

Despacho n.º 56/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.R.L., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de 13 (treze) lotes de terreno, dos quais 11 (onze) lotes estão inseridos na zona «C» e dois na zona «D», do empreendimento «Fecho da Baía da Praia Grande», situado nos NAPE, e de revisão dos contratos de concessão das zonas «A» e «B» do mesmo empreendimento (Processo n.º 962.4, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 22/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.R.L., com sede no edifício Luso Internacional, 16.º andar, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 1-3, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 144 a fls. 166 do livro C-10.º, através de requerimento datado de 4 de Julho de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, solicitou a concessão de treze lotes de terreno, omissos na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), onze dos quais se inserem na designada zona «C» e dois na zona «D» do empreendimento, denominado «Fecho da Baía da Praia Grande», conforme se acha contratualmente previsto na alínea *b*) do n.º 2 da cláusula segunda do Despacho n.º 73/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 27, de 6 de Julho de 1992, com a redacção que lhe foi dada pelo artigo terceiro do Despacho n.º 57/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17, de 26 de Abril de 1993.

2. A área solicitada, assinalada nas plantas referenciadas por Processo n.º 4 555/93 — planta 1.1 para a zona «C» e planta 1.2 para a zona «D» —, emitidas em 4 de Novembro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), destina-se à construção de treze edifícios, em regime de propriedade horizontal, um em cada lote, a afectar às finalidades comercial, habitacional, hotelaria e estacionamento e constitui a última parte da área necessária à execução do empreendimento.

3. Todavia, em face de algumas dificuldades suscitadas pela requerente nas fases de concessão da zona «A» e da zona «B», nomeadamente no que se refere ao cumprimento dos prazos de aproveitamento do terreno, à execução da obra nas condições fixadas nas Portarias n.ºs 68/91/M e 69/91/M, de 18 de Abril, e ainda à questão da transmissão de situações decorrentes da concessão, foi desencadeado um processo negocial com o Governo, mercê do qual foram introduzidos ajustamentos nas condições contratuais, por forma a garantir a viabilidade técnica e económica do empreendimento, com salvaguarda dos interesses das partes contratantes.

4. No decurso das sobreditas negociações a concessionária manifestou ainda que pretendia a revisão da cláusula décima quinta do contrato de concessão com a redacção que lhe foi dada pelos mencionados despachos, pretendendo ser desobrigada da prestação das cauções suplementares previstas e das disposições restritivas referentes à transmissão dos lotes de terreno, destinadas a garantir a prossecução do aproveitamento e a execução das infra-estruturas contratualmente previstas, cuja apreciação foi então diferida para momento posterior.

5. Nestas circunstâncias, por questões de economia processual, o presente contrato de concessão referente às zonas «C» e «D»,

revela-se a sede adequada à revisão das condições contratuais então suscitadas pela concessionária.

6. Após diligências várias, no sentido de conciliar os interesses das partes contratantes, o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) elaborou a minuta do contrato de concessão, por arrendamento, de 13 lotes de terreno inseridos nas zonas «C» e «D», e de revisão do contrato titulado pelos mencionados Despachos n.ºs 73/SATOP/92 e 57/SATOP/93, com cujos termos a concessionária concordou mediante carta datada de 17 de Março de 1994.

7. O processo seguiu a tramitação normal e foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 29 de Março de 1994, nada opôs ao pedido.

8. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da presente concessão e revisão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração assinada pelos membros da sua Comissão Executiva, Joaquim Jorge Perestrelo Neto Valente, casado, natural de S. Sebastião da Pedreira, Lisboa, de nacionalidade portuguesa, e Ng Lap Seng, casado, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, ambos domiciliados na sede da sociedade que representam, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Cartório do Notário Privado Jorge Neto Valente, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. A sisa foi paga na Recebedoria de Finanças de Macau, em 7 de Abril de 1994, e o respectivo conhecimento n.º 02 726/12 015 acha-se arquivado no processo da Comissão de Terras.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, 37.º, 49.º e seguintes, 57.º e 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugados com o disposto nos artigos 11.º, 12.º e 24.º da Lei n.º 6/86/M, de 26 de Julho, e ao abrigo da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.R.L., como segunda outorgante:

