Despacho n.º 68/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, S.A.R.L., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 8 189 m², sito na Taipa, junto à Estrada Padre Estêvão Eusébio Situ, para construção de um reservatório de água (Processo n.º 6 192.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 106/95 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade de Abastecimento de Águas de Macau, S.A.R.L., com sede em Macau, na Avenida do Conselheiro Borja, n.º 82, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau (CRCAM) sob o n.º 215 a fls. 114 v. do livro C-1.º, é concessionária em regime de exclusivo do serviço público de abastecimento de água no Território, nos termos do contrato de concessão de serviço público outorgado em 8 de Julho de 1985, e publicado no *Boletim Oficial* de Macau n.º 35/85, de 31 de Agosto.

2. Por requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, em 31 de Janeiro de 1992, a concessionária solicitou, nos termos do artigo 118.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a concessão, por arrendamento com dispensa de hasta pública, de um terreno situado na ilha da Taipa, junto à Estrada Padre Estêvão Eusébio Situ, para a construção de um reservatório de água.

3. O terreno em apreço tem a área de 8 189 metros quadrados e encontra-se assinalado com as letras «A», «B», «C» e «C1» na planta n.º 4 001/92, emitida, em 22 de Fevereiro de 1995, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC). As parcelas identificadas com as letras «A», «B» e «C» estão omissas na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) e a parcela «C1» faz parte do terreno descrito sob o n.º 13 724 do livro B-37, do qual deve ser desanexada.

4. A requerente fundamentou o seu pedido na necessidade de garantir a segurança de abastecimento de água ao Território e de incrementar a sua capacidade de armazenamento para fazer face ao aumento de consumo verificado nas ilhas.

5. Para tanto submeteu à apreciação da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), em 20 de Junho de 1994, um estudo prévio de arquitectura, o qual mereceu parecer favorável, condicionado, embora, a algumas alterações.

6. O Departamento de Solos da DSSOPT procedeu, então, ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que o aproveitamento do terreno deve obedecer, as quais foram aceites pela requerente, conforme declaração datada de 14 de Agosto de 1995.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Novembro de 1995, nada teve a opor ao deferimento do pedido.

8. Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração datada de 22 de Abril de 1996, subscrita por Chan Kam Ling, casado, natural da República Popular da China, residente em Hong Kong, na qualidade de representante legal, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

9. A sisa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau, em 6 de Maio de 1996, conforme conhecimento n.º 4 598/16 316 que foi arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe nos termos do contrato que se segue, acordado entre o 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

O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Estrada Padre Estêvão Eusébio Situ, na ilha da Taipa, com a área de 8 189 (oito mil cento e oitenta e nove) metros quadrados, constituído por três parcelas omissas na CRPM e por uma parcela a desanexar do prédio descrito sob o n.º 13 724 do livro B-37 da mesma Conservatória, assinaladas, respectivamente, com as letras «A», «B», «C» e «C1» na planta n.º 4 001/92, emitida, em 22 de Fevereiro de 1995, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato e o qual de ora em diante se designa, simplesmente, por terreno.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

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

2. Caso venha a ser renovada a mencionada concessão do serviço público, o prazo do arrendamento referido no número anterior pode ser sucessivamente renovado, por iguais períodos, até 19 de Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno será aproveitado com a construção de um reservatório de água tratada com a capacidade de 36 000 (trinta e seis mil) metros cúbicos, de acordo com as especificações do estudo prévio já aprovado e dos projectos a aprovar pelo primeiro outorgante, que incluirão obrigatoriamente o adequado tratamento paisagístico por forma a integrar o equipamento no espaço envolvente, devendo ser preservada a vegetação existente.

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 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 81 890,00 (oitenta e uma mil, oitocentas e noventa) patacas.

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação aplicável que, durante a vigência do contrato, venha a ser aplicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno faz-se em três fases, devendo a primeira fase estar concluída no prazo de 30 (trinta) meses, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. A segunda e terceira fases devem ser concluídas dentro dos prazos que vierem a ser fixados no plano de execução a apresentar pela segunda outorgante e que vier a ser aprovado pelo primeiro outorgante. O plano de execução deve ser apresentado até à data de conclusão da primeira fase.

