Despacho n.º 4/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada Fábrica de Isqueiros Chong Loi (Macau), Limitada, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 4 392 (quatro mil trezentos e noventa e dois) metros quadrados, sito na ilha da Taipa, no cruzamento da Estrada do Pac On com a Rua da Felicidade, designado por lote «01», afecto à indústria de fabrico de isqueiros (Processo n.º 6 234.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 58/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 16 de Fevereiro de 1993, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a sociedade denominada Fábrica de Isqueiros Macau, Limitada, com sede na ilha da Taipa, na Estrada Nova, s/n, edifício industrial Va Nam, 3.º andar, F, D e E, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 4 518 a fls. 157 v. do livro C-11, veio solicitar a concessão de um terreno, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, preferencialmente situado na zona industrial do Pac On, com a área aproximada de 6 000 m², para a produção de isqueiros não recarregáveis e seus componentes, totalmente destinada à exportação.

2. A requerente possui uma fábrica em laboração no Território, em fracções autónomas, não sendo possível a sua expansão no local e não conseguindo manter uma laboração normal devido a problemas de armazenagem e manipulação de gás.

3. O processo seguiu a sua normal tramitação no Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), tendo sido instruído com os pareceres da Direcção dos Serviços de Economia (DSE), do Instituto de Promoção do Investimento em Macau (IPIM) e da Comissão de Inspecção das Instalações de Produtos Combustíveis (CIIPC), favoráveis à instalação da unidade fabril na zona industrial do Pac On.

4. Submetido o pedido à consideração superior, com os pareceres favoráveis da DSSOPT, determinei o início do processo de concessão do lote «01» da Zona de Aterros do Pac On, com a área de 4 392 m².

5. Por requerimento datado de 16 de Dezembro de 1993, Li Kin Chung, solteiro, maior, natural da República Popular da China, de nacionalidade chinesa, veio solicitar que a titularidade da concessão do terreno identificado fosse feita a favor de uma nova sociedade denominada Fábrica de Isqueiros Chong Loi (Macau), Limitada, já constituída e matriculada na CRCA sob o n.º 8 650 a fls. 52 v. do livro C-22, com sede na ilha da Taipa, na Estrada Nova, s/n, edifício industrial Va Nam, 3.º andar, A-B.

6. Justifica o pedido no facto de a sociedade Fábrica de Isqueiros Macau, Limitada, vir a ser dissolvida assim que a nova unidade industrial entre em funcionamento, alegando ainda que na nova sociedade participa o grupo Gladstrong de Hong Kong, e que se encontram em negociações com parceiros da República Popular da China e com o grupo japonês Tokai, líder mundial em isqueiros de qualidade.

7. Nesta conformidade e após emissão de novo parecer da DSE e do IPIM, foi elaborada a minuta de contrato de concessão, cujos termos e condições foram notificados à requerente e por esta aceites mediante carta datada de 2 de Junho de 1994.

8. O terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de um edifício industrial com quatro pisos, encontra-se demarcado na planta n.º 4 541/93, emitida em 6 de Outubro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), e está omisso na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM).

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 8 de Setembro de 1994, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

10. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de concessão foram notificadas à requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 9 de Dezembro de 1994, subscrita pelos seus representantes legais, Wang Yue Sheng e Li Kin Chung, ambos solteiros, maiores, naturais da China e de nacionalidade chinesa, residentes em Macau, na Rua de St.ª Clara, n.ºs 7-9, edifício Ribeiro, 9.º-B, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pela informação, por escrito, da competente Conservatória, de 9 de Dezembro, exibida no Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

11. A sisa foi paga na Recebedoria de Finanças, Delegação de Finanças das Ilhas, em 7 de Dezembro de 1994, conforme conhecimento n.º 1 554/1 349, arquivado no processo.

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, 49.º e seguintes, e 57.º, n.º 1, alínea *a*), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, outorgado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela sociedade denominada Fábrica de Isqueiros Chong Loi (Macau), Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O primeiro outorgante concede à segunda outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito na CRPM, situado na ilha da Taipa, no cruzamento da Estrada do Pac On com a Rua da Felicidade, designado por lote «01», com a área de 4 392 (quatro mil trezentos e noventa e dois) metros quadrados e com o valor de $ 2 862 081,00 (dois milhões, oitocentas e sessenta e duas mil e oitenta e uma) patacas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa n.º 4 541/93, emitida em 6 de Outubro de 1993, pela 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 publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento fixado no número anterior pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício industrial, de 4 (quatro) pisos, para instalação de uma unidade fabril destinada à fabricação de isqueiros, a explorar directamente pela segunda outorgante.

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

Industrial (fabrico de isqueiros): 9 530 m²;

Estacionamento: 1 734 m².

Cláusula quarta — Renda

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga $ 17,00 (dezassete) patacas, por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $ 74 664,00 (setenta e quatro mil, seiscentas e sessenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de $ 95 744,00 (noventa e cinco mil, setecentas e quarenta e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria:

9 530 m² x $ 8,50/m² ..... $ 81 005,00

ii) Área bruta para estacionamento:

1 734 m² x $ 8,50/m² ..... $ 14 739,00

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

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipulados por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do prazo estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação dos projectos e início da obra, 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 a 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 de obra, para o início da obra.

