

Despacho n.º 159/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito pela "Companhia de Investimento Polaris, Lda.," de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de uma área de terreno com 27.188 m², em parte a conquistar ao mar, sita na Baía de Pac On, na Ilha da Taipa, destinada à construção de um complexo de edifícios para habitação, comércio, equipamento social e estacionamento (Proc. nº6179.1 da ex-DSPECE, hoje Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Proc. nº113/90 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 9.2.90, a "Sociedade de Fomento Predial Polytec, Lda.", com sede em Macau, na Avenida Almeida Ribeiro, nº32, edifício Banco Tai Fong, Apartamento 603-605, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de uma área de terreno com 27.800 m², em parte a conquistar ao mar e situada na Baía de Pac On, na Ilha da Taipa, para nele construir um complexo de edifícios destinados a habitação e comércio.
2. Conforme despacho superior que recaiu sobre o requerimento, o pedido teve o seu normal andamento e, por carta de 16 de Novembro do ano corrente, subscrita pelo sócio-gerente da "Polytec", na sequência do ofício nº 178/SOLDEP, da DSSOPT, de 3 do mesmo mês, esta Sociedade solicitou a substituição de parte no processo pela "Companhia de Investimento Polaris, Lda.," com sede na morada acima referida.
3. Não vendo qualquer indício que pudesse levar ao indeferimento do pedido de substituição de parte, o Departamento de Solos da DSSOPT prosseguiu com a tramitação do processo.
4. Assim, considerando que o terreno a conceder é em parte a conquistar ao mar, a DSSOPT solicitou parecer aos Serviços de Marinha que, através do ofício nº1248/477/CP, de 30.11, informaram nada ter a opor ao projecto de aterro, devendo contudo serem observadas algumas condições que indicaram, designadamente ser garantido o acesso para fiscalização e policiamento e sinalização do local para obras, com vista à segurança da navegação na área.
5. O estudo prévio do empreendimento foi também apreciado pelos competentes Departamentos da DSSOPT que igualmente se pronunciaram favoravelmente.
6. Em face dos pareceres referidos, o SOLDEP procedeu ao cálculo do valor do aterro e das restantes contrapartidas a obter pelo Território e estabeleceu em minuta de contrato as condições a que deveria obedecer a concessão.
7. As condições foram aceites pela requerente, conforme se alcança do termo de compromisso firmado pelo seu sócio-gerente, Or Wai Sheun, em 11 do corrente mês, no qual ainda se obrigou a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local para o efeito determinados.

8. Através da informação nº82/SOLDEP/90, de 12.12, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director da DSSOPT emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Exmo. SATOP, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras para efeitos de parecer.
9. Conforme se salienta na informação nº82/SOLDEP/90, o projecto tem grande interesse para o Território não só pelo seu elevado investimento, mas também por deixar disponível para a Administração uma área aterrada e infra-estruturada na ordem dos 7.537 m² e ainda uma área na ordem dos 4.680 m², para equipamento social no terreno que fica concedido, pelo que se justifica que a concessão seja feita com dispensa de hasta pública, em conformidade com o disposto no artigo 56º da Lei de Terras em vigor.
10. Reunida em sessão de 13.13.90, a Comissão de Terras emitiu parecer favorável (Parecer nº 201/90).

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o disposto no Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artº 29º nº 1 alínea c), 37º, 49º e seguintes, 56º e 143º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 78/84/M, de 21 de Julho e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº 192/90/M, de 3 de Outubro, autorizo o pedido em epígrafe, devendo o contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE, concede ao SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno a ser resgatado em parte ao mar, com a área de 27188 (vinte e sete mil cento e oitenta e oito) metros quadrados, situado na Baía de Pac On (Sul) na Ilha da Taipa, que se encontra assinalado com a letra "A" na planta anexa, com o nº 3303/90 emitida em 04/12/90 pela DSCC, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que passa a fazer parte integrante do presente CONTRATO.
2. A concessão do terreno, identificado no número anterior, pressupõe em parte a sua conquista ao mar, mediante a execução prévia do aterro pelo SEGUNDO OUTORGANTE.
3. Durante o prazo global de aproveitamento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá vedar e utilizar, como estaleiro de obra, o terreno assinalado na planta referida no número um da presente cláusula.
4. O TERRENO inclui os arruamentos internos do empreendimento, bem como, um lote destinado a equipamento social, o qual reverterá automaticamente ao PRIMEIRO OUTORGANTE depois de concluídas as

obras referidas na cláusula nona. Relativamente aos arruamentos internos o SEGUNDO OUTORGANTE garantirá o acesso destes à livre circulação de pessoas e veículos.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente CONTRATO.
2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

