

Despacho n.º 77/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, S.A.R.L., de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 12 744 (doze mil setecentos e quarenta e quatro) metros quadrados, sito em Macau, na Rua dos Pescadores, junto ao reservatório, destinado à construção de uma estação de tratamento de água (Processo n.º 339.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 117/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade anónima de responsabilidade limitada, denominada Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, S.A.R.L. (SAAM), com sede em Macau, na Avenida do Conselheiro Borja, n.º 82, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 215 a fls. 114 v. do livro C-1.º, é titular do direito resultante da concessão, por arrendamento, de um terreno com a área de 12 744 (doze mil setecentos e quarenta e quatro) metros quadrados, sito em Macau, na Rua dos Pescadores, junto ao reservatório.

O contrato de concessão foi autorizado pelo Despacho n.º 186/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro.

2. Nos termos do despacho de concessão, o terreno em causa incluía um outro, com a área de 3 175 (três mil cento e setenta e cinco) metros quadrados, inicialmente concedido ao Leal Senado pela escritura de contrato outorgada na então Repartição Central dos Serviços de Fazenda em 7 de Junho de 1940, e que aquela autarquia, pelo referido despacho, devolveu ao Território.

Por lapso, esta devolução reportou-se apenas a 2 993 (dois mil novecentos e noventa e três) metros quadrados daquele terreno. Com efeito, a alínea *a*) do n.º 1 da cláusula primeira do contrato considerava a área concedida com 3 175 m², mas «agora rectificadada para 2 993 m²». Esta rectificação não correspondia à realidade, como aliás o comprova a planta cadastral anexa ao contrato.

3. Esta discrepância de áreas impossibilitou a realização da escritura do contrato de concessão e, conseqüentemente, do respectivo registo. Todavia, com a entrada em vigor da Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, por força do disposto no artigo 4.º, a concessão do terreno ficou titulada pelo supracitado Despacho n.º 186/GM/89, de 29 de Dezembro.

4. À data da publicação do Despacho n.º 186/GM/89, ainda não estava completamente definido o alinhamento da Rua dos Pescadores. Definido o alinhamento, verificou-se que o mesmo importava a alteração do objecto do contrato quanto à área, confrontações e limites do terreno concedido.

5. A presente revisão, além da rectificação da área do terreno devolvido pelo Leal Senado, tem por escopo principal a modificação do objecto da concessão inicial, cuja área, confrontações e limites passam a ser dados pelas parcelas assinaladas com as letras «A», «A1», «A3», «B» e «B1» na planta n.º 831/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 18 de Abril de 1994, com a área global de 11 675 (onze mil seiscentos e setenta e cinco) metros quadrados.

A parcela assinalada com a letra «A1» na planta supra-identificada, que corresponde à parcela assinalada com a letra «B» na

planta anexa ao Despacho n.º 186/GM/89, está descrita na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 13 768 a fls. 29 do livro B-37, estando as restantes parcelas omissas.

6. Analisado o processo, o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão da concessão deveria obedecer, as quais foram aceites pela concessionária, mediante carta datada de 7 de Outubro de 1993.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 28 de Abril de 1994, nada teve a objectar à revisão da concessão.

8. 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 com data de entrada de 22 de Junho de 1994, assinada por Chan Kam Ling, casado, natural da China, residente em Hong Kong, em nome e representação da requerente, qualidade e poderes que foram verificados no Cartório do Notário Privado Alexandre Correia da Silva, 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 nos artigos 29.º, 49.º e seguintes, 107.º e 129.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, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e a Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, S.A.R.L., como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, titulado pelo Despacho n.º 186/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, respeitante ao terreno situado na Rua dos Pescadores, junto ao reservatório de água, em Macau, com a área global arredondada de 12 744 (doze mil setecentos e quarenta e quatro) metros quadrados, assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 831/89, emitida em 20 de Novembro de 1989, pela DSCC, anexa ao referido despacho e que dele faz parte integrante.

2. O terreno referido no número anterior, na parte identificada com a letra «B», acha-se descrito na CRPM sob o n.º 13 768 a fls. 29 do livro B-37, mantendo-se, quanto a ele, a devolução do domínio útil já titulada por aquele Despacho n.º 186/GM/89, com a área de 3 175 (três mil cento e setenta e cinco) metros quadrados, constante da descrição, e não a de 2 993 (dois mil novecentos e noventa e três) metros quadrados, que dele erradamente constava; a parte do mesmo terreno identificada com a letra «A», na mencionada planta, com a área de 9 569 (nove mil quinhentos e sessenta e nove) metros quadrados, está omissa na CRPM, mantendo-se também, quanto a ela, a concessão então feita.

