

Despacho n.º 88/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Cristina Neto Valente e Chong Kon Kit, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 7 000 m², sito no aterro de Pac-On, lote «D», na Ilha da Taipa, destinado à instalação de uma unidade industrial de produção de pavimentos e revestimentos cerâmicos (Proc. n.º 54/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 31 de Julho de 1987, Cristina Gomes Joaquim e Neto Valente, domiciliada em Macau, na Rua da Praia Grande, n.º 33, r/c, em representação de uma Sociedade de Responsabilidade Limitada, a constituir em Macau, e da qual será sócia, juntamente com Chong Kon Kit, também residente em Macau, solicitou a S. Ex.º o Governador a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 7 000 m², sito no aterro de Pac-On, designado por lote 4.

2. O terreno requerido tem por finalidade a instalação de uma fábrica de pavimentos e revestimentos cerâmicos de barro vermelho.

3. Com o requerimento juntou a planta cadastral e mais tarde apresentou o estudo prévio do empreendimento, o plano de obras e fases da realização e bem assim o valor do investimento mínimo a efectuar, estudo de viabilidade técnica, económica e financeira do empreendimento, tendo o estudo prévio sido analisado pela DSOPT, que emitiu parecer favorável.

4. Sobre o grau de interesse do projecto para a economia do Território pronunciou-se a Direcção dos Serviços de Economia, através do ofício n.º 19 557/DSE/DIN, de 21 de Novembro.

5. Após a emissão do parecer da DSE, os SPECE, na sua informação n.º 395/87, de 30 de Novembro, submeteram à consideração superior a oportunidade e interesse para o Território do comprometimento do terreno para o empreendimento em questão, tendo o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, exarado na referida informação o seguinte despacho: «Mantendo-se o interesse da requerente e correspondendo a proposta a uma diversificação industrial, deve dar-se andamento ao processo nas condições normais de concessão».

6. Dando cumprimento ao transcrito despacho, os SPECE fixaram em minuta de contrato as condições, a que a concessão deveria obedecer. De acordo com o termo de compromisso, firmado em 7 de Maio corrente, as condições da minuta referida vieram a ser aceites pelos requerentes, que, no mesmo termo de compromisso, declaram ainda comprometerem-se a constituir a Sociedade até à data da celebração da escritura e a fazerem-se substituir no processo de concessão pela mesma «Sociedade» a qual outorgará a escritura de concessão na data que for fixada.

7. Conforme informação n.º 193/88, de 7 de Maio, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo merecido parecer concordante do director daqueles Serviços, no seguimento do qual o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. O terreno em apreço encontra-se demarcado na planta DTC/02/836-A/87, dos Serviços de Cartografia e Cadastro,

assinalado com a letra «D». É terreno vago do domínio privado do Território, não descrito na Conservatória, e adequado à finalidade. O extracto do pedido foi publicado no *Boletim Oficial* n.º 35, de 31 de Agosto de 1987.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 2 de Junho de 1988, considerando que o empreendimento em causa reveste grande interesse para o desenvolvimento do Território, criando novos postos de trabalho, substitui importações e aumenta as exportações, foi de parecer poder ser outorgado 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 constantes do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 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, defiro o pedido em epígrafe referido, 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 primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno omisso na CRPM, sito na Ilha da Taipa, no aterro de Pac-On, lote D, com a área de 7 000 (sete mil) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/02/836-A/87, da DSCC.

Cláusula segunda — Prazo de 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 um edifício térreo com mezanine, afectado à indústria de fabrico de pavimentos e revestimentos cerâmicos, 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 \$ 28 000,00 (vinte e oito mil) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 88 476,00 (oitenta e oito mil, quatrocentas e setenta e seis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria:
7 116 m² x \$ 12,00/m² \$ 85 392,00

ii) Área bruta para estacionamento:
257 m² x \$ 12,00/m² \$ 3 084,00

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 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) 30 (trinta) 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) 45 (quarenta e cinco) 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 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 — Materiais para aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que o segundo outorgante eventualmente necessite para aplicar no terreno terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

Cláusula sétima — 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 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 oitava — 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 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.

Cláusula nona — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 551 000,00 (um milhão, quinhentas e cinquenta e uma mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 351 000,00 (trezentas e cinquenta e uma mil) 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 5%, será pago em 6 (seis) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 217 860,00 (duzentas e dezassete mil, oitocentas e sessenta) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

Cláusula décima — 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 \$ 28 000,00 (vinte e oito mil) 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 primeira — 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, 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 segunda — 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 terceira — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sétima;

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 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 quarta — 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 primeira;

d) Incumprimento repetido, a partir da 4.ª infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula oitava;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona.

