

Despacho n.º 33/SATOP/98

Respeitante ao pedido feito pela «Sociedade Efacec Oriente, Limitada», de transmissão dos direitos resultantes do contrato de concessão, por arrendamento, do lote 03 da zona industrial do Pac On, sito na ilha da Taipa, a favor da sociedade «Vodatel — Serviços e Consultoria, Limitada» (Processo n.º 6 236.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 40/97 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 58/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 24/94, II Série, de 15 de Junho, foi titulada a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 3 737 m², situado no lote 3 do aterro do Pac On, na ilha da Taipa, a favor da sociedade comercial denominada «Efacec Oriente, Limitada», destinado à construção de um edifício industrial para uso próprio e fabrico de aparelhos eléctricos e electromecânicos.

2. Não obstante se encontrarem pontualmente cumpridos os encargos financeiros contratualmente assumidos, certo é que o aproveitamento do terreno não se verificou e por meio de requerimento apresentado em 2 de Outubro de 1996, o concessionário, legalmente representado por Luís Manuel Pina Cabral Moreira dos Santos, casado, natural de Cedofeita, Porto, em Portugal, residente na Rua de S. João de Brito, 653 - 3.º, Habitação 31, 4100 Porto, Portugal, solicitou autorização para a transmissão dos direitos resultantes daquela concessão, de acordo com a cláusula décima primeira do respectivo contrato, a favor de José Manuel dos Santos, que já havia apresentado ao Governo de Macau um projecto de investimento na área das telecomunicações.

3. O pedido foi analisado no Departamento de Gestão de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), que solicitou parecer sobre a pretensão formulada à Direcção dos Serviços de Economia (DSE) e ao Instituto de Promoção do Comércio e do Investimento em Macau (IPIM).

4. Obtidas as respostas das duas entidades por ofícios datados, respectivamente, de 4 de Julho e 23 de Janeiro de 1997, que se pronunciaram no sentido de nada haver a opôr, e de acordo com o meu despacho de 6 de Maio de 1997, o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT, elaborou a minuta do contrato de autorização da transmissão dos direitos resultantes da concessão, a favor de José Manuel dos Santos, condicionada, porém, ao pagamento do prémio correspondente à diferença do valor calculado para a mesma finalidade, excluindo a sua afectação a uso próprio do concessionário.

5. Obtida a concordância da transmitente e do transmissário em 1 de Julho de 1997, por requerimento apresentado na DSSOPT em 6 de Agosto de 1997, o transmissário veio solicitar que a transmissão se realizasse a favor da sociedade comercial denominada «Vodatel — Serviços e Consultoria, Limitada», matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóveis sob o n.º 11 560 a fls. 128 do livro C-29, com sede em Macau, na Estrada de D. Maria II, edifício industrial Cheong Long, 4.º andar, «B» e «C», de que são sócios o requerente e sua mulher Lei Hon Kin.

6. De acordo com o pedido o Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT procedeu às alterações contratuais e não havendo indícios de que o pedido tenha fins especulativos, o processo se-

guiu a sua tramitação, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 7 de Agosto de 1997, nada opôs ao pedido.

7. O terreno em apreço encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 22 804 a fls. 456 do livro B110-K e assinalado com a letra «A» na planta cartográfica n.º 4 032/92, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC) em 20 de Abril de 1993.

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 do contrato de transmissão foram notificadas às sociedades transmitentes e transmissárias e por estas expressamente aceites, mediante declarações datadas de 13 de Fevereiro e 5 de Março de 1998, assinadas, respectivamente, por Luís Manuel de Pina Cabral Moreira dos Santos, na qualidade de gerente, com poderes para o acto, conforme foi verificado pelo Cartório Notarial do Protesto de Letras, do Porto, em Portugal, e por José Manuel dos Santos, casado com Lei Hon Kin, no regime de separação de bens, natural de Macau, de nacionalidade portuguesa, residente na Avenida do Coronel Mesquita, s/n, edifício Caravela, 22.º andar, «D» e «E», em Macau, na qualidade de gerente da sociedade transmissária, qualidade e poderes que foram verificados pelo Cartório de Notário Privado João Miguel Barros, conforme reconhecimento exarado na respectiva declaração.

9. A sisa foi paga na Recebedoria de Fazenda de Macau em 4 de Março de 1998, conforme conhecimento n.º 2 683/09 401, que foi arquivado no processo da Comissão de Terras.

