

Despacho n.º 152/SATOP/96

Respeitante à desistência da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 964 m², sito na ilha de Coloane, na Rotunda de Seac Pai Van, por parte da Companhia de Produtos Petrolíferos Vitória, Limitada, e concessão, à mesma Companhia e no mesmo regime, do terreno com a área de 973 m², também sito na ilha de Coloane, junto à Estrada do Altinho de Ká-Hó e destinado à construção de um posto de abastecimento de combustíveis (Processo n.º 8 072.2 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 25/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em conformidade com o Despacho n.º 202/GM/89, publicado no 4.º Suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/89, de 29 de Dezembro, por escritura pública outorgada na Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) em 7 de Dezembro de 1990, lavrada a fls. 47 e seguintes do livro n.º 281, foi titulado o contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 964 m², sito na ilha de Coloane, na Rotunda de Seac Pai Van, a favor da Companhia de Produtos Petrolíferos Vitória, Limitada, com sede na Rua do Visconde Paço de Arcos, n.º 99, r/c, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 1 506 a fls. 177 do livro C-4.

2. O terreno acha-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 22 005 a fls. 185 do livro B-105-A e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 417 do livro F-2 e encontra-se assinalado na planta anexa àquele contrato, com o n.º 740/89, emitida em 31 de Outubro de 1989, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

3. Devido aos novos condicionalismos urbanísticos definidos para a zona do terreno da concessão e tendo, nomeadamente, em conta os problemas viários que levantaria a instalação de um posto de abastecimento de combustíveis no local, foi decidida a sua transferência para um outro terreno, com a área de 973 m², sito na ilha de Coloane, junto à Estrada do Altinho de Ká-Hó, assinalado na planta n.º 3 335/90, emitida em 11 de Abril de 1994, pela DSCC, não descrita na CRPM, tendo a concessionária, em sequência, apresentado o respectivo estudo prévio, o qual foi aprovado condicionalmente por despacho do director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), de 24 de Março de 1995.

4. O Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e elaborou a minuta de contrato que foi aceite pela concessionária, conforme declaração datada de 2 de Janeiro de 1996.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 30 de Maio de 1996, emitiu parecer favorável.

6. 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 concessionária e por esta expressamente aceites mediante declaração datada de 7 de Outubro de 1996, assinada por Jong Kong Si, casado, de nacionalidade portuguesa, e Hoi Sai Iun, também casado, de nacionalidade portuguesa, ambos com domicílio profissional em Macau, na Rua do Visconde Paço de Arcos, n.º 99, r/c, na qualidade de gerentes, com poderes para o acto,

qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

7. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 11 de Outubro de 1996, achando-se o respectivo conhecimento n.º 11 217/37 116 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, 57.º, n.º 1, alínea a), e 108.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Companhia de Produtos Petrolíferos Vitória, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Devido à definição dos novos alinhamentos na zona de Seac Pai Van, na ilha de Coloane, constitui objecto do presente contrato o seguinte:

a) A desistência a favor do primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, da concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 964 m² (novecentos e sessenta e quatro metros quadrados), situado na ilha de Coloane, na Rotunda de Seac Pai Van, descrito na CRPM sob o n.º 22 005 a fls. 185 do livro B-105-A e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 417 do livro F-2, cujo contrato de concessão se encontra titulado por escritura pública de 7 de Dezembro de 1990;

b) A concessão a favor da segunda outorgante do terreno com a área de 973 m² (novecentos e setenta e três metros quadrados) e o valor atribuído de 1 313 404,00 (um milhão, trezentas e treze mil, quatrocentas e quatro) patacas, situado na ilha de Coloane, junto à Estrada do Altinho de Ká-Hó, assinalado na planta n.º 3 335/90, emitida, pela DSCC, em 11 de Abril de 1994, não descrito na CRPM.

2. A concessão do terreno referido na alínea b) do número anterior passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

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

2. O prazo de 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 uma estação de serviço, de acordo com a Planta de Alinhamento Oficial n.º 93A006, emitida, pela DSSOPT, em 5 de Março de 1994.

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 15,00 (quinze) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 14 595,00 (catorze mil, quinhentas e noventa e cinco) patacas.

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

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 de renda estabelecidos em 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 24 (vinte e quatro) 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 do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para 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, o projecto só se considera efectivamente apresentado, quando completa e devidamente instruído 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 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. Constitui encargo da segunda outorgante a elaboração dos projectos, a aprovar pelo primeiro outorgante, e a execução das obras de infra-estruturas (saneamento, iluminação e ligações às vias existentes).

2. A segunda outorgante garante a boa execução e qualidade dos materiais aplicados na construção das infra-estruturas a que se refere o n.º 1 deste artigo, durante o período de um ano, contado da data da recepção daquelas, obrigando-se a reparar e a corrigir todas as deficiências que vierem a manifestar-se durante aquele período, desde que as mesmas resultem de deficiente execução.