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

3. A rescisão do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

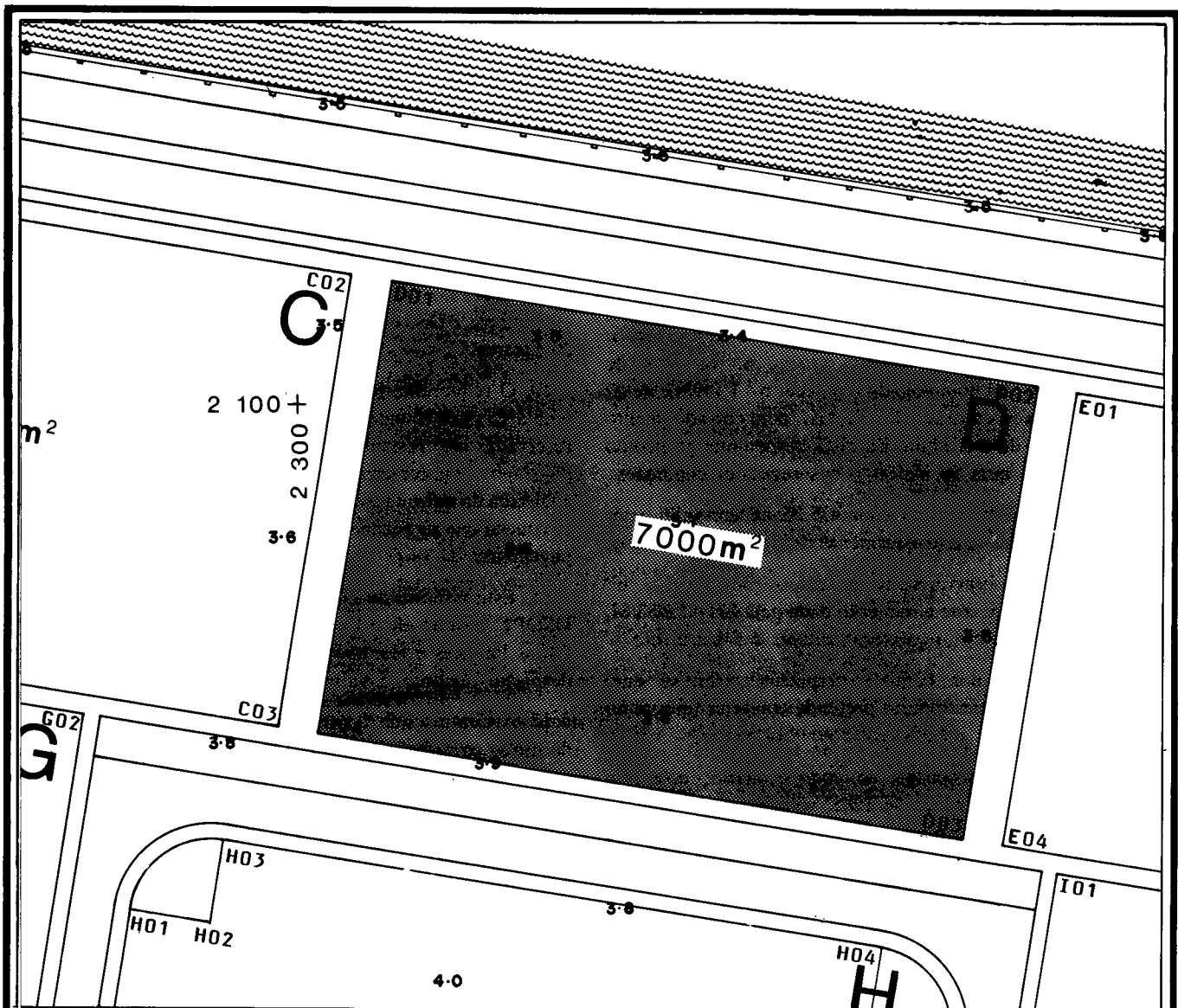
Cláusula décima quinta — Foro competente

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

Cláusula décima sexta — 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*.



PAC - ON LOTE D.

	M	P
1	2 314.3	2 118.8
2	2 413.0	2 103.0
3	2 401.9	2 033.8
4	2 303.2	2 049.7

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

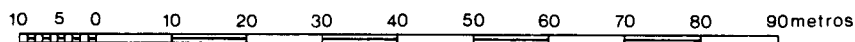
 ÁREA "D" = 7 000 m²

- Contronções:
N e S - Via projectada;
E e W - Terreno do Território.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)