

Despacho n.º 123/SATOP/99

批示 第123/SATOP/99號

Respeitante ao pedido, feito pela Sociedade de Importação e Exportação Polytex, Limitada, de alteração do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 91 273 m², situado nos Novos Aterros da Areia Preta, em Macau, destinado à construção de um complexo fabril, habitacional e comercial (Processo n.º 954.3 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 54/99 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 35/93, II Série, de 1 de Setembro, foi titulado o contrato de revisão e de concessão, por arrendamento, do terreno com a área global de 91 273 m², constituído por três lotes designados por «O», «S» e «P», situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), em Macau, destinado à construção de um complexo fabril, habitacional e comercial, a favor da Sociedade de Importação e Exportação Polytex, Limitada, com sede em Macau, na Avenida do Nordeste, s/n, lote P, edifício I, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 838 a fls. 38 v. do livro C-3.

2. De acordo com o estipulado nas cláusulas terceira e quinta do referido contrato, o lote «P» será aproveitado com a construção de um complexo industrial com a área bruta global de 67 896 m², destinado à instalação de uma unidade têxtil, composta por diversos edifícios, no prazo global de 84 meses a contar da sua publicação, ou seja, até 26 de Dezembro de 1997.

3. Em 18 de Dezembro de 1997, através de requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, a concessionária solicitou a prorrogação por mais três anos do prazo de aproveitamento, alegando que o protocolo celebrado com a Administração, em 9 de Fevereiro de 1991, não tem sido executado de forma adequada ao desenvolvimento do empreendimento industrial previsto.

4. Solicitado parecer à Direcção dos Serviços de Economia (DSE), esta pronunciou-se favoravelmente ao deferimento do pedido.

5. Não obstante este parecer, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), face aos antecedentes, propôs que o assunto fosse colocado ao Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para a Coordenação Económica (SACE), que considerou que a concessionária deveria apresentar um plano de faseamento do desenvolvimento do projecto, nomeadamente na sua componente industrial, identificando igualmente todas as outras componentes já concretizadas, por forma a poder avaliar-se a razoabilidade do prazo adicional solicitado.

6. Comunicada a necessidade do referido plano de trabalhos, vem a concessionária, em 7 de Agosto de 1998, clarificar as razões que motivaram o pedido de prorrogação e manifestar a sua vontade de alterar a finalidade da unidade fabril de fiação e tecelagem para a de têxteis para roupas de casa e vestuário, atendendo a que o Regulamento de Segurança Contra Incêndios, entretanto publicado, obriga a alterações no projecto que inviabilizam a criação de um espaço amplo, necessário e fundamental à montagem de uma linha contínua de produção, o que impossibilita a instalação do respectivo equipamento.

關於 Sociedade de Importação e Exportação Polytex, Limitada 申請修改一幅以租賃方式批出，面積91,273平方米，位於澳門黑沙環新填海區，用作興建一間工廠、住宅及商業綜合中心的土地的批給合同。(土地工務運輸司第954.3號案卷及土地委員會第54/99號案卷)。

鑑於：

一、以租賃方式批給總址設於澳門東北大大馬路，無門牌編號，P地段，I大廈，註冊於商業及汽車登記局C3冊第38頁背頁第838號的 Sociedade de Importação e Exportação Polytex, Limitada 一幅總面積91,273平方米，位於澳門黑沙環新填海區的土地，該土地由三幅以O、S及P標示的地段所組成，用作興建一間工廠、住宅及商業綜合中心，有關土地的修改批給合同已由一九九三年九月一日第三十五期《政府公報》第二組公布的第123/SATOP/93號批示賦予效力。

二、根據上述合同第三及第五條款的規定，由合同公布日起計至一九九七年十二月二十六日止的總期限84個月內，P地段將被利用興建一個總建築面積為67,896平方米的綜合工業中心，用作設立一間由若干建築物組成的紡織廠。

