

Despacho n.º 138/SATOP/95

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 do Gabinete da Central de Incineração e da Estação de Tratamento de Águas Residuais, engenheiro Humberto António Verdelho Basílio, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o Território e a Companhia de Fomento Predial Tak Fat, Lda., cujo objecto é a execução da empreitada de recuperação e integração paisagística da ponta da Cabrita — 2.ª fase.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 25 de Outubro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 139/SATOP/95

Respeitante ao pedido, feito pela Fundação Macau, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 28 141 (vinte e oito mil, cento e quarenta e um) metros quadrados, sito na ilha da Taipa, contíguo ao terreno onde se encontra edificado o complexo da Universidade de Macau, destinado à ampliação da Universidade. Anexação do terreno concedido ao terreno ora a conceder num total de 53 039 (cinquenta e três mil e trinta e nove) metros quadrados (Processo n.º 6 185.2, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 60/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento, de 18 de Maio de 1990, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a Fundação Macau, pessoa colectiva de direito público, criada pelo Decreto-Lei n.º 74/84/M, de 7 de Julho, na qualidade de proprietária das instalações da Universidade de Macau, veio solicitar a concessão de um terreno com a área de 75 102 m², sito na ilha da Taipa, no morro do Pac-On, destinado à ampliação das instalações da Universidade.

2. Em Janeiro de 1991, foi comunicado à requerente que, por determinação superior, a área a conceder seria aproximadamente de 29 488 m², em conformidade com a planta n.º 2 451/89, emitida em 22 de Outubro de 1990, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), assinalada pelas letras «A», com a área de 13 451 m², e «B», com a área de 16 037 m².

3. Em Abril de 1991, a requerente solicitou a reserva da área adicional à inicialmente requerida, alegando que as características do terreno a conceder impossibilitavam a implantação de uma zona desportiva, componente essencial ao desenvolvimento daquele complexo universitário.

4. Após aprovação do plano de concessões para 1991, solicitou confirmação da área a conceder nesse ano, referindo que, na impossibilidade de lhe ser concedida a totalidade daquela área, tinha interesse em que, numa primeira fase, se operasse a concessão da parcela «B», pelo que foi iniciado o processo de concessão desta parcela com a área aproximada de 16 037 m².

5. O processo seguiu a sua tramitação no Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), tendo sido comunicado à requerente que a área total a conceder fora fixada em 29 488 m², não existindo qualquer compromisso relativamente à área inicialmente solicitada.

6. Durante a instrução do processo foi detectada a existência de lapsos nas escrituras públicas de contrato de concessão e de revisão do contrato de concessão celebradas, respectivamente, em 12 de Março de 1979 e 25 de Setembro de 1987, designadamente no que respeita à situação registral do terreno concedido, tendo sido elaborado o Despacho n.º 78/GM/93, publicado no *Boletim Oficial* n.º 40/93, II Série, de 6 de Outubro, com vista à rectificação daquelas escrituras.

7. Entretanto, foi superiormente decidida a concessão simultânea da outra parcela, com a área rectificada para 13 067 m², totalizando o conjunto da área agora a conceder 28 141 m², com base no que o Departamento de Solos elaborou a minuta do contrato de concessão, que mereceu a concordância da requerente, conforme carta datada de 18 de Novembro de 1993.

8. Em 30 de Dezembro de 1993, o processo foi submetido à apreciação da Comissão de Terras que deliberou no sentido de o mesmo ser retirado, a fim de ser revista a minuta do contrato face à universalidade que o projecto representa, com vista a uniformizar-se, designadamente, o prazo da concessão das parcelas já concedidas e ora a conceder.

9. Nesta conformidade, de acordo com a planta n.º 2 451/89, emitida pela DSCC, em 16 de Março de 1995, o terreno a conceder passará a ser constituído pela parcela assinalada com a letra «A», com a área de 13 067 m², a desanexar do terreno descrito sob o n.º 21 538 a fls. 34 v. do livro B-51 e inscrito a favor do Território sob o n.º 9 247 a fls. 7 do livro G-26K, pela parcela assinalada com a letra «B», com a área de 13 720 m², a desanexar também do terreno descrito sob o n.º 21 538, e a parcela assinalada com a letra «C», com a área de 1 354 m², a desanexar do terreno descrito sob o n.º 21 324 a fls. 163 do livro B-48 e também inscrito a favor do Território sob o n.º 53 937 a fls. 110 v. do livro G-45.

