

GOVERNO DE MACAU

GABINETE DO GOVERNADOR

Extracto de despacho

Por despacho de 20 de Abril de 1995:

Maria Cheong — contratada, por assalariamento, para exercer funções de auxiliar, 5.º escalão, nos Serviços de Apoio Técnico-Administrativo aos Gabinetes do Governador e dos Secretários-Adjuntos, pelo período de seis meses, a partir de 20 de Abril de 1995, nos termos dos artigos 27.º e 28.º do ETAPM, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 87/89/M, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 80/92/M, ambos de 21 de Dezembro.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 7 de Junho de 1995. —
O Chefe do Gabinete, *Elísio Bastos Bandeira*.

GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

Despacho n.º 59/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Polaris, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 27 188 m², rectificada por novas medições para 27 201 m², sito na ilha da Taipa, Baía do Pac-On (Sul), destinado à construção de um complexo de edifícios para habitação, comércio, equipamento social e estacionamento.

Reversão a favor do Território, por força dos novos alinhamentos definidos para o local, das parcelas com as áreas de 6 078 m², e 424 m², a desanexar do terreno concedido e que se destinam a integrar o domínio público do Território e da parcela com a área de 1 385 m², a desanexar do terreno concedido e que se destina a integrar o domínio privado do Território (Processo n.º 6 179.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 109/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 159/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, com a rectificação publicada no *Boletim Oficial* n.º 7/91, de 18 de Fevereiro, foi autorizada a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a favor da sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Companhia de Investimento Polaris, Limitada, com sede em Macau, na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, edifício Royal Centre, rés-do-chão, bloco D-K, matriculada sob o n.º 2 305 a fls. 184 v. do livro C-6.º da Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA), do terreno com a área global de 27 188 m², sito na ilha da Taipa, Baía do Pac-On (Sul), destinado à construção de um complexo de edifícios para habitação, comércio, equipamento social e estacionamento.

Com a publicação da Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, por força do disposto no seu artigo 4.º, o despacho supra-identificado passou a titular a concessão.

2. O estudo prévio de aproveitamento, que serviu de base ao contrato de concessão, evoluiu na fase de projecto de arquitectu-

ra para uma nova proposta de arranjo interior da área de concessão, introduzindo deste modo algumas alterações à configuração dos lotes e acréscimo das áreas brutas de construção, por finalidade.

3. Tendo este novo plano de aproveitamento merecido a minha aprovação, conforme despacho de 12 de Junho de 1992, confirmado por despacho de 31 de Maio de 1993, a concessionária, através de requerimento datado de 19 de Julho de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, veio formalizar o pedido de autorização para modificação do aproveitamento do terreno em causa, com a consequente revisão do contrato de concessão em vigor, de acordo com o disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho.

4. Neste sentido, o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato que, no entanto, não foi aceite pela concessionária.

5. Ultrapassadas as divergências, foi elaborada nova minuta de contrato, que mereceu a concordância da concessionária em 28 de Outubro de 1994.

6. O terreno em apreço, com a área ora rectificada, por novas medições, para 27 201 m², está descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 22 349 a fls. 52 do livro B-16K, assinalado com as letras «A1», «A2», «A3», «A4», «B», «E» e «F» na planta n.º 3 303/90, emitida em 19 de Abril de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

7. Todavia, o cumprimento das condicionantes urbanísticas definidas para o local impõe a reversão ao Território, para integrar o seu domínio público, das parcelas assinaladas pelas letras «E» e «F» na planta atrás identificada, com as áreas, respectivamente, de 6 078 m² e 424 m², e a reversão, para integrar o domínio privado do Território, da parcela assinalada pela letra «B» na planta supramencionada, com a área de 1 385 m².

8. Em consequência, a área global do terreno da concessão passa a ser 19 314 m², correspondente a 4 lotes assinalados na planta supra-identificada, com as letras «A1», «A2», «A3» e «A4».

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 16 de Dezembro de 1994, emitiu parecer favorável.