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 na cláusula décima primeira do contrato de concessão em vigor e artigos 153.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido de transmissão identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, pela sociedade «Efacec Oriente, Limitada», como segunda outorgante, e pela sociedade «Vodatel — Serviços e Consultoria, Limitada», como terceira outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O território de Macau, como primeiro outorgante, a Sociedade «Efacec Oriente, Limitada», como segunda outorgante, e a Sociedade «Vodatel — Serviços e Consultoria, Limitada», como terceira outorgante, acordam no seguinte contrato:

A segunda outorgante, com autorização do primeiro outorgante dada neste acto, transmite a favor da terceira outorgante, pelo preço de 1 292 673,00 (um milhão, duzentas e noventa e duas mil seiscentas e setenta e três patacas), os direitos resultantes da concessão, por arrendamento, do terreno designado por lote «03», titulada pelo Despacho n.º 58/SATOP/94, publicado no *Boletim Oficial* n.º 24/94, de 15 de Junho. O terreno, com a área de 3 737 (três mil setecentos e trinta e sete) metros quadrados, assinalado com a letra «A» na planta n.º 4 032/92, emitida em 20 de Abril de 1993, pela DSCC, anexa àquele despacho, encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 22 804 a fls. 456 do livro B110-K.

Cláusula segunda — Prazo de arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o contrato de concessão inicial.

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

O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, com 4 467 (quatro mil, quatrocentos e sessenta e sete) metros quadrados de área de construção, a afectar à indústria de fabrico de aparelhos eléctricos e de telecomunicações a explorar directamente pela terceira outorgante.

Cláusula quarta — Renda

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 37 370,00 (trinta e sete mil, trezentas e setenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 37 970,00 (trinta e sete mil, novecentas e setenta) patacas, calculado do seguinte modo:

Área bruta para indústria:

4 467 m² x \$ 8,50 \$ 37 970,00

2. A área, referida no número anterior, está sujeita a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes, para efeitos de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante da renda, se for caso disso.

3. A renda é revista 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 em legislação aplicável que venha a ser publicada durante a vigência do contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, a terceira 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 da obra.

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, 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, a terceira 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 terceira outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Prémio

Pela autorização dada na cláusula primeira deste contrato, a terceira outorgante paga, a título de prémio do contrato, a quantia de 1 292 673,00 (um milhão, duzentas e noventa e duas mil, seiscentas e setenta e três) patacas, 1 (um) mês após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Foro

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

Cláusula oitava — 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 20 de Abril de 1998. — O Secretário-Adjunto, *José Alberto Alves de Paula*.

批示 第 33/SATOP/98 號

關於 “Sociedade Efacec Oriente, Limitada” 請求准予把一幅以租賃方式批出，位於氹仔北安工業區03地段的土地的批給合同所帶來的一切權利轉讓予 “Vodatel-Serviços e Consultoria, Limitada” (土地工務運輸司案卷第6236.1號及土地委員會第40/97號案卷)。

認為如下：

一、透過6月15日第24期《政府公報》第2組公佈的第58/SATOP/94號批示，以租賃方式批給 “Efacec Oriente, Limitada” 一幅面積為3,737平方米，位於氹仔北安填土區03地段之土地的批給合同，以便興建一幢從事電子和電機器材製造的自用工業大廈。

二、儘管有關之財政負擔遵守無誤，然並沒履行有關土地的利用，而透過於1996年10月2日遞交的聲請，承批人由其法定代表人 Luís Manuel Pina Cabral Moreira dos Santos，已婚，生於葡國波爾圖 Cedofeita，居於葡國波爾圖 4100, S. João de Brito 街 653 號 3 字樓 31 室，申請根據合同第十一條將批給合同所帶來的權利轉讓予 José Manuel dos Santos 先生，承批人曾向澳門政府遞交一份有關電訊範疇的投資方案。

三、土地工務運輸司土地管理廳審議是項申請，並請求經濟司和澳門貿易投資促進局就申請之發表意見。

四、在取得上述兩實體分別於1997年7月4日及1月23日的無異議函件後，按照本人於1997年5月6日的批示，土地工務運輸司土地管理廳擬定許可轉讓批給所帶來的權利予 José Manuel dos Santos 先生的合同草稿，但卻對用作同一用途的溢價金差額的繳付作出規定，當中不包括承批人之自用性質。