3. 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 deste artigo.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. A segunda outorgante fica expressamente proibida de remover do terreno, sem prévia autorização 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 neste artigo, 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 do projecto, 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 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

Sem prejuízo do pagamento já efectuado pela segunda outorgante, no montante de 192 800,00 (cento e noventa e duas mil e oitocentas) patacas, nas condições estipuladas na cláusula nona do contrato de concessão titulado por escritura pública de 7 de Dezembro de 1990, a segunda outorgante, por força do presente contrato, paga ainda a importância de 1 120 604,00 (um milhão, cento e vinte mil, seiscentas e quatro) patacas, integralmente e de uma só vez, 1 (um) mês após a 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 actualiza a caução para o valor de 14 595,00 (catorze mil, quinhentas e noventa e cinco) 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, nomeadamente da relativa 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 — 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 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 comunicá-lo, previamente, ao primeiro 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, 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*.

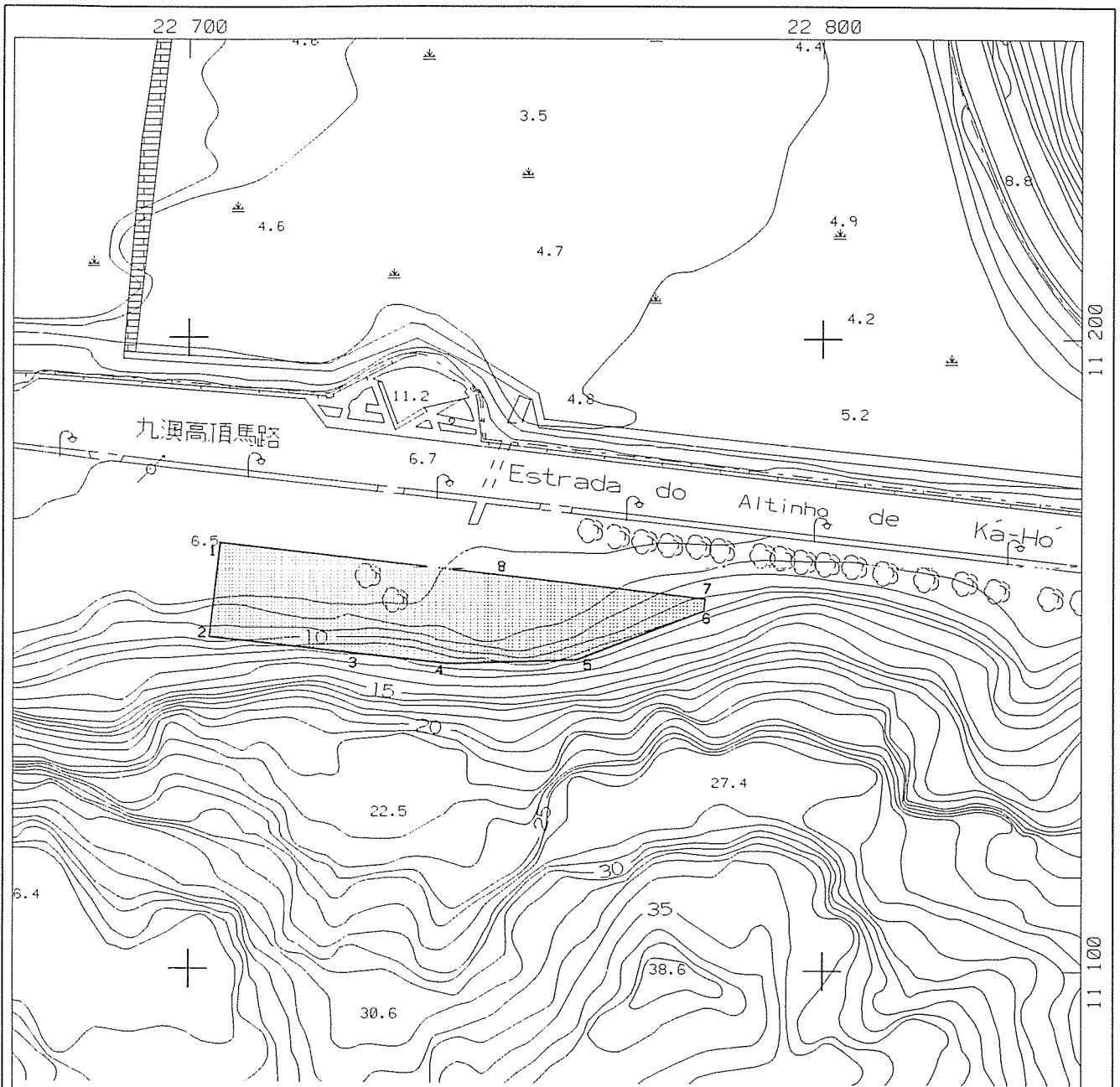
Cláusula décima quinta — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica 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 30 de Outubro de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.



Terreno Junto à Estrada do Altinho de Ká-Hó
(Coloane)

N.º	M (m)	P (m)
1	2704.	11167.
2	2703.	11157.
3	2727.	11150.
4	2741.	11149.
5	2761.	11157.
6	2781.	11157.
8	2749.	11162.

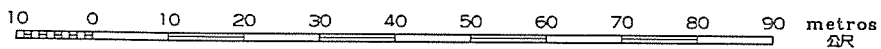
Area = 973 m²

Confrontações actuais:

- N - Alargamento projectado da Estrada do Altinho de Ká-Hó;
- S/E - Terreno montanhoso junto à Estrada do Altinho de Ká-Hó;
- W - Faixa de terreno junto à Estrada do Altinho de Ká-Hó.

DIRECCÃO 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