

Despacho n.º 84/SAOPH/88

Respeitante à concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno sito no aterro de Pac-On, a favor da Sociedade de Macau do Acumulador Tudor, Lda., autorizada pelo despacho n.º 134/SAES/87. Revisão deste Despacho em virtude de troca do terreno (lote 11 por lote L) com alteração da área (8 923 m² para (9 129 m²) originada pelo reajustamento urbanístico daquele aterro (Proc. n.º 74/87).

Considerando que:

1. Pelo Despacho n.º 134/SAES/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 34, de 24 de Agosto de 1987, foi autorizada a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, à Sociedade de Macau do Acumulador Tudor, Lda., do terreno com a área de 8 923 m², sito no aterro de Pac-On, lote 11, na Ilha da Taipa, e pelo qual já foi liquidada a parte do prémio acordada.

2. Posteriormente, houve necessidade de se proceder a um reajustamento urbanístico no loteamento daquele aterro, em virtude do qual foi alterada a localização do lote inicialmente afecto à finalidade pretendida pela citada Sociedade, instalação de um edifício industrial afecto à indústria de fabrico de baterias.

3. Em consequência, foi destinado àquela Sociedade um novo lote, em troca com o anterior, designado por lote L, com a área de 9 129 m², assinalado na planta referenciada por DCG/02/359-D/86 dos Serviços de Cartografia e Cadastro.

4. Como o lote de terreno, ora em apreço, tem uma área superior ao anterior em 206 m², os SPECE, conforme informação n.º 61/88, de 15 de Fevereiro, procederam ao cálculo da actualização da renda e do prémio.

5. Procedeu-se à revisão das respectivas cláusulas fixadas no despacho referido, cujas alterações mereceram a concordância do representante da «Sociedade», conforme termo de compromisso firmado em 15 de Fevereiro p.p., de acordo com o ponto 2 deste termo de compromisso, a minuta a ele apensa substitui, para todos os efeitos, aquela que havia sido acordada pelo termo de compromisso assinado em 22 de Junho de 1987 e que foi aprovada pelo referido Despacho n.º 134/SAES/87, de 7 de Agosto.

6. O objecto do contrato é a revisão da concessão que havia sido autorizada por aquele despacho.

7. O acordado mereceu parecer concordante do director dos SPECE, na sequência do qual o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação em despacho exarado na informação n.º 61/88, de 15 de Fevereiro, daqueles Serviços, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 26 de Maio de 1988, é de parecer poder ser autorizada a revisão do clausulado no Despacho n.º 134/SAES/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 42, de 19 de Outubro, em conformidade com a minuta cuja fotocópia que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições constantes do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artigo 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º, n.º 1, alínea a), ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, autorizo a revisão do clausulado no Despacho n.º 134/SAES/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 42, de 19 de Outubro, relativo à concessão do terreno, sito no aterro de Pac-On à Sociedade de Macau do Acumulador Tudor, Lda., devendo o respectivo contrato ser titulado por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito, sito no aterro de Pac-On, na Ilha da Taipa, diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DCG/02/359-D/86, da DSCC.

2. A concessão do terreno reger-se-á pelo presente contrato em que estão já introduzidas alterações à minuta de contrato que havia sido aprovada pelo Despacho n.º 134/SAES/87, de 7 de Agosto, publicado no *Boletim Oficial* n.º 34, de 24 de Agosto de 1987.

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 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

O terreno será aproveitado com a construção de um edifício de dois pisos, afectados à indústria de fabrico de baterias, a explorar directamente pelo segundo outorgante.

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 \$ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 36 516,00 (trinta e seis mil, quinhentas e dezasseis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 76 050,00 (setenta e seis mil e cinquenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria:	
12 503 m ² × \$ 5,00/m ²	\$ 62 515,00
ii) Área bruta para estacionamento:	
2 707 m ² × \$ 5,00/m ²	\$ 13 535,00

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 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 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 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 disposto no RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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 — 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 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, 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, 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 afluentes 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 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, ou as que vierem a vigorar no território de Macau.

Cláusula oitava — Prémio do contrato

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 2 500 000,00 (dois milhões e quinhentas mil) patacas, das quais já foram pagas MOP\$ 477 184,00 (quatrocentas e setenta e sete mil, cento e oitenta e quatro) patacas.

2. O remanescente, no montante de \$ 2 022 816,00 (dois milhões, vinte e duas mil, oitocentas e dezasseis) patacas que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 8 (oito) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 282 116,00 (duzentas e oitenta e duas mil, cento e dezasseis) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data da publicação em *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

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 prestará uma caução no valor de \$ 36 516,00 (trinta e seis mil, quinhentas e dezasseis) 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 — Transmissão

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, e ainda durante o período de 10 (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, 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 — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

- a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;
- 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 que será publicado 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 terceira — 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;
- d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula oitava.

