

Despacho n.º 119/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito pela Missão do Padroado Português no Extremo Oriente, ora Diocese de Macau e pela Companhia de Empreendimentos Marsul, Lda., de conversão da concessão gratuita em onerosa, do terreno com a área de 3 038,24 m², sito no gaveto formado pela Rua da Praia Grande com a Avenida de D. João IV, ora destinado a finalidade hoteleira (Proc. n.º 71/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pela Portaria n.º 6 040, de 7 de Setembro de 1957, foi concedido gratuitamente à Missão do Padroado Português no Extremo Oriente um terreno sito no gaveto compreendido entre a Rua da Praia Grande e a Avenida de D. João IV, com a área de 3 038,24 m², destinado a ser aproveitado com instalações escolares — Colégio de S. José.

2. Em requerimento conjunto, datado de 22 de Março de 1982, a Missão do Padroado Português no Extremo Oriente (Diocese de Macau), representada pelo seu administrador, D. Arquimínio Rodrigues da Costa, a Companhia de Empreendimentos Marsul, Lda., e a Somec, solicitaram a S. Ex.ª o Governador de Macau autorização para:

a) Converter a referida concessão gratuita em onerosa;

b) Alterar a finalidade do terreno e simultaneamente transmitir a concessão a favor da Marsul, Lda., mediante condições a fixar pelos competentes Serviços da Administração do Território.

3. Propunha-se a Marsul, Lda., em colaboração com a Somec, levar a efeito no terreno resultante da demolição do referido colégio, a edificação de um empreendimento constituído por um centro comercial com 6 pisos, um bloco para escritórios com 10 pisos e um bloco de 14 pisos destinado a um hotel de luxo.

4. O processo teve o seu normal desenvolvimento e quando em Maio de 1985 se chegou à fase de assinatura do termo de compromisso, tal não veio a acontecer por desistência dos interessados.

5. Por requerimento datado de 26 de Abril de 1989, veio a Marsul, Lda., com a anuência da Diocese de Macau, conforme carta n.º 499, de 6 de Junho de 1989, subscrita pelo actual Bispo de Macau, D. Domingos Lam, manifestar interesse no reaproveitamento do terreno em apreço, apresentando para o efeito o respectivo estudo prévio com vista à construção de um hotel de 4 estrelas.

6. Neste requerimento solicita, pois, junto da DSPECE, a S. Ex.ª o Governador, que seja autorizada a transmissão da concessão a seu favor e simultaneamente a conversão da concessão gratuita em onerosa, bem como a alteração de finalidade e aproveitamento do mesmo terreno em conformidade com o estudo prévio, que anexou.

7. Submetido à apreciação da DSOPT e da DST, o respectivo projecto de arquitectura veio a merecer destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes à revisão da concessão.

8. Em face dos pareceres favoráveis, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a

modificação do aproveitamento requerida, e com as quais concordaram o transmitente e transmissário conforme termo de compromisso por eles firmado em Julho de 1989, onde se comprometem a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

9. Conforme informação n.º 222/89, de 13 de Julho, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual, o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

10. O terreno concedido, com a área de 3 038,24 m², encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por DTC/01/1 165/87, de 21 de Novembro, assinalado pelas letras «A» e «B», revertendo agora ao Território, para cumprimento dos novos alinhamentos, 492 m², destinados a passeio público, cuja pavimentação constitui encargo especial da transmissária, a efectuar de acordo com as determinações do Leal Senado.

11. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 19 690 a fls. 145 do livro B-41 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 6 545 a fls. 103 do livro F-7.

12. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 10 de Agosto de 1989, foi de parecer poder converter-se a concessão gratuita em onerosa do terreno referido em epígrafe, bem como poder ser autorizada a alteração de finalidade do terreno e a transmissão da concessão a favor da Companhia de Empreendimentos Marsul, Lda., devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta de contrato anexa ao parecer emitido do qual ficou fazendo parte integrante.

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 66.º, 107.º e 145.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A conversão em concessão onerosa, por aforamento, do terreno com a área de 3 038,24 m², ora rectificada para 2 959 m², concedido gratuitamente, à Diocese de Macau, de ora em diante designado por segundo outorgante, e situado no gaveto formado pela Rua da Praia Grande e a Avenida de D. João IV, descrito na CRPM sob o n.º 19 690 a fls. 145 do livro B-41 e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 6 545 a fls. 103 do livro F-7, e de ora em diante designado, simplesmente, por terreno;

b) A transmissão, do segundo para o terceiro outorgante, Companhia de Empreendimentos Marsul, Lda., da concessão gratuita do terreno, ora convertida em onerosa;

c) A reversão, por força dos novos alinhamentos, da parcela de terreno com a área de 492 m², assinalada com a letra «B» na planta n.º DTC/01/1 165/87, de 21 de Novembro, da DSCC.

