

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

Despacho n.º 116/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Telecomunicações de Macau, S.A.R.L. — CTM, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 17 067 m², sito na Baixa da Taipa, quarteirões 18, 24 e 29, destinado a uma central telefónica, centro técnico de telecomunicações e escritórios, concedido por escritura de 6 de Setembro de 1986.

Troca de uma parcela com 10 970 m² do terreno concedido a entregar ao Território pelo concessionário por uma parcela com 1 481 m² a anexar ao restante terreno concedido, localizado no quarteirão 24. (Proc. n.º 6 152.1, da ex-Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 12/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato de concessão outorgada em 6 de Setembro de 1986, a Companhia de Telecomunicações de Macau, S.A.R.L. — CTM, ficou titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 17 067 m², sito na Baixa da Taipa, correspondente a parte de três quarteirões, agora identificados por 18, 24 e 29, destinado a uma estação de comutação telefónica e centro técnico.

2. A cláusula sexta desta escritura estipulava que «a Administração poderá efectuar a troca do terreno utilizado com o centro técnico por outro localizado nos aterros a efectuar em Pac On, com as características adequadas à finalidade».

3. No último trimestre de 1988, a DSPECE, após a aprovação do Plano de Intervenção Urbanística da Baixa da Taipa, solicitou à CTM a desocupação do quarteirão 18 e posteriormente do quarteirão 29 para realização de infra-estruturas da zona, assim como solicitou que a CTM informasse quais as suas necessidades em termos de área de terreno e volume de construção, com vista à libertação do terreno que lhe estava concedido.

Mais tarde, de novo a DSPECE comunicou à CTM que, por despacho do Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, havia sido autorizada a troca de terrenos com carácter definitivo, sendo acordado posteriormente que a CTM ficaria com a totalidade do quarteirão 24 da Baixa da Taipa.

4. Nesse sentido, por requerimento apresentado na DSPECE, em 8 de Novembro de 1989, a CTM solicitou a revisão do contrato de concessão celebrado em 6 de Setembro de 1986.

5. No citado quarteirão a CTM pretende implantar dois edifícios (um com 3 pisos e outro com 8 pisos), destinados a uma central telefónica, centro técnico de telecomunicações e escritórios.

6. Para o efeito juntou o respectivo estudo prévio, sobre o qual se pronunciou favoravelmente a DSOPT.

7. Seguidamente a DSPECE estabeleceu, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a revisão do contrato de concessão, condições estas que foram aceites pela concessionária, através dos seus representantes, conforme termo de compromisso por eles firmado em 7 de Fevereiro de 1990,

onde se comprometeram ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local, para o efeito indicados.

8. O acordo foi submetido à consideração superior através da informação n.º 35/90, de 10 de Fevereiro, da DSPECE, tendo merecido parecer concordante do director destes Serviços, no seguimento do qual o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. Do terreno concedido revertem ao Território 10 970 m², somatório das áreas «A», «B» e «C», assinaladas na planta da DSCC, referenciada por «Proc. n.º 830/89», de 18 de Dezembro, libertando-se, desta forma, os quarteirões 18 e 29 da Baixa da Taipa, passando a concessão a ser constituída pelo quarteirão 24 com a área de 7 578 m², resultado da anexação à área «D» com 6 097 m² da área «E» com 1 481 m².

10. O acordado tem em consideração as condições fixadas no contrato inicial.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 142/90/M, de 17 de Julho, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da escritura de contrato de concessão, por arrendamento, do terreno, não descrito, com a área de 17 067 m², situado na Baixa da Taipa, entre as Estradas do Governador Ferreira do Amaral e Marques Esparteiro, na Ilha da Taipa;

b) O segundo outorgante cede e entrega ao primeiro outorgante, que aceita, as parcelas de terreno com as áreas de 3 107 m² e de 2 530 m², que vão assinaladas, respectivamente, com as letras «B» e «C», na planta da DSCC, referenciada por «Proc. n.º 830/89», de 18 de Dezembro;

