

Despacho n.º 140/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Construção Civil Kwok Kong, Lda., representada pela Sociedade de Fomento Predial Wa Bao, Lda., de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno sito no quarteirão 37 da Baixa da Taipa, titulado pelo Despacho n.º 175/SAOPH/88, de 27 de Dezembro, por alteração da sua finalidade e modificação do aproveitamento, (Processo n.º 6 016.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 73/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 175/SAOPH/88, publicado no 2.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/88, de 30 de Dezembro, foi autorizada a celebração da escritura de contrato de concessão, por arrendamento, do terreno localizado no quarteirão 37 da Baixa da Taipa, com a área de 10 400 m², a favor da sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada «Companhia de Construção Civil Kwok Kong, Limitada», com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 101-103, 8.º, B, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 990 a fls. 114 v. do livro C-3.º

O terreno concedido tinha por finalidade a construção de um «Complexo Turístico» constituído por um hotel, hotel-apartamento e dois blocos residenciais, a aproveitar no prazo global de 36 meses, contados a partir de 30 de Dezembro de 1988.

2. Contudo, verificaram-se alguns impedimentos à celebração da mencionada escritura de contrato em virtude de obrigações contratuais assumidas entre o Governo de Macau e a Câmara Municipal das Ilhas, segundo as quais a Câmara se obrigava a devolver ao Território determinado terreno, recaindo parte da área concedida àquela Companhia, na referida devolução.

3. O aproveitamento do terreno não se concretizou devido às dificuldades surgidas na celebração da escritura de concessão e respectivo registo, o que impedia a constituição de hipoteca para garantia do financiamento do empreendimento, não obstante, posteriormente, por força do disposto no n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, o despacho de concessão publicado no *Boletim Oficial* ter passado a titular o respectivo contrato.

4. Em 18 de Outubro de 1991, na sequência de um novo estudo prévio apresentado em 7 de Agosto de 1991, relativo à construção de um complexo comercial e habitacional, a concessionária solicitou a alteração parcial da finalidade inicial, alegando que as condições actuais do mercado imobiliário do Território evidenciam uma clara saturação da indústria hoteleira na ilha da Taipa e, paralelamente, uma sentida carência em fogos destinados a habitação de média e alta qualidade.

Referiu, ainda, que se dispunha a pagar todos e quaisquer adicionais, suplementos ou mais-valias, de qualquer natureza, que pudessem ser devidos por força do novo plano de aproveitamento.

5. Os competentes departamentos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) pronunciaram-se favoravelmente sobre a viabilidade do pedido de alteração de finalidade e do novo estudo prévio, não havendo oposição por parte da Direcção dos Serviços de Turismo.

6. Nestas circunstâncias e em face do meu despacho de 2 de Janeiro de 1992, a determinar que o processo seguisse os trâmites legais, nomeadamente quanto à revisão do prémio da concessão, o Departamento de Solos daquela Direcção de Serviços procedeu ao cálculo do mesmo e à elaboração da minuta de contrato de revisão da concessão.

7. A referida minuta foi aceite por Kong Fan Li e Ngan In Leng, representantes legais da Sociedade de Fomento Predial Wa Bao, Limitada, com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.º 34 a 36, 6.º andar, edifício da Associação Industrial de Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 843 a fls. 124 do livro C-12.º, sociedade que é procuradora da concessionária.

A referida sociedade propôs, no entanto, que fosse prorrogado o prazo de aproveitamento para 36 meses, a contar da data da publicação do despacho que titularia o contrato.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Julho de 1993, nada opôs ao pedido.

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 da concessão foram notificadas à concessionária e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 10 de Setembro de 1993, assinada pelos representantes legais da Sociedade de Fomento Predial Wa Bao, Lda., que actua na qualidade de procuradora da Sociedade requerente, conforme consta do reconhecimento exarado na referida declaração pelo Primeiro Cartório Notarial.

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, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe, de acordo com as condições seguintes:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a alteração de finalidade e a modificação do aproveitamento do terreno, com a área de 10 400 m² (dez mil e quatrocentos) metros quadrados, situado no quarteirão 37, da Baixa da Taipa, cuja concessão é titulada pelo Despacho n.º 175/SAOPH/88, publicado no 2.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52, de 30 de Dezembro de 1988, composto por parcelas que fazem parte de terrenos descritos na Conservatória do Registo Predial de Macau e dos quais deverão ser desanexadas, e por uma parcela omissa na mesma Conservatória, assinaladas na planta n.º 463/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 15 de Julho de 1993, conforme a seguir se indicam:

— Parcelas «A» e «A 1», com a área global de 4 616 m², a desanexar do terreno descrito sob o n.º 20 366 do B-44;

— Parcela «B», com a área de 3 426 m², a desanexar do terreno descrito sob o n.º 20 225 do B-43;

— Parcela «C», com a área de 1 448 m², a desanexar do terreno descrito sob o n.º 20 361 do B-44;

— Parcelas «D» e «D 1», com a área global de 910 m², omissas na CRPM.

