Despacho n.º 81/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Telecomunicações de Macau, S.A.R.L., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área global de 4 039 m², sito no Morro do Antigo Quartel de Hac-Sá, em Coloane, destinado à ampliação da estação terrena de comunicações via satélite, existente no terreno que lhe está concedido (Proc. n.º 8 128.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 44/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento datado de 22 de Outubro de 1990, a Companhia de Telecomunicações de Macau, S.A.R.L.—CTM, representada por Malcolm Trevor Curry, na qualidade de seu administrador-delegado e director-geral, solicitou a S. Ex.ª o Governador a concessão de uma parcela de terreno, com dispensa de hasta pública, com a área de 3 860 m², sita no Morro do Antigo Quartel de Hac-Sá, em Coloane, para ampliação das suas instalações naquele local, onde tem construída uma estação terrena de comunicações por satélite do tipo B—1.ª fase. Pretende agora instalar uma antena do tipo A—2.ª fase da estação terrena — justificada pelas inadiáveis necessidades do Território em infra-estruturas de comunicações. Simultaneamente requer o realinhamento pontual, num total de 179 m², dos limites da área anteriormente concedida por razões que se prendem com a necessidade de ampliar um dos pavilhões do edifício já existente.

2. O pedido ficou pendente até Março de 1991, uma vez que o terreno sobre o qual incidia o pedido de concessão era igualmente pretendido pela Direcção dos Serviços de Educação para nele instalar um Centro de Juventude, onde, aliás, já possuía instalações.

3. Para resolução desta questão, foram efectuadas várias diligências pelas entidades competentes, tendo-se alcançado, em Julho de 1991, um compromisso no qual se consagra que a CTM se compromete a construir novas instalações para os Serviços de Educação, em local a indicar por estes Serviços.

4. Em face das plataformas de acordo a que chegaram a CTM e os Serviços de Educação, e tendo em consideração o parecer favorável emitido pela DSSOPT ao estudo prévio e projecto de ampliação do edifício apresentados pela CTM, foi elaborada a minuta de contrato cujos termos e condições foram aceites pela CTM, conforme termo de compromisso firmado pelo seu representante, George Russell, em 9 de Abril de 1992.

5. O terreno em apreço tem a área global de 4 039 m² e é constituído por duas parcelas distintas assinaladas pelas letras «B» e «C» na planta n.º 3 483/91, emitida em 29 de Janeiro de 1992, pela DSCC, ambas destinadas a serem anexadas ao terreno já concedido à CTM para a mesma finalidade, por escritura de contrato outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças em 13 de Março de 1987, terreno este descrito sob o n.º 21 317 a fls. 152 do livro B-48 da Conservatória do Registo Predial de Macau.

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 7 de Maio de 1992.

7. 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 concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração prestada nos termos legais pelo seu representante legal, George Russell, na qualidade de administrador-delegado e director-geral da CTM.

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*), 49.º e seguintes e 57.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 a concessão em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito no Morro do Antigo Quartel de Hac-Sá, em Coloane, com a área global de 4 039 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, constituído por duas parcelas distintas assinaladas com as letras «B» e «C» na planta anexa, com o n.º 3 483/91, emitida em 29 de Janeiro de 1992, pela DSCC, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 21 317 a fls. 152 do livro B-48.

2. O terreno será anexado à parcela com a área de 1 983 m², concedida em regime de arrendamento, por escritura pública outorgada em 13 de Março de 1987.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo período que decorrer desde a data da publicação do presente contrato no *Boletim Oficial* até 31 de Dezembro de 2001.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno será aproveitado com instalações técnicas e de apoio a comunicações via satélite, incluindo a montagem de antenas, para a ampliação da estação existente no terreno adjacente.

Cláusula quarta — Renda

1. O segundo outorgante pagará a renda anual de $ 6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $ 24 234,00 (vinte e quatro mil, duzentas e trinta e quatro) patacas.

