

Despacho n.º 55/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade Imobiliária Belo Horizonte, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 10 421 (dez mil quatrocentos e vinte e um) metros quadrados, sito na ilha da Taipa, Baía do Pac-On (Norte), em virtude da modificação do aproveitamento e alteração de finalidade, com a construção de três blocos, em regime de propriedade horizontal (Processo n.º 6 182.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 18/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada «Sociedade Imobiliária Belo Horizonte, Limitada», com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 37, A, 8.º-A, edifício centro comercial Nam Yue, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4823 a fls. 114 do livro C-12.º, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 10 421 (dez mil quatrocentos e vinte e um) metros quadrados, sito na ilha da Taipa, Baía do Pac-On (Norte), descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 22 143, a fls. 168 do livro B-111A, e inscrito a seu favor sob o n.º 804 a fls. 30 do livro F-3.

A concessão foi titulada pelo Despacho n.º 149/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 37, de 16 de Setembro de 1991.

2. O terreno concedido pressupunha, em parte, a sua conquista ao mar e tinha por finalidade a construção de um edifício destinado a hotel.

3. Através de requerimento datado de 21 de Janeiro de 1992, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno e alterar a sua finalidade, com a consequente revisão do contrato de concessão em vigor, alegando razões várias, entre as quais o receio de saturação do mercado turístico-hoteleiro e o facto de o terreno se integrar numa área que tem sido objecto de concessões destinadas a habitação.

4. Consultada a Direcção dos Serviços de Turismo, a mesma informou nada ter a objectar, relativamente ao pedido de alteração de finalidade.

5. O processo foi analisado pelo Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), que propôs, superiormente, a mudança de finalidade, que foi autorizada através de despacho de 9 de Abril de 1992.

Apresentado o projecto de arquitectura, o mesmo foi considerado passível da aprovação.

6. Nestas circunstâncias, aquele Departamento procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão deveria obedecer, com as quais a requerente concordou, mediante declaração datada de 7 de Fevereiro de 1994.

7. O terreno, com a área registral de 10 421 (dez mil quatrocentos e vinte e um) metros quadrados, rectificadas, por novas

medições, para 10 405 (dez mil quatrocentos e cinco) metros quadrados, encontra-se assinalado com a letra «A» na planta referenciada por processo n.º 3 301/90, emitida em 20 de Maio de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro. Será aproveitado com a construção de 3 (três) blocos, em regime de propriedade horizontal, com 7 (sete) pisos, destinados a habitação e comércio.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 10 de Março de 1994, nada teve a objectar ao deferimento do 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 sociedade requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração com data de entrada de 16 de Maio de 1994, assinada por Wu Wenzhong, solteiro, maior, natural de Fujian, China, e Ho Meng Fai, casado, natural de Son Tak, China, ambos com domicílio profissional em Macau, na Avenida Doutor Mário Soares, s/n, 4.º andar, S, edifício Va Iong, na qualidade de sócios-gerentes, em nome e representação da requerente, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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, passando a concessão a reger-se pelas condições expressas no Despacho n.º 149/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 37, de 16 de Setembro de 1991, com as alterações introduzidas pelo presente despacho, acordadas pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e a «Sociedade Imobiliária Belo Horizonte, Limitada», como segunda outorgante:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a alteração de finalidade e a modificação do aproveitamento do terreno com a área registral de 10 421 (dez mil quatrocentos e vinte e um) metros quadrados, rectificadas, por novas medições, para 10 405 (dez mil quatrocentos e cinco) metros quadrados, situado na Baía do Pac-On (Norte), na ilha da Taipa, descrito na CRPM sob o n.º 22 143, a fls. 168 do livro B-111A, cuja concessão é titulada pelo Despacho n.º 149/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 37, de 16 de Setembro de 1991.

2. Em consequência do referido no número anterior, as cláusulas terceira, quarta e décima do contrato passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno será aproveitado com a construção, em regime de propriedade horizontal, de três blocos com 7 (sete) pisos cada, destinados a habitação e comércio, e estacionamento descoberto, correspondendo às seguintes áreas brutas de construção:

Habitação: 32 170 m²;

Comércio: 4 010 m²;

Estacionamento: 4 183 m².