三、承批人透過一九九七年十二月十八日向總督呈交的聲請，申請將土地的利用期限延長三年，並指出其與行政當局於一九九一年二月九日簽訂的協議書，並無合適地按預期的工業建設發展進行。

四、經濟司在被請求發表意見時，對批准有關申請表示贊同。

五、然而，對該意見書，土地工務運輸司就先前的有關情況，建議將該事宜交予經濟協調政務司決定，該政務司認為承批人須遞交一個載有關方案發展階段的圖則，特別是其工業組成部分，並同時指出其他一切已落實者，以便可以評估延長期限的合理性。

六、承批人獲通知遞交上述計劃的所需資料後，於一九九八年八月七日就其延期申請提出解釋和表示其有意將紡織和織布廠的用途改為生產家庭用品衣服的紡織料，此乃鑑於當時公佈了《防火安全規章》，根據規章的規定需要在圖則作出改動，從而導致不可能設立一廣闊的空間安裝連續不斷的生產設備，但這是流水生產必不可少的基本要件。

7. Este pedido de alteração de finalidade foi apreciado pela DSE que, após a apresentação pela concessionária do aludido plano de trabalhos, emitiu parecer favorável, tendo o Ex.^{mo} Senhor SACE considerado que o prazo de aproveitamento do lote, de acordo com a nova finalidade, deverá ser prorrogado até 26 de Dezembro de 2000.

8. Posteriormente, no seguimento de uma reunião realizada na DSSOPT, a concessionária vem, através de requerimento apresentado em 13 de Julho de 1999, confirmar a finalidade pretendida e solicitar que, face ao tempo decorrido, o prazo de aproveitamento seja prorrogado por um período de três anos contados da publicação no *Boletim Oficial* da revisão do contrato em causa.

9. Este pedido não foi, contudo, atendido, em consonância com o entendimento preconizado pelo Ex.^{mo} Senhor SACE, anteriormente referido.

10. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 19 de Novembro de 1999, emitiu parecer favorável ao pedido de revisão da concessão.

11. 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 13 de Dezembro de 1999, assinada por Or Wai Sheun, casado, natural da República Popular da China, com domicílio profissional em Macau, na Avenida do Nordeste, s/n, lote P, edifício I, na qualidade de gerente, qualidade e poderes que foram verificados pelo Segundo Cartório Notarial de Macau, 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, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Sociedade de Importação e Exportação Polytex, Limitada, como segunda outorgante:

Artigo primeiro

1. Pelo presente contrato é autorizada a alteração de finalidade do lote P, com a área de 67 536 m² (sessenta e sete mil, quinhentos e trinta e seis metros quadrados), situado em Macau, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), descrito na CRP sob o n.º 22 380 a fls. 14 do livro B-68M e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 2 534 do livro F-17M, cuja concessão, por arrendamento, foi titulada pelo Despacho n.º 160/SATOP/90, publicado no Suplemento ao *Boletim Oficial* de Macau n.º 52/90, de 26 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Despacho n.º 123/SATOP/93, publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 35/93, II Série, de 1 de Setembro.

2. Em consequência da alteração referida no número anterior, os itens 2.3 e 2.4 da cláusula terceira do contrato titulado pelos despachos mencionados no número anterior, passam a ter a seguinte redacção:

七、該更改用途的申請已由經濟司審議，該司並在承批人遞交的上述計劃後發出贊同意見，但經濟協調政務司認為根據新的用途，該地段的利用期應延至二零零零年十二月二十六日止。

八、隨後，在土地工務運輸司舉行會議後，承批人透過一九九九年七月十三日呈交的申請書，確認其要求的用途及由於已耽擱了一段時間，請求將利用期限由經修改的合同公布於《政府公報》日起延長三年。

九、根據由經濟協調政務司的上述意見，該申請不獲批准。

十、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於一九九九年十一月十九日舉行會議，對修改批給之申請發出贊同意見書。

