

Despacho n.º 55/SATOP/96

Respeitante à revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 1 092 m², sito em Macau, na Avenida da Amizade, lote 1, feito a favor da sociedade Centro de Comércio Mundial – Macau, S.A.R.L., também designada World Trade Center – Macau, S.A.R.L., e de transmissão para esta sociedade de uma parcela de terreno contígua com a área de 1 379 m² e concedida à sociedade Excelsior – Hotéis e Investimentos, Limitada.

Reversão, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, de duas parcelas de terreno, com as áreas de 315 m² e 242 m² que se destinam a integrar o domínio público do Território, ficando o terreno com a área global de 1 914 m² (Processo n.º 170.3, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 84/95, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura pública do contrato outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), em 19 de Junho de 1987, lavrada a fls. 128 e seguintes do livro n.º 257, foi concedido à sociedade comercial, denominada Centro de Comércio Mundial — Macau, S.A.R.L., também designada por World Trade Center — Macau, S.A.R.L., com sede em Macau, na Rua de Pequim, n.º 183, edifício Marina Plaza, 5.º andar, apartamentos A e B, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 2 173 a fls. 118 v. do livro C-6.º, um terreno com a área de 1 092 m², sito em Macau, na Avenida da Amizade, junto ao terreno concedido à sociedade comercial, denominada Excelsior – Hotéis e Investimentos, Limitada, onde se encontra implantado o Hotel Mandarin Oriental, confinante com o parque de estacionamento descoberto deste hotel.

2. Nos termos das cláusulas terceira e quinta da supra-indicada escritura, o terreno seria aproveitado com a construção de um edifício com 19 pisos, constituído em regime de propriedade horizontal, destinado a estacionamento, comércio e escritórios, no prazo de trinta meses contados a partir de 16 de Março de 1987, data da publicação, no *Boletim Oficial* n.º 11/87, do Despacho n.º 33/SAES/87, que autorizou a concessão.

3. Em Outubro de 1991, a concessionária e a sociedade Excelsior – Hotéis e Investimentos, Limitada, com sede em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 2B, matriculada na CRCA sob o n.º 1 336 a fls. 91 do livro C-4.º, acordaram na transmissão para aquela de uma parcela de terreno contígua com a área de 1 379 m², que se encontra aproveitada com o parque de estacionamento a descoberto do Hotel Mandarin Oriental, recebendo esta em compensação uma fracção do edifício a construir, correspondente a parte do sexto piso e que designaram por «ballroom».

4. Nesse sentido, o processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 20 de Fevereiro de 1992, emitiu parecer favorável.

5. Entretanto e com vista ao aproveitamento conjunto dos terrenos em causa, a concessionária submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) um novo projecto de arquitectura, o qual foi considerado passível de aprovação.

6. Nestas circunstâncias, foi o processo, de novo, enviado ao Departamento de Solos da DSSOPT a fim de proceder ao cálculo do prémio devido.

7. Todavia, em 7 de Março de 1995, a concessionária apresentou um projecto de alterações que foi aprovado condicionalmente.

8. De acordo com esta última versão do projecto, o Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o reaproveitamento do terreno deve obedecer, com as quais a concessionária concordou em 3 de Agosto de 1995.

9. O processo seguiu, então, a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 21 de Setembro de 1995, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

10. O terreno passa a ser constituído pelas parcelas assinaladas com as letras «A», «A1», «B» e «B1» na planta n.º 2 879/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 14 de Junho de 1994, com a área de 1 914 m².

11. As parcelas identificadas com as letras «B» e «B1», a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 21 546 a fls. 55 do livro B-51 e inscrito a favor da sociedade Excelsior – Hotéis e Investimentos, Limitada, destinam-se a ser anexadas ao prédio descrito sob o n.º 21 777 a fls. 178 do livro B-87. A parcela assinalada com a letra «B2» na mencionada planta, com a área de 242 m², a desanexar da referida descrição n.º 21 546, e a parcela assinalada com a letra «A2» na mesma planta, com a área de 315 m², a desanexar da descrição n.º 21 777, destinam-se a integrar o domínio público do Território.