c) A parcela de terreno com a área de 5 333 m², assinalada com a letra «A» na planta mencionada, e destinada a arruamentos, reverte ao Território;

d) O primeiro outorgante cede em troca ao segundo outorgante, que aceita, a parcela de terreno, não descrita, com a área de 1 481 m², que vai assinalada na mencionada planta com a letra «E»;

e) A parcela de terreno da alínea d) do presente número destina-se a ser anexada à parcela remanescente do terreno, com 6 097 m² e que vai assinalada na mencionada planta com a letra «D».

2. A concessão, agora revista, das parcelas com as áreas de 6 097 m² e 1 481 m², respectivamente, assinaladas com as letras «D» e «E» na planta da DSCC, referenciada por «Proc. n.º 830/89», de 18 de Dezembro, de ora em diante designadas, simplesmente, por terreno e identificado por quarteirão 24, na Baixa da Taipa, na Ilha da Taipa, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir de 6 de Fevereiro de 1986, data de outorga da escritura pública do contrato inicial.

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 com a construção de dois edifícios, um de 3 pisos e outro de 8 pisos, para uso próprio.

2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

Oficinas: r/c do edifício de três pisos;

Estacionamento: 1.º e 2.º andares e terraço do edifício de três pisos;

Escritórios: r/c ao 7.º andar, do edifício de 8 pisos.

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 \$ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 30 312,00 (trinta mil, trezentas e doze) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 36 160,00 (trinta e seis mil, cento e sessenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para oficinas: 2 120 m ² x \$ 2,00/m ²	\$ 4 240,00
ii) Área bruta para estacionamento: 6 360 m ² x \$ 2,00/m ²	\$ 12 720,00
iii) Área bruta para escritórios: 9 600 m ² x \$ 2,00/m ²	\$ 19 200,00

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. A partir de 23 de Abril de 1994, as rendas estipuladas na alínea b) do n.º 1 da presente cláusula serão revistas, estabelecendo-se as rendas então em vigor nas concessões por arrendamento na Urbanização da Baixa da Taipa.

4. Após a data referida no número anterior, as rendas serão revistas de cinco em cinco anos, 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 24 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) 45 (quarenta e cinco) 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.

5. 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 RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da estabelecida para a 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 desocupação das parcelas de terreno assinaladas com as letras «A», «B» e «C», assinaladas na planta da DSCC, referenciada por «Proc. n.º 830/89», de 18 de Dezembro, e remoção das mesmas de todas as construções e materiais aí existentes.

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 DSSOPT, em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 10 000,00 a \$ 20 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 20 001,00 a \$ 50 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 50 001,00 a \$ 100 000,00;

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 \$ 1 000,00 (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 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 — 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 \$ 30 312,00 (trinta mil, trezentas e doze) 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 — Transmissão

Dada a natureza especial da presente concessão, a sua transmissão depende da prévia autorização do primeiro outorgante.

Cláusula décima primeira — 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 segunda — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

a) Findo o prazo de 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, 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, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar pelo primeiro outorgante relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

Cláusula décima terceira — 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;

c) Alteração da finalidade da concessão, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

d) Transmissão de situações decorrentes da concessão, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

