

**Despacho n.º 88/SATOP/96**

Respeitante ao pedido, feito pela sociedade Hestmona Limited, S.A.R.L., de revisão do contrato de transmissão da concessão, por arrendamento, do terreno com a área rectificada de 11 633 (onze mil, seiscentos e trinta e três) metros quadrados, sito na Baixa da Taipa, quarteirão 1.

Desanexação de uma parcela com a área de 2 601 (dois mil, seiscentos e um) metros quadrados e a sua anexação a outro terreno confinante pertencente à mesma concessionária, onde se encontra construído o Hotel Hyatt.

Reversão de uma parcela com a área de 2 110 (dois mil, cento e dez) metros quadrados para integrar o domínio público do Território, devido aos novos alinhamentos.

Multa por incumprimento do prazo global de aproveitamento (Processo n.º 6 024.2 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 114/94 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de transmissão de direitos resultantes de concessão, outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) em 1 de Junho de 1989, lavrada a fls. 93 e seguintes do livro n.º 269, a sociedade comercial denominada Hestmona Limited, S.A.R.L., com sede em Hong Kong e sucursal na Avenida de Lisboa, Ala Nova do Hotel Lisboa, 2.º andar, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 2 922 a fls. 98 v. do livro C-8, ficou titular da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 11 572 m<sup>2</sup>, ora rectificada para 11 633 m<sup>2</sup>, situado na Baixa da Taipa, quarteirão 1, e que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 21 799 a fls. 125 v. do livro B-92 e inscrito a seu favor sob o n.º 24 107 a fls. 196 v. do livro F-27.

2. De acordo com o estipulado na cláusula terceira da mencionada escritura o terreno seria aproveitado com a construção de um conjunto de edifícios destinados a habitação, comércio, escritórios e estacionamento.

3. Em Junho de 1989, a concessionária submeteu à apreciação dos então Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos (SPECE) um estudo prévio de um hotel e hotel-apartamento a implantar no referido terreno, do qual, no entanto, veio a desistir, porquanto, em 1992, apresentou na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um novo estudo prévio de edifícios para serem afectos às finalidades previstas no contrato de concessão, que foi considerado passível de aprovação.

4. Considerando todavia que as áreas de construção por finalidades previstas neste estudo prévio não coincidiam com as estipuladas no contrato de concessão e que o prazo global de aproveitamento já havia caducado, foi solicitado à concessionária que formalizasse o pedido de revisão da concessão e justificasse o atraso na apresentação dos projectos.

5. Na sequência daquela solicitação a concessionária, em final de 1992, veio justificar o atraso alegando a necessidade de reapreciação da concessão, tendo solicitado a alteração de finalidade para hotel e posteriormente, com a constatação da entrada em

funcionamento de várias unidades hoteleiras, ter de regressar ao projecto inicial.

6. Entretanto, a alteração da rede viária da Baixa da Taipa originou uma alteração da configuração do quarteirão onde o terreno em apreço se integra, passando este a constar de uma área de 6 922 m<sup>2</sup>. Do restante terreno, 2 110 m<sup>2</sup> reverterem ao Território para integrar o domínio público e 2 601 m<sup>2</sup> deverão ser anexados ao terreno confinante, onde se encontra construído o Hotel Hyatt.

7. Em consequência foi emitida nova planta de alinhamento e elaborada a minuta de contrato de revisão da concessão que, submetida à apreciação da concessionária, mereceu a sua aceitação em 16 de Dezembro de 1994.

8. O terreno em apreço, que passa a ter a área global de 6 922 m<sup>2</sup>, encontra-se assinalado pelas letras «A1» e «A2» na planta n.º 192/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 11 de Junho de 1996. A parcela a desanexar e a anexar ao Hotel Hyatt, com a área de 2 601 m<sup>2</sup>, está assinalada pela letra «A3» na mesma planta e a parcela que se destina a reverter ao Território, com a área de 2 110 m<sup>2</sup>, encontra-se assinalada pela letra «B».