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

3. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no número anterior.

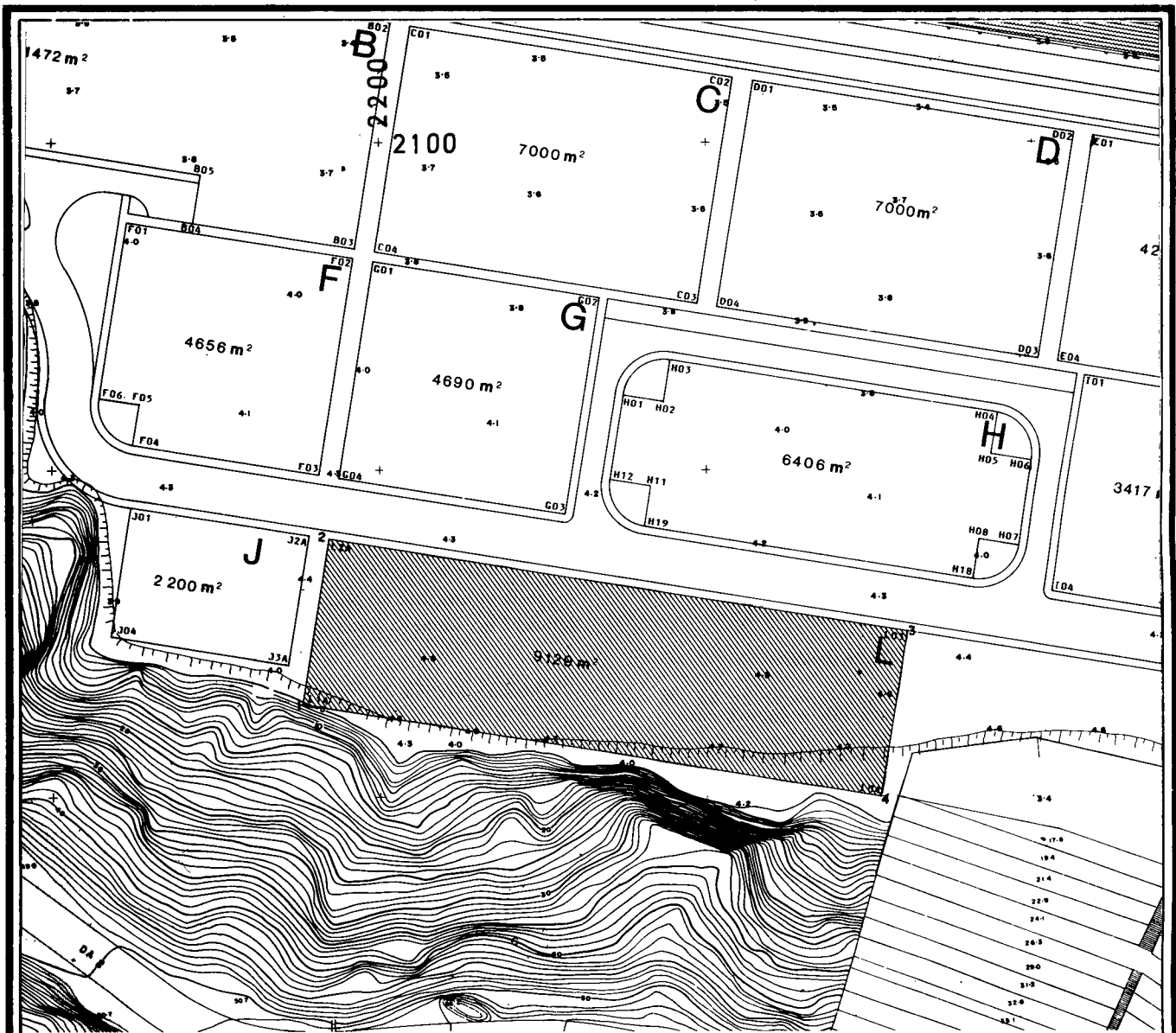
Cláusula décima quarta — Foro competente

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

Cláusula décima quinta — 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, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 15 de Outubro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



ATERRO DO PÁC-ON DA TAIPA

Coordenadas gráficas
Sistema de Coordenadas Independente - para uso exclusivo no aterro do Pác-On.

- Confrontações:
- Via projectada;
Restante Pontos Cardeais
com Terreno do Território.



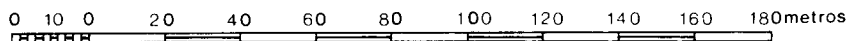
ÁREA "L" = 9 129 m²

	M	P
1	2 176.3	1 928.3
2	2 184.4	1 978.7
3	2 361.1	1 950.3
4	2 353.0	1 899.9

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)