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

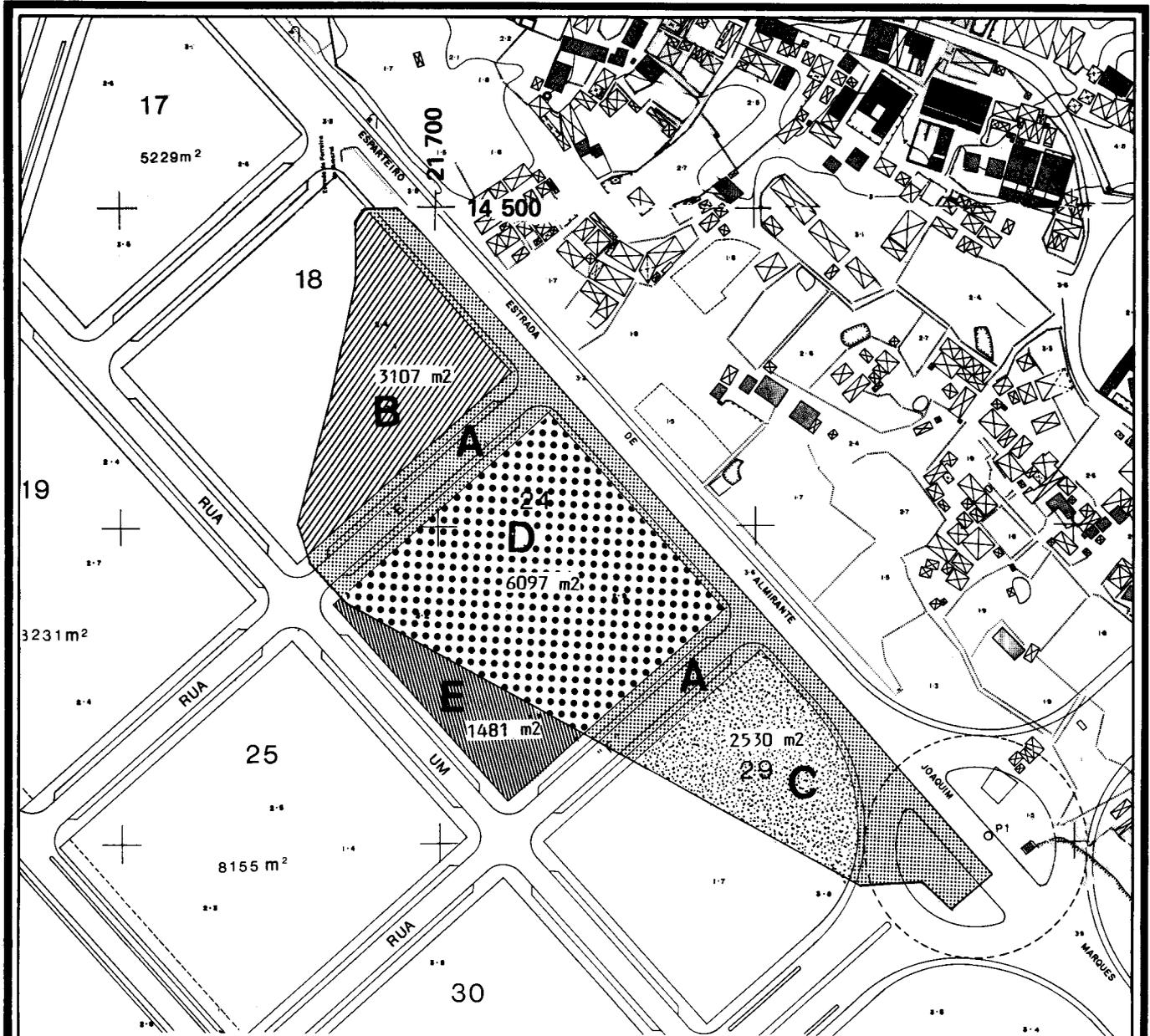
Cláusula décima quarta — Foro competente

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

Cláusula décima quinta — 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 os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 17 de Setembro de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



P.I.U. da Baixa da Taipa
 Áreas de ocupação pela TELEMAC,
 nos Lotes 18, 24 e 29

	ARRUAMENTOS = 5 333 m ²		ÁREA OCUPADA NO LOTE 24 = 6 097 m ²
	ÁREA OCUPADA NO LOTE 18 = 3 107 m ²		ÁREA A CONCEDER DO LOTE 24 = 1 481 m ²
	ÁREA OCUPADA NO LOTE 29 = 2 530 m ²		

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
 Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)