Artigo primeiro

De harmonia com o já acordado na alínea *b*) do n.º 2 da cláusula segunda do contrato de revisão titulado pelo Despacho n.º 73/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 27/92, de 6 de Julho, com as alterações introduzidas pelo artigo terceiro do Despacho n.º 57/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17/93, de 26 de Abril, pelo presente contrato, o primeiro outorgante concede, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, à segunda outorgante, onze lotes de terreno inseridos na zona «C» do empreendimento «Fecho da Baía da Praia Grande», designados por «C1», «C3», «C4», «C5», «C6», «C8», «C9», «C10», «C11», «C12» e «C17», e ainda dois lotes inseridos na zona «D» do mesmo empreendimento, designados por «D2» e «D5», omissos na CRPM, com o valor de \$ 782 364 850,00 (setecentos e oitenta e dois milhões, trezentas e sessenta e quatro mil, oitocentas e cinquenta) patacas, e com a área total de 45 881,50 (quarenta e cinco mil oitocentos e oitenta e um vírgula cinquenta) metros quadrados, e confrontações constantes das plantas n.ºs 1.1 e 1.2, referenciadas

por Processo n.º 4 555/93, emitidas em 4 de Novembro de 1993, pela DSCC, anexas ao presente contrato e que dele fazem parte integrante.

Artigo segundo

1. O arrendamento, objecto do presente contrato, é válido até 30 de Julho do ano de 2016.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Artigo terceiro

A referida concessão rege-se pelo presente contrato e ainda pelo contrato titulado pelo citado Despacho n.º 73/SATOP/92, de 6 de Julho, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 571/SATOP/93, de 26 de Abril, e ainda pelas ora introduzidas, nas cláusulas quarta, sexta, nona e décima quinta, que passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula quarta — Aproveitamento e finalidade do terreno

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....

5. Os lotes referidos na alínea b) do n.º 2 da cláusula segunda, assinalados nas plantas n.ºs 1.1 e 1.2, com a referência Processo n.º 4 555/93, emitidas em 4 de Novembro de 1993, pela DSCC, destinam-se a ser aproveitados com a construção de um complexo constituído por treze edifícios, em regime de propriedade horizontal, um em cada um dos treze lotes, e afectados de acordo com o Plano de Pormenor e respectivos regulamentos relativos às zonas «C/D», aprovados pela Portaria n.º 69/91/M, publicada no 2.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 15/91, de 18 de Abril, às seguintes finalidades de utilização:

Zona C

Lote 1

Habitacional: com a área bruta de construção de 4 066 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 630 m².

Lote 3

Habitacional: com a área bruta de construção de 4 066 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 630 m².

Lote 4

Habitacional: com a área bruta de construção de 4 129 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 630 m².

Lote 5

Habitacional: com a área bruta de construção de 3 520 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 540 m².

Lote 6

Comercial: com a área bruta de construção de 215 m²;

Habitacional: com a área bruta de construção de 18 039 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 2 760 m².

Lote 8

Comercial: com a área bruta de construção de 215 m²;

Habitacional: com a área bruta de construção de 23 611 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 3 600 m².

Lote 9

Comercial: com a área bruta de construção de 378 m²;

Habitacional: com a área bruta de construção de 19 575 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 3 060 m².

Lote 10

Habitacional: com a área bruta de construção de 19 775 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 2 970 m².

Lote 11

Comercial: com a área bruta de construção de 199 m²;

Habitacional: com a área bruta de construção de 20 212 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 3 090 m².

Lote 12

Habitacional: com a área bruta de construção de 27 560 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 4 140 m².

Lote 17

Hotelaria: com a área bruta de construção de 76 650 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 7 650 m².

Zona D

Lote 2

Hotelaria: com a área bruta de construção de 80 200 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 10 020 m².

Lote 5

Habitacional: com a área bruta de construção de 27 560 m²;

Estacionamento: com a área bruta de construção de 4 140 m².

6.

7.

7.1.

Cláusula sexta — Prazo de aproveitamento

1.

2.

2.1.

2.2.

2.3. O aproveitamento dos treze lotes (zonas «C/D») no prazo de 96 (noventa e seis) meses, contados a partir da mesma data.

3.

