

**GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO
PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS**

Despacho n.º 24/SATOP/94

No uso da faculdade conferida pelo n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, subdelego no director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, tenente-coronel engenheiro Manuel Pereira, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o Território e a Companhia de Construção Cheong Kong, Limitada, para executar por série de preços a empreitada «Repavimentação e drenagem da Avenida da Amizade — 2.ª fase».

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 7 de Março de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 25/SATOP/94

No uso da faculdade conferida pelo n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, subdelego no director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, tenente-coronel engenheiro Manuel Pereira, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o Território e a Empresa Eléctrica, Limitada, para o fornecimento e instalação de equipamento de tradução simultânea e gravação audiovisual para as salas de audiências do Tribunal Judicial de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 9 de Março de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 26/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela sociedade «Estrada para Veículos Ki-Kuan, Limitada», de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área rectificada de 168 m², sito na Rua das Lorchas, n.º 137 (antigo n.º 187, da Rua do Guimarães), em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de um edifício destinado a comércio e escritórios (Proc. n.º 1335.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 5/94, da Comissão de Terras).

Renovação do prazo do arrendamento.

Considerando que:

1. Por requerimento, datado de 21 de Junho de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a sociedade denominada «Estrada para Veículos Ki-Kuan, Limitada», com sede na cidade de Guanzhou (Cantão), Estrada Chong San, 2, n.º 3, e sucursal em Macau, na Rua de Santa Clara, n.º 7-9, edifício Ribeiro, 9.º andar, «B», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 2291 a fls. 177 v. do livro C-6, veio solicitar autorização para modificar o aproveitamento do terreno com a área registral de 171,36 m², rectificada, por nova medição, para 168 m², sito na Rua das Lorchas, onde se acha construído o prédio n.º 137 (antigo n.º 187, da Rua do Guimarães), descrito

na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 11 572 a fls. 52 v. do livro B-31 e inscrito, em regime de arrendamento, a favor da requerente sob o n.º 3 539 a fls. 50 v. do livro F-6.

2. Este pedido foi precedido de um outro requerimento dirigido ao director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), datado de 22 de Maio de 1993, solicitando a apreciação e aprovação do anteprojecto de obra de construção a edificar no terreno mencionado, o qual foi considerado passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições a que o reaproveitamento do terreno deveria obedecer.

3. O Departamento de Solos da DSSOPT procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão deveria obedecer, tendo a concessionária, por novo requerimento de 25 de Outubro de 1993, concordado, na generalidade, com as condições propostas, mas apresentou reservas quanto ao valor do prémio, solicitando uma redução do mesmo com fundamento no facto de o edifício a construir no terreno se destinar, exclusivamente, a uso próprio da requerente.

4. O pedido de redução do prémio foi apreciado pelo referido Departamento de Solos, o qual propôs o seu indeferimento por o prémio estipulado haver sido calculado em conformidade com o disposto no artigo 3.º, n.º 4, alínea b), da Portaria n.º 230/93/M, de 16 de Agosto.

5. Sobre tal proposta, o director da DSSOPT emitiu parecer no sentido de dever manter-se o valor do prémio calculado, bem como a anterior restrição da transmissão dos direitos resultantes da concessão, parecer que obteve a minha concordância.

6. Comunicado à concessionária o indeferimento do pedido, veio esta, em 23 de Dezembro, por declaração subscrita pelo seu legal representante, Zhang Rencheng, casado, natural da China, residente em Macau, na Ponte n.º 12, do Porto Interior, aceitar as condições da minuta de contrato, sem reservas.

7. O processo seguiu então a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 27 de Janeiro de 1994, nada teve a opor.

8. 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 revisão da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 1 de Março de 1994, subscrita por Zhang Rencheng, representante legal, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelos documentos juntos ao processo e conforme reconhecimento exarado na mesma declaração, pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau.

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, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a sociedade denominada «Estrada para Veículos Ki-Kuan, Limitada», como segundo outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, respeitante ao terreno com a área registral de 171,36 (cento e setenta e um vírgula trinta e seis) metros quadrados, rectificadora, por nova medição, para 168 (cento e sessenta e oito) metros quadrados, onde se encontra implantado o prédio n.º 137, da Rua das Lorchas (antigo n.º 187, da Rua do Guimarães), de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 11 572 a fls. 52 v. do livro B-31 e inscrito a favor do segundo outorgante conforme a inscrição n.º 3 539 a fls. 50 v. do livro F-6.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 4 128/92, emitida em 6 de Julho de 1993, pela DSCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

O prazo do arrendamento é renovado até 1 de Janeiro de 2002, sem prejuízo de poder vir a ser sucessivamente renovado até 29 de Dezembro de 2049, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos.

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

Comercial (*uso próprio*): rés-do-chão e «kok-chai», com a área de 170 (cento e setenta) metros quadrados;

Escritórios (*uso próprio*): do 1.º ao 6.º andar, com a área de 1 050 (mil e cinquenta) metros quadrados.

Cláusula quarta — Renda

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga \$ 12,00 (doze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 2 016,00 (duas mil e dezasseis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 7 320,00 (sete mil, trezentas e vinte) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:
170 m² x \$ 6,00/m² \$ 1 020,00

ii) Área bruta para escritórios:
1 050 m² x \$ 6,00/m² \$ 6 300,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes para efeito de emissão da licença de utiliza-

ção, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados 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 — Contribuição especial

De acordo com a Portaria n.º 219/93/M, de 2 de Agosto, o segundo outorgante paga, ainda, ao primeiro outorgante, pela renovação do contrato, uma contribuição especial no montante de \$ 73 200,00 (setenta e três mil e duzentas) patacas, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação pela Direcção dos Serviços de Finanças.

Cláusula sexta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 18 (dezoito) 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, o segundo outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, 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 do prazo referido na alínea a) do 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 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante pode dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após a 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.

Cláusula sétima — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto e ao início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que pode ir até \$ 5 000,00 (cinco mil) patacas por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao

máximo global de cento e vinte dias, fica sujeito a multa que pode 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 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, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 2 451 391,00 (dois milhões, quatrocentas e cinquenta e uma mil, trezentas e noventa e uma) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 1 500 000,00 (um milhão e quinhentas mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 951 391,00 (novecentas e cinquenta e uma mil, trezentas e noventa e uma) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 1 (uma) prestação de capital e juros, no montante de \$ 984 690,00 (novecentas e oitenta e quatro mil, seiscentas e noventa) patacas, vencendo-se 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualiza a caução para o valor de \$ 2 016,00 (duas mil e dezasseis) 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 — Transmissão

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

2. A transmissão de situações emergentes deste contrato fica ainda sujeita a autorização expressa do primeiro outorgante durante o período de 10 (dez) anos, contados a partir da data da emissão, pela DSSOPT, da licença de utilização do edifício.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o segundo outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, a favor de qualquer instituição de crédito sediada 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 primeira — 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 segunda — Caducidade

1. O presente contrato caduca nos seguintes casos:

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

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 do segundo outorgante.

Cláusula décima terceira — 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 da obrigação estabelecida na cláusula oitava.

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

Cláusula décima quarta — Foro competente

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

Cláusula décima quinta — 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 10 de Março de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

