

Despacho n.º 148/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito pela "Sociedade Hotelpor - Hotelaria, Importação e Exportação, Lda", de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1.000 m², sito na Estrada dos Sete Tanques, na Ilha da Taipa, destinado à construção de um edifício que ficará afecto a Hotel (Procº nº6 132.1 da ex-DSPECE, hoje Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Procº nº101/90 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 19 de Dezembro de 1988, a "Sociedade ISTRÁ - Industria e Comércio de Hotelaria, Lda", com sede em Cascais, na Avenida Valbom, nº14, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 000 m², sito na Estrada dos Sete Tanques, na Ilha da Taipa, destinado à construção de um edifício a afectar a hotel com a categoria de 4 estrelas.
Para o efeito apresentou o respectivo estudo prévio do empreendimento, planta cadastral e demais documentação necessária à instrução do processo, designadamente a referente à constituição e registo da requerente.
2. O terreno encontra-se demarcado na planta dos SCC referenciada por "processo nº 717/89", de 5-11-90, com a área de 1 000 m², assinalado pela letra "A".
A requerente pretende aproveitar este terreno no prazo de 30 meses, com a construção de um edifício destinado a hotel, com 18 pisos, destinando-se alguns destes a comércio e estacionamento.
3. O estudo prévio veio a ser apreciado pela DSSOPT e pela DST que sobre ele emitiram pareceres favoráveis com algumas rectificações a fazer em fase posterior, designadamente as derivadas do alinhamento a definir para o local, conforme consta dos ofícios nºs 206/1.25/DLS e 9409/DCUDEP/89.
4. Mais tarde, por escritura de 31 de Março do corrente ano, lavrada no Cartório Notarial das Ilhas, foi constituída a sociedade denominada "Sociedade Hotelpor - Hotelaria Importação e Exportação, Lda", com sede em Macau, na Rua da Praia Grande nº101 - 103, 8º D, edifício Lun Pong. Em Abril passado, a "Sociedade Istra", representada pelos seus sócios e gerentes Maria Odete Nunes da Silva Frazão e Maria Fernanda Morgado, também sócias constituintes da "Sociedade Hotelpor - Hotelaria Importação e Exportação Lda", requereram, a favor desta sociedade, a substituição de parte no processo de concessão do terreno em apreço. Este pedido foi complementado por outro feito pela "Sociedade Hotelpor".
5. O pedido de substituição de parte foi preliminarmente aceite, uma vez que não havia qualquer indicio especulativo e, face aos pareceres favoráveis ao projecto emitidos pela DSSOPT e DST, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo da renda e das contrapartidas a obter pelo Território pela concessão do terreno, bem assim como elaborou uma minuta de contrato com as condições a que deveria obedecer a concessão.
6. As condições fixadas pelo SOLDEP da DSSOPT foram aceites pela "Hotelpor" conforme se alcança do termo de compromisso firmado em 15-11-90. pelo seu bastante procurador, devidamente mandatado

para o acto, António Pedro Soares Batalha da Silva, no qual este declara ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local que para o efeito lhe serão indicados.

7. Através da informação n.º65/SOLDEP/90, de 20-11, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director da DSSOPT emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Exm.º SATOP, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras, para efeitos de parecer.
8. O pedido de concessão em apreço foi publicado por meio de aviso no B.O. de 10 de Julho de 1989 e a Sociedade requerente encontra-se legalmente constituída no Território, achando-se matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4299 a fls. 47v do Livro C-11.º e inscrita sob o n.º9076 a fls. 142 do Livro E-20.
9. Reunida em sessão de 5/12/90, a Comissão de Terras emitiu parecer favorável (Parecer n.º191/90).

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o disposto no Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º n.º1 alínea c), 49.º e seguintes, 56.º e 150.º da Lei n.º6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º78/84/M, de 21 de Julho e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria n.º192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo o contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O PRIMEIRO OUTORGANTE concede ao SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito, sito na parte norte da Estrada de Sete Tanques com a área de 1000 (mil) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado pela letra A na planta anexa, com o n.º 717/89 emitida em 05/11/90 pela DSCC, que faz parte integrante do presente CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente CONTRATO.
2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior poderá nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

CLÁUSULA TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado com a construção de um hotel, de quatro estrelas, com 2 caves e 16 pisos acima do solo, num total de 18 pisos.

