

**Despacho n.º 70/SATOP/92**

Respeitante ao contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 916 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote 3(A2/i) do NAPE, adjudicado, em hasta pública realizada em 26 de Novembro de 1991, a Vítor Cheung Lup Kwan, substituído no processo pela Sociedade Investimentos Hoteleiros Majesty (Internacional), Lda., destinado à construção de um edifício para ficar afecto a comércio, hotelaria e estacionamento, (Processo n.º 1 204.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 25/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. No dia 26 de Novembro de 1991, em conformidade com o anúncio publicado no *Boletim Oficial* n.º 45/91, de 11 de Novembro, procedeu-se à arrematação em hasta pública de quatro lotes de terreno, designados por lote 3(A2/i), lote 5(A2/k), lote 8(A2/c) e lote 11(A2/f), situados nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), em Macau, e omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau.

2. O lote 3(A2/i), com a área de 2 916 m<sup>2</sup>, que se encontra assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 3 719/91, emitida em 30 de Dezembro, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, foi adjudicado provisoriamente ao concorrente Vítor Cheung Lup Kwan.

3. No dia 7 de Dezembro de 1991, em cumprimento do despacho de S. Ex.º o Governador, datado de 4 de Dezembro, o referido concorrente é informado que a adjudicação provisória do terreno foi tomada definitiva.

4. Em requerimento datado de 20 de Janeiro de 1992, Vítor Cheung Lup Kwan solicitou a S. Ex.º o Governador autorização para a sua substituição no processo em causa, pela Sociedade Investimentos Hoteleiros Majesty (Internacional), Lda., com sede em Macau, na Rua de Xangai, n.º 175, edifício da Associação Comercial de Macau, 18.º andar, B, C e D, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 5 778 a fls. 196 do livro E-14.º e inscrita sob o n.º 12 445 a fls. 178 do livro E-26, entretanto constituída e da qual o arrematante é sócio-gerente.

5. Em 6 de Março de 1992, foi comunicado ao adjudicatário que, por despacho de 24 de Fevereiro de 1992, do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, foi autorizada a substituição de parte no processo de concessão, a favor da referida Sociedade, ao abrigo do artigo 143.º da Lei de Terras.

6. Em 21 de Janeiro de 1992, Vítor Cheung Lup Kwan procedeu à assinatura do termo de compromisso de aceitação da minuta de contrato de concessão por arrendamento.

7. De acordo com esta minuta e em conformidade com as condicionantes urbanísticas enunciadas no programa de concurso público para arrematação em hasta pública dos referidos lotes, designadamente as constantes do Regulamento do Plano de Intervenção Urbanística do NAPE, aprovado pela Portaria n.º 68/91/M, de 18 de Abril, o terreno em causa será aproveitado com a construção de um edifício compreendendo dezanove pisos, assentes num pódio de três pisos, destinado às finalidades comercial, hoteleira e de estacionamento.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 26 de Março de 1992.

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 concessão foram notificadas à adjudicatária e por esta expressamente aceites mediante declaração datada de 17 de Junho de 1992, assinada pelo representante legal, Vítor Cheung Lup Kwan, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados por informação, por escrito, emitida pela competente Conservatória, a qual se encontra junto ao processo.

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), e 49.º e seguintes 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 a 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 precedido de hasta pública, um terreno omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau, sito nos Novos Aterros do Porto Exterior (NAPE), designado por lote 3(A2/i), com a área de 2 916 (dois mil, novecentos e dezasseis) 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 3 719/91, emitida em 30 de Dezembro, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data 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, 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 edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 19 (dezanove) pisos, assentes num pódio com 3 (três) pisos, de acordo com a Portaria n.º 68/91/M, de 18 de Abril.

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

Comercial: com 2 708 m<sup>2</sup>;

Hotelaria: com 37 878 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: com 2 300 m<sup>2</sup>.

3. A área de 216 m<sup>2</sup>, 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 que se chamará 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 \$ 30,00 (trinta) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 87 480,00 (oitenta e sete mil, quatrocentas e oitenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 631 790,00 (seiscentas e trinta e uma mil, setecentas e noventa) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para comércio:  
2 708 m<sup>2</sup> x \$ 15,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 40 620,00
- ii) Área bruta para hotel:  
37 878 m<sup>2</sup> x \$ 15,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 568 170,00
- iii) Área bruta para estacionamento:  
2 300 m<sup>2</sup> x \$ 10,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 23 000,00

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 cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da publicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos por legislação, que durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

#### *Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 42 (quarenta e dois) 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) 90 (noventa) 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 a 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 apresenta-

dos 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 90 (noventa) 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*

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes.

#### *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 até \$ 2 000,00 (duas 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 sujeito a multa 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*

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 200 000 000,00 (duzentos milhões) de patacas.

2. Do montante referido no número anterior encontra-se já liquidado o valor de \$ 20 000 000,00 (vinte milhões) de patacas.