12. 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 revisão do contrato de concessão foram notificadas às sociedades requerentes, e por estas expressamente aceites, mediante declarações datadas de 4 de Janeiro e 28 de Fevereiro de 1996, assinadas, respectivamente, por António Leça da Veiga Paz, casado, natural de Lisboa, residente em Macau, e Lam Kam Peng, aliás Peter Lam, casado, natural de Macau, onde reside, e por Stanley Hung Sun Ho, também conhecido por Stanley Ho, casado, natural de Hong Kong, residente na Estrada da Penha, n.º 15, em Macau, e Stuart Mathieson Burnett, casado, natural da Grã-Bretanha, residente em Hong Kong, os primeiros na qualidade de administradores da sociedade Centro de Comércio Mundial — Macau, S.A.R.L., e os segundos na qualidade de gerente-geral e de gerente, respectivamente, da sociedade Excelsior – Hotéis e Investimentos, Limitada, todos com poderes para o acto, qualidades e poderes que foram verificados pelo cartório do notário privado Paulo Ortigão de Oliveira, em 4 de Janeiro de 1996, e pelo Cartório Notarial das Ilhas, em 27 de Março de 1996.

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 nos artigos 29.º, n.º 2, 49.º e seguintes e 107.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, pela sociedade Excelsior – Hotéis e Investimentos, Limitada, como

segunda outorgante, e pela sociedade Centro de Comércio Mundial – Macau, S.A.R.L., também designada por World Trade Center – Macau, S.A.R.L., como terceira outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

Constitui objecto do presente contrato o seguinte:

1. A revisão da concessão, por arrendamento, titulada por escritura de 19 de Junho de 1987, respeitante ao terreno com a área de 1 092 (mil e noventa e dois) metros quadrados, situado em Macau, na Avenida da Amizade, descrito na CRPM sob o n.º 21 777 a fls. 178 do livro B-87, inscrito a favor da terceira outorgante sob o n.º 23 855 do livro F-27, constituído pelas parcelas assinaladas com as letras «A», «A1» e «A2» na planta n.º 2 879/89, emitida em 14 de Junho de 1994, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato;

1.1. A reversão a favor do primeiro outorgante, devido aos novos alinhamentos, da parcela de terreno assinalada com a letra «A2» na planta identificada no número anterior, com a área de 315 (trezentos e quinze) metros quadrados, que se destina a integrar o domínio público do Território.

2. A revisão da concessão definitiva titulada pela escritura pública outorgada em 20 de Maio de 1982, com as alterações constantes das escrituras outorgadas em 10 de Dezembro de 1984, 19 de Dezembro de 1985 e 15 de Março de 1988, respeitante ao terreno confinante com o identificado no n.º 1, onde se encontra construído o prédio n.ºs 956, 972, 982, 1022, 1030, 1046, 1060, 1076 e 1110, da Avenida da Amizade, descrito na CRPM sob o n.º 21 546 a fls. 55 do livro B-51 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 20 638 a fls. 44 do livro F-14, em virtude da alteração do seu objecto, resultante dos factos seguintes:

2.1. A reversão a favor do primeiro outorgante devido aos novos alinhamentos, da parcela de terreno assinalada com a letra «B2» na planta identificada no n.º 1, com a área de 242 (duzentos e quarenta e dois) metros quadrados, que se destina a integrar o domínio público do Território;

2.2. A transmissão, autorizada pelo primeiro outorgante nos termos da cláusula décima terceira do contrato de concessão supra-referido, livre de quaisquer ónus ou encargos e pelo preço de 341 100,00 (trezentos e quarenta e uma mil e cem) patacas, a favor da terceira outorgante que aceita, do direito ao arrendamento da parcela de terreno assinalada com as letras «B» e «B1» na planta acima identificada, com a área global de 1 137 (mil cento e trinta e sete) metros quadrados, a desanexar da descrição n.º 21 546 a fls. 55 do livro B-51;

2.3. Em consequência da reversão e transmissão referidas nos números anteriores, a área do prédio descrito sob o n.º 21 546 fica reduzida a 8 486 (oito mil quatrocentos e oitenta e seis) metros quadrados.

