

Despacho n.º 79/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada Kian Shing (Macau), Limitada, de rectificação do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno situado na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, onde se encontra implantado o prédio n.º 21 e 21-A, em Macau (Processo n.º 145.4, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 42/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em conformidade com o Despacho n.º 39/SAES/86, publicado no *Boletim Oficial* n.º 49/86, de 9 de Dezembro, foi celebrada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), em 10 de Abril de 1987, a escritura pública de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, de um terreno situado na Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, onde se encontra implantado o prédio n.º 21 e 21-A, em Macau, com a área de 2 432 m², rectificada para 2 509 m², descrito sob o n.º 13 694 a fls. 185 do livro B-36 da Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), a favor da sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada Kian Shing (Macau), Limitada.

2. De acordo com o estabelecido nos n.ºs 3 e 4 da cláusula terceira daquela escritura, a parcela de terreno sob as arcadas, com a área de 426 m², assinalada com a letra «B» na planta referenciada por DTC/01/312B/85, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), deveria reverter ao Território, após conclusão das obras de construção do edifício e pavimentação da área de ocupação vertical, com consequente redução da área concedida.

3. Esta reversão assentou no pressuposto que os pilares das arcadas tinham assentamento falso, isto é, sem fundações.

Todavia, ao contrário do que ficou estipulado, contratualmente, no projecto de obra aprovado e que serviu de base ao contrato, os pilares em questão fazem parte da estrutura do edifício, pelo que a área então concedida não deve reverter ao Território.

4. Nestas circunstâncias, foi emitido parecer pelo Departamento de Solos da DSSOPT no sentido de ser suprimida a obrigação contratual de reversão daquela parcela de terreno, salvaguardando-se, todavia, a servidão pública nos espaços livres entre as arcadas, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, bem como o terreno subjacente, até uma profundidade de 1,50 m, afecto à instalação de infra-estruturas, na sequência do que foi proposta a rectificação da cláusula terceira da mencionada escritura pública.

5. Obtidos os pareceres concordantes foi o processo enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 17 de Junho de 1994, deliberou no sentido de concordar com a rectificação, parecer que homologuei em 21 de Junho.

Nestes termos;

Tendo em conta o disposto na alínea b) do artigo 89.º do Código do Notariado e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, determino que a escritura pública celebrada em 10 de Abril de 1987, lavrada a fls. 120 e seguintes do livro n.º 256 da DSF, seja rectificada no sentido de passar a constar dos n.ºs 3 e 4 da cláusula terceira:

1. Que a área de 426 (quatrocentos e vinte e seis) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na referida planta da DSCC, situada ao nível do solo sob as arcadas, é destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e chama-se zona de passeio sob a arcada.

2. Que o segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de água, electricidade e telefone a implantar na zona.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 5 de Julho de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 80/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade Fulmart Limited, de concessão, por arrendamento e precedido de hasta pública, de um terreno com a área de 708 m², sito na Estrada Governador Albano de Oliveira, na ilha da Taipa, destinado a um posto de abastecimento de combustíveis (Processo n.º 6 251.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 58/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 8 de Setembro de 1993, procedeu-se à arrematação em hasta pública da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 708 m², sito na ilha da Taipa, na Estrada Governador Albano de Oliveira, que foi adjudicado, provisoriamente, a Szeto Lawrence Kwok Lau, adjudicação que foi tornada definitiva por despacho de S. Ex.ª o Encarregado do Governo, de 16 de Setembro de 1993.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 21 918 a fls. 198 do livro B-103A e inscrito a favor do Território sob o n.º 1 295 do livro G-4, e encontra-se assinalado com as letras «A2» e «B» na planta n.º 2 666/89, emitida em 30 de Julho de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), destinando-se a ser aproveitado com a construção de um posto de abastecimento de combustíveis cujo projecto deve obedecer às condicionantes urbanísticas definidas para o local.

3. Por requerimento datado de 13 de Outubro de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, o adjudicatário veio requerer a substituição de parte no processo de concessão a favor de uma sociedade a constituir, na qual terá participação, alegando, em suma, a modificação do enquadramento conjuntural do mercado imobiliário entretanto verificada, causada pelas medidas restritivas adoptadas na República Popular da China e que visam limitar o «sobreaquecimento» da economia, medidas essas que afectam essencialmente os sectores imobiliário e financeiro.

4. Não se vislumbrando fins especulativos no pedido, em 26 de Outubro de 1993 exarei despacho de deferimento condicionado, porém, à verificação dos demais requisitos previstos na Lei de Terras.

5. Em 18 de Dezembro de 1993, foi apresentado, pelo adjudicatário, o certificado de constituição da Sociedade Fulmart Limited, de Hong Kong, que designou aquele como seu representante no Território, em face do que, por meu despacho de 4 de Janeiro de 1994, determinei o prosseguimento da tramitação do processo.

