

# GOVERNO DE MACAU

## GABINETE DO GOVERNADOR

### Despacho n.º 106/GM/93

No uso da faculdade conferida pela alínea *b*) do n.º 1 do artigo 16.º do Estatuto Orgânico de Macau, e nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 85/84/M, de 11 de Agosto, delego no Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, engenheiro José Manuel Machado, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o Território e a Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L., para a concessão de exploração do Novo Terminal Marítimo do Porto Exterior.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 20 de Dezembro de 1993. — O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1993. — O Chefe do Gabinete, substituto, *Delfim Madeira*.

## GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

### Despacho n.º 179/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito pela «Boa Vista, Limitada — Sociedade Imobiliária», de revisão do contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 11 304 (onze mil, trezentos e quatro) metros quadrados, sito no Pac-On, na ilha da Taipa, em virtude da modificação do seu aproveitamento e alteração da sua configuração.

Multa por incumprimento do prazo de apresentação de projectos (Processo n.º 6 174.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 100/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade denominada «Boa Vista, Limitada — Sociedade Imobiliária», com sede em Macau, na Rua do Dr. Pedro José Lobo, n.º 1 a 3, edifício Banco Luso Internacional, 14.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 907 a fls. 156 do livro C-12.º, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 11 304 (onze mil, trezentos e quatro) metros quadrados, sito no Pac-On, na ilha da Taipa.

2. A concessão foi titulada pelo Despacho n.º 153/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, tendo a substituição de parte no processo, a favor da actual concessionária, sido autorizada pelo Despacho n.º 81/SATOP/91, publicado no *Boletim Oficial* n.º 20/91, de 20 de Maio.

O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 22 132 a fls. 63 v. do livro

B-111-A e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 761 a fls. 8 v. do livro F-3.

3. Em 26 de Maio de 1992, com um atraso de cerca de 14 meses relativamente ao prazo estipulado no contrato, a concessionária submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o projecto de arquitectura, que foi considerado passível de aprovação desde que introduzidas determinadas rectificações.

4. Apresentado e apreciado o projecto rectificado, verificou-se haver um aumento de áreas brutas de construção por finalidades, relativamente ao que se encontra previsto no contrato de concessão, facto que determina a revisão do mesmo contrato.

5. Nestas circunstâncias, através de requerimento datado de 8 de Julho de 1993, dirigido a S. Ex.º o Governador, a concessionária solicitou autorização para modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto já apresentado e considerado passível de aprovação.

6. O processo foi analisado pelo Departamento de Solos da DSSOPT, que submeteu superiormente os critérios de revisão da concessão, que mereceram a minha concordância em despacho exarado em 2 de Setembro de 1993, a coberto do qual determinei ainda que fosse aplicada multa correspondente aos atrasos no aproveitamento da responsabilidade da concessionária.

7. Na sequência deste despacho foi elaborada a minuta de contrato, com cujos termos e condições a concessionária concordou, mediante declaração datada de 14 de Setembro de 1993.

8. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 14 de Outubro de 1993, emitiu parecer no sentido de poder ser deferido o pedido de revisão da concessão e de ser aplicada a multa proposta pelo Departamento de Solos da DSSOPT, no valor de \$ 180 000,00 (cento e oitenta mil) patacas, nos termos do disposto na cláusula oitava do contrato de concessão, pelo incumprimento dos prazos estabelecidos na cláusula quinta do mesmo contrato.

A multa em apreço foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau, em 11 de Dezembro de 1993, através da guia de receita n.º 108, do Governo de Macau, emitida pela Comissão de Terras.

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 de revisão da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 6 de Dezembro de 1993, assinada por Kang Li, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo 1.º Cartório Notarial, conforme consta do 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, de acordo com o contrato que se segue, em que o território de Macau é o primeiro outorgante e a «Boa

Vista, Limitada — Sociedade Imobiliária» o segundo outorgante:

#### Artigo primeiro

Pelo presente contrato é alterada a configuração do terreno concedido ao segundo outorgante pelo Despacho n.º 153/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, descrito na CRPM sob o n.º 22 132 a fls. 63 v. do livro B-111-A, passando os seus limites a serem os constantes da planta anexa n.º 3 299/90, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), em 11 de Agosto de 1993, a qual faz parte integrante do presente contrato.