CLÁUSULA TERCEIRA - APROVEITAMENTO E FINALIDADE DO TERRENO

1. O TERRENO será aproveitado de acordo com o estudo prévio aprovado, e com os respectivos projectos a elaborar e a apresentar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a aprovar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, com a construção de um complexo de edifícios, compreendendo as seguintes áreas brutas globais de construção por finalidades:

Habitação: 99741 m2

Comércio: 7345 m2

Estacionamento: 19827 m2

Equipamento social: 4680 m2 incluindo as áreas de equipamento integradas nos lotes III, IV e V.

2. O complexo de edifícios, referido no número anterior, será desenvolvido em 4 (quatro) fases, descritas na cláusula 5ª, englobando os seguintes lotes:

Lote I - constituído por um podium com dois pisos (estacionamento e comércio), onde assentam quatro torres habitacionais de dez andares cada;

Lote II - constituído por um podium com dois pisos (estacionamento e comércio) onde assentam quatro torres habitacionais de dez andares cada;

Lote III - constituído por um podium com dois pisos (estacionamento, comércio e equipamento social), onde assentam três torres habitacionais de dez andares cada;

Lote IV - constituído por um podium com dois pisos (estacionamento, comércio e equipamento social), onde assentam quatro torres habitacionais de dezasseis pisos cada;

Lote V - constituído por equipamento social.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 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 \$ 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$271.880,00 (duzentas e setenta e uma mil oitocentas e oitenta) patacas;
- b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO, passará a pagar o montante global de \$677.808,00 (seiscentas e setenta e sete mil oitocentas e oito) patacas resultante da seguinte discriminação:
- i) Área bruta para habitação:
99741 m2 x \$5,00/m2 \$ 498.705,00
 - ii) Área bruta para comércio:
7345 m2 x \$7,50/m2 \$ 55.087,50
 - ii) Área bruta para estacionamento:
19827 m2 x \$5,00/m2 \$ 99.135,00
 - v) Área bruta livre:
4976 m2 x \$5,00/m2 \$ 24.880,00
2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, 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 outorga da escritura do presente CONTRATO, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que durante a vigência do CONTRATO venham a ser publicadas.

CLÁUSULA QUINTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 54 (cinquenta e quatro) meses, contados a partir da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO de acordo com o seguinte faseamento:
- a) Fase I- a concluir no prazo de 36 meses, relativa aos trabalhos do lote I e ainda às seguintes obras:
- aterro da área de 31.665 m2 relativa às parcelas A, B e B1 assinaladas na planta nº 3303/90, bem como, das áreas assinaladas pelas letras A, B e C na planta nº 3316/90, emitida em 11/12/90, pela DSCC;
 - muro de protecção e suporte relativo ao aterro supra-mencionado;
 - arruamentos relativos às parcelas assinaladas pelas letras B na planta nº 3303/90 e B, B1, C, C1 e C2 na planta nº 3316/90, bem como, os arruamentos internos ao empreendimento, incluindo a respectiva drenagem de águas pluviais;

infra-estruturas (redes gerais de água e esgotos, electricidade e iluminação pública) e paisagismo, correspondentes às parcelas A, B e B1 da planta nº 3303/90.

- b) Fase II- a concluir no prazo de 42 meses, relativa aos trabalhos dos lotes II e V;
 - c) Fase III- a concluir no prazo de 48 meses, relativa aos trabalhos do lote III;
 - d) Fase IV- a concluir no prazo de 54 meses, relativa aos trabalhos do lote IV.
- 2. O prazo para execução das obras de aterro, englobado na Fase I, é de 24 (vinte e quatro) meses, não podendo em caso algum, ser afectado por quaisquer obras de aterro previstas em áreas adjacentes às parcelas de terreno objecto do presente contrato.
 - 3. Consideram-se incluídos nos prazos de aproveitamento estipulados no nº 1 desta cláusula os prazos de elaboração e apresentação, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, e aprovação, pelos serviços competentes, dos respectivos Anteprojectos (projectos de arquitectura) e Projectos de Obra (projectos de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais), bem como, dos projectos de Infra-estruturas (arruamentos, redes de águas, esgotos e electricidade, aterro e muro de protecção e suporte).
 - 4. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se considerarão efectivamente apresentados quando completa e devidamente instruídos com todos os elementos.
 - 5. Para efeitos da contagem do prazo referido no nº 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no nº 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.
 - 6. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá 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 RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da 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.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:

- a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;
- b) Dar tratamento paisagístico adequado e respectiva manutenção à zona "non aedificandi" assinalada com a letra "B1" na planta nº 3303/90, anexa.

