Despacho n.º 20/SATOP/97

Respeitante ao pedido, feito pela STDM — Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 7 295 m², sito em Macau, na ZAPE, designado por lote D do quarteirão 12, por modificação do aproveitamento.

Multa por incumprimento do prazo global de aproveitamento contratualmente previsto (Processo n.º 914.2 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 64/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 19/SATOP/89, publicado no 2.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 26 de Dezembro, foi titulado o contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 7 295 m², situado em Macau, na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lote D do quarteirão 12, afecto à construção de um edifício destinado a hotel e comércio.

2. Todavia, por requerimento datado de 23 de Julho de 1991, a concessionária veio solicitar a alteração do número de pisos embora sem aumento da área bruta de construção, tendo, para o efeito, apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um novo estudo prévio que obteve parecer desfavorável e consequentemente despacho de indeferimento.

3. Através de novo requerimento, datado de 28 de Julho de 1994, veio Chow Kam Fai David, casado, residente em Macau, na Estrada Lou Lim Yeok, n.º 901, bloco V, r/c, na ilha da Taipa, na qualidade de gerente da Sociedade de Investimento Predial Hong Kock, Limitada, a qual actua, por sua vez, na qualidade de bastante procuradora da concessionária, submeter à apreciação da DSSOPT um projecto de alteração, solicitando autorização para revocacionar o projecto em obra, destinando-o a um edifício de escritórios, habitação e comércio de luxo, invocando a conjuntura actual do mercado da indústria hoteleira em Macau, face ao recente aparecimento de outras unidades hoteleiras, em especial, na mesma zona da cidade.

4. Este projecto foi considerado passível de aprovação condicionada à obtenção da autorização de mudança de finalidade, à qual a Direcção dos Serviços de Turismo não colocou qualquer objecção.

5. Em face disto e tendo em consideração a situação da obra, para evitar que o andamento da mesma fosse prejudicado decidiu o então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas (SATOP), por despacho de 19 de Junho de 1995, aprovar a alteração de finalidade solicitada, condicionando-a, no entanto, à garantia da aplicação de materiais de qualidade no revestimento exterior.

6. Nestas circunstâncias o Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de contrato cujos termos e condições foram aceites pela concessionária em 7 de Agosto de 1996, tendo, ainda, proposto a aplicação da multa de 180 000,00 (cento e oitenta mil) patacas, pelo incumprimento dos prazos de aproveitamento previstos na cláusula quinta do contrato.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 26 de Setembro de 1996, nada teve a opor ao deferimento do pedido e à aplicação da multa.

8. A multa em apreço foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 20 de Janeiro de 1997, através da guia de receita eventual n.º 242 do Governo de Macau, emitida em 19 de Dezembro de 1996, pela Comissão de Terras.

9. 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 foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração datada de 21 de Janeiro de 1997, assinada por Chow Kam Fai David, atrás identificado, na qualidade de gerente da Sociedade de Investimento Predial Hong Kock, Limitada, sendo esta mandatária da requerente, com poderes para o acto, qualidades e poderes que foram verificados pelo notário privado Francisco Gonçalves Pereira, 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 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, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela STDM — Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, como segunda outorgante:

Artigo primeiro

Pelo presente contrato é autorizada a alteração de finalidade fixada no contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 7 295 (sete mil, duzentos e noventa e cinco) metros quadrados, situado na ZAPE, denominado lote D do quarteirão 12, descrito na CRPM sob o n.º 22 609 a fls. 43 do livro B-64K e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 4 319 a fls. 106 do livro F-20K, titulado pelo Despacho n.º 19/SATOP/89, publicado no 2.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 26 de Dezembro, passando as cláusulas terceira e quarta 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 28 (vinte e oito) pisos, afectado às seguintes finalidades de utilização:

i) Comércio: 32 854 m²;

ii) Escritórios: 19 010 m²;

iii) Habitação: 48 982 m²;

iv) Estacionamento: 18 235 m².

2. .....

3. .....

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, é fixada a renda anual de 1 695 040,00 (um milhão, seiscentas e noventa e cinco mil e quarenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

32 854 m² x 15,00 m² ..... 492 810,00 patacas;

ii) Área bruta para escritórios:

19 010 m² x 15,00 ..... 285 150,00 patacas;

iii) Área bruta para habitação:

48 982 m² x 15,00 ..... 734 730,00 patacas;

iv) Área bruta para estacionamento:

18 235 m² x 10,00 ..... 182 350,00 patacas.

2. .....

3. .....

Artigo segundo

Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 36 (trinta e seis) meses, estabelecido na cláusula quinta do Despacho n.º 19/SATOP/89, publicado no 2.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 26 de Dezembro, é prorrogado até 26 de Dezembro de 1997.