3. Sem prejuízo do estipulado no n.º 1 desta cláusula, 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 n.º 1, 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 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 da obra, para o início das obras.

4. 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.

5. 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 3, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

6. 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 — Prémio do contrato

1. Pelo presente contrato é fixado um prémio no valor de 2 369 757,00 (dois milhões, trezentas e sessenta e nove mil, setecentas e cinquenta e sete) patacas, pagas em espécie com a realização e construção do seguinte:

i) A execução das infra-estruturas (arruamentos, rede de águas, drenagem de águas pluviais, rede de energia eléctrica e de iluminação pública) do terreno e zona envolvente;

ii) O arranjo paisagístico do terreno e zona envolvente, incluindo o revestimento do pavimento, o recobrimento vegetal, a concepção de um acesso pedonal ao miradouro panorâmico criado pelo reservatório e uma zona de estada com sombra.

2. Os projectos, relativos às infra-estruturas e arranjo urbanístico, são elaborados pela segunda outorgante e aprovados pelo primeiro.

3. As obras de construção devem ser executadas com rigor, em obediência aos projectos aprovados, devendo ser utilizados materiais de boa qualidade, adequados às finalidades pretendidas e sujeitos à escolha e aprovação prévias da DSSOPT, obrigando-se ainda a segunda outorgante a garantir a manutenção e conservação das obras durante a vigência do contrato.

Cláusula sétima — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pela segunda outorgante, a desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes.

Cláusula oitava — 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: 5 000,00 a 10 000,00 patacas;

Na 2.ª infracção: 10 000,01 a 20 000,00 patacas;

Na 3.ª infracção: 20 000,01 a 50 000,00 patacas;

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

Cláusula nona — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta, relativamente à apresentação 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 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 8 189,00 (oito mil, cento e oitenta e nove) 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 primeira — Transmissão

Dada a natureza da presente concessão, a sua transmissão, mesmo depois do aproveitamento concluído, depende de prévia autorização do primeiro outorgante.

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 nona;

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

Cláusula décima quarta — 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, no caso de já estar concluído o aproveitamento do terreno;

c) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e oitava.

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

Cláusula décima quinta — Reversão

No termo do prazo da concessão do direito de exclusivo de assegurar o serviço público de abastecimento de água no território de Macau, a segunda outorgante faz reverter a favor do primeiro outorgante, no prazo de trinta dias, a partir do seu termo, o terreno ora concedido com todas as benfeitorias aí incorporadas.

