

Despacho n.º 225/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade «Linhas Aéreas Oriental, Lda.», de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 8 429 m², sito em Seac Pai Van, na Ilha de Coloane, destinado à instalação de uma Base-Serviço de Manutenção de Helicópteros (Proc. n.º 191/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Correspondendo aos desejos manifestados pelo Governo do Território, a STDM, por carta, datada de 24 de Fevereiro de 1987, dirigida ao então Ex.^{mo} SA/ES, propôs estabelecer uma carreira de helicópteros entre Macau/Hong-Kong/Macau, comprometendo-se a apresentar propostas mais pormenorizadas relativamente à exploração deste serviço e constituir uma empresa exploradora, a qual seria constituída pela STDM de parceria com a «Royal Airways», do Japão.

2. Foram desenvolvidos diversos contactos e negociações com a STDM, ao longo de mais de um ano, com vista à definição de diversos aspectos relacionados, quer com a natureza do serviço a prestar, quer com a localização dos terrenos a conceder, destinados à plataforma de aterragem dos helicópteros e à base de manutenção dos aparelhos.

3. Dos contactos estabelecidos resultaram, essencialmente, os seguintes aspectos, no que diz respeito aos terrenos e áreas a afectar ao serviço de ligações aéreas, por helicóptero, entre Macau/Hong Kong/Macau:

— A base permanente para aterragem dos helicópteros ficará localizada no novo Terminal Marítimo de Passageiros, a construir no Porto Exterior;

— Até à conclusão das obras do novo Terminal Marítimo, será instalada uma base temporária para aterragem dos helicópteros, no terraço do edifício da ala de chegada do actual Terminal Marítimo, no Porto Exterior;

— A base de manutenção dos aparelhos localizar-se-á na Ilha de Coloane, em Seac Pai Van.

4. Na sequência do acima referido, por requerimento, datado de 13 de Junho de 1988, a STDM solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito na Ilha de Coloane, em Seac Pai Van, com a área de 7 593 m², destinado à instalação de um serviço de manutenção de helicópteros, a explorar pela Sociedade «East Asia Airlines», juntando o respectivo estudo prévio.

5. O estudo prévio apresentado mereceu parecer favorável da DSOPT e, posteriormente, foi elaborada uma nova planta de localização do terreno, que foi entregue, na DSPECE, com a renovação do pedido de concessão do terreno, com a área rectificada para 8 429 m², desta vez apresentado já pela recém-constituída Sociedade «Linhas Aéreas Ásia Oriental, Lda.», representada por Joaquim Morais Alves.

6. A DSPECE procedeu à elaboração da minuta de contrato a que a concessão devia obedecer e com cujos termos e condições concordou a requerente, conforme o termo de compromisso firmado pelo citado representante da Sociedade, em 20 de Dezembro de 1988, e no qual se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

7. Conforme informação n.º 556/88, de 20 de Dezembro, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. A Comissão de Terras, reunida, em sessão de 27 de Dezembro de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada, nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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 nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º, n.º 1, alínea a), todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito na Ilha de Coloane, em Seac Pai Van, com a área de 8 429 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DPT/03/641-B/88, da DSCC, datada de 3 de Dezembro de 1988, que faz parte integrante do presente contrato.

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 os respectivos projectos aprovados pelo primeiro outorgante, com a construção de uma plataforma destinada à instalação de uma Base-Serviço de Manutenção de Helicópteros, para funcionar em apoio dos serviços respectivos, no Terminal de Passageiros do Porto Exterior, em Macau, onde se localizará o heliporto.

2. A plataforma, referida no número anterior, constituída por área livre e área construída, será afectada às seguintes finalidades:

a) Área livre

— Placa de aterragem, parque de estacionamento e zona de limpeza de helicópteros 5 866 m²

b) Área construída

— Edifício de piso único para Serviços Administrativos 238 m²
 — Hangar para helicópteros, oficinas de manutenção e armazéns de apoio 2 325 m²

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 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 \$ 2,00 (duas) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 16 858,00 (dezasseis mil, oitocentas e cinquenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar \$ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 33 716,00 (trinta e três mil, setecentas e dezasseis) patacas.

2. As rendas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual ajustamento, resultante da rectificação final das áreas concedidas, por recurso a métodos cartográficos rigorosos.

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 12 meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para o início das obras.

3. 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.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. O segundo outorgante obriga-se a assegurar:

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

b) A não poluição das águas do reservatório de Seac Pai Van.

2. Pela inobservância do estipulado na alínea b) do n.º 1 desta cláusula, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 50 000,00 a \$ 80 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 81 000,00 a \$ 150 000,00;

A partir da 3.ª infracção, o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido de remover do terreno, sem prévia autorização escrita do primeiro outorgante, quaisquer materiais, tais como terra, pedra, saibro e areia, provenientes de escavações para as fundações e de nivelamento do terreno.

2. Só serão dadas autorizações, pelo primeiro outorgante, de remoção dos materiais que não possam ser utilizados no terreno, nem sejam susceptíveis de qualquer outro aproveitamento.

