

Despacho n.º 206/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade «Pacific Infotech, Corp.», em português «Pacífico Infortécnica — Computadores e Serviços de Gestão, Lda.», de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 732 m², sito na Baixa da Taipa, lote 14, destinado à construção de uma fábrica de componentes electrónicos (Proc. n.º 145/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em Julho de 1987, a «Pacific Infotech Corp.», em português «Pacífico Infortécnica — Computadores e Serviços de Gestão, Lda.», com sede em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 15-B, Centro Comercial da Praia Grande, apt.º 57-59, expôs à DSPECE a pretensão de instalar, no Território, uma fábrica de componentes electrónicos do tipo passivo, através da qual se propõe, por fases, promover uma linha de produção de componentes electrónicos passivos básicos.

2. Na mesma exposição presta informações detalhadas relativamente aos mercados mundiais onde actua o seu grupo empresarial, volumes de vendas, bem como o estudo de viabilidade, onde demonstra que a iniciativa de instalar no Território uma tal unidade industrial, cumpre todas as condições para poder vir a ser bem sucedida quer técnica, quer economicamente.

3. Solicitado parecer à Direcção dos Serviços de Economia, estes Serviços consideraram de interesse para o Território o lançamento desta indústria, pela diversificação do parque industrial que permite, podendo ainda contribuir para o benefício e desenvolvimento de outras indústrias articuladas com o sector dos produtos electrónicos.

4. Em 24 de Março de 1988, após a conclusão do estudo urbanístico da Baixa da Taipa, os SPECE indicaram à «Pacific Infotech» o terreno adequado ao fim em vista, localizado naquela Ilha, com a área de 2 732 m², num lote designado por «lote 14».

5. Nestas circunstâncias, por requerimento datado de 15 de Junho de 1988, a «Pacific Infotech», representada pelo seu sócio, John Farid, solicitou a S. Ex.º o Governador a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do mencionado terreno, juntando o estudo prévio do aproveitamento.

6. O estudo prévio foi apreciado pela Direcção dos Serviços de Economia e pela DSOPT, tendo a primeira sugerido rectificações nas zonas de acesso de mercadorias e de circulação horizontal, e a segunda emitido parecer favorável condicionado ao cumprimento do especificado no parecer da DSE.

7. Em face dos pareceres favoráveis da DSOPT e da DSE, sobre o projecto apresentado, os SPECE fixaram em minuta de contrato as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno.

8. Com as condições fixadas concordou o referido sócio, conforme o termo de compromisso por ele firmado em 8 de Novembro de 1988, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

9. Em conformidade com a informação n.º 470/88, de 8 de Novembro, dos SPECE, o acordado foi submetido à considera-

ção superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Dezembro de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, devendo a respectiva escritura pública ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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, n.º 1, alínea c), e 56.º, n.º 1, alínea c), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito, sito na Baixa da Ilha da Taipa, lote 14, com a área de 2 732 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DPT/02/369/88, da 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 outorga da escritura pública do presente contrato.

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 do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício de 4 (quatro) pisos, afectados à indústria de fabrico de componentes electrónicos, a explorar directamente pelo segundo outorgante.

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

Escritórios: parte do r/c e 2.º piso (938 m²);

Industrial e de apoio: r/c ao 4.º piso (8 832 m²);

Estacionamento: r/c (416 m²);

Área descoberta: cerca de 206 m².

Cláusula quarta — Renda

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, pagará \$ 2,50 (duas patacas e cinquenta avos), por

metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 6 830,00 (seis mil, oitocentas e trinta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 51 960,00 (cinquenta e uma mil, novecentas e sessenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para escritórios:
938 m² × \$ 5,00/m² \$ 4 690,00
- ii) Área bruta para indústria e de apoio:
8 832 m² × \$ 5,00/m² \$ 44 160,00
- iii) Área bruta para estacionamento:
416 m² × \$ 5,00/m² \$ 2 080,00
- iv) Área descoberta:
206 m² × \$ 5,00/m² \$ 1 030,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, 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 apresentação e elaboração 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 da obra, para o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se considerarão 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, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas

naquele RGCU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o segundo outorgante fica sujeito 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 terá a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula oitava — Incumprimento dos prazos

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, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 500,00 (quinhentas) 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 sujeito a multa 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, 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, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula nona — Protecção do meio ambiente

1. Relativamente a efluentes industriais, em geral, o segundo outorgante obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvaguardar o meio

ambiente, devendo, no mínimo, seguir os padrões estipulados pela OMS — Organização Mundial de Saúde.

2. Obriga-se ainda o segundo outorgante a cumprir as regras de segurança e higiene do Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no n.º 1 desta cláusula, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 10 000,00 a \$ 30 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 31 000,00 a \$ 80 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 81 000,00 a \$ 150 000,00;

A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei n.º 2/83/M.

Cláusula décima — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 2 684 600,00 (dois milhões, seiscentas e oitenta e quatro mil e seiscentas) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 234 600,00 (duzentas e trinta e quatro mil e seiscentas) patacas, 30 (trinta) dias após publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 2 450 000,00 (dois milhões, quatrocentas e cinquenta mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 527 355,00 (quinhentas e vinte e sete mil, trezentas e cinquenta e cinco) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima primeira — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 6 830,00 (seis mil, oitocentas e trinta) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula décima segunda — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, e ainda durante o período de 10 (dez) anos após a conclusão do aproveitamento daquele, 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, o segundo outorgante poderá constituir hipoteca voluntária 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 terceira — 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 quarta — Caducidade

1. O presente contrato caducará 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, que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determinará 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 quinta — Rescisão

1. O presente contrato poderá 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 no disposto na cláusula décima segunda;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;

e) Incumprimento repetido a partir da 4.ª infracção das obrigações estabelecidas nas cláusulas sétima e nona;

f) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima.

