

Despacho n.º 77/SAOPH/88

Concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no aterro de Pac-On, a favor da Sociedade de Transportes Colectivos de Macau, S.A.R.L., autorizado pelo Despacho n.º 17/SAOPH/87. Revisão deste despacho em virtude de troca do terreno (lote 7 por lote I) com alteração da área (3 331 m² para 3 417 m²), originada pelo reajustamento urbanístico daquele aterro (Proc. n.º 62/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 17/SAOPH/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 42, de 19 de Outubro, foi autorizada a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, à Sociedade de Transportes Colectivos de Macau, S.A.R.L., do terreno com a área de 3 331 m², sito nos aterros de Pac-On, lote 7, na Ilha da Taipa.

2. Posteriormente, houve necessidade de se proceder a um reajustamento urbanístico no loteamento daquele aterro, em virtude do qual foi alterada a localização do lote inicialmente afecto à finalidade pretendida pela citada Sociedade — instalação de um terminal de autocarros de transportes colectivos para recolha e oficinas. Em consequência, foi destinado àquela Sociedade um novo lote, em troca com o anterior, designado por lote I, com a área de 3 417 m², assinalado na planta referenciada por DCG/02/171-B/86, dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

3. Procedeu-se então à revisão das respectivas cláusulas fixadas no despacho referido, cujas alterações mereceram a concordância dos representantes da Sociedade, conforme termo de compromisso firmado em 13 de Fevereiro. Conforme o ponto 2 deste termo de compromisso, a minuta a ele apensa substitui, para todos os efeitos, aquela que havia sido acordada pelo termo de compromisso assinado em 21 de Maio de 1987 e que foi aprovada pelo referido Despacho n.º 17/SAOPH/87, de 17 de Setembro.

4. O acordado mereceu parecer concordante do director dos SPECE na sequência do qual, o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na informação n.º 60/88, de 13 de Fevereiro, daqueles Serviços, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

5. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 19 de Maio de 1988, foi de parecer poder ser autorizada a revisão do clausulado da minuta de contrato aprovada pelo Despacho n.º 17/SAOPH/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 42, de 19 de Outubro, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições constantes 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 56.º, n.º 1, alínea a), todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, autorizo a revisão do clausulado da minuta de contrato aprovada pelo Despacho n.º 17/SAOPH/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 42, de 19 de Outubro, relativo à concessão do terreno, sito no aterro de Pac-On, a favor da Sociedade de Transportes Colectivos de Macau,

S.A.R.L., devendo o respectivo contrato ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito na C.R.P.M., sito no aterro de Pac-On, na Ilha da Taipa, correspondente ao lote I com a área de 3 417 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DCG/02/171-B/86, da DSCC.

2. A concessão do terreno rege-se pelo presente contrato em que estão já introduzidas alterações à minuta de contrato que havia sido aprovada pelo Despacho n.º 17/SAOPH/87, de 17 de Setembro, publicado no *Boletim Oficial* n.º 42, de 19 de Outubro de 1987.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, poderá, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno será aproveitado com a construção de dois edifícios de um piso, destinados às instalações de recolha e oficina de autocarros dos transportes colectivos, a explorar directamente pelo segundo outorgante.

Cláusula quarta — Renda

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno pagará \$ 4,00 (quatro) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 13 668,00 (treze mil, seiscentas e sessenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 41 004,00 (quarenta e uma mil e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria:
3 471 m² x \$ 12,00/m² e por piso \$ 41 004,00

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

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 12 (doze) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 45 (quarenta e cinco) 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) 45 (quarenta e cinco) 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);

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se considerarão 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, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação por escrito à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — 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, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir até \$ 500,00 (quinhentas) 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 sujeito a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado 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, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sétima — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 944 050,00 (novecentas e quarenta e quatro mil e cinquenta) patacas, das quais já foram pagas MOP\$ 218 050,00 (duzentas e dezoito mil e cinquenta) patacas.

2. O remanescente, no montante de \$ 726 000,00 (setecentas e vinte e seis mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 376 670,00 (trezentas e setenta e seis mil, seiscentas e setenta) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da publicação em *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

Cláusula oitava — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 13 668,00 (treze mil, seiscentas e sessenta e oito) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula nona — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, e ainda durante o período de 10 (dez) anos após a conclusão do aproveitamento daquele, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

2. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária 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 — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo 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 primeira — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;

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 que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima segunda — Rescisão

1. O presente contrato poderá 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 nona;
- d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.^a o Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no número anterior.

Cláusula décima terceira — Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima quarta — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 15 de Outubro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.