五、1997年7月1日取得轉讓人及承讓人的同意後，承讓人透過1997年8月6日遞交予土地工務運輸司的聲請，申請由“Vodatel-Serviços e Consultoria, Limitada”行使有關轉讓，該公司在澳門商業及汽車登記局 C-29 冊第 128 頁第 11560 號註冊，公司總址設於澳門馬交石炮台馬路 Cheong Long 工業大廈 4 字樓 B 及 C，申請人及其妻 Lei Hon Kin 均為公司股東。

六、土地工務運輸司土地管理廳按照申請修改合同，而有關申請並無任何投機性質，案卷按一般程序送交土地委員會，委員會於1997年8月7日舉行會議，且不反對有關申請。

七、上述土地在澳門物業登記局 B110K 冊第 456 頁第 22804 號說明，在地圖繪製暨地籍司於1993年4月20日發出的第 4032/92 號地籍圖中以“A”文字標示。

八、根據7月5日第6/80/M號法律第一百二十五條的規定及為著有關效力，通知轉讓人及承讓人有關合同的條件，透過分別於1998年2月13日和3月5日分別由經理 Luís Manuel de Pina Cabral Moreira dos Santos 和承讓公司經理 José Manuel dos Santos 簽署的聲明書表示同意有關條件，根據符同聲明書的確認文件，Luís Manuel de Pina Cabral Moreira dos Santos 的有關權力由位於葡萄牙的 Protesto de Letras 公證核實；José Manuel dos Santos，以分產制度與 Lei Hon Kin 結婚，澳門出生，葡籍，居於澳門美副將大馬路無門牌，Caravela 大廈 22 字樓 D 和 E，其有關權力由 João Miguel Barros 私人公證員核實。

九、根據存檔於土地委員會案卷的第 2683/09401 號的收據，物業轉移稅已於1998年3月24日在澳門公鈔局繳付。

基此，經聽取諮詢會意見後：

根據中葡聯合聯絡聲明第二章附件二的規定：

根據現行合同第十一條及7月5日第6/80M號法律第一百五十三條及續後數條的規定，又按照合同的期限，批准提要所述的轉讓；甲方為澳門地區，乙方為“Efacec Oriente, Limitada”，丙方為“Vodatel-Serviços e Consultoria, Limitada”：

第一條——合同標的

一、本地區、“Sociedade Efacec Oriente, Limitada”、以及“Vodatel-Serviços e Consultoria, Limitada”，即甲、乙、丙三方，同意合同如下：

二、乙方得甲方批准是次行為，以澳門幣1,292,673.00元把透過6月15日第24期《政府公報》公佈之第58/SATOP/94號批示以租賃方式批給的03地段之土地之合同所帶來的一切權利轉讓予丙方。該土地面積為3,737平方米，在地圖繪製暨地籍司於1993年4月20日發出的，並附於該份批示內的第4032/92號地籍圖中以“A”字標示。該土地在澳門物業登記局第B-110K冊第456頁第22804號中說明。

第二條——租賃期限

一、有效租賃期為25年，由賦予本合同效力的批示公佈於《政府公報》日起計。

二、上款所指的租賃期限可按照適用法例及協訂的條件，連續續期至2049年12月19日。

第三條——土地使用及用途

該土地用作興建一幢建築面積為4,467平方米，由丙方直接從事電子和電訊器材製造業的樓宇。

第四條——租金

一、按照3月21日第50/81/M號訓令，第三方須繳付下列年租：

- a) 於土地使用的工程進行期間，須繳付每平方米批出土地年租澳門幣10元，總額為澳門幣37,370.00元；
- b) 當土地使用的工程完成後，則須繳付總額澳門幣37,970.00元，繳付方式如下：

工業建築面積：

4,467 平方米 x 8.50 元 / 平方米37,970.00 元

二、在為發出使用准照而由有權機關作實地驗查時，上款所指面積可作修改，而租金總額亦隨之修改。

三、由賦予本合同效力的批示公佈於《政府公報》日起計，租金每五年調整一次，但不妨礙在本合同有效期間公佈的法例的新訂租金的即時實施。

第五條——使用期限

一、土地使用的總期限為24個月，由賦予本合同效力的批示公佈於《政府公報》日起計算。

二、在不妨礙上款所標示的情況下，丙方須按照下列期限遞交方案及開始施工：

- a) 由上款所指批示公佈日起計60日內，制定及遞交工程草案（建築方案）；
- b) 由工程草案獲核准通知日起計90日內，制定及遞交工程方案（地基、結構、供水、渠道、供電及特別設施等方案）；
- c) 由工程方案獲核准通知日起計45日內開始施工。

