



MUNICIPIO DA PRAIA
Câmara Municipal

Contrato de constituição de direito de superfície

No dia 22 de Julho de 2015, em Macau, perante mim, **Paulo Jorge Monteiro**, casado, e residente na Prainha - Cidade da Praia, em Cabo Verde, Secretário Municipal, na qualidade de notário privativo da Câmara Municipal, compareceram:

O Senhor **Arq. Rafael de Jesus Rocha Fernandes**, solteiro, residente em Palmarejo, Cidade da Praia, em Cabo Verde, portador do bilhete de identidade de cidadão nacional de Cabo Verde n.º 136477, emitido em 23/09/2011, pelo arquivo de Identificação da Praia, com plenos poderes delegados para o acto, em representação do **PRESIDENTE e da CÂMARA MUNICIPAL DA PRAIA**, conforme credencial anexa ao presente, com sede em Paços do Concelho, sito na Praça Alexandre Albuquerque, como **Primeira Outorgante ou Concedente**

E

O Senhor **Chow Kam Fai David**, casado, portador do Passaporte, n.º M927814, emitido em 02.01.2014 por Macau (China), residente permanente de Macau, na qualidade de presidente do Conselho de Administração, em representação da **MLD Cabo Verde Resorts, S.A.** com sede na cidade da Praia, em Chã de Areia, Travessa do Moinho, prédio amarelo, 1.º andar, Praia Cabo Verde, registada junto da Conservatória dos Registos Comercial e de Automóvel da Praia, sob o número 3653/2015/07/10, como **Segundo Outorgante ou Superficiária**.

E declararam que entre eles é celebrado, de boa-fé, e mutuamente acordado o presente **Contrato de Constituição de Direito de Superfície**, nos termos seguintes:

Cláusula 1.ª

(Propriedade)

A Primeira Outorgante declara que é dona e legítima possuidora do lote de terreno com área de 33.500 m² (trinta e três mil e quinhentos metros quadrados), sito na

Praia da Gamboa, Cidade da Praia, inscrito na matriz predial da Freguesia de Nossa Senhora da Graça sob o n.º 705 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 5210, a fls 345v² do Livro B/36 desocupado e livre de ónus e encargos, melhor identificado no Esquema de Enquadramento Urbanístico em anexo.

Cláusula 2.ª

(Constituição)

1. Pelo presente instrumento, a Primeira Outorgante, ao abrigo da autorização concedida através da **Deliberação n.º41/2014 da Assembleia Municipal da Praia** - publicada no BO n.º 60/2014 II Série de 18 de Novembro, a Primeira Outorgante, constitui a favor da Segunda Outorgante, que o aceita, o exclusivo direito de superfície sobre o lote de terreno com área de 33.500 m² (trinta e três mil e quinhentos metros quadrados), sito na Praia da Gamboa, na Cidade da Praia, desocupado e livre de ónus e encargos, melhor identificado no Esquema de Enquadramento Urbanístico em anexo.
2. A Primeira Outorgante deverá entregar a posse do lote de terreno identificado no n.º 1 à Superficiária no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data de assinatura do presente instrumento. Nenhum prazo ou período estipulados neste contrato inicia o seu decurso, nem qualquer quantia é devida, sem que a Segunda Outorgante entre na posse daquele lote de terreno.

Cláusula 3.ª

(Finalidade)

1. A Primeira Outorgante constitui o aludido direito de superfície a favor da Segunda Outorgante, com a finalidade de construção de um *Complexo Resort Hotel Casino* pela Segunda Outorgante, composto de, entre outros, um edifício de escritórios, um *aparthotel*, *villas* residenciais, *clubhouse*, arruamentos e arranjos de espaço exterior com mobiliário urbano e espaços verdes.
2. A Segunda Outorgante não pode utilizar o terreno concessionado para outro fim que não seja o mencionado no n.º 1.
3. As construções edificadas pela Superficiária no terreno referido na Cláusula 1.ª são propriedade da Superficiária, sem prejuízo da Cláusula 9.ª.
4. A Superficiária pode constituir hipoteca (ou quaisquer outros ónus ou encargos) sobre as obras e instalações fixadas no terreno referido na Cláusula 1.ª, bem como sobre quaisquer outros direitos ou situações decorrentes do presente contrato, desde

que se destine a garantir qualquer financiamento relacionado com o Complexo *Resort Hotel Casino*.

Cláusula 4.ª

(Prazo)

1. O direito de superfície constituído pelo presente contrato tem a duração de 75 (setenta e cinco) anos, a contar da data da assinatura do presente instrumento.
2. O prazo da constituição do direito de superfície poderá ser prorrogado sucessivamente, até ao limite máximo permitido por lei, mediante deliberação da Assembleia Municipal e proposta da Câmara Municipal da Praia.

