

Despacho n.º 156/SATOP/97

Respeitante ao pedido, feito pela Shell Macau Limited, de revisão do contrato de arrendamento do terreno com a área de 3 339 m², rectificada para 3 373 m², sito em Macau, na Rua Seis do Bairro da Areia Preta e Estrada Marginal do Hipódromo, para instalação de um posto de abastecimento de combustíveis.

Reversão para o Território, por força do alinhamento definido para o local, de uma parcela de terreno com a área de 816 m², destinada a via pública pedonal, ficando o terreno concedido com a área de 2 557 m² (Processo n.º 2 106.2 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 48/97 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Shell Macau, Limited, sucursal em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 876, edifício Marina Gardens, 3.º andar, n.º 305, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau sob o n.º 4 014 a fls. 101 do livro C-10, é titular da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 3 339 m² rectificada, por nova medição, para 3 373 m², situado em Macau, na Rua Seis do Bairro da Areia Preta e Estrada Marginal do Hipódromo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 20 730 a fls. 130 do livro B-45 e inscrito a seu favor sob o n.º 27 060 do livro F-35, onde se encontra instalado um depósito de combustíveis e lubrificantes.

2. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 14 de Março de 1996, a referida concessionária veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento e alterar a finalidade do terreno concedido para instalação de um posto de venda de combustíveis e lubrificantes a retalho e de uma estação de lavagem de veículos e venda de acessórios, em conformidade com o estudo prévio apresentado, na mesma data, na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT).

3. Esta Direcção de Serviços pronunciou-se favoravelmente sobre o pedido, em face do que o então Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, por despacho de 12 de Julho de 1996, autorizou a mudança de finalidade da concessão, sob condição de a concessionária proceder à desactivação e desocupação do posto de abastecimento de combustíveis a funcionar no Porto Interior, mediante licença de ocupação temporária, e de cerca de 20% da área total do lote se destinar a zona verde.

4. Na sequência deste despacho, por carta de 8 de Agosto de 1996, a concessionária vem declarar que aceita a condição de desactivação e desocupação do posto situado no Porto Interior, solicitando, no entanto, sem prejuízo da interrupção para a actual actividade — ainda que precária — no dito local, que a entrega deste terreno seja efectuada na data da conclusão da construção do posto na Areia Preta.

5. Posteriormente, a concessionária veio submeter o projecto de obra que, após audição das entidades intervenientes no processo, nomeadamente a Comissão de Inspeção das Instalações de Produtos Combustíveis (CIIPC) e do Corpo de Bombeiros (CB), foi considerado passível de aprovação condicionada, por despacho do subdirector da DSSOPT, de 27 de Junho de 1997.

6. Nestas circunstâncias, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas devidas pelo reaproveitamento e elaborou a minuta de contrato de revisão, a

qual mereceu a concordância da concessionária conforme se alcança de carta de 29 de Julho de 1997.

7. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 4 de Setembro de 1997, emitiu parecer favorável ao pedido.

8. O terreno, objecto do contrato de revisão, encontra-se assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 2 527/89, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 5 de Dezembro de 1996. A parcela identificada com a letra «B» reverte para o Território, por força do alinhamento definido para o local na Planta de Alinhamento Oficial (PAO), identificada por Processo n.º 90A095, emitida pela DSSOPT em 31 de Outubro de 1996, destinando-se a via pública pedonal.

9. De acordo com a mesma PAO, cerca de 10% do terreno concedido é constituído por área sujeita a tratamento paisagístico.

10. 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 sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 18 de Novembro de 1997, assinada por Lo Ka Kui, casado, natural de Hong Kong, com domicílio profissional em Macau, na Avenida da Amizade, n.º 876, edifício Marina Gardens, 3.º andar, n.º 35, na qualidade de gerente, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, 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 107.º e 129.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido de revisão de concessão em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Shell Macau Limited, como segunda outorgante:

Cláusula primeira—Objecto do contrato

1. A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno situado na Rua Seis do Bairro da Areia Preta e Estrada Marginal do Hipódromo, com a área de 3 339 (três mil trezentos e trinta e nove) metros quadrados, rectificada por novas medições para 3 373 (três mil trezentos e setenta e três) metros quadrados, conforme se encontra assinalado pelas letras «A» e «B» na planta n.º 2 527/89, emitida pela DSCC em 5 de Dezembro de 1996, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 20 730 a fls. 130 do livro B-45 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 27 060 do livro F-35.

