

Despacho n.º 12/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada H. Nolasco e Companhia Limitada, de desistência do direito ao arrendamento de um terreno com a área de 149,50 m², sito no Porto Interior, na Rua do Visconde Paço de Arcos, e de concessão, por arrendamento, de um terreno, com a área de 379 m², sito em Macau, na Rampa dos Cavaleiros, destinado à instalação e exploração de um posto de abastecimento de combustíveis (Processo n.º 943.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 102/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em cumprimento do Despacho n.º 200/SAOPH/88, publicado no 4.º suplemento ao *Boletim Oficial* n.º 52/88, de 30 de Dezembro, por escritura de 15 de Junho de 1990, lavrada a fls. 27 e seguintes do livro n.º 277, da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), foi concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a favor da CPM — Companhia de Parques de Macau, S.A.R.L., um terreno com a área de 2 708 m², situado no Porto Interior, na Rua do Visconde Paço de Arcos e Avenida de Demétrio Cinatti, para ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a auto-silo público e a dois postos de abastecimento de combustíveis.

2. Na referida área, está incluída uma parcela de terreno com 149,50 m², concedida, por arrendamento, à sociedade por quotas denominada H. Nolasco e Companhia Limitada, com sede em Macau, na Avenida de Almeida Ribeiro, n.º 20, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 274 a fls. 145 do livro C-1.º, concessão esta titulada por escritura pública de contrato de conversão de ocupação temporária para arrendamento, de 15 de Setembro de 1978, lavrada a fls. 53 e seguintes do livro n.º 170 da DSF, destinada à manutenção de um posto de abastecimento de gasolina e à construção de uma cobertura com carácter definitivo, pelo prazo de dez anos, que terminava em 15 de Setembro de 1988.

3. Aquele contrato foi celebrado no pressuposto de ser declarada a caducidade da concessão referida no número anterior, o que não se verificou, acontecendo que, com a publicação da Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, se verificou a renovação automática da mesma, inviabilizando a construção do auto-silo, por falta de acordo entre as duas sociedades, sobre a localização do posto de abastecimento de combustíveis no interior do silo.

4. A fim de solucionar a questão, foi proposta à sociedade H. Nolasco e Companhia Limitada, a transferência do posto de abastecimento de combustíveis para um terreno, sito na Rampa dos Cavaleiros, com vista a desbloquear o processo relativo à construção do auto-silo e a possibilitar o acordo entre as duas empresas, quanto à exploração de um dos postos no seu interior.

5. Após diligências várias no sentido de salvaguardar os interesses das partes envolvidas, o processo seguiu a sua tramitação no Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), cuja instrução decorreu no sentido de ser concedido, por arrendamento, o terreno situado na Rampa dos Cavaleiros, desistindo a sociedade ora requerente do direito ao arrendamento do terreno sito no Porto Interior.

6. Obtida a declaração de desistência elaborou aquele Depar-

tamento a minuta do contrato de concessão, a qual mereceu a concordância da requerente.

7. O terreno em apreço, com a área de 379 m², encontra-se omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), de acordo com certidão negativa junta ao processo, e encontra-se assinalado com a letra «A» na planta n.º 895/89, emitida em 26 de Julho de 1994, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

8. Constitui encargo especial, a suportar pela concessionária, o arranjo paisagístico da área assinalada com a letra «B» na mesma planta, bem como a execução de passeio público na parcela assinalada com a letra «C».

9. O processo seguiu a tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 17 de Novembro de 1994, nada opôs ao pedido.

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 aceitação foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 25 de Janeiro de 1995, subscrita pela presidente do conselho de gerência, Susana Chou, natural de Xangai, de nacionalidade portuguesa e residente em Macau, na Praça de Lobo de Ávila, n.º 30, 4.º andar, «A», com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pela notária privada Ana Paula Caldeira, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

A concessionária apresentou, ainda, o conhecimento de sisa n.º 600/2 196, emitido pela Recebedoria da Fazenda de Macau, em 12 de Janeiro de 1995, que se encontra junto ao processo.

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 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, 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 H. Nolasco e Companhia Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. A segunda outorgante desiste do direito ao arrendamento do terreno, situado na Rua do Visconde Paço de Arcos, s/n, com a área de 149,50 (cento e quarenta e nove vírgula cinquenta metros quadrados, rectificada por novas medições para 161 (cento e sessenta e um) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sob o n.º 22 305 a fls. 130 do livro B-8K e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 2 224 a fls. 179 do livro F-9K.

2. O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito na CRPM, sito na Rampa dos Cavaleiros, com a área de 379 (trezentos e setenta e nove) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado com a letra «A» na planta n.º 895/89, emitida em 26 de Julho de 1994, pela DSCC, ao qual é atribuído o valor de

\$ 1 183 790,00 (um milhão, cento e oitenta e três mil, setecentas e noventa) patacas.

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.