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 9 de Fevereiro de 1995, emitiu parecer no sentido de poder ser deferido o pedido de revisão da concessão e de ser aplicada a multa de 270 000,00 (duzentas e setenta mil) patacas, proposta pelo Departamento de Solos da DSSOPT, pelo incumprimento do prazo global de aproveitamento do terreno.

A multa em apreço foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau, em 16 de Fevereiro de 1996, através da guia n.º 6 do Governo de Macau, cujo quadruplicado se encontra arquivado no processo da Comissão de Terras.

10. 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 à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração, datada de 22 de Maio de 1996, subscrita por Joaquim Morais Alves, casado, natural de Vila Real, de nacionalidade portuguesa, residente em Macau, na Rua de Cantão, n.º 56, 5.º, CD, na qualidade de representante legal da sociedade, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado 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 nos artigos 107.º e 129.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, determino a reversão da parcela de terreno com a área de 2 110 m<sup>2</sup>, a desanexação da parcela com a área de 2 601 m<sup>2</sup> e defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela sociedade comercial denominada Hestmona Limited, S.A.R.L., como segunda outorgante:

*Artigo primeiro*

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 11 572 m<sup>2</sup>, rectificada para 11 633 (onze mil, seiscentos e trinta e três) metros quadrados, assinalado com as letras «A1», «A2», «A3» e «B», na planta n.º 192/89, emitida, em 11 de Junho de 1996, pela DSCC, descrito na CRPM sob o n.º 21 799 a fls. 125 v. do livro B-92 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 24 107 a fls. 196 v. do livro F-27, situado no quarteirão 1 da Baixa da Taipa, cuja concessão é titulada por escritura pública de 1 de Junho de 1989;

b) A desanexação, autorizada pelo primeiro outorgante, da parcela de terreno assinalada com a letra «A3» na planta supra-referida, com a área de 2 601 (dois mil, seiscentos e um) metros quadrados e com o valor atribuído de 1 170 228,00 (um milhão, cento e setenta mil, duzentas e vinte e oito) patacas, que faz parte da descrição n.º 21 799 do livro B-92, para ser incorporada no terreno concedido também à segunda outorgante, descrito sob o n.º 21 552 do livro B-51 e assinalado na planta n.º 2 570/89, de 16 de Fevereiro de 1993, da DSCC, onde se encontra construído o Hotel Hyatt e destinada a estacionamento deste hotel;

c) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, em conformidade com o estipulado nos n.ºs 5 e 6 da cláusula primeira da escritura de 1 de Junho de 1989, a favor do primeiro outorgante, da parcela de terreno assinalada com a letra «B» na mesma planta, com a área global de 2 110 (dois mil, cento e dez) metros quadrados, destinada a integrar o domínio público do Território;

d) Em consequência do referido nas alíneas b) e c) do n.º 1 do presente artigo, o terreno concedido passa a ter a área de 6 922 (seis mil, novecentos e vinte e dois) metros quadrados e está assinalado pelas letras «A1» e «A2» na planta emitida pela DSCC.

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas quinta e oitava do contrato de concessão, titulado pela escritura pública supra-referida, passam a ter a seguinte redacção:

#### *Cláusula quinta — 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 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno, no montante global de 69 220,00 (sessenta e nove mil, duzentas e vinte) patacas;

- b) .....
2. ....
3. ....

#### *Cláusula oitava — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante actualiza a caução para o valor de 69 220,00 (sessenta e nove mil, duzentas e vinte) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. ....

#### *Artigo segundo*

Nos termos do n.º 5 da cláusula quarta do contrato de concessão titulado pela escritura de 1 de Junho de 1989, o Território substi-

tuiu-se à segunda outorgante na execução da totalidade das infra-estruturas da Baixa da Taipa. Assim, a parte do encargo global a suportar pela segunda outorgante é de 2 604 825,00 (dois milhões, seiscentas e quatro mil, oitocentas e vinte e cinco) patacas, que deve ser paga no prazo de 1 (um) mês, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

#### *Artigo terceiro*

Por força da presente revisão, o aproveitamento integral do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da data de emissão da licença de obras.