3. No âmbito da presente revisão e por força dos novos alinhamentos, a área da concessão é reduzida, após anexação das diversas parcelas, para 11 675 (onze mil seiscentos e setenta e

cinco) metros quadrados, com as confrontações e limites dados pelas parcelas assinaladas com as letras «A», «A1», «A3», «B» e «B1» na planta n.º 831/89, emitida em 18 de Abril de 1994, pela DSCC, anexa ao presente contrato e que dele faz parte integrante, sendo-lhe atribuído o valor de \$ 2 976 627,00 (dois milhões, novecentas e setenta e seis mil, seiscentas e vinte e sete) patacas. As parcelas assinaladas com as letras «C», «C1», «C2», «D» e «E» reverterem ao Território e destinam-se a integrar o domínio público.

4. A concessão do terreno, ora com a área de 11 675 (onze mil seiscentos e setenta e cinco) metros quadrados, adiante designado, simplesmente, por terreno, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 8 de Julho de 2010, data em que termina a concessão do direito do exclusivo de assegurar o serviço público de abastecimento de água.

2. Caso venha a ser renovada com a segunda outorgante a concessão do exclusivo do serviço público de abastecimento de água, o prazo do arrendamento referido no número anterior pode, nos termos e limites 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 é aproveitado com a construção de uma estação de tratamento de águas.

2. As parcelas de terreno com as áreas de 1 620 (mil seiscentos e vinte) e 67 (sessenta e sete) metros quadrados, assinaladas, respectivamente, pelas letras «B» e «B1» na planta n.º 831/89, emitida pela DSCC, em 18 de Abril de 1994, são, por imposição urbanística, zonas *non aedificandi*.

Cláusula quarta — Renda

De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga \$ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado de terreno concedido, o que corresponde à renda anual de \$ 46 700,00 (quarenta e seis mil e setecentas) patacas.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. Por força da presente revisão, o prazo de aproveitamento de 36 (trinta e seis) meses, estabelecido na cláusula quinta do contrato de concessão, titulado pelo Despacho n.º 186/GM/89, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, é prorrogado por mais 36 (trinta e seis) meses.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho que titula o presente contrato, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura) e dos projectos de tratamento paisagístico, referentes à área de protecção do pagode de «Tin Au Miu» e à zona *non aedificandi*;

b) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para elaboração e apresenta-

ção do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais) e dos projectos de obra dos arranjos paisagísticos, referidos na alínea anterior;

c) 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, os projectos só se consideram 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, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos 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, a segunda 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 sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

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

b) O tratamento paisagístico das parcelas de terreno assinaladas pelas letras «D», «D1», «E» e «E1» na planta n.º 831/89, emitida em 18 de Abril de 1994, pela DSCC, que constituem área de protecção ao pagode de «Tin Au Miu»;

c) O tratamento paisagístico das parcelas assinaladas pelas letras «B» e «B1» na mesma planta, que constituem zona *non aedificandi*.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. A segunda outorgante fica expressamente proibida 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 são 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 são 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, a segunda outorgante fica sujeita às seguintes penalidades:

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

— Na 2.ª infracção: \$ 50 001,00 a \$ 100 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$ 100 001,00 a \$ 200 000,00;

— A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante tem 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, a segunda outorgante fica sujeita 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 sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda 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, a segunda outorgante presta uma caução no valor de \$ 46 700,00 (quarenta e seis mil e setecentas) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula décima — Transmissão

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

Cláusula décima primeira — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, a segunda 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 caduca 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 totalmente concluído;

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 é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem qualquer direito a indemnização por parte da segunda outorgante.

Cláusula décima terceira — Rescisão

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

a) Falta de pagamento pontual da renda;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

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

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e 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 de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima quinta — Legislação aplicável

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 5 de Julho de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