2. A renda será revista de cinco em cinco anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 24 (vinte quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para a 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 da obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considerará, efectivamente, apresentado, quando completa e devidamente instruído 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 do projecto referido 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 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.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante:

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

b) A construção, em local a indicar pelo primeiro outorgante, das instalações da Direcção dos Serviços de Educação que substituirão as anteriormente existentes no terreno objecto deste contrato.

2. Caso o segundo outorgante não dê cumprimento à obrigação referida na alínea *b*) do n.º 1 desta cláusula, o primeiro outorgante poderá decidir proceder directamente à construção daquelas obras com direito ao reembolso das correspondentes despesas com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) que são exigíveis ao segundo outorgante.

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: $ 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 — Incumprimento de prazos

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa 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 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 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de $ 24 234,00 (vinte e quatro mil, duzentas e trinta e quatro) 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

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

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

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 da multa agravada, previsto na cláusula oitava;

b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) 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, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante;

b) Perda da caução prestada nos termos da cláusula 9.ª a favor do primeiro outorgante.

Cláusula décima terceira — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta de pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão;

c) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

d) Incumprimento, repetido a partir da 4.ª infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula sétima;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima.

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

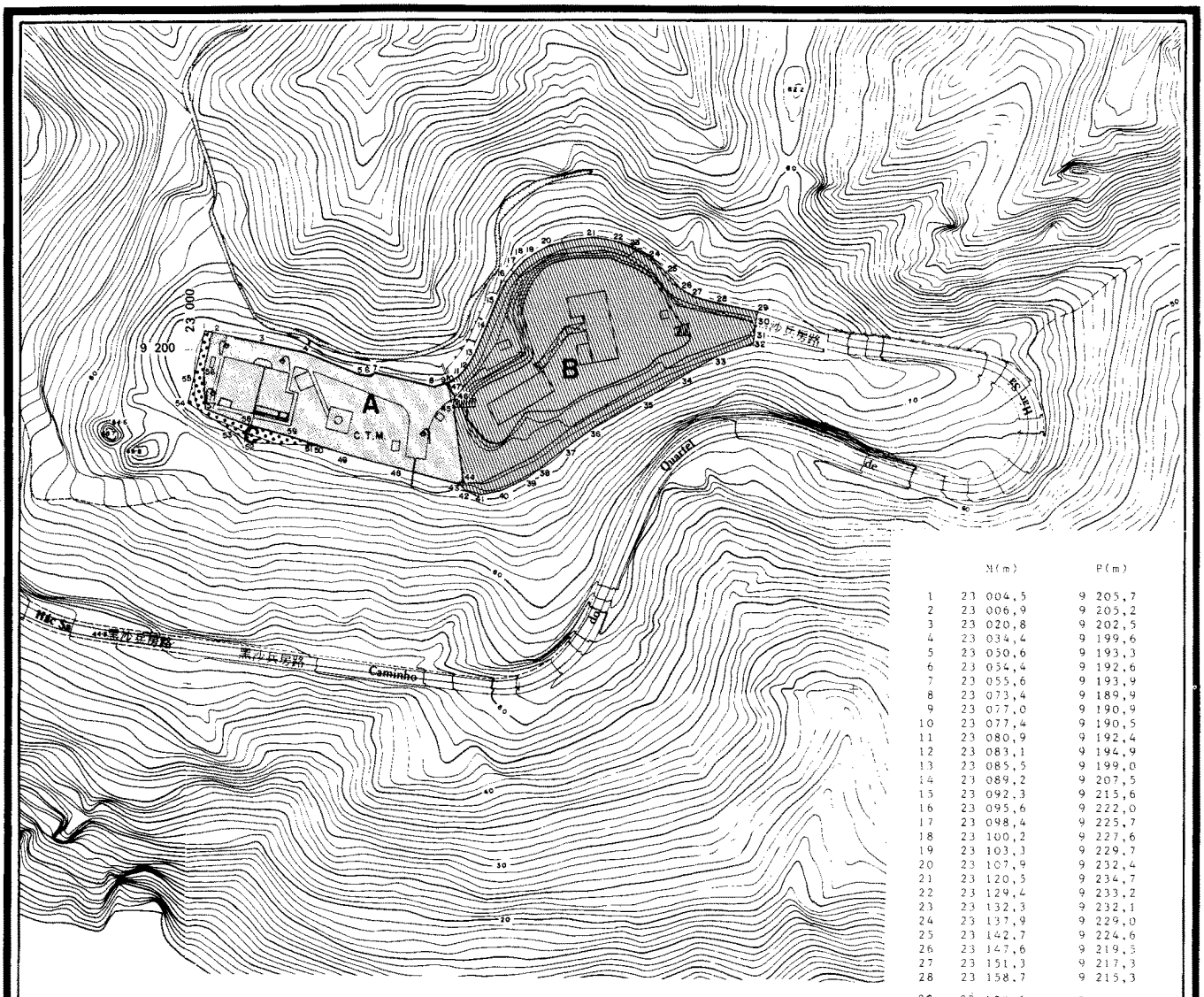
Cláusula décima quarta — Foro competente

