Despacho n.º 40/SATOP/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Engenharia e Indústria Guandong (Macau), Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 659 m2, sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, nº1, B, destinado à edificação de um edifício industrial. (Proc. nº 794.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº146/89, da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 7 de Dezembro de 1987, Chen Zhuoquan, ao tempo residente na Av. Horta e Costa, nº5, 5ºD, edifício Va Fai Koc, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, com a área ainda não determinada pela DSCC, confrontando com a Estrada Marginal e com uma rua interior. O terreno destinar-se-ia à construção de um edifício para habitação e comércio.

2. Em Outubro de 1988, renovou o pedido, mas desta vez pretendendo que o terreno fosse destinado à construção de um edifício industrial, solicitando simultâneamente autorização para início das negociações.

3. Considerando que o terreno requerido se inseria em zona vocacionada para a actividade industrial e que o requerente havia apresentado uma solução para a desocupação das barracas existentes no mesmo, por despacho do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, foi autorizado o início das negociações directas com vista à concessão do terreno.

4. O requerente apresentou um estudo prévio do aproveitamento que teve de ser rectificado. Sobre o estudo prévio rectificado, a DSOPT emitiu parecer favorável tal como a DSE.

5. Em face destes pareceres, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.

6. Após algumas modificações na minuta de contrato, a Companhia de Engenharia e Indústria Guandong (Macau), Lda., firmou, em 2/12/89, um termo de compromisso no qual declara aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa, e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

7. Conforme informação nº 367/89, de 2/12, 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 as Obras Públicas e Habitação, em

despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. O terreno tem a área de 659 m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. 669/89", de 23/11/89, e é terreno vago do domínio privado do Território.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 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) e 49 e seguintes, e 56 da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº205/89/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, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Engenharia e Indústria Guandong (Macau), Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, com a área de 659 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 669/89, emitida em 23/11/89 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 6 pisos.

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

Industrial: parte do r/c e do 2º ao 6º piso com cerca de 3436 m2;

Estacionamento: parte do r/c com 50 m2.

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 $2.636,00 (duas mil seiscentas e trinta e seis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $6.972,00 (seis mil novecentas e setenta e duas) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para industria:
3436 m2 x $2,00/m2 .....$6.872,00

ii) Área bruta para estacionamento:
50 m2 x $2,00/m2 .....$ 100,00

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 18 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) 45 (quarenta e cinco) 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) 60 (sessenta) 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 1 desta cláusula, entender-se-à 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, 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 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 industrais, 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 $1 673 112,00 (um milhão seiscentas e setenta e três mil cento e doze) patacas que será pago da seguinte forma:

a) $473 112,00 (quatrocentas e setenta e três mil cento e doze) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

b) O remanescente $1 200 000,00 (um milhão e duzentas mil) patacas que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em três prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $428 321,00 (quatrocentas e vinte e oito mil trezentas e vinte uma) 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 $2 636,00 (duas mil seiscentas e trinta e seis) 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 a publicar no Boletim Oficial.