3.1.

a)

b)

c)

3.2.

a)

b)

c)

3.3.

a)

b)

c)

d)

3.4. Edifícios das zonas «C/D»:

a) 905 (novecentos e cinco) dias, contados a partir de 6 de Julho de 1992, data da publicação do Despacho n.º 73/SATOP/92, para a elaboração e apresentação dos anteprojectos de obra (projectos de arquitectura) para os lotes C1, C3 e C4; 995 (novecentos e noventa e cinco) dias para os lotes C5 e C6; 1 085 (mil e oitenta e cinco) dias para os lotes C8 e C9; 1 175 (mil cento e setenta e cinco) dias para os lotes C10 e C11; 1 265 (mil duzentos e sessenta e cinco) dias para os lotes C17 e D2; e 1 355 (mil trezentos e cinquenta e cinco) dias para os lotes C12 e D5;

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação de cada um dos anteprojectos de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas e esgotos, electricidade, instalações especiais);

c) Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos nas alíneas anteriores, os projectos só se consideram efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.

4.

5.

Cláusula nona — Garantia de cumprimento dos encargos especiais

1.

1.1.

1.2. Sem prejuízo dos pagamentos estipulados nos números anteriores, a segunda outorgante prestará ainda, para o mesmo efeito, relativamente à concessão das zonas «C/D», uma caução adicional no valor de \$ 38 965 712,00 (trinta e oito milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, setecentas e doze) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato de concessão.

2. As cauções, referidas nos números anteriores, serão libertadas, aquando da recepção definitiva das infra-estruturas correspondentes ao valor dos encargos especiais deduzidos nos prémios e que as mesmas caucionam.

Cláusula décima quinta — Transmissão e emissão de licença de utilização

1.

2.

a) 15% de 1/12 avos de \$ 495 704 000,00 (quatrocentos e noventa e cinco milhões, setecentas e quatro mil) patacas, correspondentes aos encargos especiais deduzidos no prémio da concessão da zona «A»;

b) 15% de 1/11 avos de \$ 379 638 880,00 (trezentos e setenta e nove milhões, seiscentas e trinta e oito mil, oitocentas e oitenta) patacas, correspondentes aos encargos especiais deduzidos no prémio da concessão da zona «B»;

c) 15% de 1/18 avos de \$ 389 657 120,00 (trezentos e oitenta e nove milhões, seiscentas e cinquenta e sete mil, cento e vinte) patacas, correspondentes aos encargos especiais deduzidos no prémio da concessão das zonas «C/D».

3. Cada uma das cauções, referidas no número anterior, será libertada logo que se mostre realizada a parte das infra-estruturas que a segunda outorgante fica vinculada a executar, no valor de 1/12 avos de \$ 495 704 000,00 (quatrocentos e noventa e cinco milhões, setecentas e quatro mil) patacas, para a zona «A», de 1/6 avos de \$ 379 638 880,00 (trezentos e setenta e nove milhões, seiscentas e trinta e oito mil, oitocentas e oitenta) patacas, para a zona «B», e de 1/13 avos de \$ 389 657 120,00 (trezentos e oitenta e nove milhões, seiscentas e cinquenta e sete mil, cento e vinte) patacas, para as zonas «C/D» de acordo com o programa de trabalhos e respectivo cronograma financeiro. Em qualquer caso, nenhuma caução poderá ser libertada antes de decorrido o prazo mínimo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da respectiva emissão.

- 4.
- 5.
- 6.

Artigo quarto

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga, pela concessão referida no artigo primeiro do presente contrato, a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução das obras de aproveitamento do terreno, \$ 30,00 (trinta) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 1 376 445,00 (um milhão, trezentas e setenta e seis mil, quatrocentas e quarenta e cinco) patacas;

b) À medida que forem sendo concluídos os edifícios a construir, no terreno, passa a pagar, relativamente a cada um, a renda resultante da aplicação dos seguintes valores:

- Habitação: 10 patacas/m² de área bruta de construção;
- Comércio: 15 patacas/m² de área bruta de construção;
- Estacionamento: 10 patacas/m² de área bruta de construção;
- Hotel: 15 patacas/m² de área bruta de construção.