#### Artigo segundo

Em consequência da alteração referida no artigo primeiro e da modificação do aproveitamento do terreno ora requerida, as cláusulas primeira, terceira e quarta do contrato de concessão, titulado pelo despacho supra-referido, passam a ter a seguinte redacção:

##### Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, com a área de 11 304 (onze mil, trezentos e quatro) metros quadrados, situado em frente da marginal projectada do Pac-On, na ilha da Taipa, descrito na CRPM sob o n.º 22 132 a fls. 63 v. do livro B-111-A, que se encontra assinalado pela letra «A» na planta n.º 3 299/90, emitida pela DSCC, em 11 de Agosto de 1993, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. ....  
3. ....

##### Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção, em regime de propriedade horizontal, de um complexo habitacional, constituído pelos seguintes edifícios:

- Torres I e II, com 15 (quinze) pisos cada uma;  
Torres III e IV, com 14 (catorze) pisos cada uma;  
Torre V, com 13 (treze) pisos;  
Torre VI, com 10 (dez) pisos.

2. O conjunto de seis torres, referido no número anterior, é afectado às seguintes finalidades de utilização:

- Habitacional: com a área de 37 175 m<sup>2</sup>;  
Estacionamento coberto e descoberto: com a área de 16 879 m<sup>2</sup>;  
Piscinas e ténis: com a área de 1 254 m<sup>2</sup>;  
Área livre: com a área de 786 m<sup>2</sup>.

##### Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo 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 \$ 169 560,00 (cento e sessenta e nove mil, quinhentas e sessenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 376 543,00 (trezentas e setenta e seis mil, quinhentas e quarenta e três) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para habitação:  
37 175 m<sup>2</sup> x \$ 7,50/m<sup>2</sup> ..... \$ 278 813,00
- ii) Área bruta para piscinas e campo de ténis:  
1 254 m<sup>2</sup> x \$ 7,50/m<sup>2</sup> ..... \$ 9 405,00
- iii) Área bruta para estacionamento:  
16 879 m<sup>2</sup> x \$ 5,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 84 395,00
- iv) Área bruta livre:  
786 m<sup>2</sup> x \$ 5,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 3 930,00
2. ....  
3. ....

#### Artigo terceiro

Sem prejuízo do pagamento pelo segundo outorgante da quantia de \$ 35 544 802,00 (trinta e cinco milhões, quinhentas e quarenta e quatro mil, oitocentas e duas) patacas, nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 153/SATOP/90, o segundo outorgante, por força da presente revisão, paga ainda a importância de \$ 38 137 162,00 (trinta e oito milhões, cento e trinta e sete mil, cento e sessenta e duas) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 20 000 000,00 (vinte 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 \$ 18 137 162,00 (dezoito milhões, cento e trinta e sete mil, cento e sessenta e duas) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 3 (três) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no valor de \$ 6 473 770,00 (seis milhões, quatrocentas e setenta e três mil, setecentas e setenta) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias após a data do pagamento referido na alínea anterior.

#### Artigo quarto

1. Por força da presente alteração, o prazo de aproveitamento de 42 (quarenta e dois) meses, estabelecido na cláusula quinta do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 153/SATOP/90, é prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) meses.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto e início de obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho que titula o presente contrato, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da mesma.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 deste artigo, entende-se que, para a apreciação do projecto referido 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, o segundo outorgante pode 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

#### *Artigo quinto*

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados no artigo quarto, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a

multa até \$ 2 500,00 (duas mil e quinhentas) 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 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 n.º 2 deste artigo, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

#### *Artigo sexto*

A concessão do terreno rege-se pelas cláusulas do presente contrato e pelas cláusulas do contrato titulado pelo Despacho n.º 153/SATOP/90, publicado no suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/90, de 26 de Dezembro, que as não contrariem.

#### *Artigo sétimo*

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 18 de Dezembro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

