

Despacho n.º 168/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela Teledifusão de Macau — TDM, SARL, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 504 m², sito na ilha da Taipa, Baía do Pac On, designado por lote «PO3b», afecto a escritórios e estacionamento (Processo n.º 6 246.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 58/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, apresentado em 24 de Setembro de 1993, a sociedade denominada «Teledifusão de Macau — TDM, SARL», com sede na Rua de Francisco Xavier Pereira, n.º 157-A, em Macau, e matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 2 851 a fls. 62 v. do livro C-8, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno destinado à construção de um prédio para instalação de novos estúdios e áreas funcionais da empresa.

2. Ponderada a possibilidade de concessão do lote «PO3a» ou lote «PO3b», ambos situados na Baía do Pac On, na ilha da Taipa, por despacho do então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, de 15 de Junho de 1994, foi confirmada a intenção de conceder o lote «PO3b» e, do mesmo, foi dado conhecimento à requerente, através de ofício enviado pelo Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), datado de 28 de Junho de 1994.

3. Por requerimento, datado de 11 de Março de 1996, a referida Sociedade, ora representada por Maria do Carmo Cadima de Figueiredo, Au Chi Chong e José Calçada Martins de Campos, manifestando a sua concordância com a atribuição daquele lote, submeteu à apreciação da DSSOPT o respectivo estudo prévio, o qual mereceu parecer favorável condicionado ao cumprimento de determinados aspectos técnicos.

4. O terreno encontra-se assinalado com as letras «A», «A1» e «A2» na planta n.º 3 313/90, emitida em 25 de Julho de 1996, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), sendo que as parcelas «A», a desanexar do terreno descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 21 538 a fls. 34 v. do livro B-51 e «A1», a desanexar do terreno descrito sob o n.º 21 324 a fls. 163 do livro B-48, se destinam a ser anexadas à parcela «A2», não descrita naquela Conservatória, passando a constituir um único lote com a área global de 1 504 m².

5. Reunidos os documentos necessários à instrução do processo, nomeadamente a acta da Assembleia Geral da Sociedade a autorizar a comercialização dos espaços não utilizados pela mesma do edifício a construir, comercialização essa necessária à prossecução dos seus fins sociais, o Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de contrato, que mereceu a concordância da requerente, como se alcança de carta datada de 18 de Junho de 1996.

6. O processo seguiu a sua tramitação, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Agosto de 1996, nada opôs ao pedido.

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 da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante

declaração datada de 12 de Novembro de 1996, assinada pelos seus representantes, Manuel Maria dos Santos Gonçalves, divorciado, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, na qualidade de vice-presidente do Conselho de Administração, e Paulo Manuel Matias Ramalheira, casado, natural de Ílhavo, de nacionalidade portuguesa, na qualidade de administrador, ambos com domicílio profissional na sede da sociedade, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Cartório do Notário Privado Paulo Tavares, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

8. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 12 de Novembro de 1996, conforme conhecimento n.º 12 209/40 834, que se encontra 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 nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes e 57.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a Teledifusão de Macau — TDM, SARL, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a favor da segunda outorgante, de um terreno situado na ilha da Taipa, na Baía do Pac On, designado por lote «PO3b», com a área global de 1 504 m² (mil quinhentos e quatro metros quadrados), assinalado com as letras «A», «A1» e «A2» na planta n.º 3 313/90, emitida em 25 de Julho de 1996, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato, às quais é atribuído o valor de, respectivamente, 7 527 408,70 (sete milhões, quinhentas e vinte sete mil, quatrocentas e oito patacas e setenta avos), 4 113 338,10 (quatro milhões, cento e treze mil, trezentas e trinta e oito patacas e dez avos) e 732 174,20 (setecentas e trinta e duas mil, cento e setenta e quatro patacas e vinte avos).

2. A parcela «A», a desanexar do terreno descrito na CRPM sob o n.º 21 538 do livro B-51, e a parcela «A1», a desanexar do terreno descrito sob o n.º 21 324 do livro B-48, destinam-se a ser anexadas à parcela «A2», não descrita naquela Conservatória, passando a constituir um único lote, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e cuja concessão se rege pelas cláusulas deste contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir 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

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 18 (dezoito) pisos.

2. O edifício referido no número anterior é afectado às seguintes finalidades de utilização:

Serviços de Apoio à TDM e escritórios: com a área de 15 242 m²;

Estacionamento: com a área de 6 140 m².

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 16,00 (dezaséis) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 24 064,00 (vinte e quatro mil e sessenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 317 552,00 (trezentas e dezasseis mil, quinhentas e cinquenta e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para escritórios:

15 242 m² x \$ 16,00/m² 243 872,00 patacas;

ii) Área bruta para estacionamento:

6 140 m² x \$ 12,00/m² 73 680,00 patacas.

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a efectuar pelos Serviços competentes para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de 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 36 (trinta e seis) meses, contados a partir 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 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 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 de 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:

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

ii) A execução, de acordo com o projecto a aprovar pelo primeiro outorgante e conforme previsto na Planta de Alinhamento Oficial n.º 93A012, de 15 de Novembro de 1995, das infra-estruturas das parcelas de terreno com a área global de 682 m² (seiscentos e oitenta e dois metros quadrados), assinaladas pelas letras «B», «B1» e «B2» na mesma planta da DSCC.

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 é dada autorização, 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 patacas;

Na 2.ª infracção: 51 000,00 a 100 000,00 patacas;

Na 3.ª infracção: 101 000,00 a 200 000,00 patacas;

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

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 500 000,00 (quinhentas mil) patacas, no prazo de 1 (um) mês a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

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 24 064,00 (vinte e quatro mil e sessenta e quatro) 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

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

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 instituições de crédito sediadas 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 — Licença de obras

A licença de obras de fundações e/ou de construção só é emitida mediante a apresentação do comprovativo de que a segunda outorgante satisfaz o pagamento do prémio fixado na cláusula nona.

Cláusula décima terceira — 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 quarta — 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 introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da segunda outorgante.

Cláusula décima quinta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique 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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;
- d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e nona;
- e) Incumprimento repetido, a partir da 4.ª infracção, das obrigações estabelecidas 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 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 20 de Novembro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