10. 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 da concessão foram notificadas à Companhia de Investimento Polaris, Limitada, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 6 de Abril de 1995, assinada por Chang Ka Pio e Tang Iok Peng, ambos casados, naturais da China, de nacionalidade chinesa e residentes em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 405, 14.º andar, «A», na qualidade de gerentes da concessionária, qualidade e poderes que foram reconhecidos e certificados pelo Cartório do Notário Privado Paulo Ortigão de Oliveira, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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, nos termos do contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Investimento Polaris, Limitada, como segunda outorgante:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato e em virtude dos novos alinhamentos definidos de acordo com a alteração ao loteamento, devidamente aprovada, é autorizada:

a) A revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno, com a área global de 27 188 (vinte e sete mil, cento e oitenta e oito) metros quadrados, rectificada por novas medições para 27 201 (vinte e sete mil, duzentos e um) metros quadrados, situado na Baía do Pac-On (Sul) na ilha da Taipa, descrito na CRPM sob o n.º 22 349 a fls. 52 do livro B-16K, assinalado com as letras «A1», «A2», «A3», «A4», «B», «E» e «F» na planta n.º 3 303/90, emitida em 19 de Abril de 1993, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato;

b) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, das parcelas daquele terreno, com as áreas de 6 078 (seis mil e setenta e oito) e 424 (quatrocentos e vinte e quatro) metros quadrados, assinaladas, respectivamente, com as letras «E» e «F» na planta acima identificada e que se destinam a integrar o domínio público do Território;

c) A reversão, livre de quaisquer ónus ou encargos, a favor do primeiro outorgante, da parcela do referido terreno, com a área de 1 385 (mil trezentos e oitenta e cinco) metros quadrados, assinalada na planta supramencionada com a letra «B», destinada a zona ajardinada para equipamento social, a fim de ser integrada no domínio privado do Território, à qual é atribuído o valor de \$ 1 558 125,00 (um milhão, quinhentas e cinquenta e oito mil, cento e vinte e cinco) patacas.

2. Em consequência do referido no número anterior, a área global do terreno da concessão passa a ser de 19 314 (dezanove mil, trezentos e catorze) metros quadrados, correspondente a 4 (quatro) lotes assinalados na planta supra-identificada, com as letras «A1», «A2», «A3» e «A4», aos quais são atribuídos, respectivamente, os valores de \$ 15 685 074,00 (quinze milhões, seiscentas e oitenta e cinco mil e setenta e quatro) patacas, \$ 8 504 646,00 (oito milhões, quinhentas e quatro mil, seiscentas e quarenta e seis) patacas, \$ 29 142 902,00 (vinte e nove milhões, cento e quarenta e duas mil, novecentas e duas) patacas, e \$ 11 746 116,00 (onze milhões, setecentas e quarenta e seis mil, cento e dezasseis) patacas.

3. Por força da presente revisão, as cláusulas terceira, quarta, quinta, sexta, oitava, nona, décima e décima primeira do Despacho n.º 159/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, com a rectificação publicada no *Boletim Oficial* n.º 7/91, de 18 de Fevereiro, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um complexo de edifícios, nos lotes «A1», «A2», «A3» e «A4», todos assinalados na planta n.º 3 303/90, emitida em 19 de Abril de 1993, pela DSCC.

2. As finalidades e áreas brutas globais de construção, a executar em cada um dos lotes identificados no número anterior, são as seguintes:

Lote «A1»: Comércio:	2 148 m ²
Habitação:	20 773 m ²
Estacionamento:	4 425 m ²
Equipamento social:	1 914 m ²
Lote «A2»: Comércio:	943 m ²
Habitação:	14 168 m ²
Estacionamento:	3 094 m ²
Equipamento social:	502 m ²
Lote «A3»: Comércio:	3 350 m ²
Habitação:	52 294 m ²
Estacionamento:	10 329 m ²
Equipamento social:	2 140 m ²
Lote «A4»: Comércio:	1 084 m ²
Habitação:	20 522 m ²
Estacionamento:	5 086 m ²

3. As áreas de construção relativas ao equipamento social pertencentes aos lotes «A1», «A2» e «A3», indicadas no número anterior, serão entregues gratuitamente ao primeiro outorgante, livres de quaisquer ónus ou encargos.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga 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 \$ 193 140,00 (cento e noventa e três mil, cento e quarenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 764 508,00 (setecentas e sessenta e quatro mil, quinhentas e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

Área bruta para comércio:	
7 525 m ² x \$ 7,50/m ²	\$ 56 438,00
Área bruta para habitação:	
107 757 m ² x \$ 5,00/m ²	\$ 538 785,00
Área bruta para estacionamento:	
22 934 m ² x \$ 5,00/m ²	\$ 114 670,00
Área livre:	
10 923 m ² x \$ 5,00/m ²	\$ 54 615,00
2.	
3.	