2. As rendas são 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 que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Artigo quinto

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante prestará, relativamente à concessão referida no artigo primeiro do presente contrato, uma caução no valor de \$ 1 376 445,00 (um milhão, trezentas e setenta e

seis mil, quatrocentas e quarenta e cinco) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Artigo sexto

1. Sem prejuízo do pagamento pela segunda outorgante da quantia de \$ 1 685 000 000,00 (mil seiscentos e oitenta e cinco milhões) de patacas e de \$ 762 250 250,00 (setecentos e sessenta e dois milhões, duzentas e cinquenta mil, duzentas e cinquenta) patacas, nas condições estabelecidas na cláusula décima segunda do Despacho n.º 73/SATOP/92, de 6 de Julho, e no artigo sexto do Despacho n.º 57/SATOP/93, de 26 de Abril, a segunda outorgante paga ainda, pela concessão referida no artigo primeiro do presente contrato, a importância de \$ 782 364 850,00 (setecentos e oitenta e dois milhões, trezentas e sessenta e quatro mil, oitocentas e cinquenta) patacas, que será liquidada da seguinte forma:

a) \$ 39 270 773,00 (trinta e nove milhões, duzentas e setenta mil, setecentas e setenta e três) patacas, no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) \$ 353 436 957,00 (trezentos e cinquenta e três milhões, quatrocentas e trinta e seis mil, novecentas e cinquenta e sete) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 6 (seis) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 66 328 807,00 (sessenta e seis milhões, trezentas e vinte e oito mil, oitocentas e sete) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira prestação 510 (quinhentos e dez) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior;

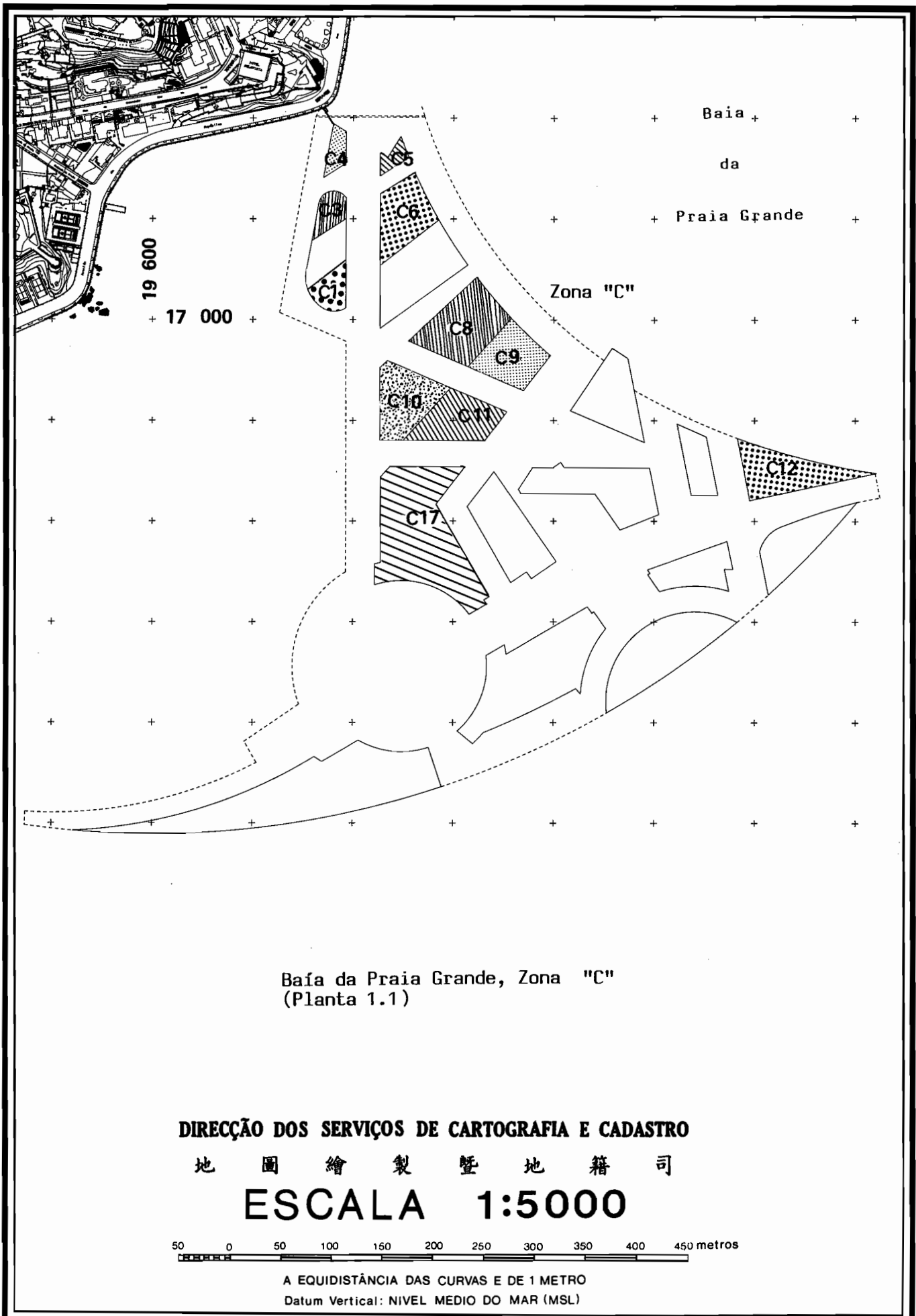
c) O remanescente, no montante de \$ 389 657 120,00 (trezentos e oitenta e nove milhões, seiscentas e cinquenta e sete mil, cento e vinte) patacas, será prestado, pela segunda outorgante, pela dação em pagamento de parte das infra-estruturas a construir nos termos da cláusula sétima, cuja entrega deverá ser feita ao primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, nos prazos estabelecidos.