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

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda outorgante pode dar início à obra projectada 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU) ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

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

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. A segunda outorgante fica expressamente proibida 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 são 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 são 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 DSSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, a segunda outorgante fica sujeita 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 tem a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula oitava — Multas

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, a segunda outorgante

fica sujeita a multa até $ 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso, até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e vinte dias, fica sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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 a segunda 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, a segunda 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, a segunda 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, a segunda outorgante fica sujeita 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 tem a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado no n.º 2 desta cláusula, a segunda outorgante fica sujeita às sanções aplicáveis, nos termos da Lei n.º 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

Cláusula décima — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de $ 2 862 081,00 (dois milhões, oitocentas e sessenta e duas mil e oitenta e uma) patacas, da seguinte forma:

a) $ 1 862 081,00 (um milhão, oitocentas e sessenta e duas mil e oitenta e uma) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O remanescente, no valor de $ 1 000 000,00 (um milhão) de patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, será pago numa única prestação igual de capital e juros, no montante de $ 1 035 000,00 (um milhão e trinta e cinco mil) patacas, vencendo-se a 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima primeira — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de $ 74 664,00 (setenta e quatro mil, seiscentas e sessenta e quatro) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução, referida no número anterior, deve 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 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, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, a favor de qualquer instituição de crédito sediada ou com sucursal no Território, 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, a segunda 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 caduca 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, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte da segunda outorgante.

Cláusula décima quinta — Rescisão

1. O presente contrato pode 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 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, a publicar no *Boletim Oficial*.

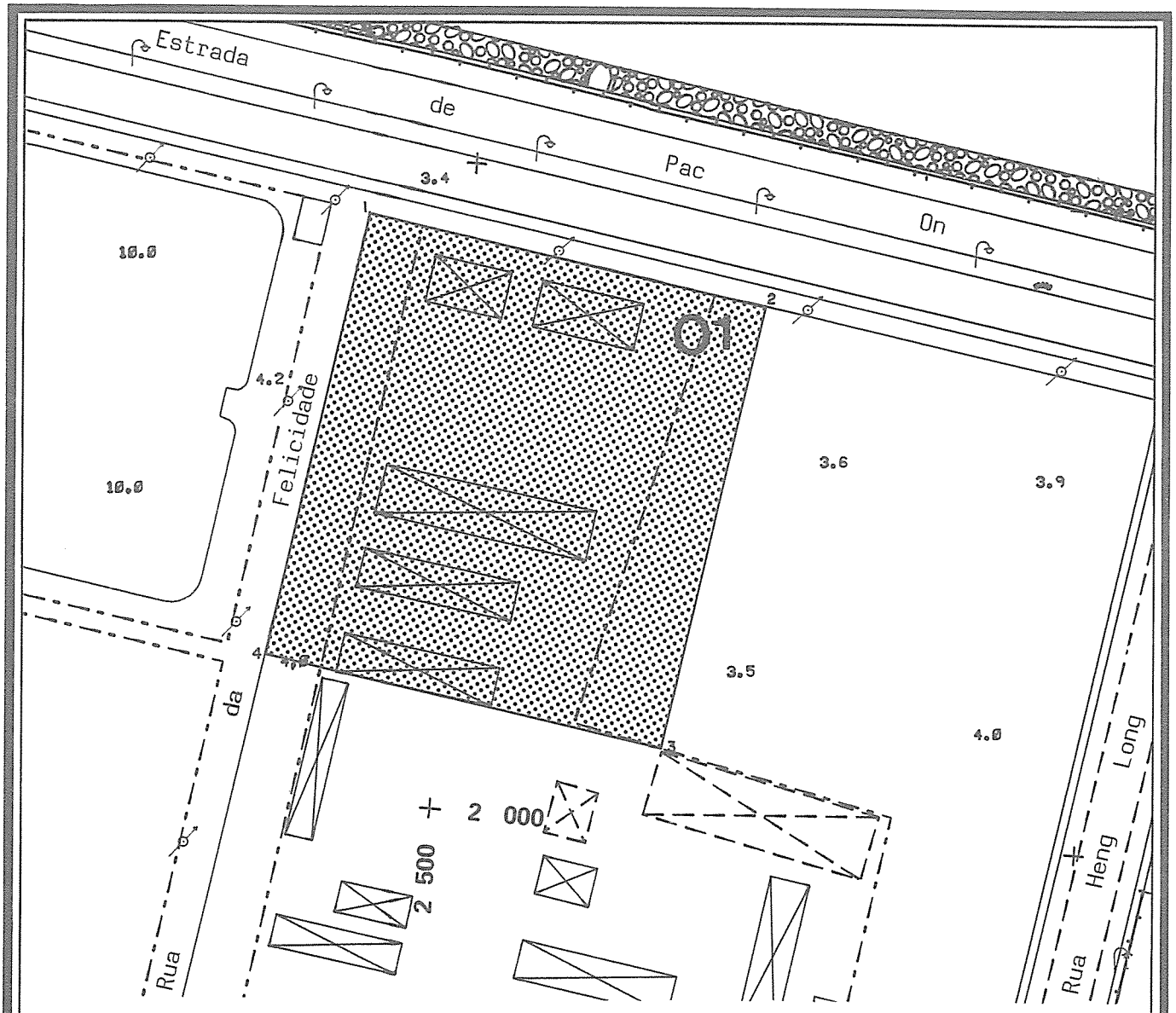
Cláusula décima sexta — Foro competente

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

Cláusula décima sétima — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, 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 11 de Janeiro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



CUZAMENTO DA ESTRADA DO PAC ON COM A RUA DA FELICIDADE, LOTE 01 - (TAIPA)

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

	M(m)	P(m)
1	2 484,1	2 091,5
2	2 546,1	2 081,6
3	2 534,9	2 012,5
4	2 473,0	2 022,4

ÁREA = 4 392 m2

CONFRONTAÇÕES ACTUAIS:

N - Estrada do Pac On;
S/E - Terreno remanescente do lote 0 do Pac On;
W - Rua da Felicidade.

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. 4/SATOP/95 Parecer da C.T. nº110/94 de 08/09/94 4541/93 de 06/10/93