2. A concessão agora com a área de 2 467 m² passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um hotel de 28 pisos e 3 caves, com cerca de 57 936 m² de área bruta de construção.

2. A área, referida no número anterior, poderá ser sujeita a eventual rectificação a efectivar 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 \$ 8 690 400,00 (oito milhões, seiscentas e noventa mil e quatrocentas) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, deverá ser pago, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para Pts. \$ 21 726,00 (vinte e uma mil, setecentas e vinte e seis) patacas.

Cláusula quarta — Encargo especial

Constitui encargo especial, a suportar exclusivamente pelo terceiro outorgante, a pavimentação da parcela destinada a passeio público e assinalada com a letra «B» na planta DTC/01/1 165/87, da DSCC, de acordo com as determinações do Leal Senado.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 54 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o terceiro outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 120 (cento e vinte) 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) 150 (cento e cinquenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obras (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) A fim de permitir que as actuais instalações escolares sejam transferidas para outro local, o início das obras terá lugar no prazo de 18 (dezoito) meses após a aprovação do projecto de obras a que se refere a alínea anterior.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se considerarão 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, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos

projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o terceiro outorgante poderá dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias, após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando todavia o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução relativamente ao anteprojecto de obra não dispensa o terceiro outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo território de Macau, de ora em diante designado por primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o terceiro outorgante fica sujeito a multa até Pts. \$ 500,00 (quinhentas) 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 sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2. O terceiro 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 terceiro outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

O terceiro outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de Pts. \$ 51 215 586,00 (cinquenta e um milhões, duzentas e quinze mil, quinhentas e oitenta e seis) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) Pts. \$ 2 215 586,00 (dois milhões, duzentas e quinze mil, quinhentas e oitenta e seis) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, Pts. \$ 49 000 000,00 (quarenta e nove milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em sete prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de Pts. \$ 8 013 656,00 (oito milhões, treze mil, seiscentas e cinquenta e seis) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula oitava — Transmissão

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula nona — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o terceiro 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 — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração, não autorizada, da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula sexta;
- b) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;
- c) Falta de pagamento pontual do foro;
- d) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

- a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;
- b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o terceiro outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

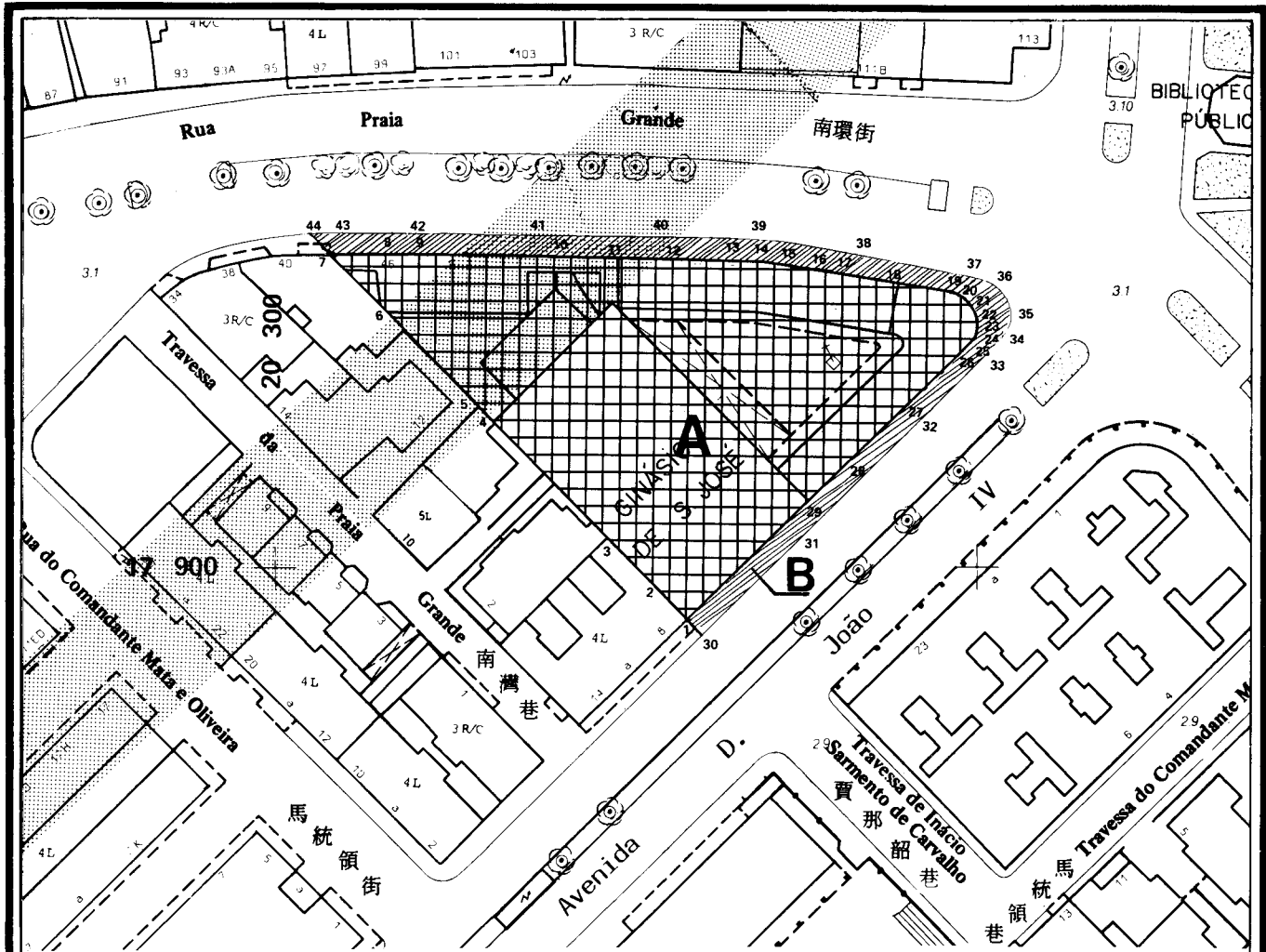
Cláusula décima primeira — Foro competente