十一、根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百二十五條的規定並為著有關效力，已通知申請人有關修改批給的條件，申請人透過 Or Wai Sheun，已婚，出生於中華人民共和國，其職業居所位於澳門東北大馬路，無門牌編號，P 地段，I 大廈，以經理身份於一九九九年十二月十三日簽署之聲明書明確表示接受該等條件，根據載於聲明書上的確認，其身份和權力經澳門第二公證署核實。

綜上所述，經聽取諮詢會意見後；

根據中葡聯合聲明附件 II 第二章的規定；

根據七月五日第 6/80/M 號法律第一百零七條的規定，本人批准提要所述的請求，該申請是按照本地區（以下簡稱甲方）與 Sociedade de Importação e Exportação Polytex, Limitada（以下簡稱乙方）共同簽訂的合同來進行：

第一條——一、透過本合同，批准修改一幅位於澳門黑沙環新填海區 P 地段，面積 67,536 平方米、標示於澳門物業登記局 B68M 冊第 14 頁第 22380 號、以乙方的名義登記於 F17M 冊第 2534 號的土地的用途。上述土地是以租賃方式批出，其批給由公布於一九九零年十二月二十六日第五十二期《政府公報》副刊的第 160/SATOP/90 號批示賦予效力，並經一九九三年九月一日第三十五期《政府公報》第二組公布的第 123/SATOP/93 號批示作出修改。

二、基於上款所述的修改，由第 123/SATOP/93 號批示賦予效力的合同第三條款第 2.3 及第 2.4 項的文本修改如下：

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

2.3. No lote P

2.3.1. Um complexo industrial com a área bruta global de construção de 67 896 m² (sessenta e sete mil oitocentos e noventa e seis metros quadrados), destinado à instalação de uma fábrica de produção de têxteis para roupas de casa e vestuário, composta por diversos edifícios.

2.3.2. O projecto de instalação do complexo industrial deverá obedecer às especificações técnicas fixadas pela Direcção dos Serviços de Economia, as quais passarão a fazer parte integrante do presente contrato.

2.3.3.

2.3.4. Qualquer alteração das funções do complexo fabril, previstas no n.º 2.3.1. desta cláusula, está sujeita a autorização por parte do primeiro outorgante, mediante justificação apresentada pela segunda outorgante e aceite por aquela.

2.4. No lote V

2.4.1. A concessão do lote V, conforme referido no n.º 3 da cláusula primeira do contrato inicial, será efectuada pelo primeiro outorgante quando a segunda outorgante, e após as necessárias formalidades processuais, der início ao processo de construção dos edifícios com finalidade de produção de têxteis para roupas de casa e vestuário e fizer prova de conclusão firme do processo de aquisição dos equipamentos necessários às finalidades referidas. Essa concessão será efectuada no prazo de 3 (três) meses, a contar da apresentação da prova da celebração firme do contrato de aquisição dos mencionados equipamentos e da aprovação do projecto de arquitectura dos edifícios com a finalidade de produção de têxteis para roupas de casa e vestuário.

2.4.2.

Artigo segundo

O prazo global de aproveitamento do terreno, bem como de todas as obras referidas nas cláusulas terceira e sexta, é prorrogado até 26 de Dezembro de 2000.

Artigo terceiro

Os encargos especiais fixados na cláusula sexta, passam a ter a seguinte redacção:

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

- a);
b)

c) A criação de zonas verdes nas áreas «C3» e «C4», assinaladas na planta n.º 3 333/90, emitida pela DSCC em 13 de Maio de 1993, incluindo uma passagem superior de peões entre as mesmas parcelas, de acordo com o projecto fornecido pelo primeiro outorgante.

第三條款

土地的利用及用途

2.3. 在 P 地段

2.3.1. 一個總建築面積為67,896平方米的綜合工業中心，用作設立一間由不同建築物組成，生產家用紡織品及衣服布料的工廠。

2.3.2. 綜合工業中心的設立圖則須遵守由經濟司訂定的特別技術規定，該等規定將成為本合同的組成部分。

2.3.3.