CLÁUSULA SÉTIMA - MATERIAIS PARA ATERRO

Todos e quaisquer materiais de aterro que o SEGUNDO OUTORGANTE eventualmente necessite para aplicar no TERRENO terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território, carecendo de autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE, a utilização de materiais nele obtidos.

CLÁUSULA OITAVA - MULTAS

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa que poderá ir até \$1000,00 (mil) patacas por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.
2. O SEGUNDO OUTORGANTE fica exonerado 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 número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OUTORGANTE, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

CLÁUSULA NONA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$68.235.858,00 (sessenta e oito milhões duzentas e trinta e cinco mil oitocentas e cinquenta e oito) patacas que será pago da seguinte forma:
 - a) \$32.670.108,00 (trinta e dois milhões seiscentas e setenta mil, cento e oito) patacas, em numerário, que será pago da seguinte forma:
 - \$8.670.108,00 (oito milhões seiscentas e setenta mil cento e oito) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
 - \$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões) patacas que vencerão juros à taxa anual de 7%, serão pagos em 6 prestações semestrais de capital e juros, no montante de \$4.504.032,00 (quatro milhões quinhentas e quatro mil e trinta e duas) patacas cada uma vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.
 - b) O remanescente, no montante de \$35.565.750,00 (trinta e cinco milhões quinhentas e sessenta e cinco mil setecentas e

cinquenta) patacas será prestado pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento das obras de:

- i) aterro relativo às parcelas "A", "B" e "B1", assinaladas na planta nº 3303/90 e "A", "B" e "C" da planta nº 3316/90, emitida em 04/12/90, pela DSCC, bem como o respectivo muro de suporte;
 - ii) construção e pavimentação dos arruamentos e redes gerais de esgotos e drenagem de águas pluviais incluídos na área de concessão;
 - iii) construção e pavimentação dos arruamentos assinalados pelas letras B planta nº 3303/90 e pelas letras B, B1, C, C1 e C2 na planta nº 3316/90, os quais deverão, dispor de perfis transversais de acordo com os alinhamentos definidos pela DSSOPT, incluindo a respectiva drenagem de águas pluviais;
 - iv) rede de abastecimento de energia eléctrica e de iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários;
 - v) rede de abastecimento de água e respectiva ligação à rede geral;
 - vi) equipamento social com a área bruta global de 4680m² (quatro mil seiscentos e oitenta) metros quadrados, incluído nos lotes III, IV e V.
2. Os projectos referentes às obras referidas da alínea b) do número anterior deverão ser elaborados pelo SEGUNDO OUTORGANTE de acordo com as especificações técnicas exigidas pelo PRIMEIRO OUTORGANTE e executados por aquele depois de aprovados por este.
 3. O SEGUNDO OUTORGANTE garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados no aterro referido na alínea b) do ponto 1 da presente cláusula, durante um período de dois anos, contados a partir da data de recepção daqueles, obrigando-se a reparar e a corrigir todos os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$271.880,00 (duzentas e setenta e uma mil oitocentas e oitenta) 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - TRANSMISSÃO E EMISSÃO DE LICENÇA DE OCUPAÇÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o TERRENO não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia

autorização do PRIMEIRO OUTORGANTE e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente CONTRATO .

2. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do TERRENO cujos edifícios aí implantados obtenham a respectiva licença de ocupação a qual no entanto, só será emitida pela DSSOPT após a conclusão das correspondentes infra-estruturas referidas na cláusula nona, para além dos arruamentos assinalados pelas letras B na planta nº 3303/90 e B, B1, C, C1 e C2 na planta nº 3316/90, da DSCC.
3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2º do Decreto-Lei nº 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FISCALIZAÇÃO

Durante o período de aproveitamento do TERRENO concedido, o SEGUNDO 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 TERCEIRA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:
 - a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula oitava;
 - 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 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.
3. A caducidade do contrato determinará a reversão do TERRENO à posse do PRIMEIRO OUTORGANTE com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - RESCISÃO

1. O presente CONTRATO poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:
 - a) Falta do 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 aproveitamento do TERRENO;

- c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima primeira;
 - d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
 - e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

