GABINETE DO SECRETÁRIO-ADJUNTO PARA OS TRANSPORTES E OBRAS PÚBLICAS

Despacho n.º 25/SATOP/90

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Construção e Engenharia China-Liaoning (Macau), Lda., de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 3 833 m², sito na Avenida de Venceslau de Morais, n.ºs 13 a 13-E, em virtude da modificação do seu aproveitamento com a construção de dois edifícios, em regime de propriedade horizontal, com finalidade industrial.

Reversão ao Território de uma parcela de terreno concedido, com a área de 1 639 m², para integrar a via pública (Proc. n.º 539.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º 1/90, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A Sociedade de Construção e Engenharia China-Liaoning (Macau), Lda., com sede em Macau, na Avenida do Infante D. Henrique, n.º 56, 1.º andar, apresentou na DSOPT, para aprovação, um projecto de arquitectura de dois edifícios, a implantar no terreno resultante da demolição dos edifícios n.ºs 13 a 13-E, da Avenida de Venceslau de Morais, em Macau.

A DSOPT apreciou o projecto e emitiu sobre ele parecer favorável sob o ponto de vista de licenciamento. Todavia, como se tratava de um terreno concedido por arrendamento, pelo Território, informou a apresentante de que o processo ficaria pendente até que fossem acordadas com o Governo as condições referentes ao reaproveitamento do mesmo.

2. Nestas circunstâncias, por requerimento de 28 de Agosto de 1989, a sociedade concessionária, representada por Chu Sui Lan, Cecília, requereu junto da DSPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para modificar o aproveitamento do referido terreno, em conformidade com o projecto apresentado na DSOPT e com a consequente alteração do contrato de concessão.

3. Em face do parecer emitido pela DSOPT e tendo em consideração o projecto apresentado, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação de aproveitamento requerida, incluindo a reversão ao Território de uma parcela do terreno concedido, destinado a integrar a via pública.

4. As condições propostas foram aceites pela concessionária que, através da citada representante, firmou um termo de compromisso no qual declarou aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se comprometeu a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

5. Conforme informação n.º 10/90, de 12 de Janeiro, 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.

6. O terreno encontra-se demarcado na planta da DSCC, referenciada por «Processo 572/89», de 20 de Outubro, assinalado pelas letras «A» e «A1». A restante área, constituída pela parcela «B», assinalada na mesma planta, reverte ao Território para integrar a via pública.

7. O terreno encontra-se descrito sob o n.º 20 209 a fls. 124 v. do livro B-43 e inscrito a favor do requerente sob o n.º 23 759 a fls. 18 v. do livro F-27, da Conservatória do Registo Predial de Macau.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 22 de Fevereiro de 1990, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato 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 no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 205/89/M, de 11 de Dezembro, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A revisão da concessão, por arrendamento, do terreno situado na Avenida de Venceslau de Morais, n.ºs 13 a 13-E, com a área inicial de 3 833 (três mil oitocentos e trinta e três) metros quadrados, ora rectificada para 3 979 (três mil novecentos e setenta e nove) metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 20 209 a fls. 124 v. do livro B-43, e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 23 759 a fls. 18 v. do livro F-27, assinalado com as letras «A», «A1» e «B» na planta n.º 572/89, emitida em 20 de Outubro, pela DSCC;

b) A reversão a favor do primeiro outorgante da parcela de terreno com a área de 1 639 (mil seiscentos e trinta e nove) metros quadrados, por força dos novos alinhamentos e assinalada com a letra «B» na citada planta, que faz parte integrante deste contrato.

2. A concessão das parcelas de terreno, agora com a área de 2 340 (dois mil trezentos e quarenta) metros quadrados, de ora em diante designadas simplesmente por terreno, assinaladas com as letras «A» e «A1» na mencionada planta, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 anos, contados a partir de 19 de Agosto de 1953, data da outorga da escritura pública 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 do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de dois edifícios industriais, em regime de propriedade horizontal:

a) Edifício 1, com quinze pisos, a construir na parcela de terreno assinalada com a letra «A» na planta n.º 572/89, da DSCC;

b) Edifício 2, com quinze pisos, a construir na parcela de terreno assinalada com a letra «A1», na mesma planta.