10. As parcelas supramencionadas destinam-se a ser anexadas ao terreno resultante da anexação dos prédios descritos sob os n.ºs 22 275 e 22 276 a fls. 151 e 152 do livro B-6K, e inscrito a favor da requerente sob o n.º 2 058 do livro F-9K, assinalado na referida planta com as letras «D» e «E», passando a constituir um único terreno com a área de 53 039 m², dividido em duas parcelas, separadas pela Avenida Padre Tomás Pereira, S. J.

11. Dada a natureza e o objecto do aproveitamento em causa, não há lugar ao pagamento de prémio.

12. O processo foi novamente submetido à apreciação da Comissão de Terras que, reunida em sessão de 23 de Março de 1995, emitiu parecer favorável ao pedido.

13. 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 requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 24 de Setembro de 1995, assinada por António Rodrigues Júnior, casado, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente na Estrada Noroeste da Taipa, edifício Beng Court, 3.º, «D», na Taipa, e por Wu Zhiliang, casado, natural da República Popular da China, de nacionalidade portuguesa, residente no edifício Ka Vo Kuoc, Praça de Lobo de Ávila, n.º 30, 9.º, «A», em Macau, na qualidade, respectivamente, de presidente e vogal do Conselho de Gestão da Fundação 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 nos artigos 29.º, 49.º e seguintes, e 57.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 Fundação Macau, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, a favor da segunda outorgante, das parcelas de terreno situadas junto à Universidade de Macau, na ilha da Taipa, a seguir discriminadas:

a) Parcela de terreno com a área de 13 067 (treze mil e sessenta e sete) metros quadrados, a desanexar do terreno descrito sob o n.º 21 538 a fls. 34 v. do livro B-51 e inscrito a favor do Território sob o n.º 9 247 a fls. 7 do livro G-26K, assinalada com a letra «A» na planta anexa com o n.º 2 451/89, emitida em 16 de Março de 1995, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato e à qual é atribuído o valor de 19 600 500,00 (dezanove milhões, seiscentas mil e quinhentas) patacas;

b) Parcela de terreno com a área de 13 720 (treze mil setecentos e vinte) metros quadrados, a desanexar do terreno descrito sob o n.º 21 538 a fls. 34 v. do livro B-51 e inscrito a favor do Território sob o n.º 9 247 a fls. 7 do livro G-26K, assinalada com a letra «B» na planta supramencionada e à qual é atribuído o valor de 20 580 000,00 (vinte milhões, quinhentas e oitenta mil) patacas;

c) Parcela de terreno com a área de 1 354 (mil trezentos e cinquenta e quatro) metros quadrados, a desanexar do terreno descrito sob o n.º 21 324 a fls. 163 do livro B-48 e inscrito a favor do Território sob o n.º 53 937 a fls. 110 v. do livro G-45, assinalada com a letra «C» na mesma planta e à qual é atribuído o valor de 2 031 000,00 (dois milhões e trinta e uma mil) patacas.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, destinam-se a ser anexadas ao terreno descrito sob os n.ºs 22 275 e 22 276 a fls. 151 e 152 do livro B-6K, assinalado com as letras «D» e «E» na referida planta, onde se acham já construídas instalações da Universidade de Macau, formando um único lote com a área de 53 039 (cinquenta e três mil e trinta e nove) metros quadrados, atravessado pela via pública denominada Avenida Padre Tomás Pereira, S. J.

3. A concessão das parcelas de terreno referidas no n.º 1, a aproveitar em conformidade com o Plano Geral de Aproveitamento, e de ora em diante designadas, simplesmente, por terreno, 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, contados a partir de 12 de Março de 1979, data da outorga da escritura de concessão do terreno onde foi construída a Universidade de Macau.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, 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

1. O terreno destina-se à expansão da Universidade de Macau, mediante a construção de edifícios destinados a salas de aula, instalações de apoio e blocos residenciais.