2. A reversão a favor do primeiro outorgante, a fim de ser integrada no domínio público do Território, da parcela do terreno com a área de 816 (oitocentos e dezasseis) metros quadrados, destinada a via pública pedonal e assinalada com a letra «B» na planta da DSCC referida no número anterior.

3. A concessão, agora com a área de 2 557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) metros quadrados, de ora em diante designada simplesmente por terreno, assinalada com a letra «A», na planta n.º 2 527/89, emitida pela DSCC em 5 de Dezembro de 1996, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, contados a partir da data da escritura pública de 11 de Fevereiro de 1963, que titula o contrato inicial.

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 é aproveitado com a construção de um posto de abastecimento de combustíveis e estação de serviço.

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 30,00 (trinta) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 76 710,00 (setenta e seis mil setecentas e dez) patacas.

2. 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 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 6 (seis) 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 do projecto 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 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 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 do projecto referido 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 sujeito 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. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

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

b) O cumprimento das condicionantes urbanísticas e dos encargos especiais definidos na Planta de Alinhamento Oficial, aprovada em 31 de Outubro de 1996.

2. Os projectos referentes às obras que constituem os encargos especiais, a apresentar pela segunda outorgante, devem ser instruídos como se de obra pública se tratasse, incluindo, nomeadamente, memória descritiva e justificativa, cálculos, medições, estimativa orçamental, peças desenhadas com a representação de todos os pormenores necessários à perfeita compreensão, implantação e execução da obra, condições técnicas, gerais e especiais, e materiais a utilizar.

3. A segunda outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados nas obras referidas no número anterior, durante o período de 2 (dois) anos, contados da data da recepção daquelas, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as imperfeições que vierem a manifestar-se durante aquele período, desde que as mesmas resultem de deficiente execução.

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

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: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

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

A partir da 4.ª infracção, 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 do projecto, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa, que pode ir até 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máxi-

mo 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 que estejam, 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 3 048 332,00 (três milhões quarenta e oito mil, trezentas e trinta e duas) 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 76 710,00 (setenta e seis mil setecentas e dez) 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 sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato, designadamente da respeitante ao prémio.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima segunda — Licenças de obra e de utilização

1. A licença de utilização apenas será emitida após:

a) A apresentação do comprovativo de que o prémio fixado na cláusula nona se encontra pago na sua totalidade;

b) A conclusão da obra de construção da via pública pedonal na parcela de terreno assinalada com a letra «B» na planta n.º 2 527/89, emitida pela DSCC, em 5 de Dezembro de 1996;

c) A entrega ao Território, livre e desocupado, do terreno com a área de 225 m², situado na Rua do Visconde Paço de Arcos, onde se encontra instalado um posto de abastecimento de combustíveis.

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 nele introduzidas, 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 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, sétima e nona;

e) Incumprimento dos deveres impostos pelas normas legais ou regulamentares sobre 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*.

