

Despacho n.º 143/SATOP/91

Respeitante ao pedido apresentado por Vong Tim, de renovação da concessão, por arrendamento, do terreno com a área rectificada de 827 m², sito na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 73 a 79, em Macau. — Nova redacção das cláusulas primeira e terceira do Despacho n.º 62/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17, de 29 de Abril, (Proc. n.º 512.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 2/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 62/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17, de 29 de Abril, foi autorizada a renovação da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 827 m², sito na Avenida do Almirante Lacerda, n.ºs 73 a 79, nas condições nele estipuladas e que haviam sido acordadas previamente com o concessionário do terreno, Vong Tim.

2. Em resposta à notificação do referido despacho, conforme determinava o artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, na sua redacção primitiva, e para os efeitos previstos no seu artigo 126.º, veio o concessionário solicitar que seja alterada a redacção das cláusulas 1.ª e 3.ª do contrato ora titulado pelo mesmo despacho, porquanto esta poderá suscitar dificuldades no registo do novo edifício construído no terreno e das respectivas fracções autónomas.

3. Tendo reanalisado as cláusulas em questão, a Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Julho de 1991, emitiu parecer favorável.

Nestes termos;

Ao abrigo do disposto no artigo 125.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, defiro o pedido em epígrafe, passando as cláusulas primeira e terceira do contrato titulado pelo Despacho n.º 62/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17, de 29 de Abril, a ter a seguinte redacção:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a renovação da concessão, por arrendamento, dos terrenos descritos sob os n.ºs 10 334 a 10 337, a fls. 4 a 5 v. do livro B-28, com a área global de 827 (oitocentos e vinte sete) metros quadrados, sitos na Avenida do Almirante Lacerda, onde outrora se localizavam os edifícios n.ºs 73, 75, 77 e 79, e de ora em diante designados, simplesmente, por terreno.

2. A concessão do terreno, que se encontra demarcado na planta anexa, com o n.º 3 321/90, de 16 de Novembro, da DSCC, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

A concessão do terreno destina-se a manter a finalidade prevista na cláusula segunda do contrato de transmissão e de alteração de finalidade outorgado por escritura pública de 12 de Agosto de 1983, lavrada a folhas 28 e ss. do livro de notas para escrituras diversas n.º 240, da Direcção dos Serviços de Finanças — construção dum bloco habitacional e comercial, em regime de propriedade horizontal.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 29 de Agosto de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 144/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Predial Kian Fung, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 636 m², sito na ZAPE, lote 6 «L», destinado à construção de um edifício para ficar afecto a hotel e zona comercial (Proc. n.º 707.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 34/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 15 de Dezembro de 1990, a Companhia de Fomento Predial Kian Fung, Lda., com sede na Avenida do Dr. Francisco Vieira Machado, edifício industrial «Chong Fung», bloco 2.º, s/n, 13-B, representada pelos seus sócios-gerentes Ng Lap Seng e Chan Ka Pio, solicitaram a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno designado por lote «L» do quarteirão 6 da ZAPE, destinado à edificação de um hotel com zona comercial, em conformidade com o estudo prévio do empreendimento que acompanhou o requerimento.

2. O estudo prévio apresentado foi apreciado pelos departamentos competentes da DSSOPT que sobre ele emitiram parecer favorável, embora sujeito ao cumprimento de algumas condicionantes.

3. Em face do referido parecer, o Departamento de Solos procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e definiu, em minuta de contrato, as condições a que deve obedecer a concessão.

4. As condições estabelecidas foram aceites pelos representantes da requerente, mediante a assinatura do termo de compromisso em 20 de Fevereiro de 1991.

5. O terreno a conceder é terreno vago do Território e não se acha descrito na Conservatória do Registo Predial. A área respectiva é de 1 636 m², e encontra-se assinalada pelas letras «A» e «B» na planta com o n.º 3 275/90, emitida pela DSCC, em 27 de Novembro. A área assinalada pela letra «C» não é concedida por se destinar a arruamentos cuja pavimentação provisória constitui encargo especial da requerente, nos termos do n.º 1 da cláusula sexta da minuta acordada.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 25 de Março de 1991.

7. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a decisão da concessão foi notificada à requerente e foi por esta expressamente aceite, mediante declaração prestada em 15 de Agosto de 1991.

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 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes e 57.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, defiro o pedido de concessão em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho.

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 Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lote 6-L, com a área de 1 636 (mil seiscentos e trinta e seis) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado pelas letras «A» e «B» na planta anexa, com o n.º 3 275/90, emitida em 27 de Novembro, 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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o 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, compreendendo vinte pisos.

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

Comercial: r/c, sobreloja, 1.º e 2.º andares, com a área de 3 843 m²;

Hotelaria: do 3.º ao 16.º andares, com a área de 13 418 m²;

Estacionamento: c/v1, c/v2 e r/c, com a área de 3 118 m².

3. A área de 943 m², assinalada com a letra «B» na referida planta da DSCC, e que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, será destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e designada por zona de passeio sob a arcada.

4. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 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 \$ 20,00 (vinte) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 32 720,00 (trinta e duas mil, setecentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$188 200,00 (cento e

oitenta e oito mil e duzentas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio: 3 843 m ² x \$ 10,00/m ²	\$ 38 430,00
ii) Área bruta para hotel: 13 418 m ² x \$ 10,00/m ²	\$ 134 180,00
iii) Área bruta para estacionamento: 3 118 m ² x \$ 5,00/m ²	\$ 15 590,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito de 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 cinco anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

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 titula 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 obra, para 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 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 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 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 RGCU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito 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 o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. O segundo outorgante obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado no n.º 1 da cláusula quinta e nos termos a definir pelo primeiro outorgante, a pavimentação provisória dos arruamentos adjacentes ao terreno, assinalados na planta anexa com a letra «C».

2. Constitui ainda encargo do segundo outorgante:

a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes;

b) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, assinalados na planta anexa com a letra «B», e a executar pela Administração do Território;

c) O pagamento do mobiliário urbano necessário, de acordo com o projecto de arranjos exteriores da responsabilidade da Administração do Território.

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 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

A partir da 4.ª 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 n.º 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

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 33 562 770,00 (trinta e três milhões, quinhentas e sessenta e duas mil, setecentas e setenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 8 390 693,00 (oito milhões, trezentas e noventa mil, seiscentas e noventa e três) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 25 172 077,00 (vinte e cinco milhões, cento e setenta e duas mil e setenta e sete) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 5 575 137,00 (cinco milhões, quinhentas e setenta e cinco mil, cento e trinta e sete) patacas cada uma, vencendo-se a primeira no 150.º dia, contado a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 32 720,00 (trinta e duas mil, setecentas e vinte) 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 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, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços de 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 de S. Ex.^a o 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 das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