2. Pelo período de tempo que decorrerá entre a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato e a data de vencimento da primeira das prestações referidas na alínea b) do número anterior, a segunda outorgante pagará juros à taxa de 7% ao ano, em duas prestações iguais, semestrais e consecutivas, no valor de \$ 12 370 000,00 (doze milhões, trezentas e setenta mil) patacas, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho acima referido.

Artigo sétimo

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 30 de Maio de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Baía da Praia Grande, Zona "C"
(Planta 1.1)

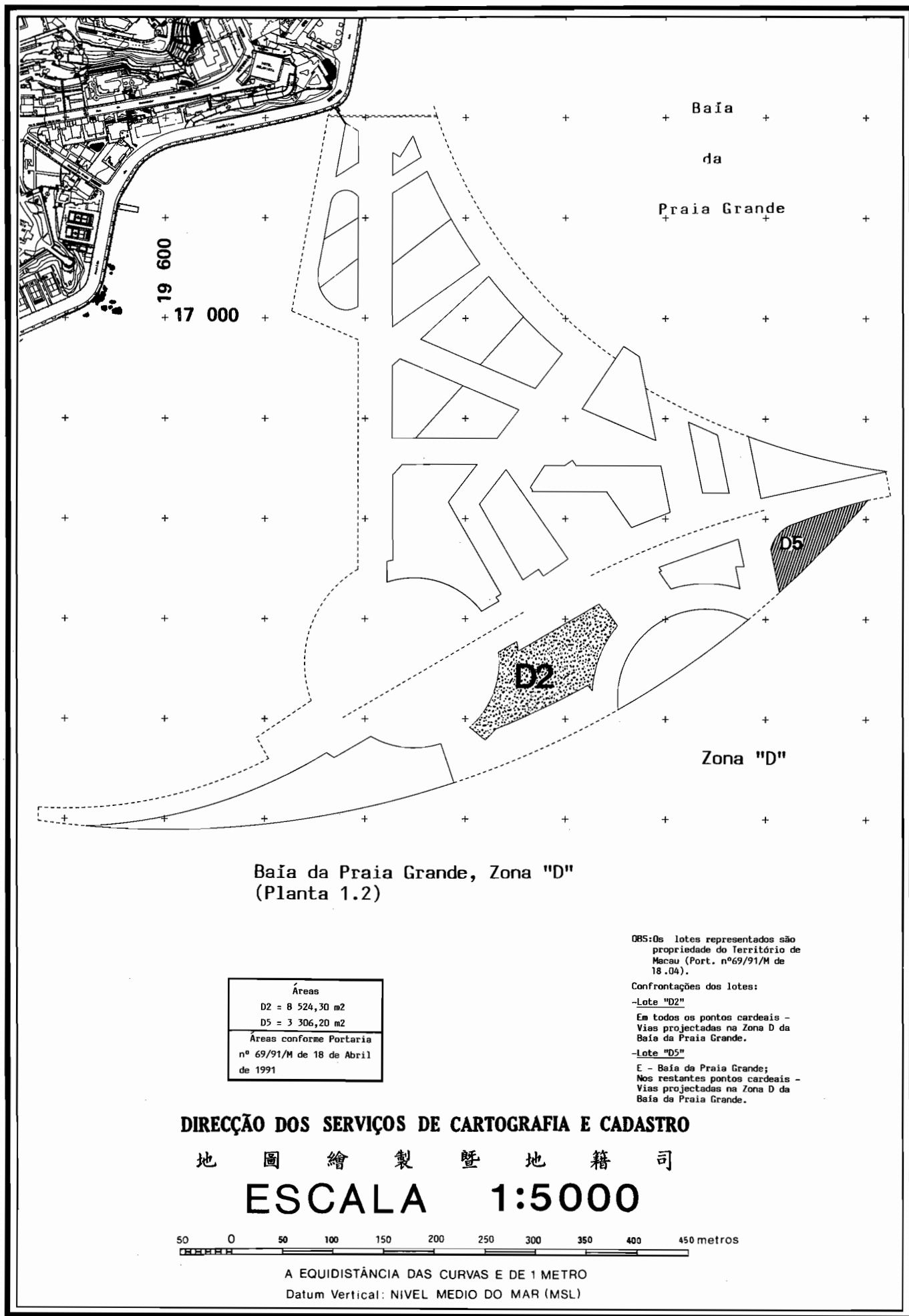
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:5000