3. A concessão do terreno identificado no n.º 1, agora com a área global de 1 914 (mil novecentos e catorze) metros quadrados, resultante da anexação das parcelas de terreno identificadas com as letras «A», «A1», «B» e «B1», na planta n.º 2 879/89, emitida em 14 de Junho de 1994, pela DSCC, que se destina a ser aproveitado, no regime de arrendamento, como constituindo um único lote, de ora em diante simplesmente designado por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

4. A terceira outorgante, pelo presente contrato, fica obrigada a transmitir a favor da segunda outorgante, que aceita, como contrapartida pela transmissão da parcela de terreno identificada no n.º 2.2 desta cláusula, a parte do 5.º andar («ballroom»), com a área de 1 286 (mil duzentos e oitenta e seis) metros quadrados, designada por «D5» na memória descritiva das fracções autónomas do edifício a construir no terreno da concessão, e com o mesmo valor da referida parcela de terreno.

4.1. A terceira outorgante obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da referida fracção a favor da segunda outorgante.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O prazo de arrendamento é válido até 19 de Junho de 2012.

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

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 20 (vinte) pisos, incluindo uma cave.

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

Estacionamento: cave, parte do rés-do-chão, e parte do 1.º ao 3.º andares;

Comercial: parte do rés-do-chão, e parte do 1.º, 2.º, 3.º e 5.º andares;

Escritórios: 4.º andar, parte do 5.º andar, a totalidade do 6.º ao 14.º andares e parte do 15.º andar;

Escritórios para utilização própria do World Trade Center — Macau, S.A.R.L. (WTC): parte do 15.º andar e a totalidade do 16.º ao 18.º andares.

3. A área de 194 (cento e noventa e quatro) metros quadrados, correspondente às parcelas assinaladas com as letras «A1» e «B1» na referida planta n.º 2 879/89, da DSCC, e que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, é destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e chama-se zona de passeio sob a arcada.

4. A terceira outorgante fica obrigada a reservar sempre completamente desimpedido e até à profundidade de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

Cláusula quarta — Renda

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 28 710,00 (vinte e oito mil, setecentas e dez) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 294 335,00 (duzentas e noventa e quatro mil, trezentas e trinta e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

2 955 m² x 15,00 patacas/m² 44 325,00 patacas

ii) Área bruta para escritórios:

12 644 m² x 15,00 patacas/m² 189 660,00 patacas

iii) Área bruta para estacionamento:

6 035 m² x 10,00 patacas/m² 60 350,00 patacas

2. 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.

3. As rendas serão 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 estipulados por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

O aproveitamento do terreno deve operar-se até 30 de Abril de 1996.

Cláusula sexta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado na cláusula quinta, relativamente à conclusão da obra, a terceira outorgante fica sujeita a multa até 5 000,00 (cinco mil) patacas por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A terceira outorgante fica exonerada 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, a terceira outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

Para além do pagamento já efectuado pela terceira outorgante ao primeiro outorgante da quantia de 12 000 000,00 (doze milhões)

de patacas nas condições estipuladas na cláusula oitava do contrato de concessão a que se refere a escritura de 19 de Junho de 1987, a terceira outorgante, por força da presente revisão, paga ainda a importância de 12 225 715,00 (doze milhões, duzentas e vinte e cinco mil, setecentas e quinze) patacas, integralmente e de uma só vez, no prazo de 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a terceira outorgante presta uma caução no valor de 28 710,00 (vinte e oito mil, setecentas e dez) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

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

Cláusula nona — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da relativa ao prémio.

2. Não são autorizadas transmissões das quais resulte a alteração da finalidade prevista na cláusula terceira.

3. A transmissão de situações emergentes deste contrato na parte relativa aos pisos destinados ao uso exclusivo da actividade da terceira outorgante, identificados na cláusula terceira, fica sujeita a autorização expressa do primeiro outorgante, durante o período de 15 (quinze) anos, contados a partir da data da emissão, pela DSSOPT, da licença de utilização do edifício.

4. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pela terceira outorgante, para o efeito previsto no número anterior, implicam a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula oitava.

5. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a terceira outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a terceira 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 décima primeira — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

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

b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da terceira outorgante.

Cláusula décima segunda — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta de pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o seu aproveitamento;

c) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

d) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A rescisão do contrato determina a reversão à posse do primeiro outorgante, consoante aquela seja total ou parcial, da fracção ou fracções respectivas, sem direito a qualquer indemnização por parte do seu titular.

