Despacho n.º 15/SATOP/89

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3.281 m2, sito na zona de Aterros do Pac On, Lote "P4", destinado à instalação de uma central de betão.(Proc. nº.6090.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Procº. nº.133/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 27 de Julho de 1989, a Empresa de Construção e Fomento Predial Nam Fong. Lda., com sede na Rua Dr. Soares, 3-5, em Macau, solicitou a concessão de um lote de terreno, sito no aterro do Pac On, com cerca de 10.000 m2, a fim de instalar uma central de betão no Território.

2. O pedido não pôde desde logo ter seguimento, mas, em Outubro passado, a DSPECE informou a requerente que poderia apresentar, caso desejasse, o estudo prévio relativo ao aproveitamento do Lote "P4", no aterro do Pac On, com a área de 3.281 m2, documento este que a "Nam Fong, Lda." apresentou em 8.11.89.

3. O estudo prévio foi submetido à apreciação da DSOPT e da DSE, tendo ambos os Serviços emitido parecer favorável.

4. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pela "Nam Fong, Lda.", conforme termo de compromisso por ela firmado em 24.11.89, no qual se obrigou, ainda, a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

5. Conforme informação nº.379/89, de 27.11, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência 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.

6. O terreno tem a área de 3.281 m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo nº.751/89", de 03.11.89, e é terreno vago do domínio privado do Território, não descrito na CRP.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 7 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 artº.s nº.s 29, nº.1, al.c), 49 e seguintes, e 56, da Lei nº.6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº.205/89/M, de 11 de Dezembro, 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, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Empresa de Construção e Fomento Predial, NAM FONG, Lda., de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito na zona dos aterros do PAC ON, Lote "P4", na Ilha da Taipa, com a área de 3281 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 751/89, emitida em 03/11/89, 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

O TERRENO será aproveitado com a construção de uma central de betão a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:

   a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do TERRENO pagará $ 4,00 (quatro patacas) por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $13.124,00 (treze mil cento e vinte e quatro patacas);

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $40.092,00 (quarenta mil e noventa e duas patacas) resultante da seguinte discriminação:

      Área bruta para indústria:
      3341 m2 x $ 12,00/m2 ..... $40.092,00

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 12 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 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 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 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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, saíbro 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 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, 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 1 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 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

CLÁUSULA DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $1.046.010,00 (um milhão quarenta e seis mil e dez patacas) que será pago da seguinte forma:

a) $446.010,00 (quatrocentas e quarenta e seis mil e dez patacas) 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente, $600.000,00 (seiscentas mil patacas), que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $315.840,00 (trezentas e quinze mil oitocentas e quarenta 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 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $13.124,00 (treze mil cento e vinte e quatro 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 aproveitado e ainda durante o período de dez anos contados a partir da data de emissão pela DSOPT, da licença de utilização, depende de autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE.

2. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.

3. 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 a publicar no Boletim Oficial.

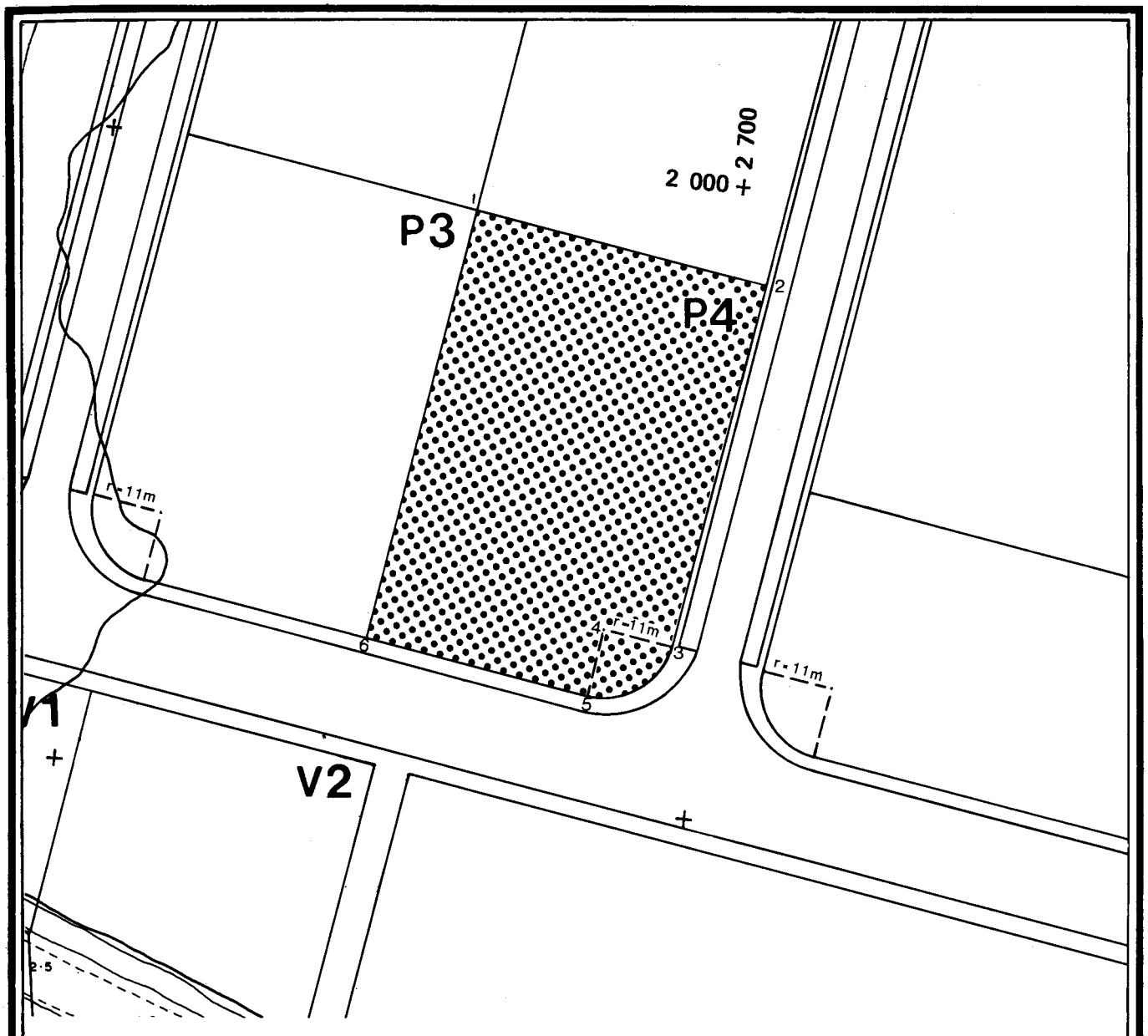
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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-à, 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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 18 de Dezembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos.*



ATERRO DE PAC ON
LOTE P4

	M(m)	P(m)
1	2 658.4	1 992.6
2	2 705.0	1 985.1
3	2 695.7	1 926.9
4	2 684.8	1 928.6
5	2 683.0	1 917.7
6	2 647.3	1 923.5

ÁREA = 3 281 m2

Confrontações actuais:

NE e NW - Terreno do Território;
SE e SW - Vias projectadas no Pac On.

Sistema de coordenadas Independente para uso exclusivo no aterro do Pac On.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地 圖 繪 製 暨 地 籍 司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)

Despacho n.º 15/SATOP/89 **Parecer da CT no.** 243/89 **de** 7.12.89 751/89 de 03/11/89