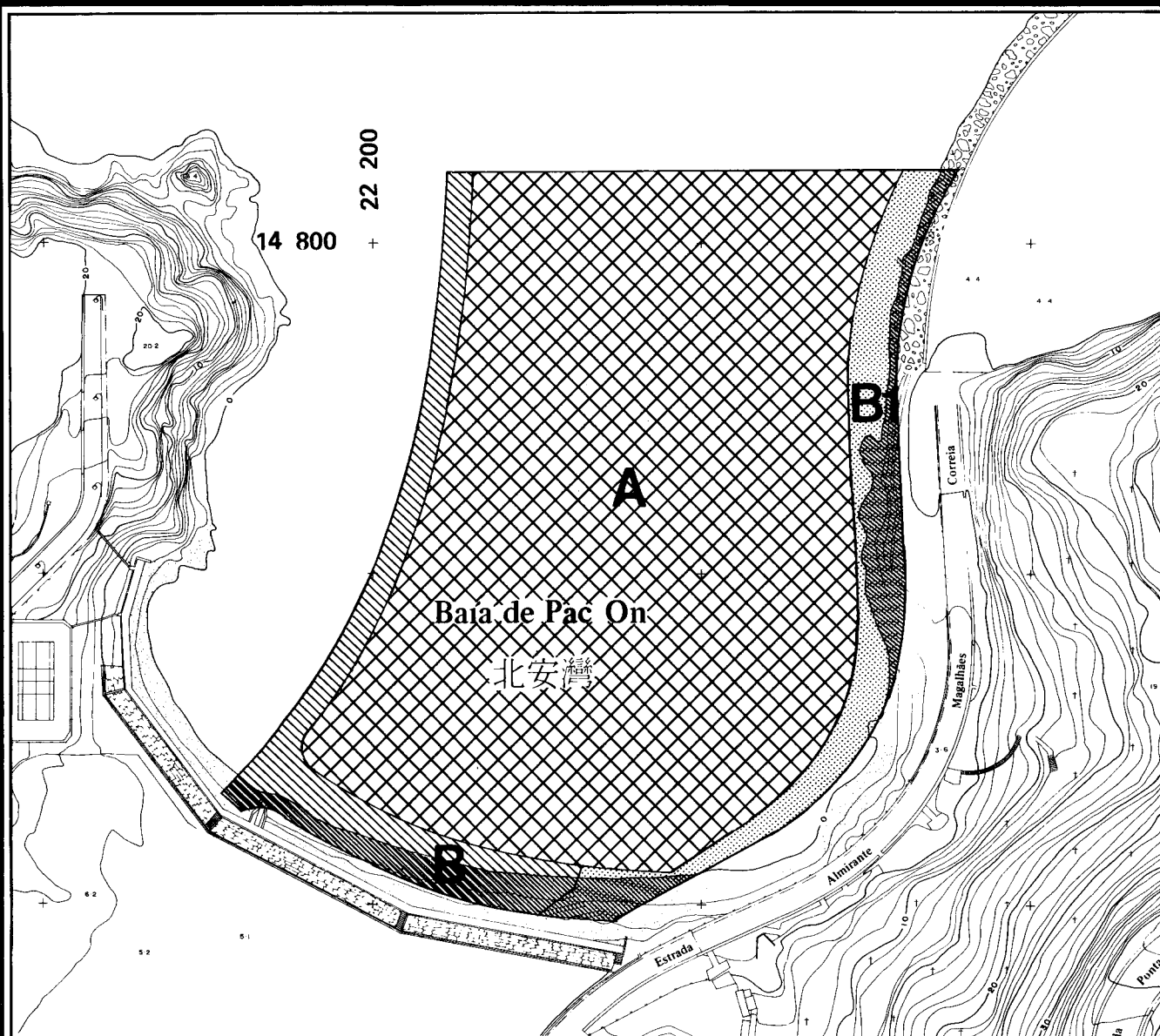
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente CONTRATO, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 17 de Dezembro de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



BAIA DE PAC ON (SUL)
PLANTA 1.2



ÁREA A = 27 188 m²



ÁREA B = 3 175 m²



ÁREA B1 = 3 452 m²



ÁREA JÁ ATERRADA = 2 150 m²

Confrontações do Lote (Parcela A)

N - Mar;

Restantes pontos cadeais -
-Vias projectadas.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

