

Despacho n.º 78/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito pela empresa denominada «Estrada de Veículos Kee Kuan, Lda.», de revisão das condições da concessão do terreno com a área de 1 260 m², sito na ZAPE, lote «E», quarteirão 11, autorizada pelo Despacho n.º 172/SAOPH/88, publicado no *Boletim Oficial* n.º 52, 2.º suplemento, de 30 de Dezembro de 1988, em virtude das alterações introduzidas no projecto do edifício hoteleiro a construir no terreno. (Proc. n.º 61 391, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 167/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 172/SAOPH/88, publicado no 2.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52, de 30 de Dezembro de 1988, foi autorizada a concessão, por arrendamento, à empresa denominada «Estrada de Veículos Kee Kuan, Lda.», do terreno com a área de 1 260 m², sito na ZAPE, lote «E», quarteirão 11, destinado à construção de uma unidade hoteleira.

2. Na cláusula relativa ao aproveitamento e finalidade do terreno estipulado no despacho referido, não se previa a reserva de área para estacionamento por ser tecnicamente aceitável, ao tempo, a aplicação do pagamento da taxa respectiva em substituição dos lugares para estacionamento em falta, tendo em conta a dimensão do lote, sua localização e finalidade específica.

3. Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 1/89/M, de 9 de Janeiro, deixou de ser possível, para edifícios destinados a hotel, o pagamento de taxa em substituição de lugares de parques de estacionamento.

Por outro lado no que respeita à ocupação vertical, também o projecto de arquitectura posteriormente apresentado não respeitava os condicionalismos urbanísticos em vigor para a ZAPE, que, entretanto, haviam sido modificados.

4. Nestas circunstâncias, houve que proceder à reformulação do projecto de arquitectura, da qual resultou a introdução de mais um piso em cave e mais três andares.

5. O projecto reformulado obteve parecer favorável da DSSOPT, sob o ponto de vista de licenciamento, havendo, contudo, que adequar as condições do contrato de concessão do terreno ao novo aproveitamento, tanto mais que se verificava haver um aumento substancial de área bruta de construção.

6. Assim, na sequência do pedido de revisão das condições da concessão do terreno, o Departamento de Solos da DSSOPT reformulou os cálculos do prémio e da renda e elaborou uma minuta de alteração às condições contratuais estabelecidas no Despacho n.º 172/SAOPH/88, que foram aceites pela «Kee Kuan, Lda.», conforme evidencia o termo de compromisso firmado em Janeiro passado pelo seu gerente, Zhang Rencheng.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 21 de Março de 1991, nada teve a objectar às condições acordadas no Departamento de Solos, decidindo, no entanto, que a concessão do terreno deverá obedecer ao estipulado no Despacho n.º 172/SAOPH/88, atendendo a que a escritura do contrato de concessão autorizada por este despacho ainda não foi celebrada,

devendo ser alterada, deste modo, a redacção das cláusulas terceira, quarta, quinta, décima e décima primeira.

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 respectiva escritura pública de revisão do contrato de concessão ser outorgada nos termos e condições seguintes:

Artigo único

1. É autorizada a execução de alteração e a ampliação da área bruta de construção de um edifício sito na ZAPE, quarteirão 11, lote «E», de acordo com o projecto aprovado.

2. Em consequência das alterações referidas no número anterior, as cláusulas terceira, quarta, quinta, décima e décima primeira do contrato de concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, aprovado pelo Despacho n.º 172/SAOPH/88, de 27 de Dezembro, publicado no 2.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52, de 30 de Dezembro de 1988, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, para fins hoteleiros, compreendendo 30 (trinta) pisos, dos quais duas caves afectas exclusivamente a estacionamento.

2.

3.

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 \$ 37 800,00 (trinta e sete mil e oitocentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 360 300,00 (trezentas e sessenta mil e trezentas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para hotel:
23 358 m² × \$ 15,00/m² e por piso \$ 350 370,00

ii) Área bruta para estacionamento:
1 986 m² × \$ 5,00/m² e por piso \$ 9 930,00

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir

da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2.
3.
4.
5.