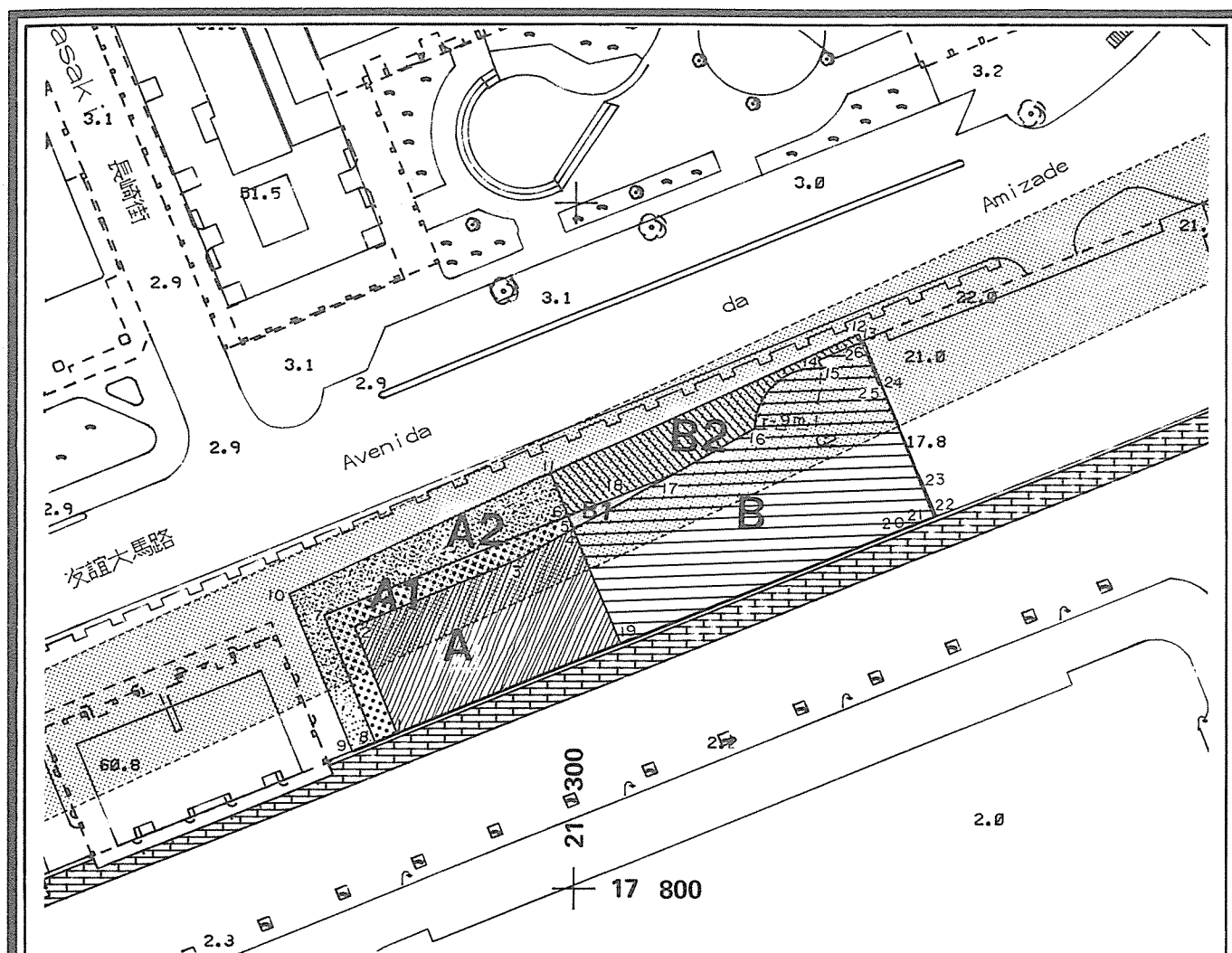
Cláusula décima terceira — Foro competente

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 quarta — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, 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 11 de Abril de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Avenida da Amizade (Lote 1)

