

GOVERNO DE MACAU**GABINETE DO GOVERNADOR****Despacho n.º 26/GM/94**

Respeitante ao contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 840 m², situado na Estrada de Seac Pai Van, em Coloane, adjudicado, em hasta pública realizada em 8 de Setembro de 1993, à sociedade Lun Tat Tong Investimento Imobiliário, Limitada, destinado à construção de um posto de abastecimento de combustíveis (Processo n.º 8 049.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 32/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Através de acto público de concurso, realizado no dia 8 de Setembro de 1993, procedeu-se à arrematação, em hasta pública, de um terreno com a área de 840 m², situado na Estrada de Seac Pai Van, junto ao cruzamento com a Estrada do Alto de Coloane, na ilha de Coloane, omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), assinalado pela letra «A» na planta n.º 737/89, emitida em 16 de Fevereiro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), tendo o mesmo sido adjudicado, provisoriamente, à sociedade denominada Lun Tat Tong Investimento Imobiliário, Limitada, com sede na Calçada do Tronco Velho, n.º 13-A, r/c, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 7 612 a fls. 125 v. do livro C-19, ficando a arrematante com o encargo especial de dar aproveitamento paisagístico à área assinalada com a letra «B» na mesma planta.

2. Por despacho do então Encarregado do Governo, exarado em 16 de Setembro de 1993, na acta da Comissão de Terras do citado acto público, foi tornada definitiva a adjudicação provisória do terreno, na sequência do que a adjudicatária liquidou, em 4 de Outubro de 1993, a quantia de \$ 940 000,00 (novecentas e quarenta mil) patacas, correspondente a 10% do preço da arrematação.

3. O terreno em questão, de acordo com o programa de concurso, destina-se à construção de um posto de abastecimento de combustíveis, cujo projecto deve obedecer às condicionantes urbanísticas enunciadas no referido programa e definidas na respectiva planta de alinhamento oficial.

4. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deveria obedecer, com as quais a sociedade adjudicatária concordou, como se alcança da declaração datada de 23 de Novembro de 1993.

5. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 15 de Dezembro de 1993, nada opôs ao pedido.

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 adjudicatária e por esta expressamente aceites, mediante declaração com registo de entrada em 22 de Fevereiro de 1994, assinada por Lau Veng Lin e Leong Ping Chiu, ambos casados, naturais de Macau e aí domiciliados, na Calçada do Tronco Velho, n.º 13-A, r/c, na qualidade de representantes da

requerente, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados nessa declaração, pelo Cartório do Notário Privado Alexandre Correia da Silva.

7. A sisa foi paga na Recebedoria de Finanças da Delegação de Finanças das Ilhas, em 16 de Março de 1994, e o respectivo conhecimento n.º 242/306 acha-se arquivado no correspondente processo.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com o Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), e 49.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, autorizo a concessão identificada em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a sociedade denominada Lun Tat Tong Investimento Imobiliário, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por arrendamento e precedido de hasta pública, um terreno não descrito na CRPM, sito na Estrada de Seac Pai Van, junto ao cruzamento com a Estrada do Alto de Coloane, na ilha de Coloane, com a área de 840 (oitocentos e quarenta) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado pela letra «A» na planta anexa, com o n.º 737/89, emitida em 16 de Fevereiro de 1993, pela DSCC.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

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

O terreno é aproveitado com a construção de um posto de abastecimento de combustíveis, cujo projecto deve obedecer às condicionantes urbanísticas definidas na planta de alinhamento oficial constante do processo de arrematação em hasta pública do terreno.

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, no montante global de \$ 12 600,00 (doze mil e seiscentas) patacas.

2. O montante global da renda, fixada no número anterior, está sujeito a eventual alteração resultante da rectificação da área concedida, resultante 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 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, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 30 (trinta) 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) 60 (sessenta) 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 das obras.

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 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 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. A segunda outorgante obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado no n.º 1 da cláusula quinta e nos termos a definir pelo primeiro outorgante, as seguintes obras de construção:

a) O arranjo paisagístico da área assinalada com a letra «B» na planta n.º 737/89, de 16 de Fevereiro de 1993, da DSCC;

b) As infra-estruturas, nomeadamente saneamento, iluminação, ligações às vias existentes e tratamento paisagístico do terreno da concessão.

2. Constitui ainda encargo da segunda outorgante:

a) A desocupação do terreno e da parcela assinalada com a letra «B» e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) O pagamento das despesas com as obras da construção referidas no n.º 1.

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 desta cláusula.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. A segunda outorgante fica expressamente proibida de remover do terreno e da parcela assinalada com a letra «B», 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 daqueles.

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: \$ 10 000,00 a \$ 20 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 20 001,00 a \$ 30 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 30 001,00 a \$ 50 000,00;

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 anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, 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 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

1. A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 9 400 000,00 (nove milhões e quatrocentas mil) patacas.

2. Do montante referido no número anterior, encontra-se já liquidado o valor de \$ 940 000,00 (novecentas e quarenta mil) patacas.

3. O remanescente, no valor de \$ 8 460 000,00 (oito milhões, quatrocentas e sessenta mil) patacas, é pago da seguinte forma:

a) \$ 4 260 000,00 (quatro milhões, duzentas e sessenta mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O restante, no valor de \$ 4 200 000,00 (quatro milhões e duzentas mil) patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago numa única prestação, no montante de \$ 4 347 000,00 (quatro milhões, trezentas e quarenta e sete mil) patacas, que se vence 150 (cento e cinquenta) dias após a data do pagamento referido na alínea anterior.

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 \$ 12 600,00 (doze mil e seiscentas) 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 fica sujeita à revisão das condições do presente contrato.

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

Cláusula décima sexta — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 30 de Março de 1994. — O Encarregado do Governo, *Henrique Lages Ribeiro*.