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

Cláusula décima segunda — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 30 de Outubro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**RUA DA PRAIA GRANDE e AV. D. JOÃO IV.
(Nº19690, B-41).**

	M	P
1	20 358.8	17 892.7
2	20 354.2	17 897.4
3	20 347.5	17 904.2
4	20 331.5	17 920.3
5	20 329.1	17 922.7
6	20 315.7	17 936.4
7	20 308.0	17 944.2
8	20 316.4	17 944.2
9	20 320.6	17 944.2
10	20 340.8	17 943.8
11	20 349.3	17 943.7
12	20 357.3	17 943.6
13	20 365.3	17 943.4
14	20 369.3	17 943.2
15	20 373.3	17 942.8
16	20 377.3	17 942.1
17	20 381.2	17 941.4
18	20 388.7	17 940.1
19	20 396.3	17 938.9
20	20 397.2	17 938.6
21	20 398.4	17 937.8
22	20 399.2	17 936.7
23	20 399.6	17 935.4
24	20 399.6	17 933.7
25	20 399.0	17 932.2
26	20 397.9	17 931.0
27	20 390.4	17 923.7
28	20 381.8	17 915.4



Área "A" = 2 467 m²

Área "B" = 492 m²

29	20 376.1	17 909.8
30	20 360.9	17 890.6
31	20 376.1	17 905.5
32	20 392.3	17 921.3
33	20 402.1	17 930.8
34	20 404.1	17 932.9
35	20 404.8	17 936.4
36	20 401.7	17 940.0
37	20 398.0	17 941.6
38	20 383.4	17 944.1
39	20 368.8	17 946.3
40	20 356.1	17 946.6
41	20 337.6	17 946.9
42	20 320.2	17 947.2
43	20 308.5	17 947.3
44	20 305.1	17 947.2

- Confrontações:

- Parcela A

Parte da descrição (Nº19690,B-41).

N e SE - Parcela B;

SW - Prédio Nº8 a 12 da Av.

D. João IV (Nº20174,

B-43); tardozes dos

prédios da Trav. da

Praia Grande, Nº6

(Nº19926, B-42); Nº8

(Nº19893, B-42) e Nº12

Nº12-14 (Nº20162,B-43);

prédio Nº44 da Rua da

Praia Grande, com porta

Nº42 de acesso ao 1º e

2º andares (Nº20087,B-43).

- Parcela B

N - Rua da Praia Grande;

S e NW - Parcela A;

SE - Av. D. João IV.;

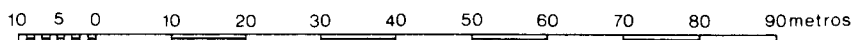
SW - Rua da Praia Grande

e Av. D. João IV.

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)