2. O aproveitamento do terreno deve obedecer às condições estipuladas no Plano Geral de Aproveitamento, a elaborar e a apresentar pela segunda outorgante e a aprovar pelo primeiro outorgante.

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 53 039,00 (cinquenta e três mil e trinta e nove) patacas, correspondente a 1,00 (uma) pataca por metro quadrado do terreno concedido.

2. A renda é revista 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 estipulados 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 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo do estipulado nos n.ºs 2 e 3 seguintes.

2. No prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, a segunda outorgante apresenta o Plano Geral de Aproveitamento do terreno, no qual deve constar o respectivo Programa de Execução de Trabalhos, a aprovar pelo primeiro outorgante.

3. Os prazos para a apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura), do projecto de obra e início das mesmas são os que ficarem estabelecidos no Programa de Execução de Trabalhos.

4. 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.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no n.º 3, 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 desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura aí existentes.

2. A segunda outorgante obriga-se a assegurar o tratamento paisagístico adequado das zonas do terreno não ocupadas com construções.

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 serão 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 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 que vierem a ser estabelecidos no Programa de Execução de Trabalhos, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, 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, 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, a segunda outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula nona — 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 28 141,00 (vinte e oito mil, cento e quarenta e uma) 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, dada a sua natureza especial, 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 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, 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 segunda — 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.

Cláusula décima terceira — 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;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona.

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

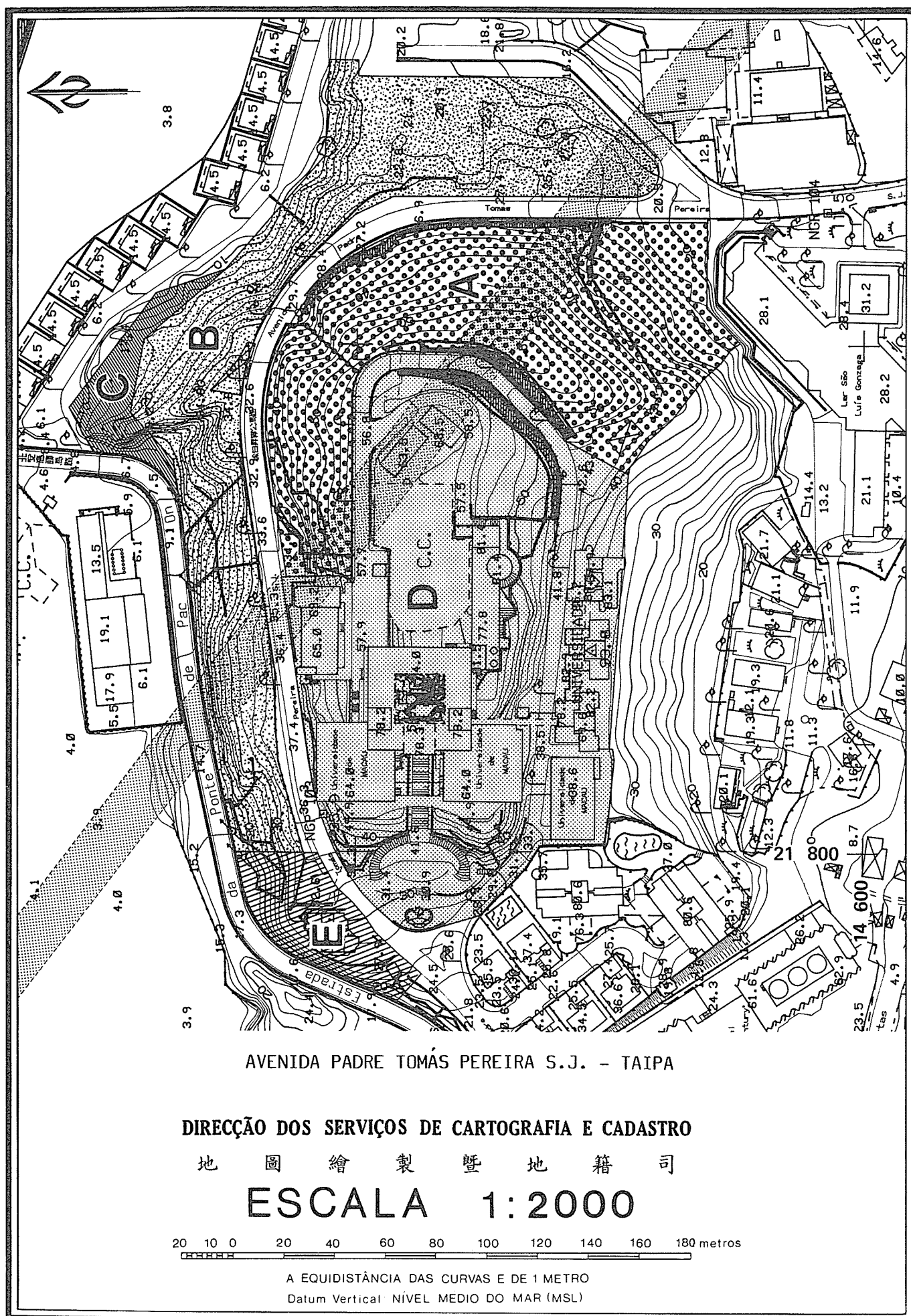
Cláusula décima quarta — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal de Competência Genérica 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 26 de Outubro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