2.3.4. 任何更改本條款第 2.3.1 點所指的綜合工業中心的功能，須得到甲方批准，乙方可透過提交被甲方接納的合理解釋來申請。

2.4. 在 V 地段

2.4.1. 根據原合同第一條款第三款所述，甲方只在乙方完成所需的正式程序，開始興建該等用作生產家用紡織品及衣服布料的大廈，並證明其確實已完成購買從事上述業務所需設備的程序後，才向其批出V地段。該批給於提交確實簽訂購置上述設備的合同證明和作生產家用紡織品和衣服布料的大廈建築圖則核准後3個月內進行。

2.4.2.

第二條——由第160/SATOP/90號和第123/SATOP/93號批示賦予效力的土地利用及第三和第六條款所指的所有工程的總期限延長至二零零零年十二月二十六日。

第三條——第六條款訂定的特別負擔，現修訂如下：

第六條款

特別負擔

僅由乙方負責的特別負擔：

- a);
b)

c) 設立地圖繪製暨地籍司於一九九三年五月十三日發出的第3333/90號地籍圖中以“C3”和“C4”標示範圍內的綠化區，包括根據由甲方提供的圖則，在兩地段之間興建一條行人天橋。

Artigo quarto

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

Artigo quinto

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 16 de Dezembro de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

Despacho n.º 124/SATOP/99

No exercício das competências que me foram delegadas pela alínea d) do n.º 3 do artigo 1.º da Portaria n.º 259/96/M, de 14 de Outubro, determino:

A licenciada Maria Clementina Tomás dos Reis é exonerada, a seu pedido, das funções de membro, em representação do Território, do Conselho de Administração da CAM — Sociedade do Aeroporto Internacional de Macau, S.A.R.L., com efeitos a partir de 19 de Dezembro de 1999.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 16 de Dezembro de 1999. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

Despacho n.º 125/SATOP/99

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada “Fábrica de Artigos de Vestuário Estilo, Limitada”, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 30.798 m², sito na ilha da Taipa, na Avenida Kwong Tung (antiga estrada Governador Albano de Oliveira), constituído pelos lotes “BT6”, “BT11”, “BT8”, “BT9” e “BT12” e de autorização da sua transmissão a favor das sociedades denominadas “Companhia de Investimento Predial Hamilton Limitada”, “Companhia de Investimento Predial Pak Lok Mun, Limitada”, “Sociedade Fomento Predial Socipré, Limitada”, “Sociedade Fomento Predial Predific, Limitada” e “Companhia de Fomento Predial Hoi Sun, Limitada”.

Reversão ao Território da parcela de terreno com a área de 12.376 m², destinada a integrar a via pública, ficando o terreno com a área total de 18.422 m², constituído pelos lotes já mencionados e que se destinam a ser aproveitados com a construção de edifícios afectos às finalidades habitacional, comercial, de estacionamento e equipamento social (Processo n.º 6022.2 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 34/97 da Comissão de Terras).

Considerando que:

- Por escritura pública de contrato de concessão, por arrendamento, de 29 de Outubro de 1964, lavrada a fls. 32 do Livro de Notas n.º 130 da Repartição Provincial dos Serviços de Fazenda e Contabilidade, e por aditamento ao contrato titulado pela escritura pública de contrato de troca de 24 de Novembro de 1989, lavrada a fls. 107 do livro n.º 272 da Direcção dos Serviços de Finanças, foi concedido à sociedade comercial denominada “Fábrica de Artigos de Vestuário, Limitada”, com sede em Macau, na Rua Corte Real, n.º 18, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 356 a fls. 196 do livro C1, o terreno com a área de 30.798 m², situado na Baixa da Taipa, na Avenida Kwong Tung (antiga estrada Governador Albano de Oliveira), constituído pelos lotes “BT6”, “BT11”, “BT8”, “BT9” e “BT12”.
- O terreno em questão, encontra-se assinalado pelas letras “A”, “B”, “C”, “D”, “E” e “F” na planta n.º 128/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 11 de Março de 1996, e encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRP) sob o n.º 20670 a fls. 92v do livro B45 e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 7378 a fls. 86v do livro F8.
- Em 1992, Ho Hung Sun Stanley, aliás Stanley Ho Hung Sun, também conhecido por Stanley Ho, casado com Clementina Ângela de Melo Leitão, natural de Hong Kong, de nacionalidade portuguesa, residente na Estrada de