3. O remanescente, no valor de \$ 180 000 000,00 (cento e oitenta milhões) de patacas, será pago da seguinte forma:

a) \$ 80 000 000,00 (oitenta milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O restante, no valor de \$ 100 000 000,00 (cem milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 27 225 100,00 (vinte e sete milhões, duzentas e vinte e cinco mil e cem) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados 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 \$ 87 480,00 (oitenta e sete mil, quatrocentas e oitenta) 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 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 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 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.º 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona.

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

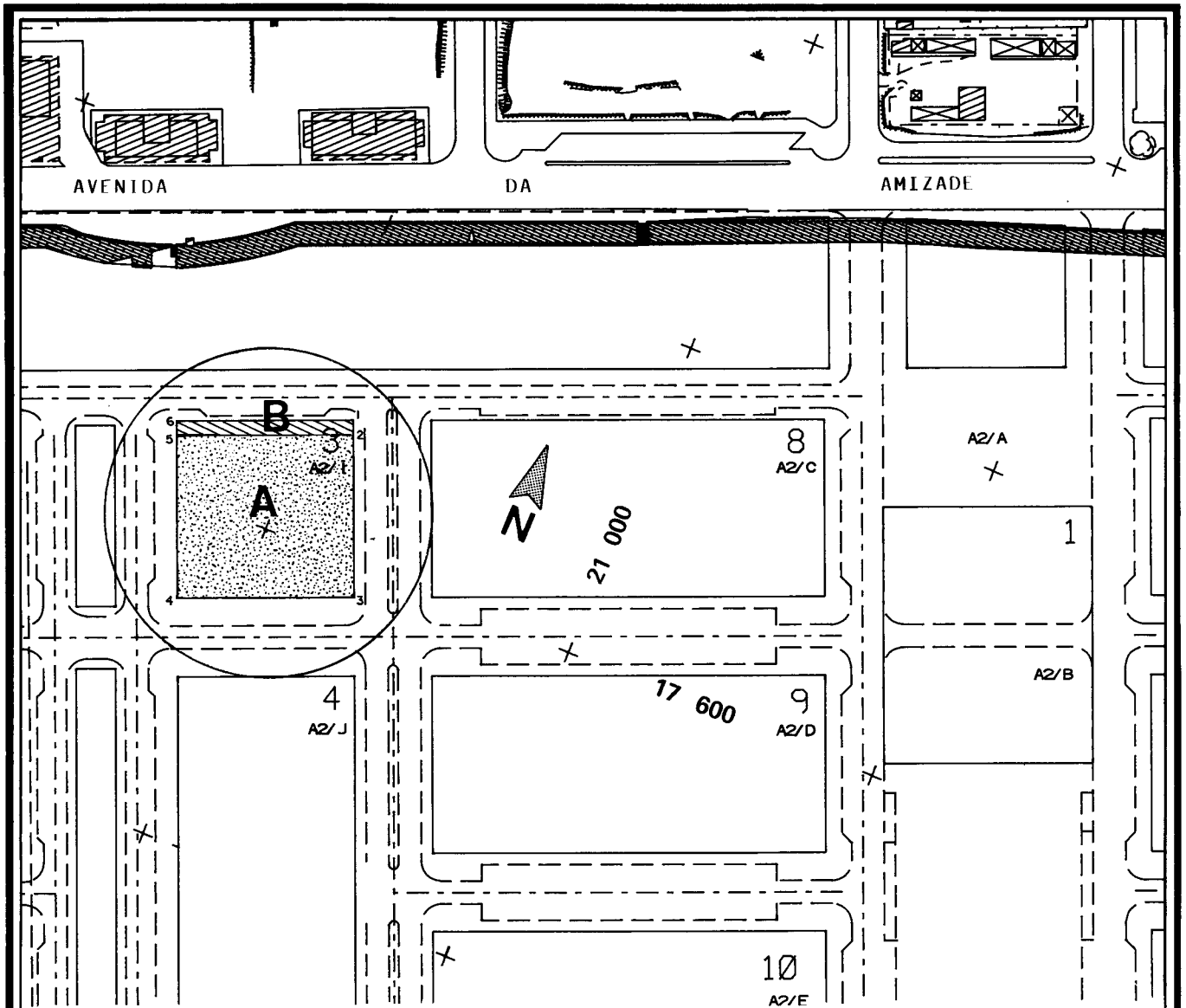
#### *Cláusula décima quinta — Foro competente*

Para efeitos de 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 23 de Junho de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



NOVOS ATERROS DO PORTO EXTERIOR,  
(NAPE) Lote 3 - (A2/I)

	M (m)	P (m)
1	20 912,5	17 640,8
2	20 914,0	17 637,1
3	20 932,9	17 590,8
4	20 882,9	17 570,4
5	20 864,0	17 616,7
6	20 862,5	17 620,4

 ÁREA "A" = 2 700 m<sup>2</sup>

 ÁREA "B" = 216 m<sup>2</sup>

Confrontações actuais:  
- Parcela A  
NW - Parcela B;  
SE, SW e NE - Vias projectadas.  
- Parcela B  
(Área reservada a arcadas)  
NW, NE e SW - Vias projectadas;  
SE - Parcela A.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO  
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)