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 (trinta) patacas por metro quadrado, no montante global de \$ 11 370,00 (onze mil, trezentas e setenta) 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 da 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 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) 60 (sessenta) 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) 90 (noventa) 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 apre-

sentados, 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 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. 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 arranjo paisagístico da área assinalada com a letra «B» na planta n.º 895/89, emitida em 26 de Julho de 1994, pela DSCC;

c) A execução de passeio público na parcela assinalada com a letra «C» na planta referida na alínea anterior.

2. Os projectos, referentes às obras referidas no número anterior, deverão ser elaborados pela segunda outorgante de acordo com as especificações técnicas exigidas pelo primeiro outorgante e executados por aquela, depois de aprovados por este.

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, 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 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 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

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 183 790,00 (um milhão, cento e oitenta e três mil, setecentas e noventa) patacas, integralmente e de uma só vez, 30 (trinta) dias 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 presta uma caução no valor de \$ 11 370,00 (onze mil, trezentas e setenta) 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.

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 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, 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*.

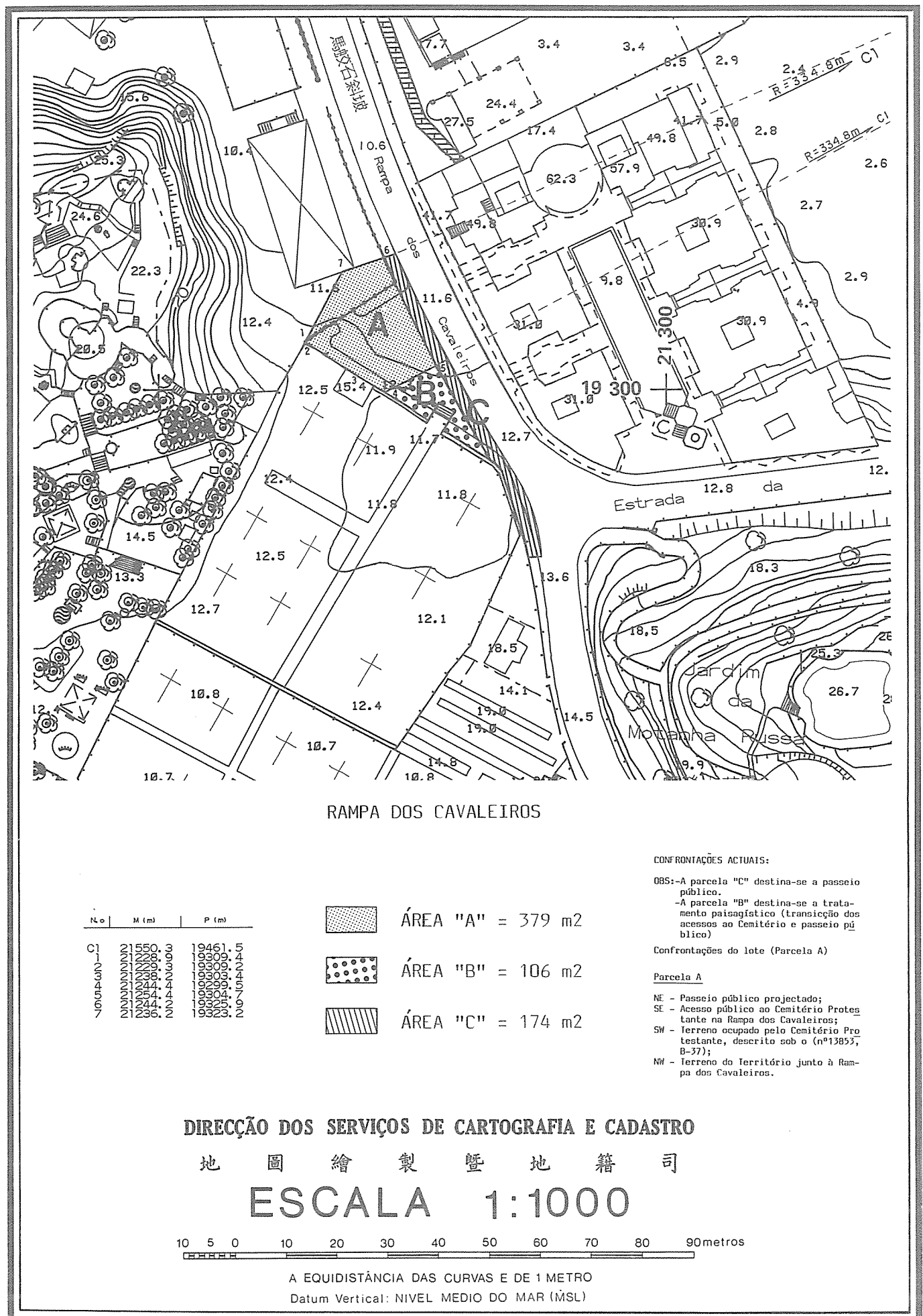
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 28 de Janeiro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Despacho n.º 12/SATOP/95

Parecer da C.T. n.º 137/94 de 17/11/94 895/89 de 26/07/94

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 8 de Fevereiro de 1995. — O Chefe do Gabinete, J. A. Ferreira dos Santos.