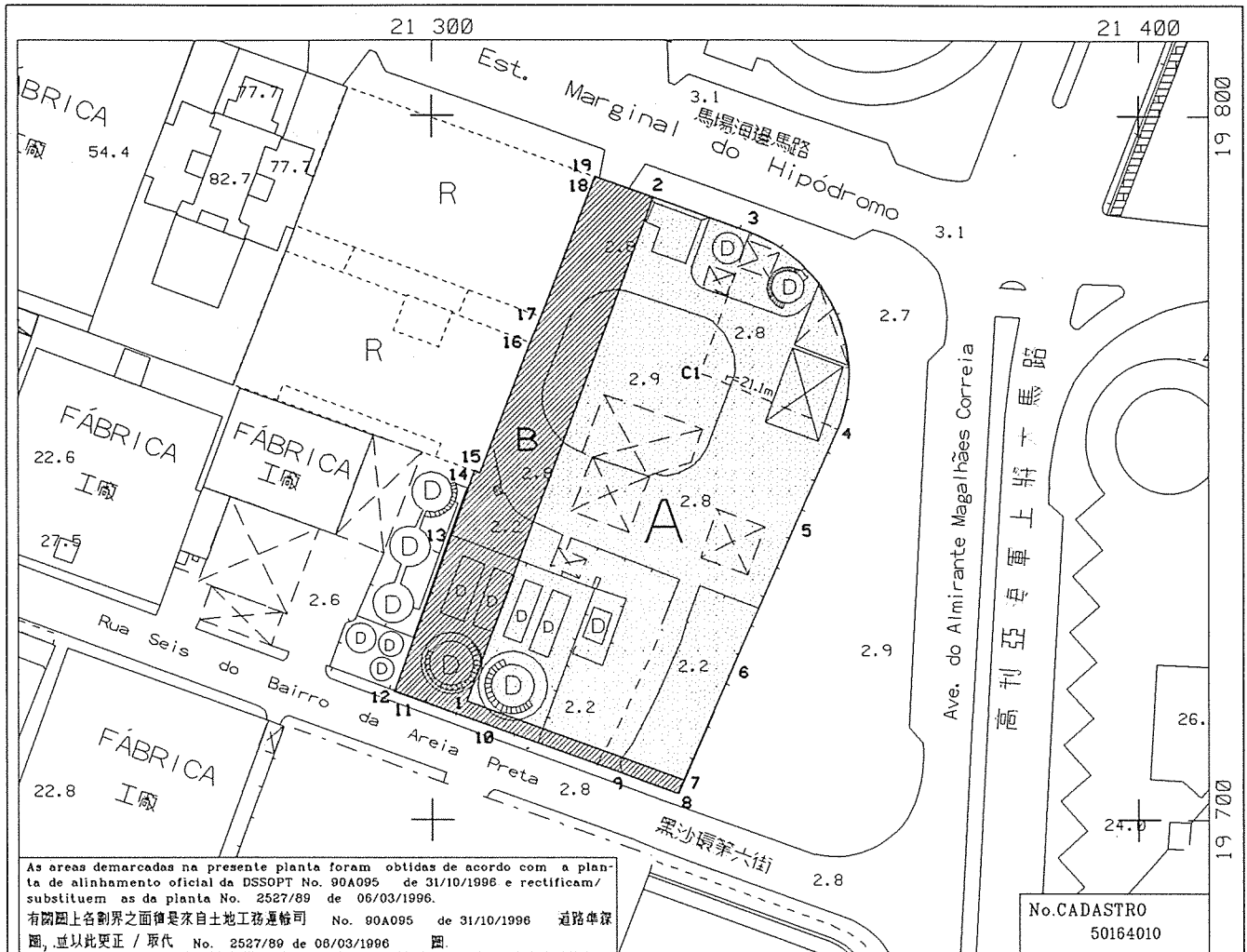
Cláusula décima sexta — Foro competente

Para efeitos da 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 9 de Dezembro de 1997. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.



Rua Seis do Bairro da Areia Preta
e Estrada Marginal do Hipódromo, s/n
黑沙環第六街, 馬場海邊馬路

N.º	H (m)	P (m)
C1	21	338.0
1	19	763.5
2	19	716.8
3	19	788.4
4	19	783.4
5	19	755.5
6	19	741.4
7	19	721.5
8	19	705.6
9	19	703.7
10	19	706.6
11	19	713.0
12	19	715.4
13	19	718.2
14	19	740.4
15	19	749.6
16	19	749.3
17	19	767.9
18	19	771.6
19	19	791.2
21	19	791.4

Área "A" = 2 557 m²

Área "B" = 816 m²

Confrontações actuais:

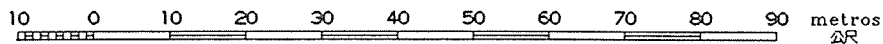
-FUTURO LOTE (Parcela "A")

- N - Estrada Marginal do Hipódromo;
- S - Rua Seis do Bairro da Areia Preta;
- E - Avenida do Almirante Magalhães Correia;
- W - Via pedonal projectada entre a Estrada Marginal do Hipódromo e a Rua Seis do Bairro da Areia Preta;

Obs - A parcela "A", representa a área do futuro lote.
- A parcela "B", é área destinada à via pública pedonal a reter ao domínio público do Território.
- As parcelas "A+B", correspondem à totalidade do terreno da descrição (no.20730,B-45).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO
地圖繪製暨地籍司

ESCALA 比例 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)
1公尺等高綫距 高程基準: 平均海平面