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda 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 \$ 208 100,00 (duzentas e oito mil e cem) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 312 748,00 (trezentas e doze mil, setecentas e quarenta e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

4 010 m² x \$ 10,00/m² \$ 40 100,00

ii) Área bruta para habitação:

32 170 m² x \$ 7,50/m² \$ 241 275,00

iii) Área bruta para estacionamento:

4 183 m² x \$ 7,50/m² \$ 31 373,00

2.

3.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante prestará uma caução no valor de \$ 208 100,00 (duzentas e oito mil e cem) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2.

Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento pela segunda outorgante da quantia de \$ 32 834 656,00 (trinta e dois milhões, oitocentas e trinta e quatro mil, seiscentas e cinquenta e seis) patacas, nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 149/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 37, de 16 de Setembro de 1991, a segunda outorgante, por força da presente revisão, pagará ainda a importância de \$ 35 417 336,00 (trinta e cinco milhões, quatrocentas e dezassete mil, trezentas e trinta e seis) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 17 717 336,00 (dezassete milhões, setecentas e dezassete mil, trezentas e trinta e seis) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão do contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 17 700 000,00 (dezasete milhões e setecentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa

anual de 7%, será pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 6 317 732,00 (seis milhões, trezentas e dezassete mil, setecentas e trinta 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 terceiro

1. Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 36 (trinta e seis) meses, estabelecido na cláusula quinta do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 149/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 37, de 16 de Setembro de 1991, é prorrogado até 16 de Setembro de 1996.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão do contrato, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda outorgante pode 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 da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Artigo quarto

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados no artigo terceiro do presente contrato, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa que poderá ir até \$ 5 000,00 (cinco 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 sujeita a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada da responsabilidade, referida no número anterior, em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

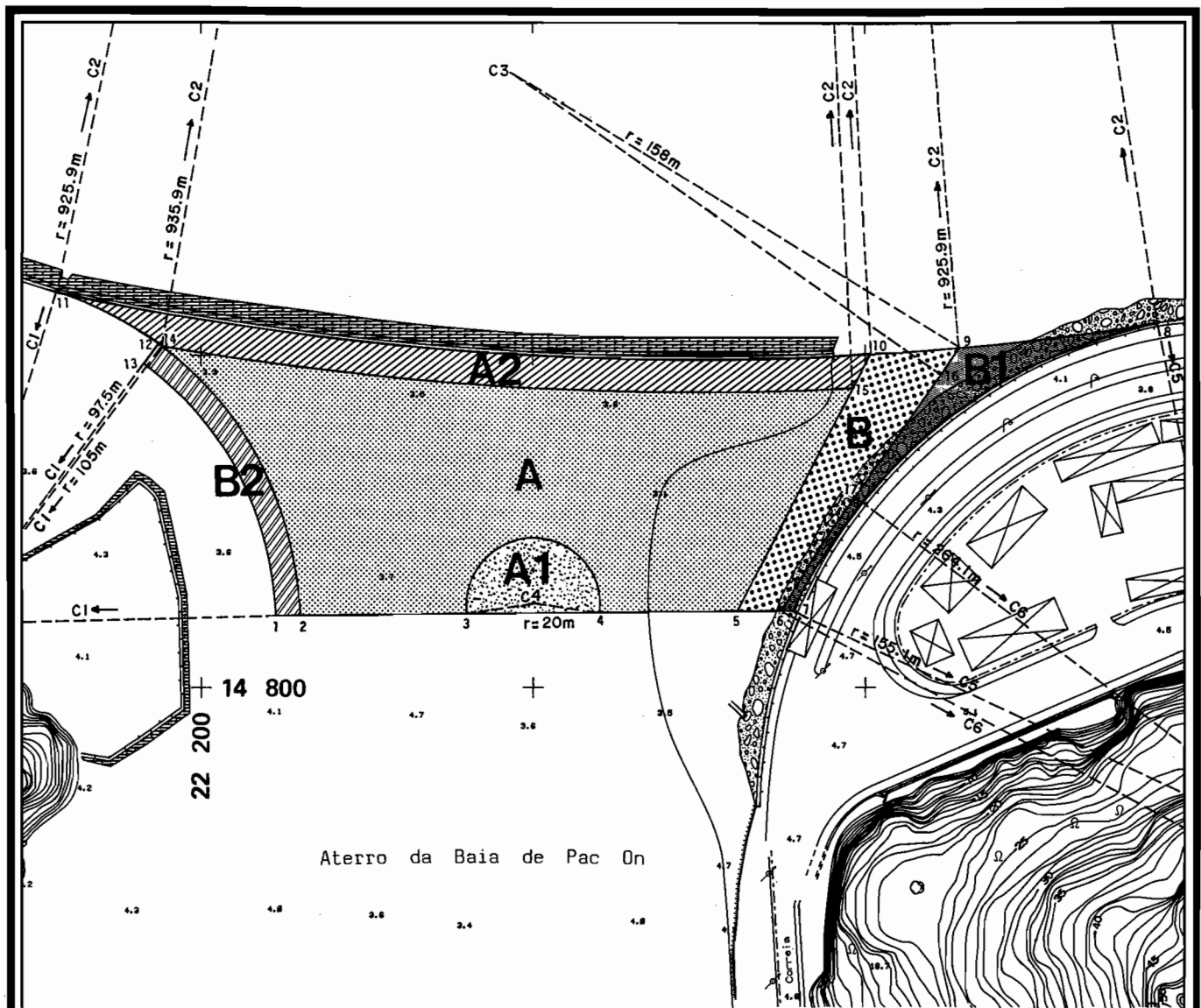
3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2 deste artigo, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Artigo quinto

