

Despacho n.º 8/SATOP/96

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.R.L., de transmissão dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, relativamente ao lote 12 da zona «A», com a área de 6 361 (seis mil, trezentos e sessenta e um) metros quadrados, do empreendimento designado por «Fecho da Baía da Praia Grande», a favor da Sociedade de Investimento Imobiliário Ion Keng Van, S.A.R.L. (Processo n.º 962.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 75/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 28 de Maio de 1993, a Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.R.L., solicitou-me autorização para a transmissão a favor da sociedade anónima de responsabilidade limitada denominada Sociedade de Investimento Imobiliário Ion Keng Van, S.A.R.L., que, desde logo, manifestou a sua concordância, dos direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do lote 12 da zona «A», do empreendimento designado por «Fecho da Baía da Praia Grande», em Macau, pedido este feito ao abrigo da cláusula décima quinta do Despacho n.º 73/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 27/92, de 6 de Julho, com a redacção que lhe foi dada pelo artigo 3.º do Despacho n.º 57/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17/93, de 26 de Abril.

2. Efectivamente, de harmonia com o disposto na referida cláusula, o território de Macau poderá autorizar, sem alteração das condições contratuais, o primeiro pedido de transmissão do direito de arrendamento de qualquer um dos doze lotes em que se divide a zona «A», antes do seu aproveitamento integral, mediante a prestação de uma caução, por cada lote a transmitir, de montante equivalente a 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».

3. A sociedade transmissária, com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.ºs 1-3, edifício Luso Internacional, 16.º andar, foi constituída por escritura outorgada em 15 de Maio de 1993, exarada a fls. 2 e seguintes do livro 5 do Cartório do Notário Privado do dr. Jorge Neto Valente e depositada no Primeiro Cartório Notarial a fls. 124 do maço n.º 4.

4. O lote em apreço foi desanexado do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 22 103 do livro B-110A, referente à zona «A» e descrito em separado sob o n.º 22 103 a fls. 25 do livro B-110A, achando-se inscrito a favor da concessionária conforme inscrições n.ºs 660 a fls. 152 v. do livro F-2 e 2 023 a fls. 174 do livro F-8K.

5. O referido lote 12 encontra-se demarcado na planta n.º 4 214/92, emitida em 27 de Julho de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 29 de Julho de 1993, nada teve a objectar ao deferimento do pedido, nas condições constantes da minuta de contrato elaborada pela Divisão de Apoio àquela Comissão, devendo a transmitente prestar a respectiva caução, nos termos da cláusula décima quinta dos Despachos n.º 73/SATOP/92 e n.º 57/SATOP/93.

7. Após audição da Comissão de Terras e Conselho Consultivo, o processo foi-se protelando no tempo, por não ter sido apresentada pela concessionária a referida caução, e se ter entabulado negociações com vista à revisão daquela cláusula.

8. Formalizada a revisão através da publicação do Despacho n.º 56/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 22/94, II Série, de 1 de Junho, foi a caução prestada e apresentada em 5 de Julho de 1995, após o que o processo seguiu os seus trâmites.

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 da transmissão foram notificadas às sociedades transmitente e transmissária e por estas expressamente aceites, mediante cartas datadas de 4 de Outubro de 1995, assinadas por Jorge Manuel de Carvalho Pereira, na qualidade de procurador das duas sociedades, qualidade e poderes que foram verificados pelo Cartório do Notário Privado do Dr. Pedro Branco, conforme reconhecimento exarado em ambas as cartas.

10. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 6 de Outubro de 1995, e o respectivo reconhecimento n.º 9 336/3 217G, acha-se arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 143.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe e autorizo a transmissão da concessão nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, a Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.R.L., como segunda outorgante, e a Sociedade de Investimento Imobiliário Ion Keng Van, S.A.R.L., como terceira outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O território de Macau, como primeiro outorgante, a Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.R.L., como segunda outorgante, e a Sociedade de Investimento Imobiliário Ion Keng Van, S.A.R.L., como terceira outorgante, acordam no seguinte contrato:

A segunda outorgante, com autorização do primeiro outorgante, transmite, pelo presente contrato e pelo preço de 3 816 600,00 (três milhões, oitocentas e dezasseis mil e seiscentas) patacas, para a terceira outorgante, as situações decorrentes da concessão, por arrendamento, do terreno respeitante ao lote 12 da zona «A», integrante da concessão titulada pelo Despacho n.º 73/SATOP/92, publicado no *Boletim Oficial* n.º 27/92, de 6 de Julho, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 57/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17/93, de 26 de Abril, e pelo Despacho n.º 56/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 22/94, II Série, de 1 de Junho. O terreno, com a área de 6 361 (seis mil, trezentos e sessenta e um) metros quadrados, acha-se descrito na CRPM sob o n.º 22 103 a fls. 25 do livro B-110A e assinalado na planta n.º 4 214/92, emitida em 27 de Julho de 1993, pela DSCC.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

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

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O lote de terreno referido na cláusula primeira é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a comércio, hotelaria e estacionamento, com as seguintes áreas de construção:

Comércio	16 223 m ²
Hotelaria	43 200 m ²
Estacionamento	14 525 m ²

em conformidade com o Plano de Pormenor e respectivo regulamento, relativo à zona «A», aprovado pela Portaria n.º 69/91/M, publicada no *Boletim Oficial* n.º 15/91, 2.º suplemento, de 18 de Abril, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 134/92/M, publicada no *Boletim Oficial* n.º 25/92, de 22 de Junho.

Cláusula quarta — Renda

1. Durante o período de aproveitamento do lote, a terceira outorgante paga a renda anual no valor de 190 830,00 (cento e noventa mil, oitocentas e trinta) patacas.

2. Após o aproveitamento do terreno, a renda será a resultante dos seguintes valores:

Comércio	15,00/pts/m ² de área bruta de construção;
Hotel	15,00/pts/m ² de área bruta de construção;
Estacionamento	10,00/pts/m ² de área bruta de construção.

3. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes, para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

4. 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.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 66 (sessenta e seis) meses, contados a partir da data de 6 de Julho de 1992.

2. Sem prejuízo do prazo estipulado no número anterior, a terceira outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos, observar, na parte aplicável, os prazos estipulados no n.º 3 da cláusula sexta do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 73/SATOP/92, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 57/SATOP/93.

Cláusula sexta — Encargos especiais

A terceira outorgante obriga-se, na parte aplicável, a cumprir o disposto nas cláusulas sétima, oitava e nona do contrato de concessão titulado pelo Despacho n.º 73/SATOP/92, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 57/SATOP/93 e pelo Despacho n.º 56/SATOP/94.

Cláusula sétima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a terceira outorgante paga uma caução equivalente à renda anual no valor de 190 830,00 (cento e noventa mil, oitocentas e trinta) 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 renda anual.

Cláusula oitava — Remissão

É aplicável ao presente contrato o disposto nas cláusulas décima quinta, décima sexta, décima sétima e décima oitava do Despacho n.º 73/SATOP/92, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 57/SATOP/93 e pelo Despacho n.º 56/SATOP/94.

Cláusula nona — Foro competente

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

Cláusula décima — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pelo estipulado no contrato de concessão 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 Despacho n.º 57/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 17/93, de 26 de Abril, e pelo Despacho n.º 56/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 22/94, II Série, de 1 de Junho, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Cláusula décima primeira — Transitória

1. A terceira outorgante pagará as rendas correspondentes ao lote transmitido, nos termos da cláusula quarta do presente contrato, que não tenham sido entretanto pagas pela segunda outorgante.

2. A caução da renda passará a constituir obrigação da terceira outorgante, no que respeita ao lote transmitido, nos termos da cláusula sétima deste contrato, e, uma vez prestada, será o correspondente montante reduzido na caução prevista na cláusula décima quarta do Despacho n.º 73/SATOP/92.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 11 de Janeiro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