三、為遵守上款所指期限之效力，方案須連同其他資料完整及適當地組成後方視為實質完成遞交。

四、為著計算第一款所指期限的效力，有權限機關應在60日的期限內審議第二款所指的各個方案。

五、如有權限機關不在上款規定期限內批覆，則丙方可在向土地工務運輸司作書面通知30日後，開始方案所定工程，但方案須受都市建築總章程或其他適用規定約束，並須受上述章程的所有罰則約束，但有關未有准照之規定則不在此限。即使工程草案問題未獲解決，丙方仍需遞交有關的工程方案。

第六條——合同溢價金

透過本合同第一條之批准，丙方須由賦予本合同效力的批示公佈於《政府公報》日起計一個月內，繳付總數為澳門幣1,292,673.00元之合同溢價金。

第七條——有權限法院

澳門普通管轄法院為有權限解決由本合同所產生的任何爭議的法院。

第八條——適用法例

如有遺漏，本合同以7月5日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

一九九八年四月二十日於澳門運輸暨工務政務司辦公室

政務司 鮑維立

Despacho n.º 34/SATOP/98

Respeitante ao incumprimento do contrato de revisão da concessão, por aforamento, do terreno com a área de 120 m², sito em Macau, na Estrada do Repouso, n.º 23, titulado pelo Despacho n.º 2/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* n.º 3/96, II Série, de 17 de Janeiro, a favor de San Tin Long Companhia de Desenvolvimento e Investimento Predial, Limitada (Processo n.º 1461.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 1/98 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 2/SATOP/96, publicado no *Boletim Oficial* n.º 3/96, II Série, de 17 de Janeiro, foi revisto o contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 120 m², situado em Macau, na Estrada do Repouso, onde se encontra construído o prédio n.º 23, a favor da sociedade comercial denominada San Tin Long Companhia de Desenvolvimento e Investimento Predial, Limitada, com sede em Macau, na Rua do Dr. Lourenço Pereira Marques, ponte-cais n.º 6-A, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 8 249 a fls. 49 do livro C-21:

2. De acordo com o estabelecido nas cláusulas segunda e quarta do respectivo contrato, a concessionária foi autorizada a reaproveitar o terreno com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo sete pisos, destinado a habitação e comércio, no prazo global de 24 meses, contado da data da publicação do sobredito despacho, ou seja, até 17 de Janeiro de 1998.

3. Por outro lado, nos termos das cláusulas terceira e sexta do contrato, a concessionária comprometeu-se a pagar o diferencial resultante da actualização do preço do domínio útil, fixada em 75 560,00 (setenta e cinco mil quinhentas e sessenta) patacas e, a título de prémio, o montante de 817 738,00 (oitocentas e dezasseite mil setecentas e trinta e oito) patacas no prazo de 1 mês após a publicação do citado despacho.

4. No entanto, a concessionária não cumpriu nenhuma dessas obrigações contratuais, mormente a respeitante ao pagamento do preço do domínio útil e do prémio.

5. Notificada pela Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), formula pedidos de alteração dos prazos de pagamento, em face dos quais é convocada para uma reunião a realizar na DSSOPT em 25 de Julho de 1996, mas a que nenhum representante seu compareceu.

6. Em Dezembro de 1996, sem que a situação se tivesse alterado e depois de ter sido notificada pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) para pagar o preço do domínio útil, a concessionária submete novo pedido de prorrogação do prazo de pagamento do prémio.

7. Assim, é convocada para nova reunião que se realizou em 4 de Fevereiro de 1997, no seguimento da qual, através de requerimento apresentado em 15 de Outubro de 1997, solicita a prorrogação do prazo de aproveitamento do terreno, justificando o atraso no facto de não lhe ter sido possível reunir meios financeiros não apenas para pagar o prémio, como também para proceder aos trabalhos de construção do novo prédio.

8. O pedido foi apreciado no Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT que, em face da situação reiterada de incumprimento e atendendo às propostas de actuação formuladas no âmbito do grupo de trabalho para análise desse tipo de casos, pronunciou-se no sentido do seu indeferimento e da resolução do contrato de revisão da concessão, nos termos do artigo 432.º do Código Civil, aplicável por força do disposto no artigo 45.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, mantendo-se em vigor a situação anterior à revisão, dado o carácter definitivo da concessão, que fica a reger-se pelo contrato titulado por escritura de 23 de Março de 1919, lavrada a fls. 26 v. do livro 28 da Direcção da Fazenda.