

Despacho n.º 65/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito pela «Sociedade de Importação e Exportação Addmore Internacional (Macau), Ld.ª», representada pelo seu gerente Ho Toi Neng, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 4 560 m², sito na Rua do Comendador Kou Ho Neng, 7 a 13, em Macau, que passa a destinar-se à construção de um hotel de 4 estrelas (Proc. n.º 944.1, da ex-DSPECE, hoje Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 56/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública outorgada em 26 de Julho de 1988 e lavrada a fls. 49 do livro 23-C do Cartório Notarial das Ilhas, a «Sociedade de Importação e Exportação Addmore Internacional (Macau) Ld.ª», com sede em Macau, na Rua de Silva Mendes, n.º 31-33, matriculada sob o n.º 2 600, a fls. 135 do livro C-7.º, adquiriu o direito resultante da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 4 740,37 m², sito na Rua do Comendador Kou Ho Neng, n.º 7 a 13, outrora designada por Rua dos Tanques dos Mainatos, n.º 4, em Macau, descrito sob o n.º 14 036 a fls. 176 do livro B-37, inscrito a seu favor sob o n.º 7 088, a fls. 15 do livro G-93-A e estando inscrito como foreiro à Fazenda Nacional sob o n.º 3 326 a fls. 184 v. do livro F-5 da Conservatória do Registo Predial de Macau.

2. Pretendendo, a ora requerente, reaproveitar o terreno com a construção de um novo edifício destinado a um hotel, submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo anteprojecto, o qual veio a merecer parecer favorável, ficando, no entanto, condicionado ao prévio acordo entre o Governo do Território e aquela sociedade quanto às condições de reaproveitamento do terreno concedido e ao cumprimento do parecer da Direcção dos Serviços de Turismo, comunicado pelo ofício n.º 757/1.25/DLS, de 5 de Maio de 1989.

3. Nestas circunstâncias, veio aquela Sociedade, por requerimento datado de 26 de Outubro de 1989, dirigido a S. Ex.ª o Governador, solicitar autorização para modificar o aproveitamento do supramencionado terreno em conformidade com o anteprojecto apresentado, procedendo-se à revisão das condições do contrato em vigor.

4. Apresentou também uma planta da DSCC «Proc. n.º 173/89», emitida em 10 de Março, da qual resulta que a área global do terreno é 4 560 m² e não 4 740,37 m².

5. Os SPECE, tendo em consideração o tipo de reaproveitamento que se pretendia e adoptando os critérios utilizados em casos análogos, procederam ao cálculo do prémio do contrato e da renda e elaboraram uma minuta de contrato que mereceu a concordância da requerente, conforme se alcança do termo de compromisso firmado em 19 de Junho de 1990.

6. De acordo com a informação dos SPECE n.º 170/90, de 22 de Junho, o processado foi submetido à consideração superior, tendo o director daqueles Serviços emitido parecer favorável, na sequência do qual o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, em 23 de Julho de 1990, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. Reunida em sessão de 23 de Agosto de 1990, a Comissão de Terras, analisando o processo e tendo em consideração a

informação dos SPECE n.º 170/90, de 22 de Junho, o parecer emitido, bem assim o despacho nela exarado pelo Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, foi de parecer poder ser deferido o pedido da revisão em epígrafe, ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo a escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa àquele parecer n.º 127/90, dele se considerava parte integrante.

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 192/90/M, de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo a revisão do contrato de concessão, por aforamento, ser titulada por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 4 560 m², (quatro mil, quinhentos e sessenta) metros quadrados, situado na Rua do Comendador Kou Ho Neng, n.º 7, 9, 11 e 13, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 14 036 a fls. 176 do livro B-37 e inscrito a favor do segundo outorgante segundo a inscrição n.º 7 088 a fls. 15 do livro G-93-A.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado com as letras A e B na planta anexa com o n.º 173/89, de 10 de Março, dos SCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, destinado a um hotel de 4 (quatro) estrelas, compreendendo 6 (seis) pisos e com as seguintes áreas de utilização:

Hotel: 8 276 m² (parte da 2.ª cave e a totalidade da 1.ª cave, r/c, 1.º, 2.º e 3.º andares);

Estacionamento: 1 305 m² (parte da 2.ª cave).

2. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações a realizar no momento da vistoria para efeito da emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 1 371 900,00 (um milhão, trezentas e setenta e uma mil e novecentas) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil, deverá ser pago, de uma só vez, antes da celebração da escritura pública que titula o presente contrato.

3. O foro anual é actualizado para \$ 3 430,00 (três mil, quatrocentas e trinta) patacas.

Cláusula quarta — 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 autoriza 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 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);

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, 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 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 quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 500,00 (quinhentas) 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 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 sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 5 077 736,00 (cinco

milhões e setenta e sete mil, setecentas e trinta e seis) patacas, que será pago, da seguinte forma:

a) \$ 977 736,00 (novecentas e setenta e sete mil, setecentas e trinta e seis) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 4 100 000,00 (quatro milhões e cem mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais iguais de capital e juros, no montante de \$ 908 072,00 (novecentas e oito mil e setenta e duas) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula sétima — Transmissão

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula oitava — 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 nona — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno, em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Falta de pagamento pontual do foro;

d) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador a publicar no *Boletim Oficial*.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

