

Despacho n.º 183/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Construção e Fomento Predial Tai Heng, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 869 m², sito na Av. Almirante Lacerda e Rua João de Araújo, destinado à construção de um edifício industrial, em regime de propriedade horizontal. (Proc. n.º 557.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. n.º 168/89, da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Em Junho de 1984, Lau Ieong Kei, na qualidade de gerente geral da Sociedade de Fomento Predial Tak Son, Lda., requereu a concessão do terreno onde se encontram instalados um armazém da Administração do Território e a Escola de S. João de Brito, para o reaproveitar para fins habitacionais e comerciais. O pedido foi, no entanto, arquivado por, na altura, não ter sido possível ultrapassar as questões suscitadas com as referidas instalações.
2. Em Outubro de 1986 e Fevereiro de 1987, o citado Lau Ieong Kei, agora na qualidade de gerente da Sociedade de Construção e Fomento Predial Tai Heng, voltou a solicitar a concessão do aludido terreno.
3. Finalmente, em Maio do corrente ano, e após ter a DSPECE comunicado ao requerente que o terreno poderia ser concedido para fins industriais, desde que salvaguardados os interesses da Escola de S. João de Brito e da Direcção dos Serviços de Finanças de Macau, a Sociedade de Construção e Fomento Predial, Lda., formalizou uma vez mais o pedido de concessão, desta vez, porém, para a construção de um edifício industrial, juntando, para o efeito, o plano de aproveitamento, planta cadastral e esboço do plano de obras.
4. Apresentado estudo prévio com algumas alterações entretanto propostas, tanto a DSE como a DSOPT emitiram parecer favorável.
5. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, condições estas que foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso firmado em 12/12/89 pelo seu citado sócio-gerente, Lau Ieong Kei, no qual declarou ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local indicados para o efeito.
6. Conforme informação n.º 421/89, de 12/12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes

Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

7. O terreno tem a área de 869 m², encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº793/89", de 11/11/89, e é terreno do domínio privado do Território, descrito sob os nºs 11907, 11908 e 11909 do Livro B-32 e está inscrito a favor da Fazenda Nacional, sob o nº 13557, do Livro G-13 da CRPM.
8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 18 de Dezembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nºs 29, nº1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artigo nº124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE concede à Sociedade de Construção e Fomento Predial Tai Heng, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito na Avenida Almirante Lacerda nºs 6, 8 e 10 e Rua João de Araújo, descrito na Conservatória do Registo Predial sob os nºs 11907, 11908 e 11909 do livro B-32 e inscrito a favor da Fazenda Nacional sob o nº 13 557 do Livro G-13, com a área inicial de 797 m² e agora rectificadã para 869 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 793/89, emitida em 11/11/89, pela DSCC.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

-
1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 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, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 15 pisos.
2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do r/c e do 2º piso (572 m2);

Industrial: parte do r/c e do 2º, 4º piso ao 8º piso, 9º piso a 15º piso (9945 m2);

Estacionamento: parte do r/c (173 m2);

Piso de segurança: 9º piso;

Armazém destinado à Direcção dos Serviços de Finanças: 3º piso (947 m2).

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 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 \$8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$6 952,00 (seis mil novecentas e cinquenta e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO, passará a pagar o montante global de \$43 904,00 (quarenta e três mil novecentas e quatro) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

572 m2 x \$6,00/m2\$ 3 432,00

ii) Área bruta para indústria:

9 945 m2 x \$4,00/m2\$39 780,00

iii) Área bruta para estacionamento:

173 m2 x \$4,00/m2\$ 692,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar 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 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 número um desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, 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

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:

- a) O realojamento da Escola S. João de Brito através da construção de um edifício com a área de construção de cerca de 2200m².
- b) A entrega de um armazém ao PRIMEIRO OUTORGANTE situado no 2º andar do edifício industrial, com um elevador independente com dimensões adequadas (32m²), que é objecto do presente contrato de concessão, no prazo de 30 dias a contar da data de emissão da licença de ocupação podendo o SEGUNDO OUTORGANTE propor em substituição deste armazém a entrega de um espaço destinado à mesma finalidade, num outro local, ficando essa proposta sujeita à concordância do PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários para a transmissão dessa fracção para o PRIMEIRO OUTORGANTE.

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 1ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;
 - Na 2ª infracção: \$ 51 000,00 a \$100 000,00;
 - Na 3ª infracção: \$101 000,00 a \$200 000,00;
 - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o CONTRATO.

CLÁUSULA OITAVA - INCUMPRIMENTO DE 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 sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de 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 número dois 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, ruído e poluição 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 nº 57/82/M, de 22 de Outubro.
3. Pela inobservância do estipulado no número um desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:
 - Na 1ª infracção: \$ 10 000,00 a \$ 30 000,00
 - Na 2ª infracção: \$ 31 000,00 a \$ 80 000,00
 - Na 3ª infracção: \$ 81 000,00 a \$150 000,00
 - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.
4. Pelo incumprimento do estipulado no número dois desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÊMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prêmio do contrato, o montante de \$5 055 573,00 (cinco milhões cinquenta e cinco mil quinhentas setenta e três) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$1 355 573,00 (um milhão trezentas e cinquenta e cinco mil quinhentas e setenta e três) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente, \$3 700 000,00 (três milhões e setecentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$1 007 329,00 (um milhão sete mil trezentas e vinte e nove) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$6 952,00 (seis mil novecentas e cinquenta e duas) 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, 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 artº 2º do Decreto-Lei nº 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 dias, salvo por motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. A caducidade do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar 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 do disposto na cláusula décima segunda;
- d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
- e) Incumprimento repetido a partir da 4ª 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 do Governador e publicar 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 nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 29 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia*.



AVENIDA ALMIRANTE LACERDA, N.º 6,8 e 10

	N(m)	P(m)
1	20 144,0	19 101,4
2	20 167,3	19 107,5
3	20 168,0	19 104,3
4	20 174,2	19 069,4
5	20 153,9	19 064,7
6	20 153,7	19 076,3
7	20 148,8	19 075,1
8	20 148,3	19 078,0
9	20 146,8	19 086,0
10	20 144,6	19 098,5



ÁREA "A" = 797 m²



ÁREA "B" = 72 m²

- Confrontações actuais:

- Parcela A

N.º 6 (N.º 11908, B-32) N.º 8 (N.º 11909, B-32) e N.º 10 (N.º 11907, B-32).

NE - Rua de João Araújo;

SE - Rua de S. João de Brito;

SW - Prédio N.ºs 19 e 19A da Rua de

S. João de Brito (N.º 5874, B-23);

Prédio N.ºs 4 e 4A da Avenida Almi-

rante Lacerda (N.º 5875, B-23);

NW - Parcela B;

- Parcela B

Terreno do Território (omisso na CRP)

NE - Rua de João Araújo;

SE - Parcela A;

SW - Prédio N.ºs 4 e 4A da Avenida Almi-

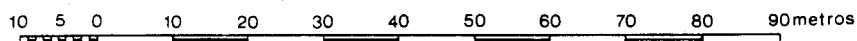
rante Lacerda (N.º 5875, B-23);

NW - Avenida Almirante Lacerda.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)