Artigo terceiro

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo global de aproveitamento a que se refere o artigo anterior, 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

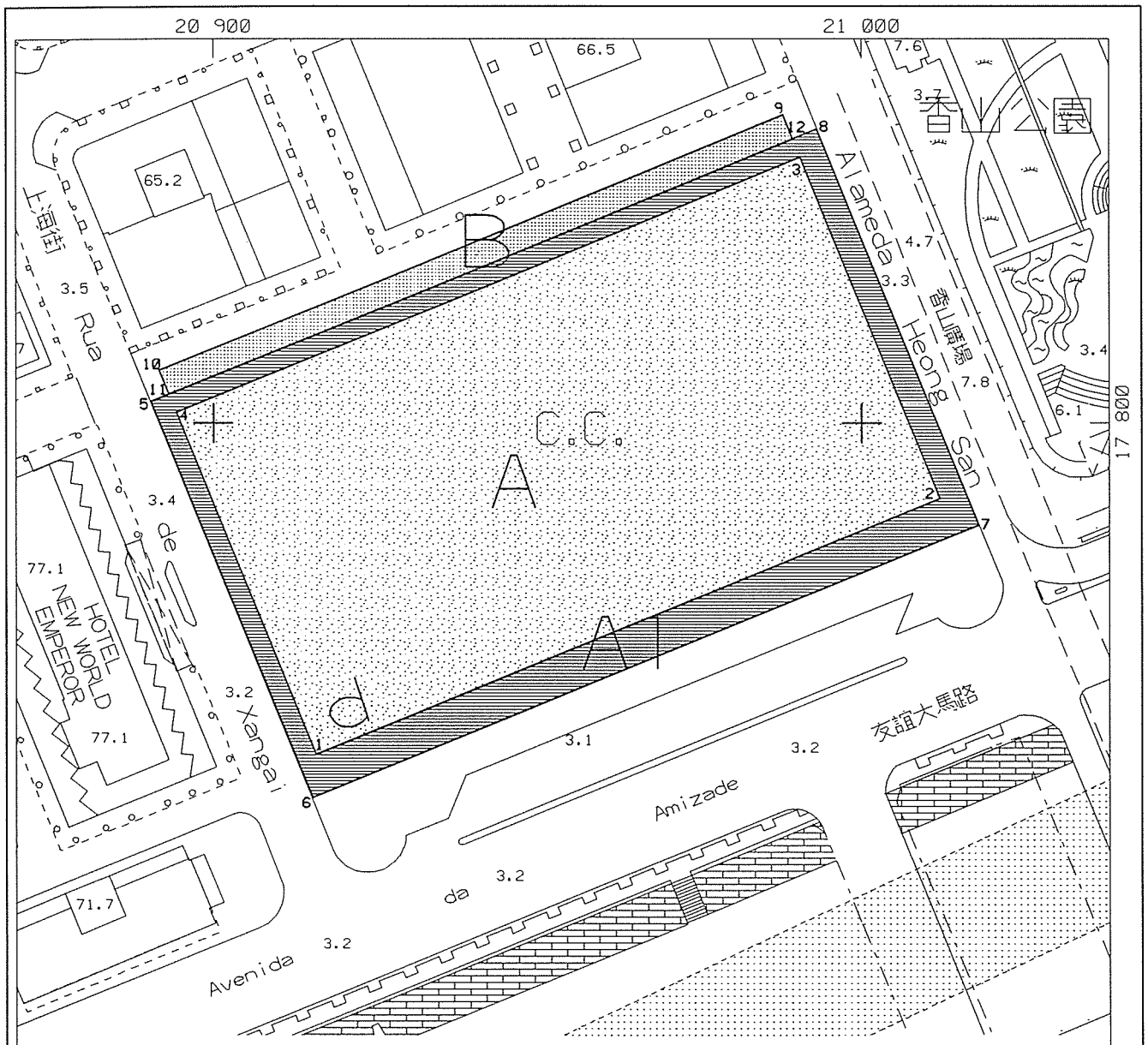
Artigo quarto

Os materiais a aplicar no revestimento do edifício, a construir nos termos deste contrato, estão sujeitos à aprovação prévia da DSSOPT.

Artigo quinto

Para efeitos 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 31 de Janeiro de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula.*



Zape - Quarteirão 12 Lote "d"

N.o	M (m)	P (m)
1	20915.7	17749.1
2	21011.9	17788.4
3	20990.5	17840.9
4	20894.2	17801.6
5	20890.3	17803.3
6	20915.1	17742.4
7	21017.9	17784.4
8	20993.1	17845.2
9	20987.9	17847.4
10	20891.6	17808.1
11	20893.1	17804.4
12	20989.4	17843.7

Área A =5 899 m2

Área A1 =1 396 m2

Área B = 416 m2

Obs: - Terreno concedido por DESP/19/SATOP/89, B.O. no.52, 2.º SUPL. de 26 DEZ 89.
- A parcela "A1" destina-se a ocupação sobre arcadas com servidão pública ao nível do r/c.
- A parcela "B", destina-se a construção de infraestruturas provisórias

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS DO QUARTEIRÃO 12 (lote "d")

N - Via projectada;
S - Avenida da Amizade;
E - Alameda de Heong San;
W - Rua de Xangai.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 比 例 1:1000

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

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO
1公尺等高綫距

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)
高程基準：平均海平面

Despacho n.º 20/SATOP/97 Parecer da C.T. no. 127/96 de 26/09/96 381/89 de 12/09/94