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

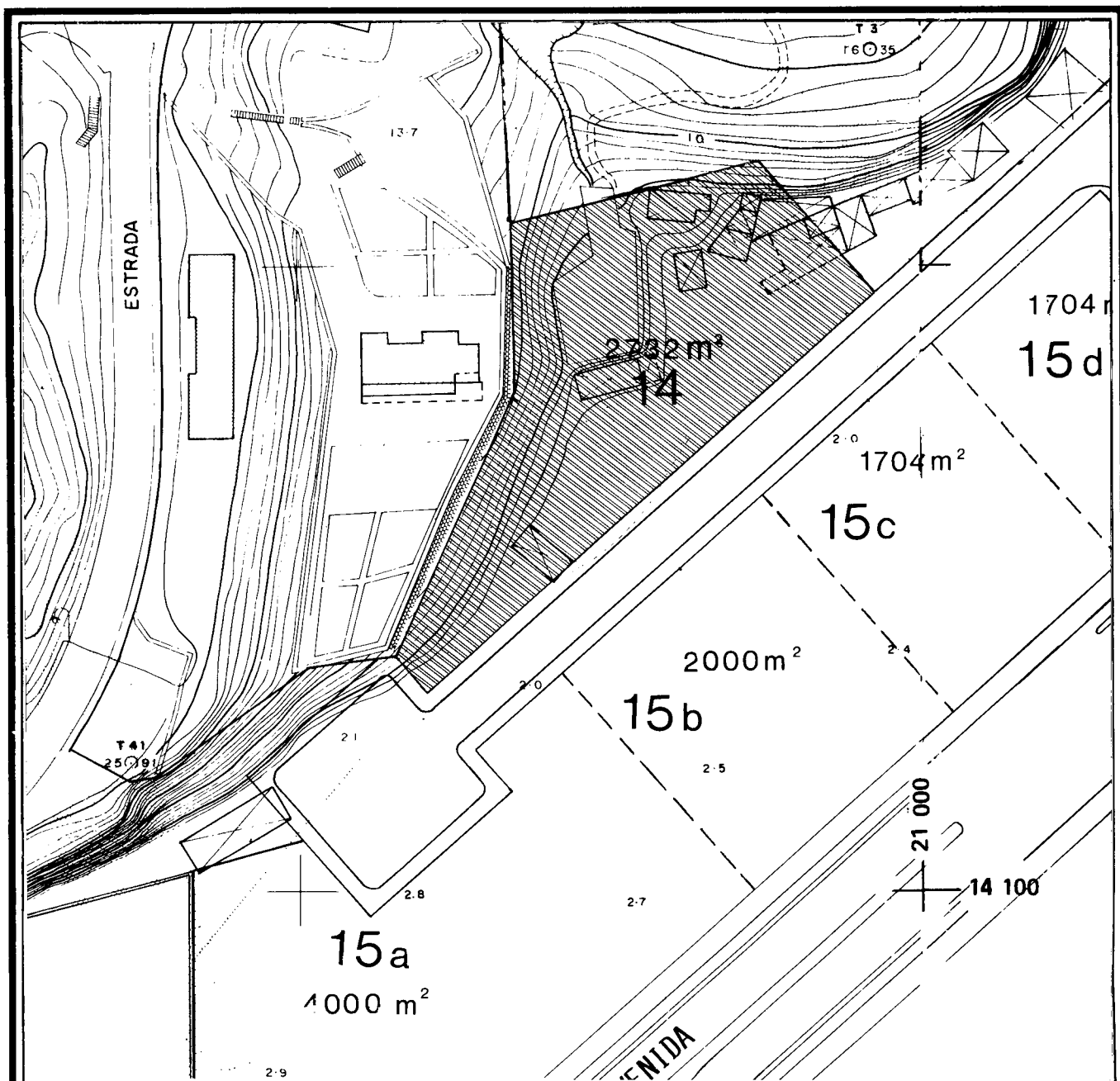
Cláusula décima sexta — Foro competente

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

Cláusula décima sétima — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 30 de Dezembro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



**BAIXA DA TAIPA
QUARTEIRAO 14.**

 AREA = 2 732 m²

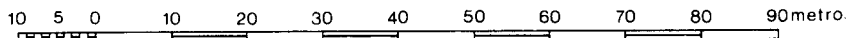
Confrontações actuais:

- NE - Terreno do Território arrendado, ao Sr. Lee Po Tin, descrito sob o (Nº19285, B-40) do Proc. 16/52 (D.S.O.P.T.) e Terreno do domínio privado do território;
- SE e SW - Uma via projectada na Baixa da Taipá;
- NW - Terreno do Território arrendado ao Sr. Lee Po Tin, em Parte descrito sob o (Nº19285, B-40) do Proc.16/52 (D.S.O.P.T.) e o referente ao Proc. 38/55 (D.S.O.P.T.); Terreno do Território arrendado à Soc. Fom. Predial In Heng Lda. descrito sob o (Nº19877, B-42).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)