3. Os materiais removidos com autorização do primeiro outorgante serão sempre depositados em local indicado por este.

4. Pela inobservância do estipulado nesta cláusula, e sem prejuízo do pagamento de indemnização a ser fixada por peritos da DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

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 \$ 500,00 (quinhentas) 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 que poderá ir 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 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 prémio do contrato será prestado pela dação, em

pagamento das obras de construção da estrada de acesso ao terreno, a executar pelo segundo outorgante, de acordo com o projecto a aprovar pelo primeiro outorgante.

2. A entrega, a que se refere o número anterior, deverá ser feita dentro do prazo estipulado no n.º 1 da cláusula quinta.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 16 858,00 (dezassex mil, oitocentas e cinquenta e oito) 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

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

2. 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 2.º do Decreto-Lei n.º 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 de S. Ex.ª o Governador, que será publicado 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, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, que será publicado no *Boletim Oficial*.

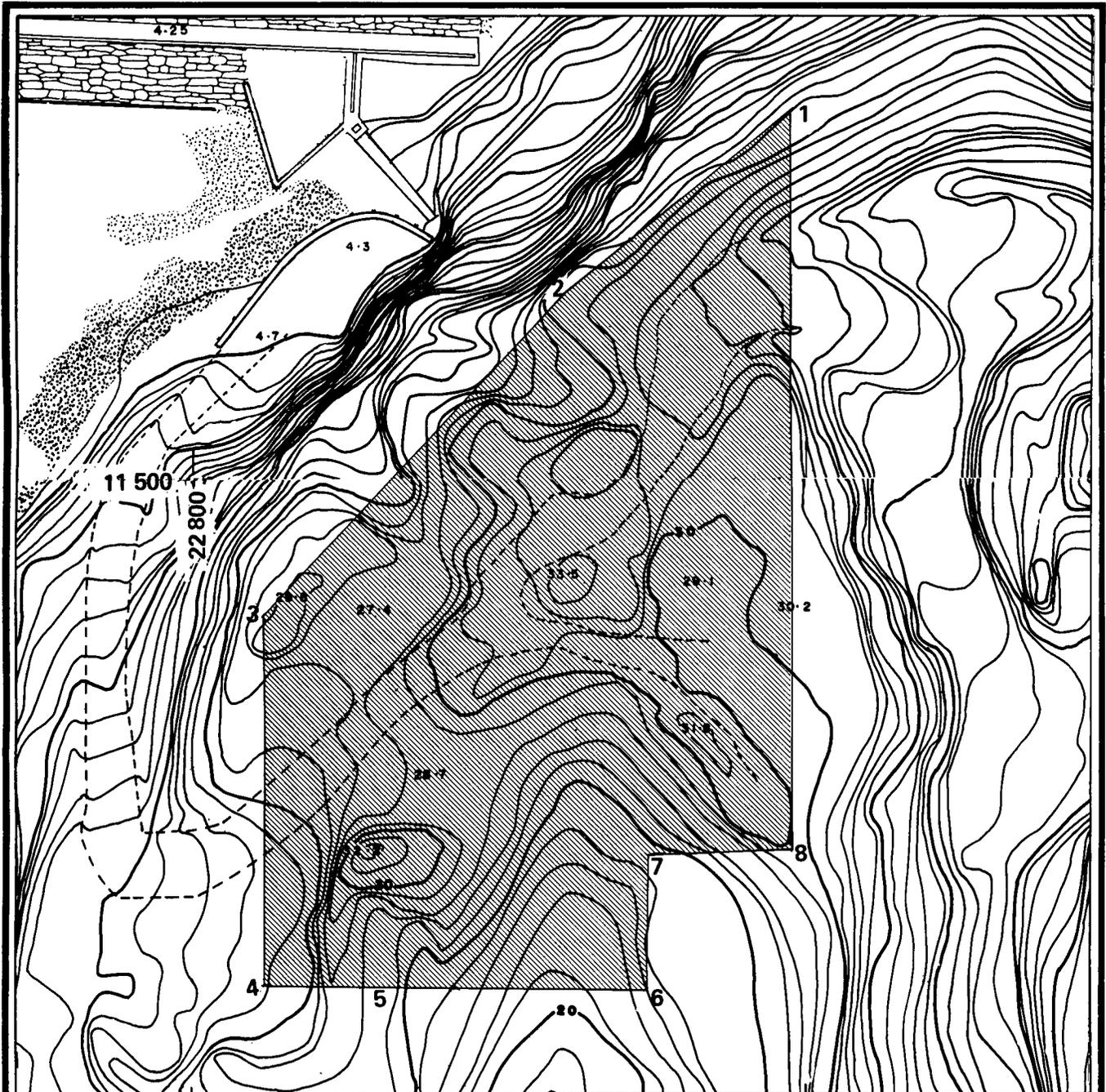
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 30 de Dezembro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



SEAC PAI VAN - COLOANE

	M (m)	P (m)
1	22 898.0	11 560.0
2	22 861.0	11 530.0
3	22 812.0	11 478.0
4	22 812.0	11 418.0
5	22 830.0	11 418.0
6	22 874.3	11 417.0
7	22 874.7	11 439.1
8	22 898.0	11 440.0

Coordenadas gráficas.

AREA = 8 429 m²

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)