6. O Departamento de Solos da DSSOPT, em cumprimento do despacho identificado, fixou em minuta de contrato as condições a que a concessão deverá obedecer, as quais foram aceites pela requerente, conforme declaração datada de 28 de Março de 1994.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 5 de Maio de 1994, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

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 da concessão foram notificadas à adjudicatária e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 27 de Junho de 1994, assinada pelo seu legal representante, Si Tou Coc Lau, aliás Lawrence Szeto Kwok Lau ou Lawrence Kwok Lau Szeto, casado, natural de Macau e residente nesta cidade, na Avenida da Amizade, n.º 876, edifício Marina Gardens, 3.º andar, cuja assinatura foi reconhecida pela notária privada Manuela António, conforme se encontra exarado naquela declaração em 27 de Junho de 1994.

9. A sisa foi paga na Delegação de Finanças das Ilhas em 27 de Junho de 1994, e a respectiva cópia do conhecimento n.º 803/684, acha-se arquivada no respectivo processo.

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 49.º e seguintes 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 em epígrafe nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Sociedade Fulmart Limited, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por arrendamento e precedido de hasta pública, um terreno descrito na CRPM sob o n.º 21 918 a fls. 198 do livro B-103A e inscrito a favor do Território sob o n.º 1 295 do livro G-4, sito na Estrada Governador Albano de Oliveira, na ilha da Taipa, com a área de 708 (setecentos e oito) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º 2 666/89, emitida em 30 de Julho de 1993, pela DSCC.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, 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 a construção de um posto de abastecimento de combustíveis cujo projecto deve obedecer às condicionantes urbanísticas definidas na planta de alinhamento oficial constante do processo de arrematação em hasta pública do terreno.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a renda anual de \$ 24,00 (vinte e quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 16 992,00 (dezasseis mil, novecentas e noventa e duas) patacas.

2. O montante global da renda fixada no número anterior está sujeito a eventual alteração, resultante da rectificação da área concedida, decorrente da vistoria a realizar pelos Serviços competentes, para efeito de emissão da licença de ocupação.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes da renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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 mencionado no número anterior, para 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 a 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 de obra, para o início da obra.

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 90 (noventa) 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

1. A segunda outorgante obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado no n.º 1 da cláusula quinta e nos termos a definir pelo primeiro outorgante, as seguintes obras de construção:

a) O arranjo paisagístico das áreas assinaladas com as letras «A», «A1» e «A2» na planta n.º 2 666/89, de 30 de Julho de 1993, da DSCC;

b) A execução de instalações sanitárias na área assinalada com a letra «C» na mesma planta;

c) As infra-estruturas, nomeadamente saneamento, iluminação, ligações às vias existentes e tratamento paisagístico do terreno da concessão.

2. Constitui ainda encargo da segunda outorgante:

a) A desocupação do terreno assinalado com as letras «A», «A1», «A2», «B» e «C» na planta acima referida e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) O pagamento das despesas com as obras de construção referidas no n.º 1.

3. Os projectos, referentes às obras mencionadas no n.º 1 da presente cláusula, devem ser elaborados pela segunda outorgante, de acordo com as especificações técnicas exigidas pelo primeiro outorgante e executados por aquela depois de aprovados por este.

4. A emissão da licença de utilização da construção, relativa ao aproveitamento do terreno, ficará condicionada à conclusão das obras a que se refere o n.º 1 desta cláusula.

Cláusula sétima — Materiais sobranes 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: \$ 10 000,00 a \$ 20 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$ 20 001,00 a \$ 30 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$ 30 001,00 a \$ 50 000,00;

— 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 \$ 5 000,00 (cinco mil) 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 — Prémio do contrato

1. A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 35 100 000,00 (trinta e cinco milhões e cem mil) patacas.

2. Do montante referido no número anterior, encontra-se já liquidado o valor de \$ 3 510 000,00 (três milhões, quinhentas e dez mil) patacas.

3. O remanescente, no valor de \$ 31 590 000,00 (trinta e um milhões, quinhentas e noventa mil) patacas é pago da seguinte forma:

a) \$ 14 040 000,00 (catorze milhões e quarenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O restante, no valor de \$ 17 550 000,00 (dezassete milhões, quinhentas e cinquenta mil) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa única prestação, no montante de \$ 18 164 250,00 (dezoito milhões, cento e sessenta e quatro mil, duzentas e cinquenta) patacas, que se vence 150 (cento e cinquenta) dias após a data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima — 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

\$ 16 992,00 (dezassex mil, novecentas e noventa e duas) patacas por meio de depósito ou 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 primeira — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e fica sujeita à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, a favor de qualquer instituição de crédito sediada ou com sucursal no Território, 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, 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 terceira — 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 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 do contrato 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 in-

troduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da segunda outorgante.

4. A segunda outorgante pode, no entanto, levantar e transportar livremente todo o equipamento e bens móveis para fora do território de Macau, sem quaisquer restrições, devendo, no entanto, comunicá-lo previamente ao primeiro outorgante.

Cláusula décima quarta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verificar 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, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta, sétima e nona;

e) Incumprimento dos deveres impostos pelas normas legais ou regulamentares sobre o exercício da actividade de comércio de combustíveis e ainda das determinações emanadas das autoridades legalmente competentes.

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

Cláusula décima quinta — 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 sexta — 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 7 de Julho de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