Cláusula 5.ª

(Renda)

1. O valor do terreno objecto de direito de superfície é de 201.000.000\$00 (duzentos e um milhões de escudos) determinado com base na Deliberação n.º 44/13, de 24 de Outubro, da Câmara Municipal da Praia, que estabelece os preços de alienação de terrenos municipais e fixa a fórmula de cálculo de ampliações e mudanças de uso.
2. Durante o período da concessão do direito de superfície, a Segunda Outorgante pagará à Primeira Outorgante uma renda anual no valor de 2.680.000\$00 (dois milhões, seiscentos e oitenta mil escudos).
3. O valor da renda é sujeito a actualização de 10 em 10 anos, de acordo com a taxa de inflação média dos últimos cinco anos, registada pelo Instituto Nacional de Estatísticas.
4. O montante referido no n.º 2 poderá ser total ou parcialmente antecipado por parte da Segunda Outorgante e utilizado para o financiamento das obras e intervenções de requalificação da área envolvente ao complexo, as quais devem ser decididas por acordo entre a Superficiária e a Concedente e, em todo o caso, devem ser complementares ao Complexo *Resort Hotel Casino*. Os montantes antecipados ao abrigo deste n.º 4 serão imputados nas rendas anuais que se vencerem nos períodos imediatamente subsequentes. Os montantes antecipados ao abrigo deste n.º serão imputados nas rendas anuais que se vencerem nos períodos imediatamente subsequentes.
5. As obras de requalificação referidas no n.º 4 incluirão os trabalhos de construção e melhoramento dos acessos rodoviários ao *Resort Hotel Casino*, nos termos a acordar com a Segunda Outorgante.



6. A Segunda Outorgante pode fazer, a qualquer tempo, devoluções definitivas parciais de qualquer área do terreno referido na Cláusula 1.^a, mediante notificação por escrito à Primeira Outorgante, sendo deduzido proporcionalmente o pagamento das rendas anuais.

Cláusula 6.^a

(Concepção, projecto e construção da obra)

A Superficiária é responsável pelo financiamento, concepção, projecto, construção e manutenção das obras e equipamentos relacionados com o *Resort Hotel Casino*.

Cláusula 7.^a

(Início da construção)

1. É fixado um prazo de 3 anos para a conclusão da construção do complexo hoteleiro.
2. O prazo referido no número anterior conta-se a partir da data da emissão de todas as licenças de construção referentes ao *Resort Hotel Casino*.
3. O não cumprimento do prazo referido no n.º 1, por causas imputadas à Superficiária, é motivo de rescisão do contrato de direito de superfície.
4. A contagem do prazo poderá ser suspensa, mediante ocorrência dos seguintes casos de força maior justificados, por escrito, pela Superficiária:
 - a) Factores de ordem natural ou climáticas;
 - b) Imposições legais; ou
 - c) Constrangimentos estruturais ou conjunturais de ordem política, social ou económica devidamente fundamentados quanto ao seu impacto na viabilidade ou na celeridade de desenvolvimento do empreendimento.
5. A Primeira Outorgante compromete-se a colaborar com a Segunda Outorgante em tudo o for necessário para que o *Resort Hotel Casino* tenha acesso em termos que satisfaçam as necessidades operacionais, à prestação de serviços de fornecimento de electricidade, de abastecimento água potável, redes de esgotos públicos e estações de tratamento de águas residuais.

Cláusula 8.^a

(Proibição de transmissão)

O direito de superfície não poderá ser transmitido total ou parcialmente sem autorização expressa da Primeira Outorgante, mediante deliberação da Assembleia Municipal.

Cláusula 9.ª

(Reversão)

1. No termo do direito de superfície, podem reverter para a Concedente todas as obras e benfeitorias realizadas pela Superficiária ao abrigo do presente instrumento, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e determinação do montante da indemnização devida à Superficiária, observados os valores contabilísticos e as datas de sua incorporação ao património da Concedente.
2. A reversão a que se refere o n.º anterior é concretizada através de manifestação desse interesse por parte da Concedente, por escrito e em resultado de deliberação da Assembleia Municipal, no prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias de calendário antes do termo do presente contrato, ou qualquer das suas renovações.

Cláusula 10.ª

(Extinção)

O direito de superfície ora constituído extingue-se pelo decurso do prazo estipulado neste instrumento, por resolução ou por acordo entre a Concedente e a Superficiária.

Cláusula 11.ª

(Foro)

As Outorgantes elegem o foro da Praia, com renúncia de qualquer outro, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste contrato, correndo por conta da parte vencida as despesas judiciais e extrajudiciais relacionadas com qualquer litígio decorrente deste contrato.

Por estarem, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato, os Outorgantes assinam este instrumento em 03 (três) vias para um só efeito.

Macau, aos 22 de Julho de 2015.

Pela Primeira Outorgante,
Rafael de Jesus Rocha Fernandes

Pela Segunda Outorgante,
Chow Kam Fai David

Rafael FERNANDES

