546 a fls. 55 do livro B-51, assinalada com as letras «C» e «D» na planta anexa, com o n.º 3 818/92, emitida, em 6 de Dezembro 1994, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

2. O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, uma parcela de terreno, omissa na CRPM, sita nos Novos Aterros do Porto Exterior, designada por lote A1/a1, com a área de 15 176 (quinze mil, cento e setenta e seis) metros quadrados, assinalada com a letra «A» na planta referida no número anterior, à qual é atribuído o valor de 25 672 078,00 (vinte e cinco milhões, seiscentas e setenta e duas mil e setenta e oito) patacas.

3. As parcelas de terreno identificadas nos n.ºs 1 e 2 desta cláusula destinam-se a ser anexadas, passando a constituir um único prédio com a área de 25 041 (vinte e cinco mil e quarenta e um) metros quadrados, assinalado com as letras «A», «C» e «D» na planta com o n.º 3 818/92, emitida, em 6 de Dezembro de 1994, pela DSCC, vazado por um canal no sentido NW e ligado por uma passadeira aérea implantada perpendicularmente ao canal, de ora em diante designado simplesmente por terreno.

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir de 20 de Maio de 1982, data da escritura do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno descrito sob o n.º 21 546 referido no n.º 1 da cláusula primeira.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno ora concedido, assinalado com a letra «A» na planta n.º 3 818/92 da DSCC, é aproveitado com a construção de um complexo desportivo e de lazer, para complemento das actuais instalações do Hotel Mandarin Oriental, de acordo com a planta de alinhamento oficial n.º 93A052, emitida em 30 de Dezembro de 1994, com as seguintes áreas brutas de construção por finalidade:

- a) Hotel: 2 700 m²;
- b) Equipamento (desportivo e de lazer): 2 449 m²;
- c) Estacionamento coberto: 2 604 m²;
- d) Área livre: 11 258 m².

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 da parcela de terreno, assinalada com a letra «A» na planta n.º 3 818/92, emitida, em 6 de Dezembro 1994, pela DSCC, 12,00 (doze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 182 112,00 (cento e oitenta e duas mil, cento e doze) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento da parcela «A», referida na alínea anterior, a renda por metro quadrado de área bruta de construção e por finalidade de utilização, correspondente à globalidade do terreno, passa a ser a seguinte:

- i) Hotel, equipamento desportivo e de lazer: 24,00 patacas/m²;
- ii) Estacionamento e área livre: 18,00 patacas/m².

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes, para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

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

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início 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 anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação, da aprovação do anteprojecto de obra, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram 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, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 90 (noventa) 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. Todavia, a falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra não dispensa a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

— A desocupação do terreno correspondente às parcelas assinaladas pelas letras «A» e «B» na planta anexa, com o n.º 3 818/92, emitida em 6 de Dezembro de 1994, e remoção das mesmas de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes;

— A construção e pavimentação do passeio público, com tratamento paisagístico, da parcela de terreno assinalada pela letra «B» na referida planta;

— A construção da passagem aérea de ligação das parcelas do terreno assinaladas com as letras «A» e «C» na mesma planta.

Cláusula sétima — Materiais sobranes do terreno

1. A segunda outorgante fica expressamente proibida de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só são dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante são sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, a segunda outorgante fica sujeita às seguintes penalidades:

— Na 1.ª infracção: 20 000,00 a 50 000,00 patacas;

— Na 2.ª infracção: 51 000,00 a 100 000,00 patacas;

— Na 3.ª infracção: 101 000,00 a 200 000,00 patacas;

— A partir da 4.ª e seguintes infracções o primeiro outorgante tem a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula oitava — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, 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 desta cláusula, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula nona — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 43 726 078,00 (quarenta e três milhões, setecentas e vinte e seis mil e setenta e oito) patacas, da seguinte forma:

a) 21 726 078,00 (vinte e um milhões, setecentas e vinte e seis mil e setenta e oito) patacas são pagas no prazo de um mês contado a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente no montante de 22 000 000,00 (vinte e dois milhões) de patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 7 852 548,00 (sete milhões, oitocentas e cinquenta e duas mil, quinhentas e quarenta e oito) patacas, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de 182 112,00 (cento e oitenta e duas mil, cento e doze) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula décima primeira — Transmissão

1. 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.

2. Sem prejuízo do referido no número anterior, a licença de utilização só será emitida desde que se encontre pago na globalidade o prémio fixado na cláusula nona do presente contrato.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária,

a favor de instituição de crédito sediada ou com sucursal no Território, sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima segunda — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda 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 terceira — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula oitava;

b) Alteração não consentida da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da segunda outorgante.