	M(m)	P(m)		M(m)	P(m)
1	21 831,0	19 219,9	61	21 919,5	19 248,8
2	21 830,9	19 219,0	62	21 923,0	19 249,5
3	21 834,5	19 218,4	63	21 924,0	19 242,7
4	21 835,2	19 218,3	64	21 920,8	19 242,2
5	21 835,9	19 217,9	65	21 921,7	19 236,3
6	21 836,7	19 217,3	66	21 928,8	19 237,4
7	21 837,3	19 216,4	67	21 929,1	19 235,3
8	21 838,3	19 214,5	68	21 934,3	19 236,3
9	21 839,3	19 212,1	69	21 934,3	19 236,5
10	21 839,8	19 211,3	70	21 937,2	19 237,1
11	21 840,3	19 210,5	71	21 938,1	19 237,1
12	21 841,3	19 209,9	72	21 938,3	19 234,7
13	21 842,4	19 209,5	73	21 939,5	19 233,9
14	21 843,7	19 209,4	74	21 940,0	19 231,5
15	21 844,8	19 209,5	75	21 945,7	19 232,4
16	21 852,3	19 211,2	76	21 946,0	19 230,5
17	21 853,4	19 211,3	77	21 950,0	19 226,5
18	21 854,8	19 211,2	78	21 952,0	19 223,0
19	21 856,4	19 210,9	79	21 952,0	19 222,5
20	21 858,6	19 210,6	80	21 952,2	19 222,0
21	21 861,5	19 211,2	81	21 955,0	19 214,0
22	21 862,8	19 211,4	82	21 959,5	19 216,0
23	21 864,5	19 212,2	83	21 963,0	19 220,0
24	21 867,4	19 213,5	84	21 966,5	19 221,0
25	21 869,0	19 214,1	85	21 972,0	19 228,0
26	21 869,8	19 214,2	86	21 968,6	19 242,6
27	21 870,2	19 214,1	87	21 966,0	19 244,5
28	21 871,2	19 213,8	88	21 961,7	19 245,8
29	21 875,7	19 211,6	89	21 956,1	19 244,3
30	21 879,0	19 205,9	90	21 952,4	19 248,7
31	21 881,8	19 194,6	91	21 952,0	19 252,7
32	21 880,9	19 185,9	92	21 949,5	19 252,4
33	21 880,1	19 182,4	93	21 949,3	19 253,7
34	21 881,8	19 179,0	94	21 975,5	19 257,2
35	21 878,4	19 168,7	95	21 975,7	19 255,7
36	21 872,4	19 157,9	96	21 826,7	19 193,2
37	21 868,6	19 151,9	97	21 826,2	19 189,5
38	21 871,9	19 149,7	98	21 830,7	19 189,4
39	21 868,9	19 147,1	99	21 867,5	19 188,4
40	21 879,0	19 135,6	100	21 869,2	19 163,0
41	22 016,8	19 232,5	101	21 860,0	19 152,9
42	22 143,0	19 271,6	102	21 876,0	19 133,5
43	22 132,5	19 276,1	103	21 969,5	19 254,9
44	22 079,4	19 266,3	104	21 974,7	19 225,2
45	22 056,3	19 264,0	105	21 966,6	19 210,1
46	21 975,9	19 253,8	106	21 965,0	19 207,0
47	21 980,5	19 218,7	107	21 962,8	19 207,7
48	21 959,3	19 205,5	108	21 955,5	19 210,0
49	21 929,5	19 232,5	109	21 946,0	19 226,0
50	21 917,7	19 230,5	110	21 941,6	19 230,0
51	21 915,9	19 241,1	111	21 933,5	19 236,0
52	21 915,5	19 243,0	112	21 933,3	19 236,1
53	21 900,8	19 240,2	113	21 921,2	19 234,3
54	21 830,5	19 225,6	114	21 985,6	19 256,2
55	21 830,3	19 228,3	115	22 005,6	19 258,1
56	21 830,0	19 230,5	116	22 151,5	19 274,2
57	21 900,1	19 244,3	117	22 138,2	19 236,0
58	21 914,8	19 247,2			
59	21 918,9	19 248,0			
60	21 919,6	19 248,1			

-Áreas DSCC:

Parcela "A"	= 6 809 m ²
"A1"	= 3 175 m ²
"A2"	= 16 m ²
"A3"	= 4 m ²
"B"	= 1 620 m ²
"B1"	= 67 m ²
"C"	= 384 m ²
"C1"	= 180 m ²
"C2"	= 47 m ²
"D"	= 274 m ²
"D1"	= 49 m ²
"E"	= 255 m ²
"E1"	= 460 m ²

ORS: -As parcelas (A+A1+A3+B+B1), correspondem à área da concessão final com 11 675 m²;

-As parcelas (A+A1+B+C1+C2+D+E), correspondem à totalidade do terreno concedido à SAAM por (Disp/ Nº186/GM/89-B0 Nº52 4º Supl. de 29.12), com a área de 12 744 m².

-A parcela "A1", corresponde ao terreno da desc. (Nº13768, B-37).

-A parcela "A2", corresponde ao terreno da desc. (Nº20175, B-43).

-As parcelas (A3+B1), correspondem a terreno a ser concedido;

-As parcelas (C+C1+C2+D+E), correspondem ao terreno a reverter ao Território.

-As parcelas (A+A1+A2+A3), correspondem à totalidade do terreno da zona a edificar.

-As parcelas (B+B1), destinam-se a área "Non-Aedificandi".

-As parcelas (D+D1+E+E1), destinam-se a área de tratamento paisagístico de protecção ao Pagode de "Tin Au Miu" com parte reservada à instalação de tendinhas.

Confrontações do lote a conceder:

Parcelas (A+A1+A3+B+B1)

N - Rua dos Pescadores e o Pagode de "Tin Au Miu", em parte descrito sob o (Nº12177, B-32);

S - Terreno concedido ao Leal Senado "Reservatório de Água" (Nº12899, B-34);

E - Cruzamento da Rua dos Pescadores com a Avenida da Amizade e terreno concedido ao Pagode "Tin Au Miu", em parte descrito sob o (Nº12177, B-32);

M - Miradouro D. Maria II, faixa de terreno junto ao mesmo, terreno concedido ao Leal Senado "Reservatório de Água" (Nº12899, B-34), prédio nºs 15 e 17 da Rua dos Pescadores (Nº10528, B-28).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司