#### *Artigo quarto*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado no artigo terceiro do presente contrato, a segunda outorgante fica sujeita a multa que pode ir 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 que estejam, 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.

#### *Artigo quinto*

Sem prejuízo do pagamento pela segunda outorgante do prémio estipulado na cláusula nona do contrato de concessão, titulado pela escritura pública de 1 de Junho de 1989, a segunda outorgante, por força da presente revisão, paga ainda a importância de 30 726 858,00 (trinta milhões, setecentas e vinte e seis mil, oitocentas e cinquenta e oito) patacas, da seguinte forma:

a) 15 000 000,00 (quinze milhões) de patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de 15 726 858,00 (quinze milhões, setecentas e vinte e seis mil, oitocentas e cinquenta e oito) patacas, que vence juros à taxa de 7%, é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 5 613 450,00 (cinco milhões, seiscentas e treze mil, quatrocentas e cinquenta) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

#### *Artigo sexto*

1. Por força da alínea b) do n.º 1 do artigo primeiro do presente contrato, a segunda outorgante paga, a título de prémio,

a importância de 1 170 228,00 (um milhão, cento e setenta mil, duzentas e vinte e oito) patacas, que é paga integralmente no prazo de 1 (um) mês, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo da revisão, em momento posterior, do contrato de concessão do terreno onde se encontra construído o Hotel Hyatt, a segunda outorgante paga ainda, de acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a renda anual de 5,00 (cinco) patacas por metro quadrado do terreno ora concedido, no montante global de 13 005,00 (treze mil e cinco) patacas.

3. 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 13 005,00 (treze mil e cinco) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