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

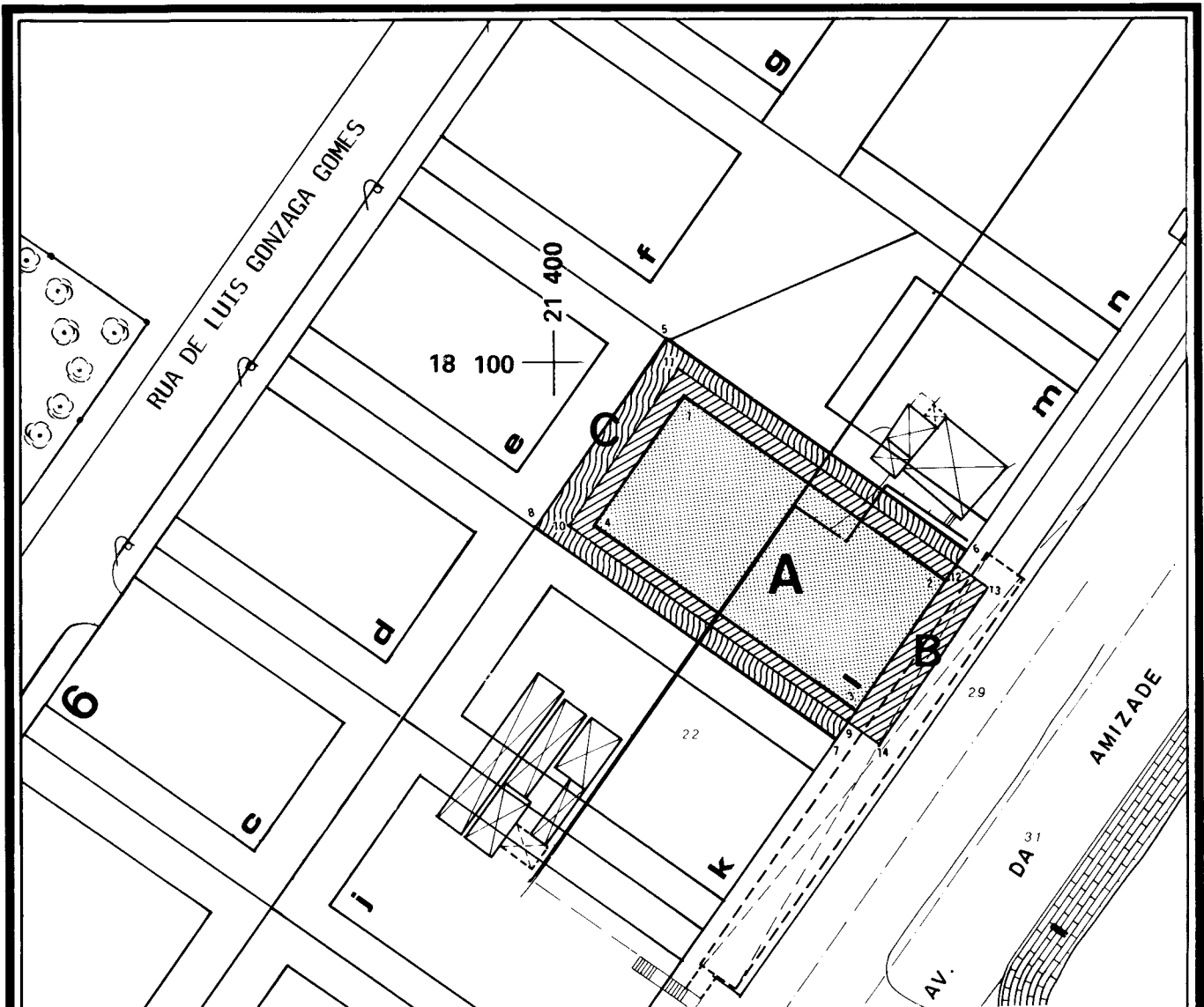
Cláusula décima quinta — Foro competente

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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 31 de Agosto de 1991. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



ZAPE - LOTE 6L

	M (m)	P (m)
1	21 419,7	18 094,9
2	21 459,0	18 067,3
3	21 445,4	18 047,9
4	21 406,1	18 075,5
5	21 417,2	18 101,4
6	21 462,2	18 071,8
7	21 442,2	18 041,4
8	21 397,2	18 075,0
9	21 443,9	18 045,8
10	21 402,2	18 075,2
11	21 418,7	18 098,6
12	21 460,4	18 069,3
13	21 465,3	18 065,9
14	21 448,8	18 042,4



ÁREA A = 1 138 m²



ÁREA B = 498 m²



ÁREA C = 445 m²

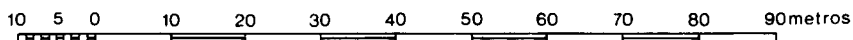
Confrontações actuais:

- Parcela A
Em todos os pontos cardeais - Parcela B.
- Parcela B
NE e SW - Parcelas A e C e faixa de terreno do Território junto à Avenida da Amizade;
SE - Parcela A e faixa de terreno do Território junto à Avenida da Amizade;
NW - Parcelas A e C.
- Parcela C
NE e SW - Parcela B e vias projectadas;
SE - Parcela B e faixa de terreno do Território junto à Avenida da Amizade;
NW - Via projectada.

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)