第四條——澳門普通管轄法院為有權限解決本合同產生的任何訴訟的法院。

第五條——如有違漏，本合同由七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例管制。

一九九九年十二月十六日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

批示 第 124/SATOP/99 號

行使十月十四日第 259/96/M 號訓令第一條第三款 d) 項賦予本人之權限，規定如下：

應 Maria Clementina Tomás dos Reis 學士之請求，解除其澳門地區駐澳門國際機場專營公司 (CAM — Sociedade do Aeroporto Internacional de Macau, S.A.R.L.) 董事會代表之職務，由一九九九年十二月十九日起生效。

一九九九年十二月十六日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

Penha n.º 15, em Macau, por si e na qualidade de sócio-gerente da concessionária, submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) os estudos prévios correspondentes ao reaproveitamento de cada um dos lotes referidos, com vista à revisão do contrato de concessão.

- O processo de revisão do contrato protelou-se no tempo por não serem apresentados os documentos necessários à sua instrução e pelo arrastado período de conversações entre os representantes da concessionária e os representantes do Território sobre o aproveitamento daqueles lotes, em sede do qual a concessionária veio a requerer, por razões de ordem técnica e financeira, que a revisão de concessão contemplasse a transmissão dos lotes para sociedades comerciais distintas, embora com os mesmos interesses comerciais e cujos sócios constituem os principais accionistas da sociedade concessionária.
- Após vicissitudes várias no decurso das negociações, o processo chegou a estar concluído para publicação do respectivo despacho, que contemplava, de acordo com o requerimento apresentado pela concessionária em Janeiro de 1996, a transmissão dos lotes “BT6” e “BT11” às sociedades denominadas, respectivamente, “Fábrica de Artigos de Vestuário Vai Iat, Limitada” (situação posteriormente alterada) e “Companhia de Investimento Predial Pak Lok Mun, Limitada”, esta última matriculada na CRCA sob o n.º 4660 a fls. 32 do livro C12, com sede na Rua de S. Domingos, n.ºs 1 a 5, 2.º andar, em Macau.
- Todavia, tal publicação não se verificou já que, em novo requerimento dirigido ao Exmo. Senhor Governador, em 27 de Setembro de 1996, a requerente solicitou autorização para transmitir os outros três lotes de terreno a três outras sociedades distintas, a saber:

- o lote “BT8” a transmitir à “Sociedade Fomento Predial Socipré, Limitada”, matriculada na CRCA sob o n.º 5676 a fls. 145 do livro C14, com sede no 2.º andar da Nova Ala do Hotel Lisboa, em Macau;

- o lote “BT9” a transmitir à “Sociedade Fomento Predial Predific, Limitada”, matriculada na CRCA sob o n.º 5675 a fls. 144v do livro C14, com sede no 2.º andar da Nova Ala do Hotel Lisboa, em Macau;

- o lote “BT12” a transmitir à “Companhia de Investimento Predial Hoi Sun, Limitada”, matriculada na CRCA sob o n.º 4661 a fls. 32v do livro C12, com sede no Largo de S. Domingos n.ºs 1 a 5, 2.º andar, em Macau,

mantendo-se a transmissão do lote “BT11” de acordo com o anteriormente estabelecido, bem como a transmissão do lote “BT6”, mas a favor da “Companhia de Investimento Predial Hamilton, Limitada”, com sede no Largo