N.º	M (m)	P (m)
1	334.9	17867.1
2	334.9	17867.1
3	334.9	17867.1
4	334.9	17867.1
5	334.9	17867.1
6	334.9	17867.1
7	334.9	17867.1
8	334.9	17867.1
9	334.9	17867.1
10	334.9	17867.1
11	334.9	17867.1
12	334.9	17867.1
13	334.9	17867.1
14	334.9	17867.1
15	334.9	17867.1
16	334.9	17867.1
17	334.9	17867.1
18	334.9	17867.1
19	334.9	17867.1
20	334.9	17867.1
21	334.9	17867.1
22	334.9	17867.1
23	334.9	17867.1
24	334.9	17867.1
25	334.9	17867.1
26	334.9	17867.1
27	334.9	17867.1
28	334.9	17867.1
29	334.9	17867.1
30	334.9	17867.1
31	334.9	17867.1
32	334.9	17867.1
33	334.9	17867.1
34	334.9	17867.1
35	334.9	17867.1
36	334.9	17867.1
37	334.9	17867.1
38	334.9	17867.1
39	334.9	17867.1
40	334.9	17867.1
41	334.9	17867.1
42	334.9	17867.1
43	334.9	17867.1
44	334.9	17867.1
45	334.9	17867.1
46	334.9	17867.1
47	334.9	17867.1
48	334.9	17867.1
49	334.9	17867.1
50	334.9	17867.1
51	334.9	17867.1
52	334.9	17867.1
53	334.9	17867.1
54	334.9	17867.1
55	334.9	17867.1
56	334.9	17867.1
57	334.9	17867.1
58	334.9	17867.1
59	334.9	17867.1
60	334.9	17867.1
61	334.9	17867.1
62	334.9	17867.1
63	334.9	17867.1
64	334.9	17867.1
65	334.9	17867.1
66	334.9	17867.1
67	334.9	17867.1
68	334.9	17867.1
69	334.9	17867.1
70	334.9	17867.1
71	334.9	17867.1
72	334.9	17867.1
73	334.9	17867.1
74	334.9	17867.1
75	334.9	17867.1
76	334.9	17867.1
77	334.9	17867.1
78	334.9	17867.1
79	334.9	17867.1
80	334.9	17867.1
81	334.9	17867.1
82	334.9	17867.1
83	334.9	17867.1
84	334.9	17867.1
85	334.9	17867.1
86	334.9	17867.1
87	334.9	17867.1
88	334.9	17867.1
89	334.9	17867.1
90	334.9	17867.1
91	334.9	17867.1
92	334.9	17867.1
93	334.9	17867.1
94	334.9	17867.1
95	334.9	17867.1
96	334.9	17867.1
97	334.9	17867.1
98	334.9	17867.1
99	334.9	17867.1
100	334.9	17867.1

Área "A" = 600 m²Área "A1" = 177 m²Área "A2" = 315 m²Área "B" = 1 120 m²Área "B1" = 17 m²Área "B2" = 242 m²

OBS:- As parcelas (A+A1+A2), são o terreno concedido ao CENTRO DE COMÉRCIO MUNDIAL DE MACAU, S.A.R.L. (Escritura de 19.06.1987).

- A parcela (B2) é parte do terreno descrito sob o (nº21546, B-51), a reverter ao Território e destina-se a via e passeio público.

- As parcelas (B+B1), são parte do terreno concedido à Sociedade Excelcior-Hotéis e Investimento, Lda. descrito sob o (nº21546, B-51) e a integrar no novo aproveitamento do CENTRO DE COMÉRCIO MUNDIAL DE MACAU, S.A.R.L.

- As parcelas (A1+B1), são zonas de recuo obrigatório ao nível do r/c, formando arcada (servidão pública até 1,5 m abaixo do pavimento).

- A parcela (A2) é terreno concedido ao CENTRO DE COMÉRCIO MUNDIAL DE MACAU, S.A.R.L., destina-se a via e passeio públicos, a reverter ao Território.

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS DO LOTE (A+A1+B+B1)

NE - Hotel Mandarin Oriental à Avenida da Amizade nºs 956 a 1110; (nº21546, B-51);

SE - Molhe de protecção ao Porto Exterior (ZAPE)

SW - Prédio construído no quarteirão 7, lote b do ZAPE;

NW - Avenida da Amizade.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)