2. As parcelas referidas no número anterior serão aproveitadas conjuntamente após anexação entre si, passando a constituir um único lote com a área 10 400 m².

3. Em consequência do referido no n.º 1 deste artigo, as cláusulas terceira, quarta e décima do contrato passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um complexo comercial e habitacional, em regime de propriedade horizontal, constituído por um «podium» com três pisos e seis torres com 33 (trinta e três) pisos cada uma.

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

Habitação: 123 639 m²;

Comércio: 1 730 m²;

Estacionamento: 20 530 m².

3. As parcelas de terreno com a área global de 170 (cento e setenta) metros quadrados, assinaladas com as letras «A1» e «D1» na referida planta da DSCC e que se encontram situadas ao nível do solo, serão destinadas ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação temporária ou definitiva e chamar-se-á zona de passeio.

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, 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 \$ 9,00 (nove) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 93 600,00 (noventa e três mil e seiscentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 660 006,00 (seiscentas e sessenta mil e seis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:
123 639 m² x \$ 4,50/m² \$ 556 376,00

ii) Área bruta para comércio:
1 730 m² x \$ 6,50/m² \$ 11 245,00

iii) Área bruta para estacionamento:
20 530 m² x \$ 4,50/m² \$ 92 385,00

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 utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são 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 aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

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 \$ 93 600,00 (noventa e três mil e seiscentas) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2.

Artigo segundo

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data 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 anteprojecto de 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 indicado 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 Regulamento Geral de Construção Urbana (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.

Artigo terceiro

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados no artigo 2.º do presente contrato, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$ 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 à multa correspondente 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 deste artigo, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Artigo quarto

Sem prejuízo do pagamento do prémio fixado na cláusula nona do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 175/

/SAOPH/88, publicado no 2.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52, de 30 de Dezembro de 1988, o segundo outorgante pagará ainda, por força da presente revisão, a importância de \$ 54 015 704,00 (cinquenta e quatro milhões, quinze mil, setecentas e quatro) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 27 000 000,00 (vinte e sete milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 27 015 704,00 (vinte e sete milhões, quinze mil, setecentas e quatro) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 7 355 052,00 (sete milhões, trezentas e cinquenta e cinco mil e cinquenta e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho referido na alínea anterior.