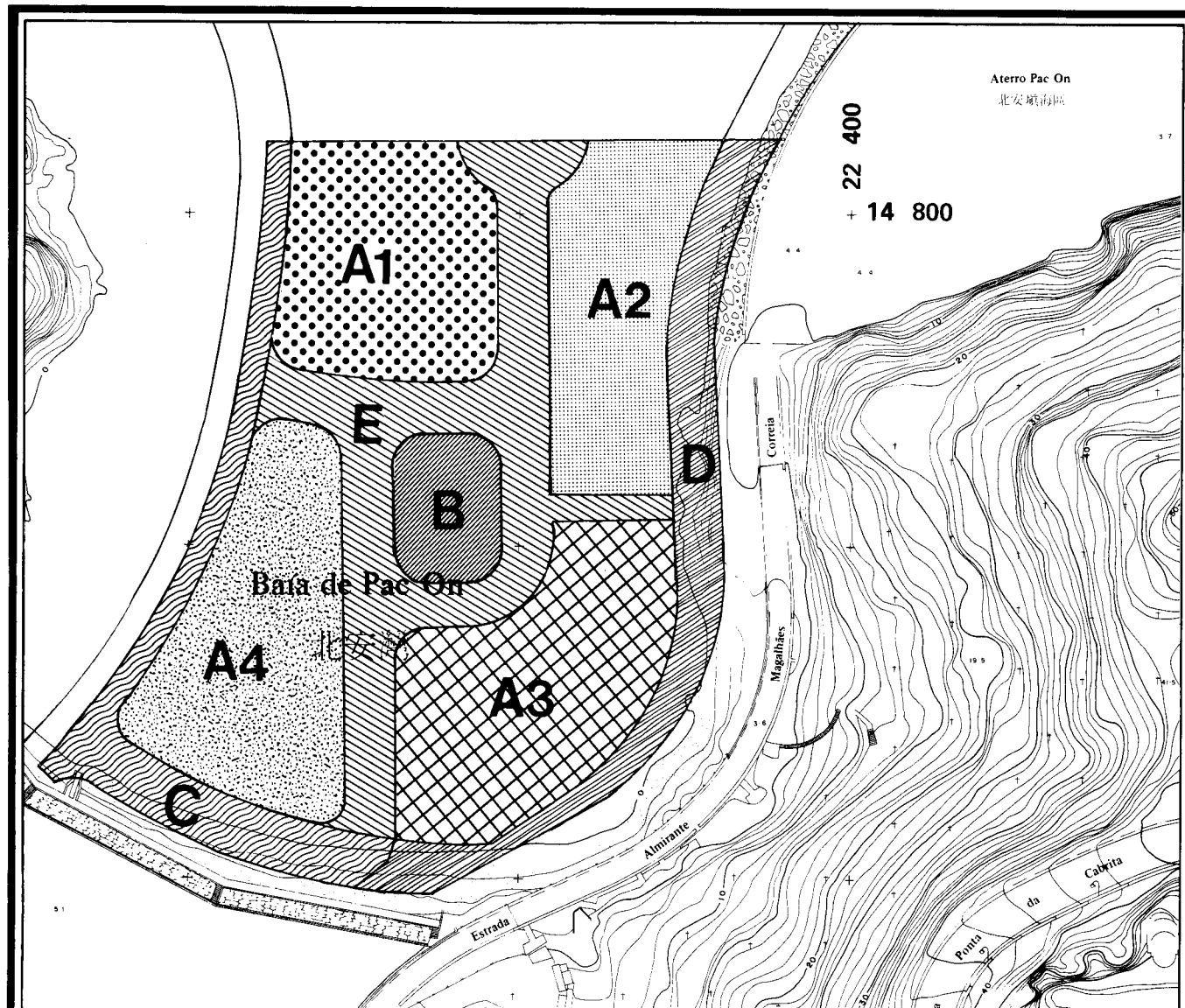
地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000

0 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)



BAIA DE PAC ON (SUL)
PLANTA 2.2

	ÁREA A1 = 4 483 m ²		ÁREA B = 1 379 m ²
	ÁREA A2 = 4 042 m ²		ÁREA C = 3 175 m ²
	ÁREA A3 = 5 605 m ²		ÁREA D = 3 452 m ²
	ÁREA A4 = 5 361 m ²		ÁREA E = 6 319 m ²

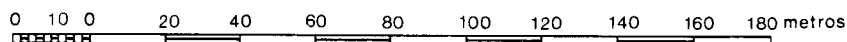
Confrontações do Lote :

- Parcela A1
N - Mar;
Restantes pontos cardeais - Vias projectadas.
- Parcela A2
N - Mar;
Restantes pontos cardeais - Vias projectadas.
- Parcela A3
Em todos os pontos cardeais - Vias projectadas.
- Parcela A4
Em todos os pontos cardeais - Vias projectadas.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)