2. Os edifícios, referidos no número anterior, terão as seguintes finalidades de utilização:

a) Edifício 1:

Indústria: parte do 1.º piso, do 2.º ao 8.º pisos e do 10.º ao 15.º pisos (cerca de 16 326 m²);

Estacionamento: parte do 1.º piso, com 12 lugares (cerca de 290 m²);

Piso de segurança: 9.º piso (cerca de 1 205 m²);

b) Edifício 2:

Indústria: parte do 1.º piso, do 2.º ao 8.º e do 10.º ao 15.º pisos (cerca de 14 996 m²);

Estacionamento: parte do 1.º piso, com 11 lugares (cerca de 242 m²);

Piso de segurança: 9.º piso (cerca de 1 103 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 $ 10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $ 23 400,00 (vinte e três mil e quatrocentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de $ 127 416,00 (cento e vinte e sete mil quatrocentas e dezasseis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Edifício 1:

— Área bruta para a indústria:
16 326 m² x $ 4,00/m² ..... $ 65 304,00

— Área bruta para o estacionamento:
290 m² x $ 4,00/m² ..... $ 1 160,00

ii) Edifício 2:

— Área bruta para a indústria:
14 996 m² x $ 4,00/m² ..... $ 59 984,00

— Área bruta para o estacionamento:
242 m² x $ 4,00/m² ..... $ 968,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes, para 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 venham a ser publicadas durante a vigência do contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 36 meses, contados a partir da data 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) 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, instalações especiais);

b) 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 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 estabelecido no RGCU ou em 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 — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir 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 que poderá ir 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 que estejam, 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 sétima — 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 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, de 19 de Fevereiro.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 7 016 754,00 (sete milhões dezasseis mil setecentas e cinquenta e quatro) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) $ 1 516 764,00 (um milhão quinhentas e dezasseis mil setecentas e sessenta e quatro) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, $ 5 500 000,00 (cinco milhões e quinhentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em cinco prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de $ 1 218 145,00 (um milhão duzentas e dezoito mil cento e quarenta 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 nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de $ 23 400,00 (vinte e três mil e quatrocentas) patacas, por meio de depósito ou 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 — 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 a transmissão 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 primeira — 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 segunda — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Termo do prazo de multa agravada, previsto na cláusula sexta;

b) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual da renda;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava.