-Parcela A

Parte do terreno da desc. (nº21538, B-51), a conceder à Fundação de Macau.

N/E - Avenida Padre Tomás Pereira S.J.;

S - Terrenos, do Centro de Recuperação Social, terreno concedido à Universidade de Macau (nº22275, B-6K) e o terreno da desc. (nº21538, B-51);

W - Terrenos do Centro de Recuperação Social e da Universidade de Macau (nº22275, B-6K).

-Parcela B

Parte do terreno da desc. (nº21538, B-51), a conceder à Fundação de Macau.

N - Parcela C, Estrada da Ponte de Puc On e terreno da desc. (nº21676, B-61);

S - Avenida Padre Tomás Pereira S.J., e via sem designação adjacente à mesma;

E - Terreno descrito sob o (nº21676, B-61) parte do terreno da desc. (nº21538, B-51) e via sem designação adjacente à Avenida Padre Tomás Pereira S.J.;

W - Terreno da Universidade de Macau (nº22276, B-6K) e Avenida Padre Tomás Pereira S.J..

-Parcela C

Parte do terreno da desc. (nº21324, B-4B), a conceder à Fundação de Macau.

N/E - Terreno descrito sob o (nº21676, B-61);

S - Parcela B;

W - Estrada da Ponte de Pac On.

-Parcela D

Terreno já concedido à Fundação de Macau e desc. sob o (nº22275, B-6K)

N - Avenida Padre Tomás Pereira S.J. e terreno a conceder à Universidade de Macau (Parcela A);

S - Terreno afecto ao Centro de Recuperação Social da Taipá;

E - Terreno a conceder à Universidade de Macau (Parcela A);

W - Terreno concedido por Desp. 125/SAES/87 de 17 de Agosto, junto à Avenida Padre Tomás Pereira S.J. e a mesma Avenida.

-Parcela E

Terreno já concedido à Fundação de Macau, desc. sob (nº22276, B-6K)

N - Estrada da Ponta da Cabrita;

S - Avenida Padre Tomás Pereira S.J.;

E - Terreno a conceder à Universidade de Macau (Parcela B);

W - Terreno montanhoso do Território.



ÁREA "A" = 13 067 m2



ÁREA "B" = 13 720 m2



ÁREA "C" = 1 354 m2



ÁREA "D" = 22 813 m2



ÁREA "E" = 2 085 m2

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

Anexo à planta nº 2451/89 de 16/03/95

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 3 de Novembro de 1995. — O Chefe do Gabinete, J. A. Ferreira dos Santos.