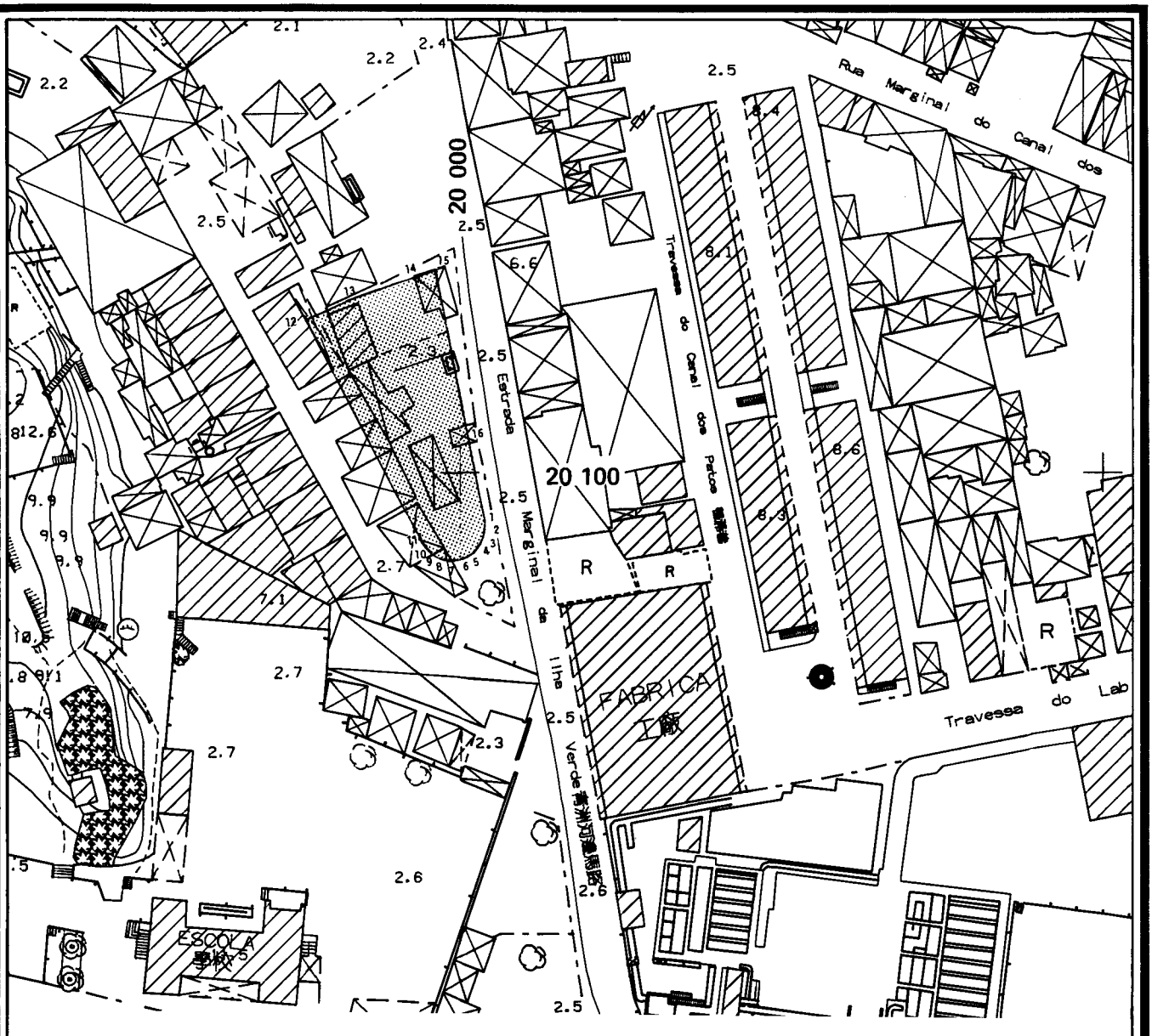
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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-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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 21 de Dezembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos.*



ESTRADA MARGINAL DA ILHA VERDE, Nº 1 B

	M(m)	P(m)
1	20 003.9	20 092.5
2	20 003.9	20 090.9
3	20 003.5	20 089.4
4	20 002.6	20 088.1
5	20 001.4	20 087.2
6	19 999.9	20 086.6
7	19 998.3	20 086.6
8	19 996.8	20 087.0
9	19 995.5	20 087.9
10	19 994.6	20 089.1
11	19 994.6	20 089.1
12	19 975.9	20 123.3
13	19 983.0	20 126.7
14	19 993.2	20 130.2
15	19 996.6	20 131.1
16	20 001.0	20 107.9

ÁREA = 659 m2

Confrontações actuais:

NE -Estrada Marginal da Ilha Verde;
SE e SW-Via projectada à Estrada Marginal da Ilha Verde;
NW -Terreno do Território junto à Estrada Marginal da Ilha Verde.

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 40/SATOP/89 **Parecer da CT no.** 255/89 **de** 11.12.89 669/89 de 23/11/89

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Chefe do Gabinete, *António Caseiro.*