2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do 3º, do 4º, do 5º e do 6º pisos com cerca de 1.583m²

Hotelaria: parte do 3º, do 4º, do 5º e do 6º pisos e do 7º ao 18º pisos com cerca de 10.692m²

Estacionamento: 1ª e 2ª caves com cerca de 1.928m²

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:
- a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará \$15,00 (quinze patacas) por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$15.000,00 (quinze mil patacas);
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$101.702,00 (cento e uma mil setecentas e duas patacas) resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para hotel: (incluindo as áreas comerciais de apoio)

12.275 m ² x \$7,50/m ²	\$92.062,00
---	-------------
 - ii) Área bruta para estacionamento:

1.928 m ² x \$5,00/m ²	\$ 9.640,00
--	-------------
2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.
3. As rendas serão revistas de cinco em anos, contados da data da outorga da escritura do presente CONTRATO, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que durante a vigência do CONTRATO venham a ser publicadas.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 30 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 SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:
 - a) 60 (sessenta) 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 obras, para apresentação e elaboração 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 da obra, para o início das obras;
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 número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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 SEGUNDO OUTORGANTE poderá 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 RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o SEGUNDO OUTORGANTE da apresentação do respectivo projecto de obra.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:
 - a) A desocupação do TERRENO e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes;
 - b) O tratamento paisagístico e respectiva manutenção da parcela de terreno com a área de 1.203m², assinalada com a letra B1, na planta dos SCC já mencionada.

CLÁUSULA SÉTIMA - MATERIAIS SOBRANTES DO TERRENO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE fica expressamente proibido 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 serão 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 serão 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, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

- Na 1ª infracção: \$ 20.000,00 a \$ 50.000,00;
- Na 2ª infracção: \$ 51.000,00 a \$100.000,00;
- Na 3ª infracção: \$101.000,00 a \$200.000,00;
- A partir da 4ª. e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa que poderá ir até \$1.000,00 (mil patacas) por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.
2. O SEGUNDO 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 número 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA NONA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$19.132.257,00 (dezanove milhões cento e trinta e duas mil duzentas e cinquenta e sete patacas) que será pago da seguinte forma:
 - a) \$17.537.007,00 (dezassete milhões quinhentas e trinta e sete mil e sete patacas), das quais \$3.537.007,00 (três milhões quinhentas e trinta e sete mil e sete patacas) serão pagas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO. O diferencial no valor de \$14.000.000,00 (catorze milhões de patacas) que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 5 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$3.100.734,00 (três milhões cem mil, setecentas e trinta e quatro patacas), cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias contados da data de publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
 - b) \$1.595.250,00 (um milhão quinhentas e noventa e cinco mil duzentas e cinquenta patacas) será prestado pela dação em pagamento da execução das vias na área assinalada pela letra B, na planta da DSCC já referida, bem como pelas obras de infraestruturas inerentes ao projecto.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº. 127 da Lei nº. 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$15.000,00 (quinze mil patacas) por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
2. O valor da caução referida no número anterior deverá 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 sujeita o transmissário à revisão das condições do presente CONTRATO.
2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº. 2º do Decreto-Lei nº. 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FISCALIZAÇÃO

Durante o período de aproveitamento do TERRENO concedido, o SEGUNDO 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 caducará 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.
3. A caducidade do contrato determinará a reversão do TERRENO à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - RESCISÃO

1. O presente CONTRATO poderá 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, enquanto o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído, sem prévia autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE.
 - d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;
 - e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