Cláusula décima — Prémio do contrato

1. Pela presente concessão é devido ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 45 620 380,00 (quarenta e cinco milhões, seiscentas e vinte mil, trezentas e oitenta) patacas, resultante do somatório de dois valores que seguidamente se explicitam:

- i) \$ 45 215 000,00 (quarenta e cinco milhões, duzentas e quinze mil) patacas, referente ao prémio definido na escritura pública outorgada em 27 de Dezembro de 1988;
- ii) \$ 405 380,00 (quatrocentas e cinco mil, trezentas e oitenta) patacas, em consequência do aumento de área bruta de construção correspondente ao projecto de alteração aprovado.

2. Do montante de \$ 45 215 000,00 (quarenta e cinco milhões, duzentas e quinze mil) patacas, referido na alínea i) do ponto supra, falta ainda liquidar duas prestações de \$ 5 485 533,00 (cinco milhões, quatrocentas e oitenta e cinco mil, quinhentas e trinta e três) patacas, que se vencem, respectivamente, em 30 de Junho de 1991 e 30 de Dezembro do mesmo ano.

3. O quantitativo de \$ 405 380,00 (quatrocentas e cinco mil, trezentas e oitenta) patacas, referido na alínea ii) do n.º 1, resultante da presente revisão será pago 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

Cláusula décima primeira — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 37 800,00 (trinta e sete mil e oitocentas) 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 22 de Abril de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.

Despacho n.º 79/SATOP/91

Respeitante à aplicação de multa à STDM, por incumprimento do prazo de aproveitamento do terreno com a área de

968 m², sito no gaveto formado pela Estrada de D. João Paulino, Estrada de Santa Sancha e Calçada das Chácaras e marcação de novo prazo de aproveitamento. (Proc. n.º 118.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 37/91, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Com precedência e hasta pública, por escritura de contrato celebrada na DSF, em 15 de Março de 1988, foi materializada a concessão do terreno com a área de 968 m², sito no gaveto formado pela Estrada de D. João Paulino, Estrada de Santa Sancha e Calçada das Chácaras, a favor da STDM.

2. Verificou-se, porém, que a concessionária não só não aproveitou o terreno no prazo globalmente estipulado para o seu aproveitamento como não apresentou razões suplementares de tal incumprimento.

3. Assim, a Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 de Abril de 1991, tendo em consideração o ponto 9 do Despacho n.º 134/SAOPH/88, publicado no *Boletim Oficial* n.º 46, de 14 de Novembro de 1988, bem como os elementos constantes do respectivo processo, designadamente o despacho no mesmo exarado pelo Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas e em conformidade com o estipulado na cláusula sétima do contrato de concessão do terreno com a área de 968 m², sito no gaveto formado pela Estrada de D. João Paulino, Estrada de Santa Sancha e Calçada das Chácaras, deliberou emitir parecer nos seguintes termos:

3.1. a) Aplicar à Sociedade de Turismo e Diversões de Macau — STDM, a multa de \$ 24 000,00 (vinte e quatro mil) patacas, por incumprimento do prazo de aproveitamento do terreno acima referido;

3.1. b) Fixar-lhe novo prazo global para aproveitamento do terreno até ao dia 14 de Novembro de 1992.

3.2. A multa referida na alínea a) do ponto anterior deverá ser paga na DSF até trinta dias contados a partir da data da notificação para o efeito, sob pena de aplicação das sanções contratualmente estipuladas.

3.3. O incumprimento do prazo fixado na alínea b) do n.º 1 determinará a aplicação das sanções legais e contratualmente previstas.

Nestes termos;

Concordando com o parecer da Comissão de Terras e ao abrigo do disposto no artigo 105.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e cláusula 9.ª da escritura do contrato de concessão acima referido, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 192/90/M, de 3 de Outubro, determino a aplicação à STDM, de uma multa no montante de \$ 24 000,00 (vinte e quatro mil) patacas, devendo a mesma ser paga no prazo e condições referidas no parecer transcrito, sendo fixado novo prazo global de aproveitamento do terreno até 14 de Novembro de 1992.