Cláusula décima — Foro competente

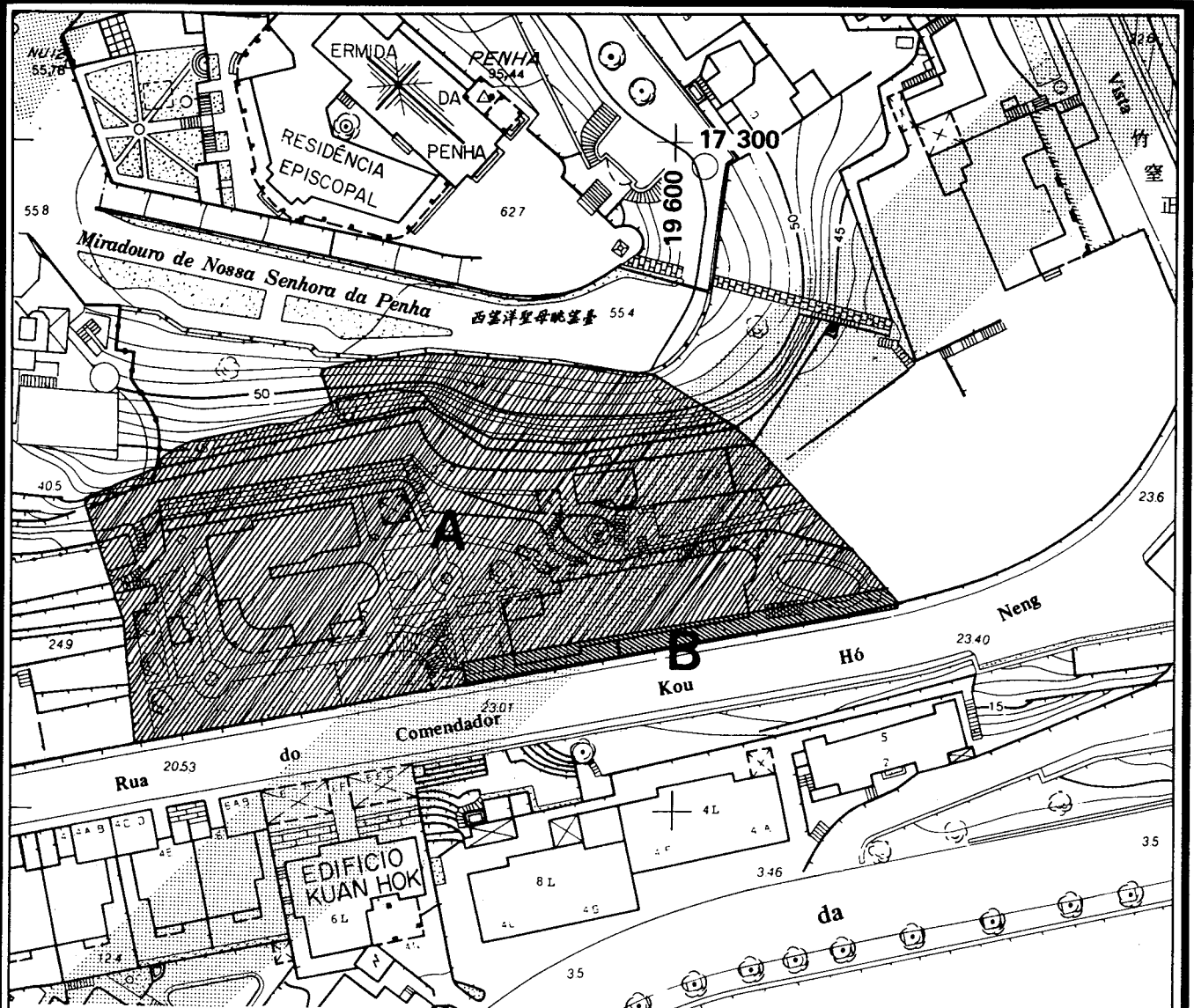
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga o anterior.

2. 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 16 de Abril de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



Confrontações actuais:

- Parcela A

Parte da descrição (N.º14036, B-37).

- N - Miradouro de Nossa Senhora da Penha;
- NE - Terreno sito na Rua Comendador Kou Ho Neng descrito sob o (N.º9821, B-26) e a Parcela B;
- SE - Rua Comendador Kou Ho Neng e a Parcela B;
- SW - Remanescente do Terreno sito a Rua do Comendador Kou Ho Neng, descrito sob o (N.º9787, B-26); Terreno na mesma Rua, descrito sob o (N.º21437, B-49) e Terreno sito ainda na mesma Rua, descrito sob o (N.º21385, B-49);
- NW - Remanescente do Terreno sito a Rua do Comendador Kou Ho Neng, descrito sob o (N.º9787, B-26) e o Terreno da mesma Rua, descrito sob o (N.º21437, B-49).

RUA DO COMENDADOR KOU HO NENG
(N.º14036, B-37)



ÁREA "A" = 4 362 m²



ÁREA "B" = 198 m²

- Parcela B

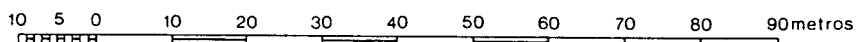
Averbamento N.º1 à descrição (N.º14036, B-37).

- NE - Terreno sito à Rua do Comendador Kou Ho Neng, descrito sob o (N.º9821, B-26);
- SE - Rua do Comendador Kou Ho Neng;
- SW e NW - Parcela A.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)