Para efeitos 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 25 de Maio de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Baía do Pac On (Norte)
(Taipa)

No	M (m)	P (m)
1	4480	14800
2	4480	14800
3	4480	14800
4	4480	14800
5	4480	14800
6	4480	14800
7	4480	14800
8	4480	14800
9	4480	14800
10	4480	14800
11	4480	14800
12	4480	14800
13	4480	14800
14	4480	14800
15	4480	14800
16	4480	14800
17	4480	14800
18	4480	14800
19	4480	14800
20	4480	14800
21	4480	14800
22	4480	14800
23	4480	14800
24	4480	14800
25	4480	14800
26	4480	14800
27	4480	14800
28	4480	14800
29	4480	14800
30	4480	14800
31	4480	14800
32	4480	14800
33	4480	14800
34	4480	14800
35	4480	14800
36	4480	14800
37	4480	14800
38	4480	14800
39	4480	14800
40	4480	14800
41	4480	14800
42	4480	14800
43	4480	14800
44	4480	14800
45	4480	14800
46	4480	14800
47	4480	14800
48	4480	14800
49	4480	14800
50	4480	14800
51	4480	14800
52	4480	14800
53	4480	14800
54	4480	14800
55	4480	14800
56	4480	14800
57	4480	14800
58	4480	14800
59	4480	14800
60	4480	14800
61	4480	14800
62	4480	14800
63	4480	14800
64	4480	14800
65	4480	14800
66	4480	14800
67	4480	14800
68	4480	14800
69	4480	14800
70	4480	14800
71	4480	14800
72	4480	14800
73	4480	14800
74	4480	14800
75	4480	14800
76	4480	14800
77	4480	14800
78	4480	14800
79	4480	14800
80	4480	14800
81	4480	14800
82	4480	14800
83	4480	14800
84	4480	14800
85	4480	14800
86	4480	14800
87	4480	14800
88	4480	14800
89	4480	14800
90	4480	14800
91	4480	14800
92	4480	14800
93	4480	14800
94	4480	14800
95	4480	14800
96	4480	14800
97	4480	14800
98	4480	14800
99	4480	14800
100	4480	14800

- Área "A" = 10 405 m²
- Área "A1" = 747 m²
- Área "A2" = 2 240 m²
- Área "B" = 1 482 m²
- Área "B1" = 799 m²
- Área "B2" = 694 m²

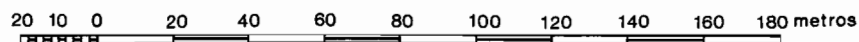
OBS: - A parcela A, corresponde à área de concessão;
 - A parcela A1, corresponde a via projectada de acesso ao lote.
 - As parcelas A2-B1-B2, correspondem a aterros a executar pelo requerente e a ceder ao território;
 - A parcela B, corresponde a Zona "non aedificandi".

CONFRONTAÇÕES DO LOTE (parcela A)
 (Disp. Nº149/SATOP/91-BO Nº37 de 16/9)
 N - Muro de protecção junto ao mar;
 S - Terrenos do território no Pac On;
 E - Zona "non aedificandi", junto a via projectada;
 W - Via projectada.

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)