

Despacho n.º 22/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Desenvolvimento Turístico e Hoteleiro Oukwong, Lda., de alteração parcial da finalidade e modificação do aproveitamento do terreno com a área de 3 622 m², sito na ZAPE, quarteirão 3, lotes «C» e «F», destinado à construção de um edifício afecto a hotel, comércio, escritórios e estacionamento.

Multa por incumprimento da alínea a) do n.º 2 da cláusula quinta do Despacho n.º 147/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52, de 26 de Dezembro, (Processo n.º 1 014.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 94/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 147/SATOP/90, publicado no *Boletim Oficial* n.º 52, de 26 de Dezembro, foi concedido à Sociedade de Desenvolvimento Turístico e Hoteleiro Oukwong, Lda., com sede na Avenida do Conselheiro Ferreira de Almeida, n.º 121, C-D, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 540 a fls. 168 v. do livro C-11.º, um terreno com a área de 3 622 m², sito na ZAPE, quarteirão 3, lotes «C» e «F», para construção de um edifício com 21 pisos, destinados a um hotel de quatro estrelas, áreas comerciais e área para estacionamento.

2. Em 16 de Maio de 1991, com algum atraso em relação ao contratualmente estabelecido, a concessionária submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes o projecto de arquitectura que obteve parecer favorável.

Contudo, relativamente ao que se encontrava previsto no contrato de concessão, verificaram-se algumas alterações no que se refere às áreas de construção e à finalidade de afectação do edifício, facto este que determinou, conforme despacho de 2 de Agosto de 1991, do director da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), a revisão do contrato.

3. Esta situação foi sancionada posteriormente pelos meus despachos de 6 de Março e de 19 de Maio de 1992, respectivamente, exarados nas informações do Departamento de Solos da DSSOPT n.º 20, de 17 de Fevereiro de 1992, e 84, de 12 de Maio de 1992, determinando que o cálculo do prémio pela revisão do contrato fosse efectuado de acordo com as tabelas actualizadas e que fosse aplicada à concessionária a multa de \$ 102 000,00 (cento e duas mil) patacas, pelo atraso verificado na entrega do projecto de arquitectura, que já foi liquidada através da guia n.º 112, do Governo de Macau.

4. Nestas circunstâncias e na sequência dos pedidos feitos pela concessionária solicitando autorização para alterar a cláusula terceira do contrato e prorrogar o prazo de aproveitamento, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo do prémio da revisão do contrato de concessão e elaborou a minuta de alteração do mesmo, aceite pela concessionária, conforme carta datada de 2 de Outubro de 1992.

5. Com a presente revisão o edifício será constituído por um «podium» comum com sete pisos, dos quais três em cave, sobre o qual assentarão duas torres com catorze e quinze pisos, para serem afectadas à mesma finalidade da concessão inicial, adicionada de

uma área de 16 888 m² para escritórios. A área comercial é reduzida de 10 885 m² para 5 502 m², a do hotel de 30 447 m² para 22 663 m² e a área de estacionamento aumentada de 9 041 m² para 9 815 m².

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 5 de Novembro de 1992, emitiu parecer favorável.

7. 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 requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 11 de Janeiro de 1993, assinada pelos seus representantes Lou Wai Sek e Chan Kuok Weng, com poderes para o acto, conforme informação por escrito expedida pela Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel.

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

Pelo presente contrato é alterada a finalidade do aproveitamento do terreno com a área de 3 622 (três mil, seiscentos e vinte e dois) metros quadrados, situado no quarteirão 3, lotes «C» e «F», da Zona de Aterros do Porto Exterior, concedido à Sociedade de Desenvolvimento Turístico e Hoteleiro Oukwong, Lda., pelo Despacho n.º 147/SATOP/90, de 26 de Dezembro, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52, passando por consequência, as cláusulas segunda, terceira e quarta do contrato, a ter a seguinte redacção:

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de 26 de Dezembro de 1990, data da publicação no *Boletim Oficial* do Despacho n.º 147/SATOP/90, que titula o contrato de concessão.

2.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por duas torres de catorze e quinze pisos, assentes num pódio comum com sete pisos, dos quais três são em cave.

2. O edifício, referido no número anterior, é afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do 4.º piso (r/c) ao 7.º piso (3.º andar), com 5 502 m²;

Escritórios: do 8.º piso (4.º andar) ao 22.º piso (18.º andar), com 16 888 m²;

Hotelaria: parte do 4.º piso (r/c) ao 21.º piso (17.º andar), incluindo a piscina no 8.º piso (4.º andar), com 22 663 m²;

Estacionamento: 1.º, 2.º e 3.º pisos (1.ª, 2.ª e 3.ª caves), com 9 815 m².

3.
4.
5.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante paga a seguinte renda anual:

a)

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passa a pagar o montante global de \$ 386 973,00 (trezentas e oitenta e seis mil, novecentas e setenta e três) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:
5 502 m² x \$ 7,50/m² \$ 41 265,00

ii) Área bruta para escritórios:
16 888 m² x \$ 7,50/m² \$ 126 660,00

iii) Área bruta para hotelaria:
22 663 m² x \$ 7,50/m² \$ 169 973,00

iv) Área bruta para estacionamento:
9 815 m² x \$ 5,00/m² \$ 49 075,00

2.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir de 26 de Dezembro de 1990, data da publicação no *Boletim Oficial* do Despacho n.º 147/SATOP/90, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por legislação, que durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento, pelo segundo outorgante, da quantia de \$ 74 678 931,00 (setenta e quatro milhões, seiscentas e setenta e oito mil, novecentas e trinta e uma) patacas, nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 147/SATOP/92, de 26 de Dezembro, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52, o segundo outorgante, por força da presente alteração, paga ainda a importância de \$ 52 760 445,00 (cinquenta e dois milhões, setecentas e sessenta mil, quatrocentas e quarenta e cinco) patacas, que é liquidada da seguinte forma:

a) \$ 20 760 445,00 (vinte milhões, setecentas e sessenta mil, quatrocentas e quarenta e cinco) patacas, 30 (trinta) dias após a

publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente alteração;

b) O remanescente, no montante de \$ 32 000 000,00 (trinta e dois milhões) de patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no valor de \$ 8 712 032,00 (oito milhões, setecentas e doze mil e trinta e duas) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, após a data do pagamento referido na alínea anterior.

Artigo terceiro

1. Por força da presente alteração, o prazo de aproveitamento de 36 (trinta e seis) meses, estabelecido na cláusula quinta do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 147/SATOP/90, de 26 de Dezembro, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52, é prorrogado por mais 18 (dezoito) meses.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve, 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 a 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 das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram 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, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos 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, o segundo 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 RGPU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 quarto

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 6 de Fevereiro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