50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 metros

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



19 600
17 000

Baía
da
Praia Grande

Zona "D"

Baía da Praia Grande, Zona "D"
(Planta 1.2)

Áreas	
D2 = 8 524,30 m ²	
D5 = 3 306,20 m ²	
Áreas conforme Portaria nº 69/91/M de 18 de Abril de 1991	

OBS:Os lotes representados são propriedade do Território de Macau (Port. nº69/91/M de 18.04).

Confrontações dos lotes:

-Lote "D2"

Em todos os pontos cardeais - Vias projectadas na Zona D da Baía da Praia Grande.

-Lote "D5"

E - Baía da Praia Grande; Nos restantes pontos cardeais - Vias projectadas na Zona D da Baía da Praia Grande.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:5000

50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Áreas conforme Portaria
n.º 69/91/M de 18 de Abril
de 1991.

Áreas (B.O.N.º 15-2.º supl. de 18/04/91):

Lote "C1" = 1 232,30 m2
" "C3" = 1 027,80 m2
" "C4" = 737,90 m2
" "C5" = 502,80 m2
" "C6" = 3 156,00 m2
" "C8" = 4 447,70 m2
" "C9" = 2 981,40 m2
" "C10" = 3 489,90 m2
" "C11" = 3 211,50 m2
" "C12" = 3 691,40 m2
" "C17" = 9 672,30 m2

ORS: Os lotes representados são propriedade do Território de Macau (Port. n.º 69/91/M de 18.04).

Confrontações dos Lotes:

-Lote "C1"

N - Lote "C2" da Zona C da Baía da Praia Grande;
Nos restantes pontos cardeais - Vias projectadas na Zona C da Baía da Praia Grande.

-Lote "C3"

S - Lote "C2" da Zona C da Baía da Praia Grande;
Nos restantes pontos cardeais - Vias projectadas na Zona C da Baía da Praia Grande.

-Lote "C4"

Em todos os pontos cardeais - Vias projectadas na Zona C da Baía da Praia Grande.

-Lote "C5"

Em todos os pontos cardeais - Vias projectadas na Zona C da Baía da Praia Grande.

-Lote "C6"

S - Lote "C7" da Zona C da Baía da Praia Grande;
Nos restantes pontos cardeais - Vias projectadas na Zona C da Baía da Praia Grande.

-Lote "C8"

S - Lote "C9" da Zona C da Baía da Praia Grande.
Nos restantes pontos cardeais - Vias projectadas na Zona C da Baía da Praia Grande.

-Lote "C9"

N - Lote "C8" da Zona C da Baía da Praia Grande;
Nos restantes pontos cardeais - Vias projectadas na Zona C da Baía da Praia Grande.

-Lote "C10"

N - Lote "C11" da Zona C da Baía da Praia Grande;
Nos restantes pontos cardeais - Vias projectadas na Zona C da Baía da Praia Grande.

-Lote "C11"

N - Lote "C10" da Zona C da Baía da Praia Grande.
Nos restantes pontos cardeais - Vias projectadas na Zona C da Baía da Praia Grande.

-Lote "C12"

Em todos os pontos cardeais - Vias projectadas na Zona C da Baía da Praia Grande.

-Lote "C17"

Em todos os pontos cardeais - Vias projectadas da Zona C da Baía da Praia Grande.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司