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta do pagamento pontual da renda;

b) Alteração não consentida do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta, sétima e nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

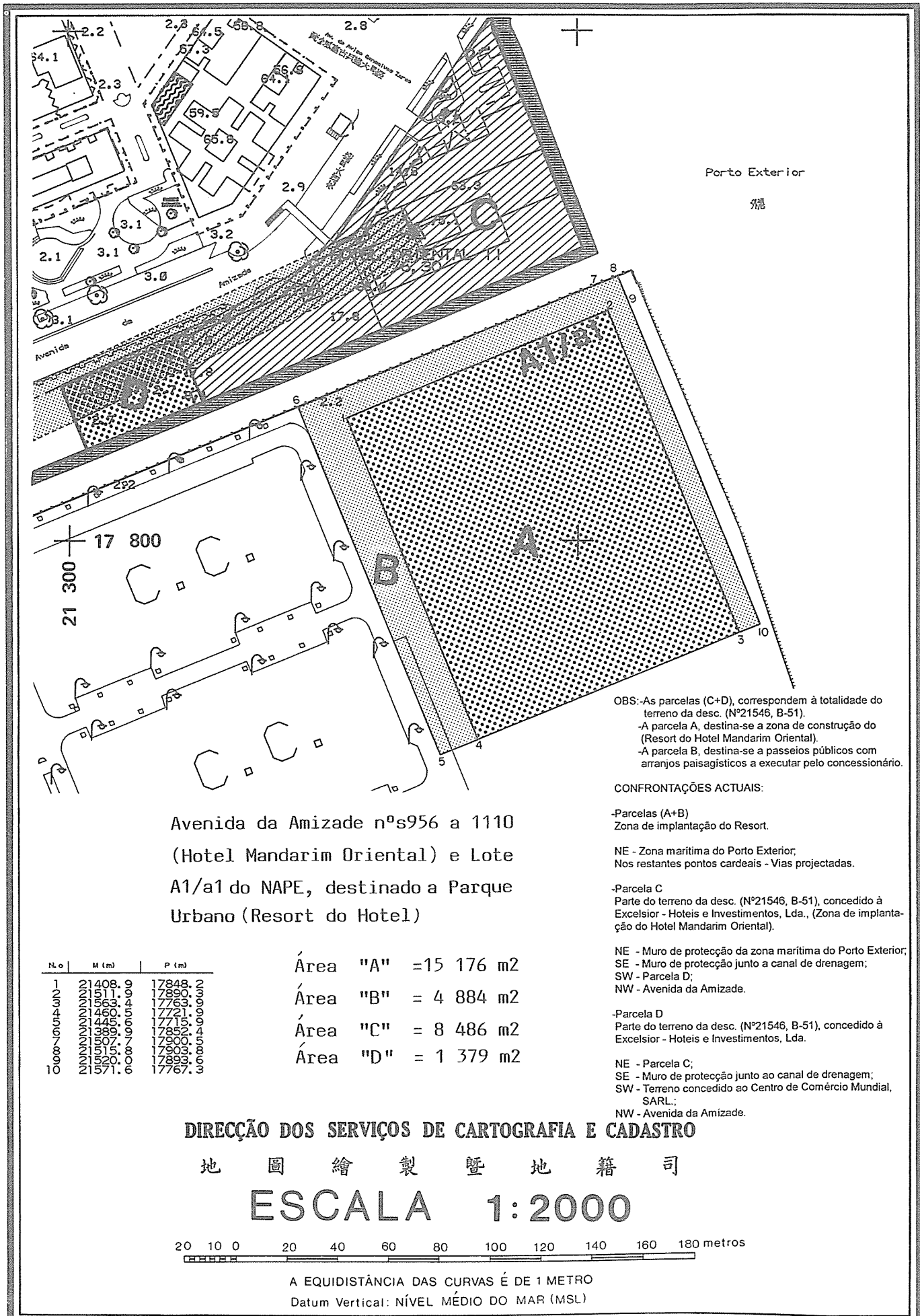
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 sexta — 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 19 de Junho de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Avenida da Amizade n.ºs 956 a 1110
(Hotel Mandarin Oriental) e Lote
A1/a1 do NAPE, destinado a Parque
Urbano (Resort do Hotel)

N.º	M (m)	P (m)
1	21408.2	17848.2
2	15111.1	17890.0
3	563.3	17763.3
4	469.9	17721.1
5	349.9	17715.5
6	389.9	17852.2
7	515.5	17800.0
8	520.0	17903.3
9	1571.6	17893.3
10	1571.6	17767.3

Área "A" = 15 176 m²
 Área "B" = 4 884 m²
 Área "C" = 8 486 m²
 Área "D" = 1 379 m²

OBS: -As parcelas (C+D), correspondem à totalidade do terreno da desc. (Nº21546, B-51).
 -A parcela A, destina-se a zona de construção do (Resort do Hotel Mandarin Oriental).
 -A parcela B, destina-se a passeios públicos com arranjos paisagísticos a executar pelo concessionário.

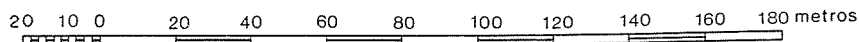
CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

- Parcelas (A+B)
Zona de implantação do Resort.
- NE - Zona marítima do Porto Exterior;
Nos restantes pontos cardeais - Vias projectadas.
- Parcela C
Parte do terreno da desc. (Nº21546, B-51), concedido à Excelsior - Hoteis e Investimentos, Lda., (Zona de implantação do Hotel Mandarin Oriental).
- NE - Muro de protecção da zona marítima do Porto Exterior;
SE - Muro de protecção junto a canal de drenagem;
SW - Parcela D;
NW - Avenida da Amizade.
- Parcela D
Parte do terreno da desc. (Nº21546, B-51), concedido à Excelsior - Hoteis e Investimentos, Lda.
- NE - Parcela C;
SE - Muro de protecção junto ao canal de drenagem;
SW - Terreno concedido ao Centro de Comércio Mundial, SARL;
NW - Avenida da Amizade.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



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