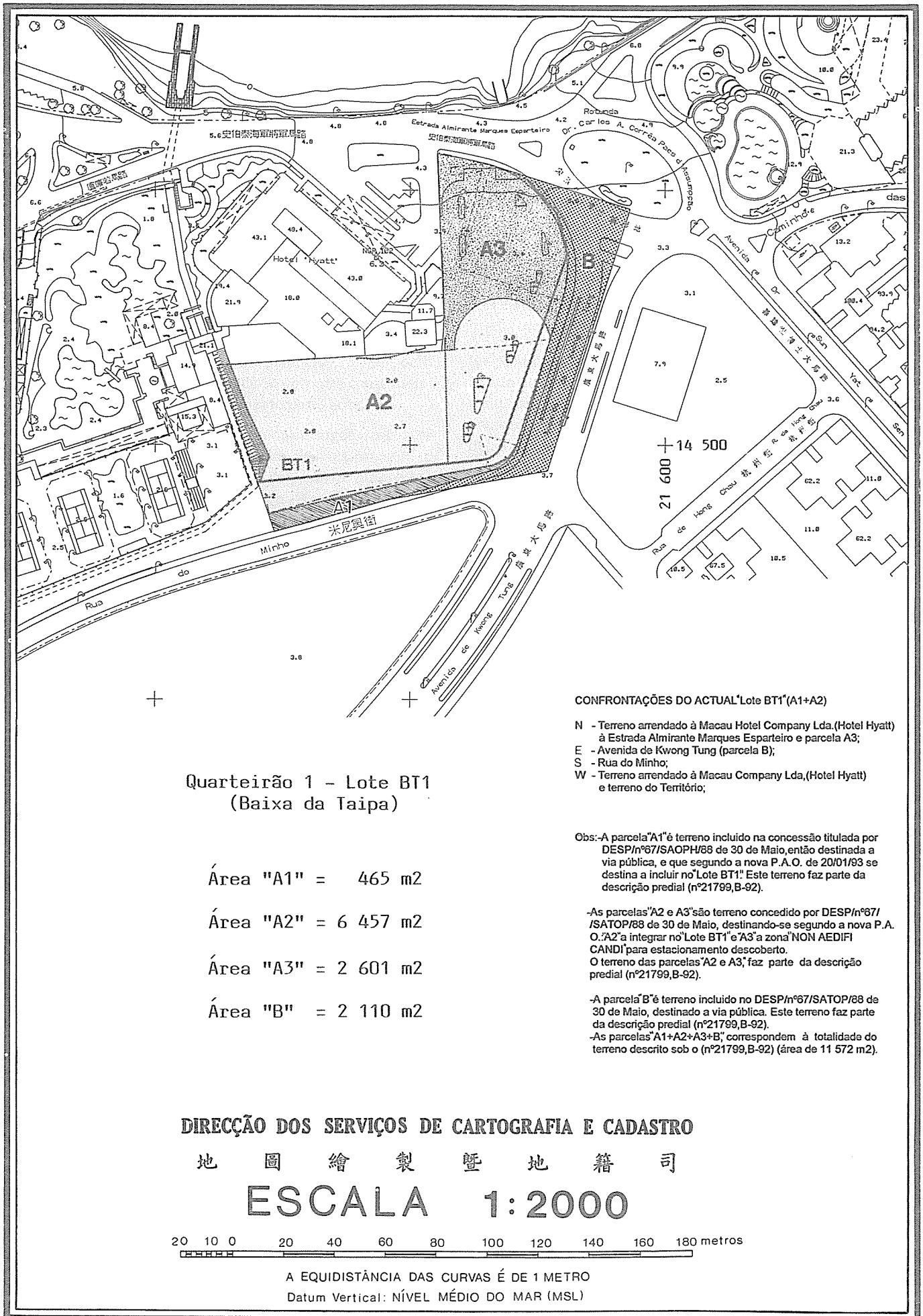
#### *Artigo sétimo*

A concessão do terreno rege-se pelas cláusulas do presente contrato e pelas cláusulas do contrato titulado pela escritura pública de 1 de Junho de 1989, que as não contrariem.

#### *Artigo oitavo*

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



**Quarteirão 1 - Lote BT1  
(Baixa da Taipa)**

Área "A1" = 465 m<sup>2</sup>

Área "A2" = 6 457 m<sup>2</sup>

Área "A3" = 2 601 m<sup>2</sup>

Área "B" = 2 110 m<sup>2</sup>

**CONFRONTAÇÕES DO ACTUAL Lote BT1 (A1+A2)**

- N - Terreno arrendado à Macau Hotel Company Lda.(Hotel Hyatt) à Estrada Almirante Marques Esparteiro e parcela A3;
- E - Avenida de Kwong Tung (parcela B);
- S - Rua do Minho;
- W - Terreno arrendado à Macau Company Lda.(Hotel Hyatt) e terreno do Território;

Obs:-A parcela "A1" é terreno incluído na concessão titulada por DESP/nº67/SAPH/88 de 30 de Maio, então destinada a via pública, e que segundo a nova P.A.O. de 20/01/93 se destina a incluir no Lote BT1. Este terreno faz parte da descrição predial (nº21799,B-92).

-As parcelas "A2 e A3" são terreno concedido por DESP/nº67/SATOP/88 de 30 de Maio, destinando-se segundo a nova P.A.O. "A2" a integrar no Lote BT1 e "A3" a zona "NON AEDIFI CANTI" para estacionamento descoberto. O terreno das parcelas "A2 e A3", faz parte da descrição predial (nº21799,B-92).

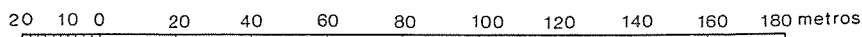
-A parcela "B" é terreno incluído no DESP/nº67/SATOP/88 de 30 de Maio, destinado a via pública. Este terreno faz parte da descrição predial (nº21799,B-92).

-As parcelas "A1+A2+A3+B", correspondem à totalidade do terreno descrito sob o (nº21799,B-92) (área de 11 572 m<sup>2</sup>).

**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)