Para efeitos de 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 2 de Julho de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado.*



	M(m)	P(m)
1	23 004,5	9 205,7
2	23 006,9	9 205,2
3	23 020,8	9 202,5
4	23 034,4	9 199,6
5	23 050,6	9 193,3
6	23 054,4	9 192,6
7	23 055,6	9 193,9
8	23 073,4	9 189,9
9	23 077,0	9 190,9
10	23 077,4	9 190,5
11	23 080,9	9 192,4
12	23 083,1	9 194,9
13	23 085,5	9 199,0
14	23 089,2	9 207,5
15	23 092,3	9 215,6
16	23 095,6	9 222,0
17	23 098,4	9 225,7
18	23 100,2	9 227,6
19	23 103,3	9 229,7
20	23 107,9	9 232,4
21	23 120,5	9 234,7
22	23 129,4	9 233,2
23	23 132,3	9 232,1
24	23 137,9	9 229,0
25	23 142,7	9 224,6
26	23 147,6	9 219,3
27	23 151,3	9 217,3
28	23 158,7	9 215,3
29	23 170,6	9 213,1
30	23 170,0	9 210,1
31	23 169,5	9 206,1
32	23 169,2	9 203,5
33	23 158,6	9 199,8
34	23 148,0	9 193,4
35	23 137,4	9 186,8
36	23 120,8	9 177,2
37	23 113,3	9 171,7
38	23 105,3	9 165,5
39	23 101,8	9 162,8
40	23 093,9	9 158,8
41	23 087,7	9 157,6
42	23 083,0	9 158,8
43	23 081,7	9 160,5
44	23 082,6	9 162,1
45	23 079,5	9 183,7
46	23 079,8	9 187,1
47	23 077,7	9 190,0
48	23 062,7	9 165,1
49	23 047,1	9 169,1
50	23 038,8	9 171,7
51	23 037,9	9 171,7
52	23 018,4	9 172,2
53	23 012,2	9 176,1
54	22 999,4	9 184,0
55	23 001,2	9 191,8
56	23 004,2	9 193,9
57	23 004,8	9 182,4
58	23 016,3	9 178,0
59	23 029,9	9 174,5

Confrontações actuais:

- Parcela A

Terreno incluído na desc.(nº21317,B-48) concedido por arrendamento(escritura de 13/03/87 da D.S.F.)à C.T.M.

N - Terreno do Território.
S - Parcela C e Terreno do Território;
E - Parcela B;
W - Parcela C.

- Parcela B

Terreno do Território incluido na desc. (nº21317,B-48).

W - Parcela A;

Restantes pontos cardeais-Terreno do Território.

- Parcela C

Terreno do Território incluido na desc. (nº.21317,B-48)

N - Parcela A e Terreno do Território;
S e W - Terreno do Território;
E - Parcela A.

MORRO DO ANTIGO QUARTEL DE HAC-SÁ EM COLOANE.

ÁREA "A" = 1 983 m2

ÁREA "B" = 3 860 m2

ÁREA "C" = 179 m2

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:2000

0 10 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho no. 81/SATOP/92 Parecer da CT nº.60/92 de 07/05/92 3483/91 de 1992/01/29