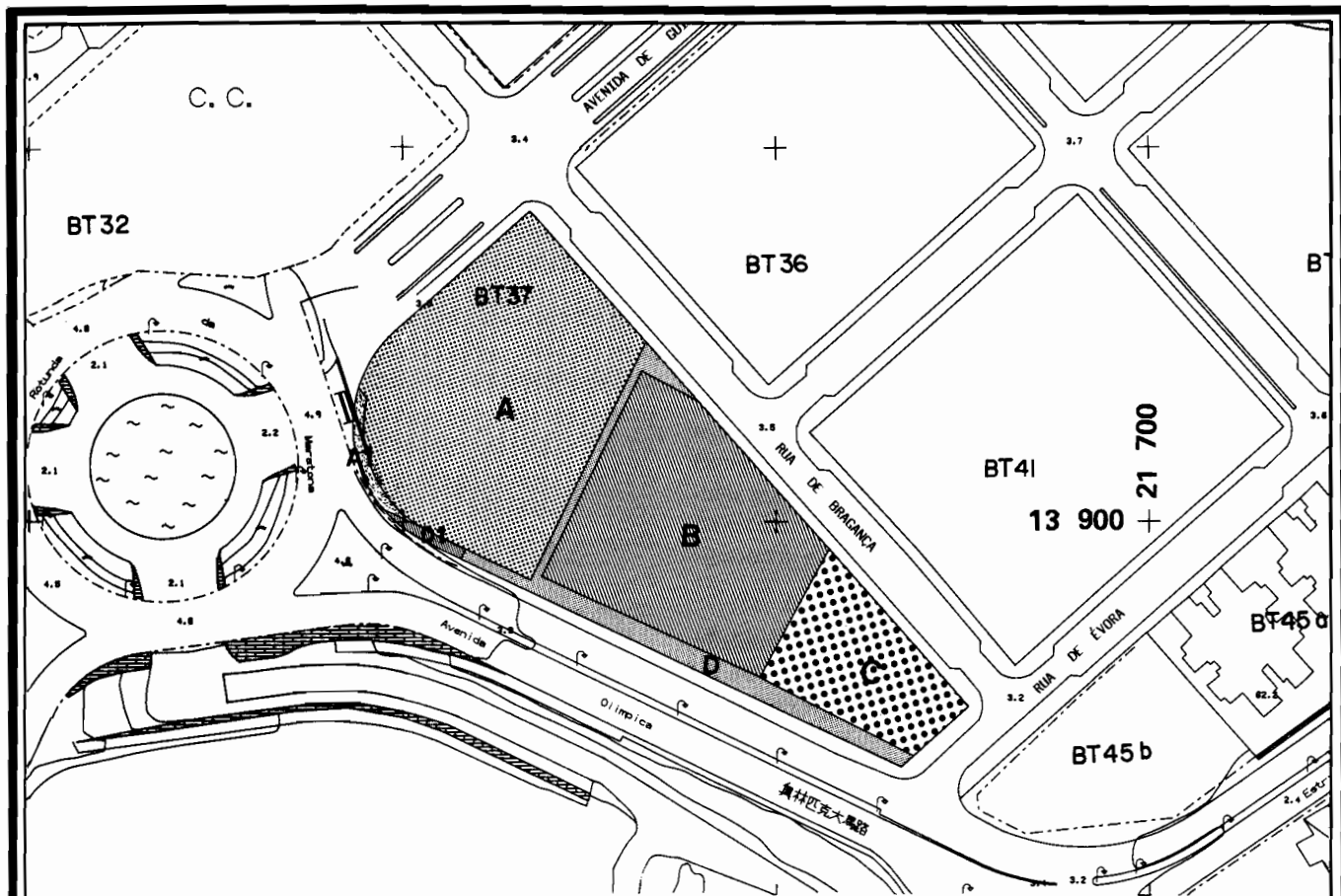
Artigo quinto

A concessão do terreno identificado no artigo 1.º rege-se por este contrato e pelas cláusulas do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 175/SAOPH/88, publicado no *Boletim Oficial* n.º 52, de 30 de Dezembro de 1988, que não contrariem o presente contrato.

Artigo sexto

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 14 de Outubro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Confrontações actuais:

Baixa da Taipa
Quarteirão 37

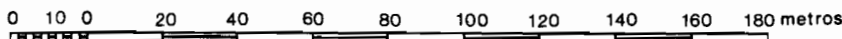
- Área "A" = 4 508 m²
- Área "A1" = 108 m²
- Área "B" = 3 426 m²
- Área "C" = 1 448 m²
- Área "D" = 848 m²
- Área "D1" = 62 m²

- Parcela A
Parte do terreno desc. sob o (Nº20366, B-44).
NE - Remanescente do terreno desc. sob o (Nº20366, B-44) ocupado actualmente pela Rua de Bragança;
SE - Parcela D;
SW - Parcelas D, D1 e A1;
NW - Remanescente do terreno desc. sob o (Nº20366, B-44) ocupado pela Avenida de Guimarães.
- Parcela A1
Parte do terreno desc. sob o (Nº20366, B-44).
NE - Parcela A;
SE - Parcela D1;
SW - Remanescente do terreno desc. sob o (Nº20366, B-44) ocupado actualmente pela Rotunda da Maratona.
- Parcela B
Parte do terreno desc. sob o (Nº20225, B-43).
NE - Parcela D e remanescente do terreno desc. sob o (Nº20225, B-43) ocupado actualmente pela Rua de Bragança;
SE - Parcela C;
SW/NW - Parcela D.
- Parcela C
Parte do terreno desc. sob o (Nº20361, B-44).
NE - Remanescente do terreno desc. sob o (Nº20361, B-44) ocupado actualmente pela Rua de Bragança;
SE - Remanescente do terreno desc. sob o (Nº20361, B-44) ocupado actualmente pela Rua de Évora;
SW - Parcela D;
NW - Parcela B.
- Parcela D
Terreno do Território omissa na CRP.
NE - Rua de Bragança, Parcelas A, B e C;
SE - Rua de Évora e Parcela B;
SW - Avenida Olímpica e Parcela B;
NW - Parcelas A e D1.
- Parcela D1
Terreno do Território omissa na CRP.
NE - Parcela A;
SE - Parcela D;
SW - Avenida Olímpica;
NW - Parcela A1.

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)