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

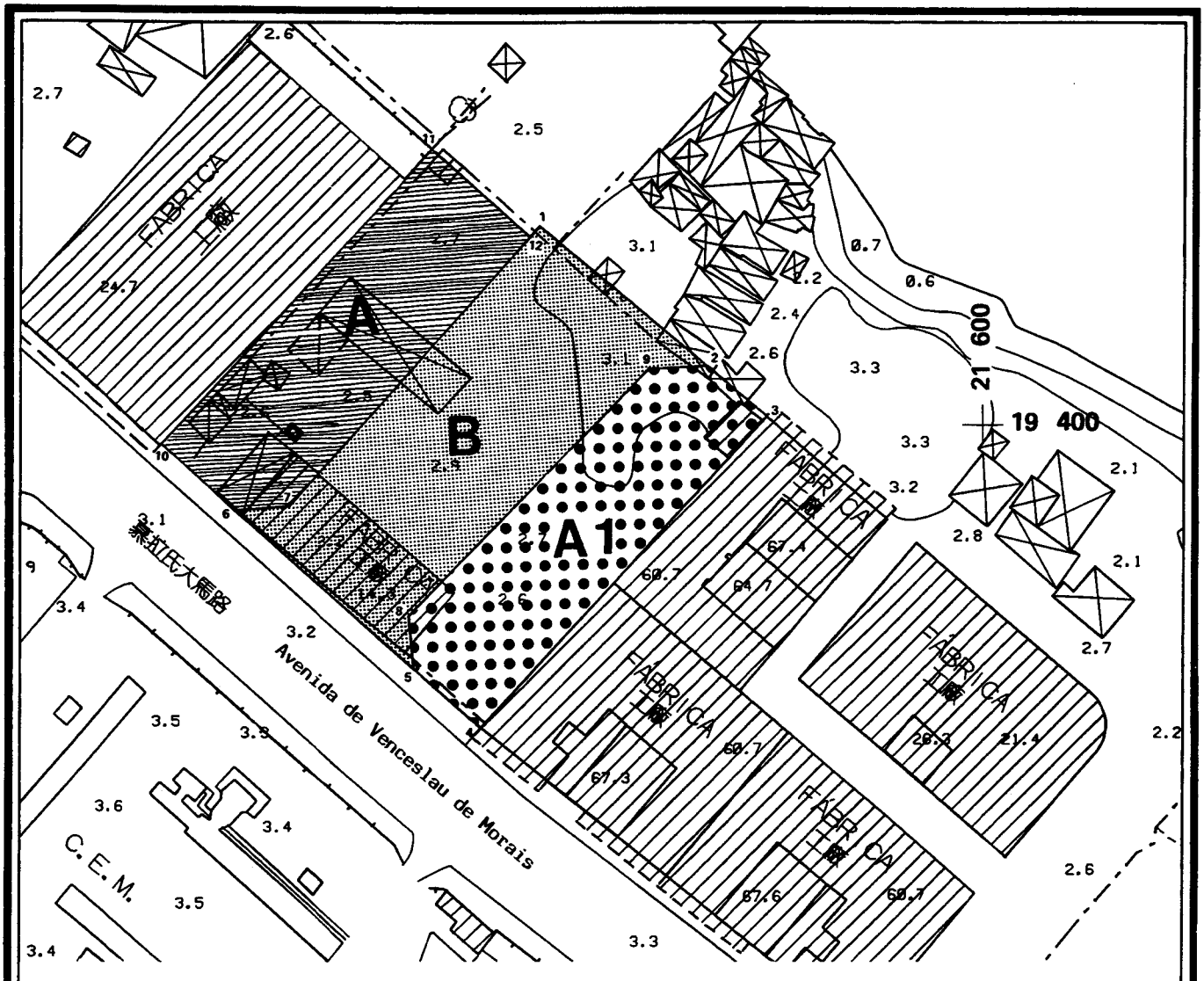
Cláusula décima terceira — Foro competente

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

Cláusula décima quarta — 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.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 31 de Março de 1990. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



AVENIDA VENCESLAU DE MORAIS
Nºs13 a 13E(Nº20209,B-43).

	M(m)	P(m)
1	21 533.5	19 429.6
2	21 558.6	19 408.7
3	21 567.5	19 401.3
4	21 524.3	19 354.6
5	21 514.5	19 363.3
6	21 487.5	19 387.1
7	21 495.9	19 387.5
8	21 514.0	19 371.4
9	21 549.8	19 408.3
10	21 476.1	19 397.2
11	21 517.1	19 441.0
12	21 531.9	19 427.8

ÁREA A = 1 214 m2

ÁREA B = 1 639 m2

ÁREA A1 = 1 126 m2

Confrontações actuais:

- Parcela A

NE - Terreno do Território e terreno arrendado à Emp. Const. e Fom. Pred. Nam Fong, Lda. (Escritura 05.08.88);
SE - Parcela B;
SW - Avenida Venceslau de Morais;
NW - Terreno descrito sob o (Nº21631, B-52).

- Parcela B

NE - Terreno do Território;
SE - Parcela A1;
SW - Avenida Venceslau de Morais;
NW - Parcela A e terreno arrendado à Emp. Const. e Fom. Pred. Nam Fong, Lda. (Escritura 05.08.88).

- Parcela A1

NE - Terreno do Território;
SE - Terreno descrito sob os (Nº21383, B-49) e (Nº21611,B-57) c/dupla descrição(Nº21189,B-47);
SW - Avenida Venceslau de Morais;
NW - Parcela B.

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 no. 25/SATOP/90 Parecer da CT no. 22/90 de 22.2.90 572/89 de 20/10/89