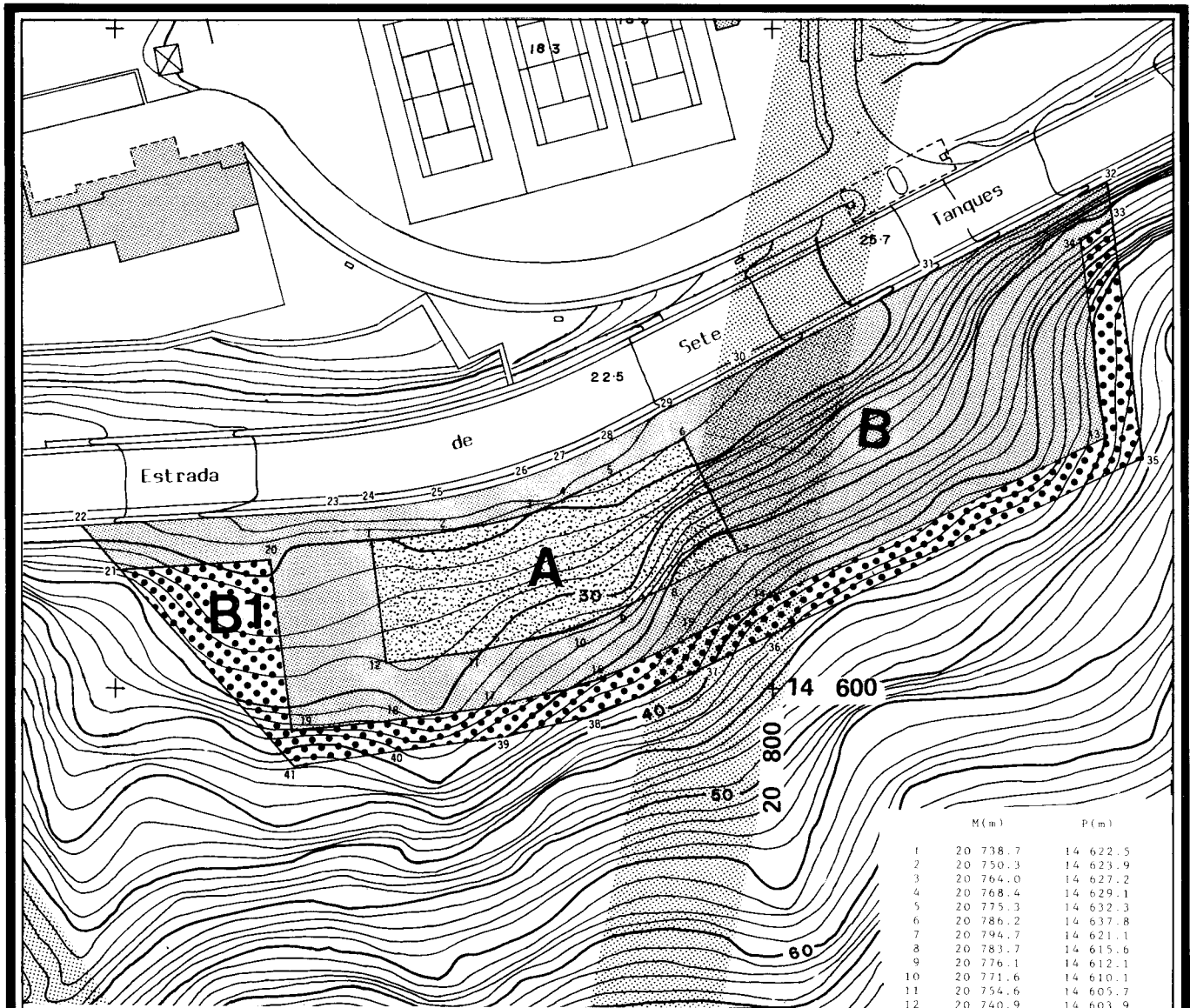
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - 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 e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 17 de Dezembro de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



	M (m)	P (m)
1	20 738.7	14 622.5
2	20 750.3	14 623.9
3	20 764.0	14 627.2
4	20 768.4	14 629.1
5	20 775.3	14 632.3
6	20 786.2	14 637.8
7	20 794.7	14 621.1
8	20 783.7	14 615.6
9	20 776.1	14 612.1
10	20 771.6	14 610.1
11	20 754.6	14 605.7
12	20 740.9	14 603.9
13	20 850.5	14 618.1
14	20 798.5	14 613.5
15	20 787.6	14 608.0
16	20 773.7	14 601.9
17	20 756.7	14 597.5
18	20 742.0	14 595.5
19	20 726.6	14 593.4
20	20 723.5	14 619.5
21	20 700.5	14 618.1
22	20 694.7	14 624.5
23	20 733.0	14 626.9
24	20 737.5	14 627.4
25	20 749.1	14 628.8
26	20 762.0	14 631.8
27	20 766.3	14 633.7
28	20 773.0	14 636.7
29	20 784.6	14 642.6
30	20 796.8	14 648.8
31	20 824.1	14 662.7
32	20 850.6	14 676.2
33	20 851.3	14 670.9
34	20 846.5	14 668.5
35	20 855.9	14 635.2
36	20 800.8	14 609.1
37	20 789.8	14 603.5
38	20 774.9	14 597.0
39	20 758.0	14 592.6
40	20 742.7	14 590.5
41	20 727.2	14 588.4

ESTRADA DE SETE TANQUES

Confrontações actuais :

Parcela A

NW - Faixa de Terreno do Território junto à Estrada dos Sete Tanques.

Restantes pontos cardeais - Terreno do Território.



ÁREA "A" = 1 000 m²



ÁREA "B" = 3 545 m²

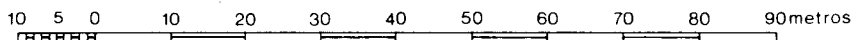


ÁREA "B1" = 1 203 m²

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)