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se até 26 de Junho de 1998, de acordo com o seguinte faseamento:

a) Fase I — a concluir até 26 de Dezembro de 1996, relativa aos seguintes trabalhos:

— muro de protecção e suporte do aterro;

— construção dos arruamentos assinalados com as letras «C», «E» e «F» na planta n.º 3 303/90, de 19 de Abril de 1993, da DSCC, bem como das infra-estruturas (redes gerais de águas e esgotos, electricidade e iluminação pública) e arranjo paisagístico das parcelas indicadas com as letras «B», «C», «D», «E» e «F» na mesma planta;

— lote «A2» assinalado na referida planta;

b) Fase II — lote «A3», a concluir até 26 de Junho de 1997;

c) Fase III — lote «A4», a concluir até 26 de Dezembro de 1997;

d) Fase IV — lote «A1», a concluir até 26 de Junho de 1998.

2. Consideram-se incluídos nos prazos de aproveitamento, estipulados no n.º 1 desta cláusula, os prazos de elaboração, apresentação 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 e muro de protecção e suporte do aterro).

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, a segunda outorgante pode dar início à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, os projectos a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) A execução, de acordo com os projectos apresentados pela segunda outorgante e aprovados pelo primeiro outorgante, de todas as obras de aterro e de infra-estruturas correspondentes às parcelas assinaladas pelas letras «A1», «A2», «A3», «A4», «B», «C», «D», «E» e «F» na planta n.º 3 303/90, emitida em 19 de Abril de 1993, pela DSCC.

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, a segunda 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.

3.

4.

Cláusula nona — Prémio do contrato

1.

a)

b)

i) Aterro relativo às parcelas «A1», «A2», «A3», «A4», «B», «C», «D», «E» e «F», assinaladas na planta n.º 3 303/90, emitida em 19 de Abril de 1993, pela DSCC, bem como o respectivo muro de suporte;

ii) Construção e pavimentação dos arruamentos assinalados pelas letras «C», «E» e «F» na referida planta, os quais deverão dispor de perfis transversais de acordo com os alinhamentos definidos pela DSSOPT, incluindo a respectiva drenagem de águas pluviais;

iii) Rede de abastecimento de energia eléctrica e de iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários;

iv) Rede de abastecimento de água e respectiva ligação à rede geral;

v) Equipamento social com a área bruta global de 4 556 (quatro mil, quinhentos e cinquenta e seis) metros quadrados, incluído nos lotes «A1», «A2» e «A3».

2. Os projectos, referentes às obras referidas na alínea b) do número anterior, deverão ser elaborados pela segunda outorgante de acordo com as especificações técnicas exigidas pelo primeiro outorgante e executados por aquela depois de aprovados por este.

3. A segunda outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nas obras referidas na alínea b) do n.º 1 da presente cláusula, durante um período de 2 (dois) anos, contado da data da recepção provisória, no que respeita às indicações em i), ii), iii) e iv) e da emissão da licença de

utilização no que concerne à obra indicada em v), obrigando-se a reparar e a corrigir todos os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a qualidade dos materiais a aplicar nas obras referidas na alínea b) do n.º 1 está sujeita a aprovação prévia do primeiro outorgante.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de \$ 193 140,00 (cento e noventa e três mil, cento e quarenta) patacas, por meio de depósito ou garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

Cláusula décima primeira — Transmissão e emissão de licença de utilização

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.

2. Não carecerão de autorização as transmissões respeitantes às partes do terreno cujos edifícios aí implantados obtenham a respectiva licença de utilização, a qual, no entanto, só será emitida pela DSSOPT após a conclusão das correspondentes infra-estruturas relativas aos encargos especiais previstos na cláusula sexta.

3. Sem prejuízo do referido no número anterior, a licença de utilização, relativa à última fase da construção (fase IV) só será emitida desde que se encontre pago na globalidade o prémio fixado no artigo segundo do despacho que titula a presente revisão de contrato.

4. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipote-

ca 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.

Artigo segundo

Sem prejuízo do pagamento pela segunda outorgante da quantia de \$ 68 235 858,00 (sessenta e oito milhões, duzentas e trinta e cinco mil, oitocentas e cinquenta e oito) patacas, nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 159/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, com a rectificação publicada no *Boletim Oficial* n.º 7/91, de 18 de Fevereiro, a segunda outorgante, por força da presente revisão, paga ainda a importância de \$ 32 408 630,00 (trinta e dois milhões, quatrocentas e oito mil, seiscentas e trinta) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 10 000 000,00 (dez milhões) de patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula a presente revisão;

b) O remanescente, no montante de \$ 22 408 630,00 (vinte e dois milhões, quatrocentas e oito mil, seiscentas e trinta) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 6 (seis) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 4 205 383,00 (quatro milhões, duzentas e cinco mil, trezentas e oitenta e três) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho referido na alínea anterior.

Artigo terceiro

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 30 de Maio de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