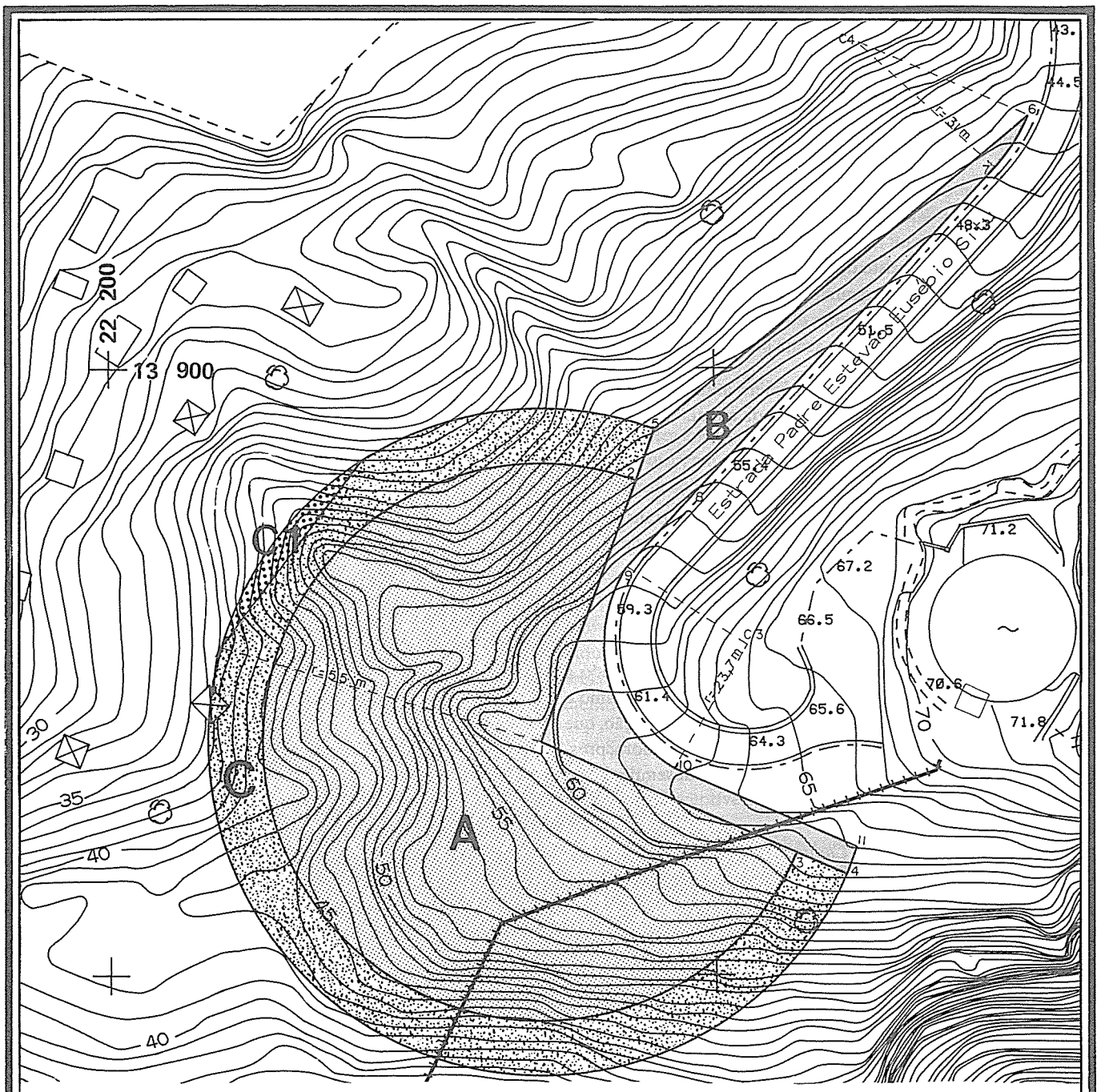
Cláusula décima sexta — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica de Macau.

Cláusula décima sétima — 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 17 de Maio de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Estrada Estevão Eusébio Situ

(Reservatório de água tratada SAAM)

N.o	M (m)	P (m)
C3	22305.3	13854.4
C4	22323.7	13953.8
1	22271.1	13838.4
2	22287.0	13881.6
3	22313.3	13820.1
4	22321.5	13816.5
5	22290.1	13890.0
6	22352.1	13941.4
7	22346.5	13932.8
8	22296.3	13879.0
9	22285.4	13867.3
10	22293.1	13834.1
11	22323.2	13821.0

Área "A " =4 925 m2
Área "B " =1 148 m2
Área "C " =2 025 m2
Área "C1" = 91 m2

-Obs: -A parcela A destina-se a implantação do reservatório de água tratada da SAAM:
-A parcela B, destina-se a zona de acesso ao reservatório de água tratada da SAAM.
-As parcelas C+C1 destinam-se a área envolvente do reservatório de água tratada da SAAM.
-A parcela C1 é parte do terreno do Território descrito na CRP sob o (nº13724,B-37).

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS (Parcelas A+B+C+C1)

E - Estrada Estevão Eusébio Situ, e terreno montanhoso do Território omisso na CRP;

Restantes pontos cardeais - Terreno montanhoso do Território omisso na CRP

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 68/SATOP/96 Parecer da C.T.nº.154/95 de 23/11/95 4001/92 de 22/02/95