

Despacho n.º 94/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito por Ung Chu Pong, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 200 m², sito no aterro de Pac-On, lote «J», na Ilha da Taipa, destinado à reinstalação de um edifício industrial para fabrico de manilhas e elementos de betão (Proc. n.º 60/88).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 3 de Outubro de 1987, dirigido a S. Ex.ª o Governador e entregue nos SPECE, Ung Chu Pong solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um lote de terreno, sito no Pac-On, com a área de 2 100 m², correspondente ao antigo lote 12-A.

2. Face às alterações introduzidas pela Administração no loteamento daquele aterro, acabou por lhe ser indicado o lote «J», com a área de 2 200 m², no mesmo aterro, para reinstalação da unidade fabril em questão, tendo o respectivo pedido sido formalizado por requerimento datado de 18 de Março de 1988.

3. Neste último requerimento refere que o terreno será aproveitado com a construção de uma fábrica e armazém de tubos de betão e de outros diversos elementos e materiais de construção civil e apresentou o estudo prévio do empreendimento, bem como o valor do investimento previsto (na ordem de \$ 3 500 000,00) patacas.

4. O estudo prévio mereceu parecer favorável da DSOPT e da Direcção dos Serviços de Economia.

5. Os SPECE procederam, então, aos cálculos do prémio e da renda de acordo com os critérios que vêm sendo seguidos para concessões idênticas, bem como fixaram em minuta de contrato as restantes condições a que a concessão deveria obedecer.

6. Com aqueles e estas concordou o requerente conforme o termo de compromisso por ele firmado em 28 de Maio p.p., no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta de contrato anexa àquele termo de compromisso e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.

7. De acordo com a informação n.º 243/88, de 30 de Maio, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo merecido parecer concordante do director destes Serviços no seguimento do qual o Ex.º Senhor 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 em apreço encontra-se demarcado na planta DTC/02/814-C/87, dos Serviços de Cartografia e Cadastro, assinalado com a letra «J». É terreno vago do domínio privado do Território não descrito na Conservatória, e adequado à finalidade.

9. O empreendimento em causa, para além de se tratar de uma reinstalação da fábrica, reveste grande interesse para o Território pelo que a concessão do terreno se considera abrangida pelo n.º 1, alínea a), do artigo 56.º da «Lei de Terras».

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 23 de Junho de 1988, 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 anexa ao

presente parecer, do qual se considera parte integrante para todos os efeitos.

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 de concessão, por arrendamento, e com dispensa de hasta pública, do terreno supra identificado, devendo o respectivo contrato 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, não descrito na C.R.P.M., sito na Ilha da Taipa, correspondente ao lote «J» do aterro de Pac-On, com a área de 2 200 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/02/814-C/87, da 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, compreendendo dois pisos, afectados à indústria de fabrico de manilhas e elementos de betão, a explorar directamente pelo segundo outorgante.

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

Escritórios: 153 m²

Industrial: 596 m²

Estacionamento: 79 m²

Área de armazenagem ao ar livre: 1 550 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 \$ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 8 800,00 (oito mil e oitocentas) patacas;

) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 28 536,00 (vinte e oito mil, quinhentas e trinta e seis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para escritório:
153 m² x \$ 12,00/m² \$ 1 836,00
- ii) Área bruta para indústria:
596 m² x \$ 12,00/m² \$ 7 152,00
- iii) Área bruta para estacionamento:
79 m² x \$ 12,00/m² \$ 948,00
- iv) Área para armazenagem ao ar livre:
1 550 m² x \$ 12,00/m² \$ 18 600,00

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) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato, para apresentação e elaboração do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 30 (trinta) 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 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 — 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, aceite 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 \$ 639 110,00 (seiscentas e trinta e nove mil, cento e dez) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 139 110,00 (cento e trinta e nove mil, cento e dez) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 500 000,00 (quinhentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 4 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 132 910,00 (cento e trinta e duas mil, novecentas e dez) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) 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 \$ 8 800,00 (oito mil e oitocentas) 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 60 (sessenta) 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 sexta;

f) 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.

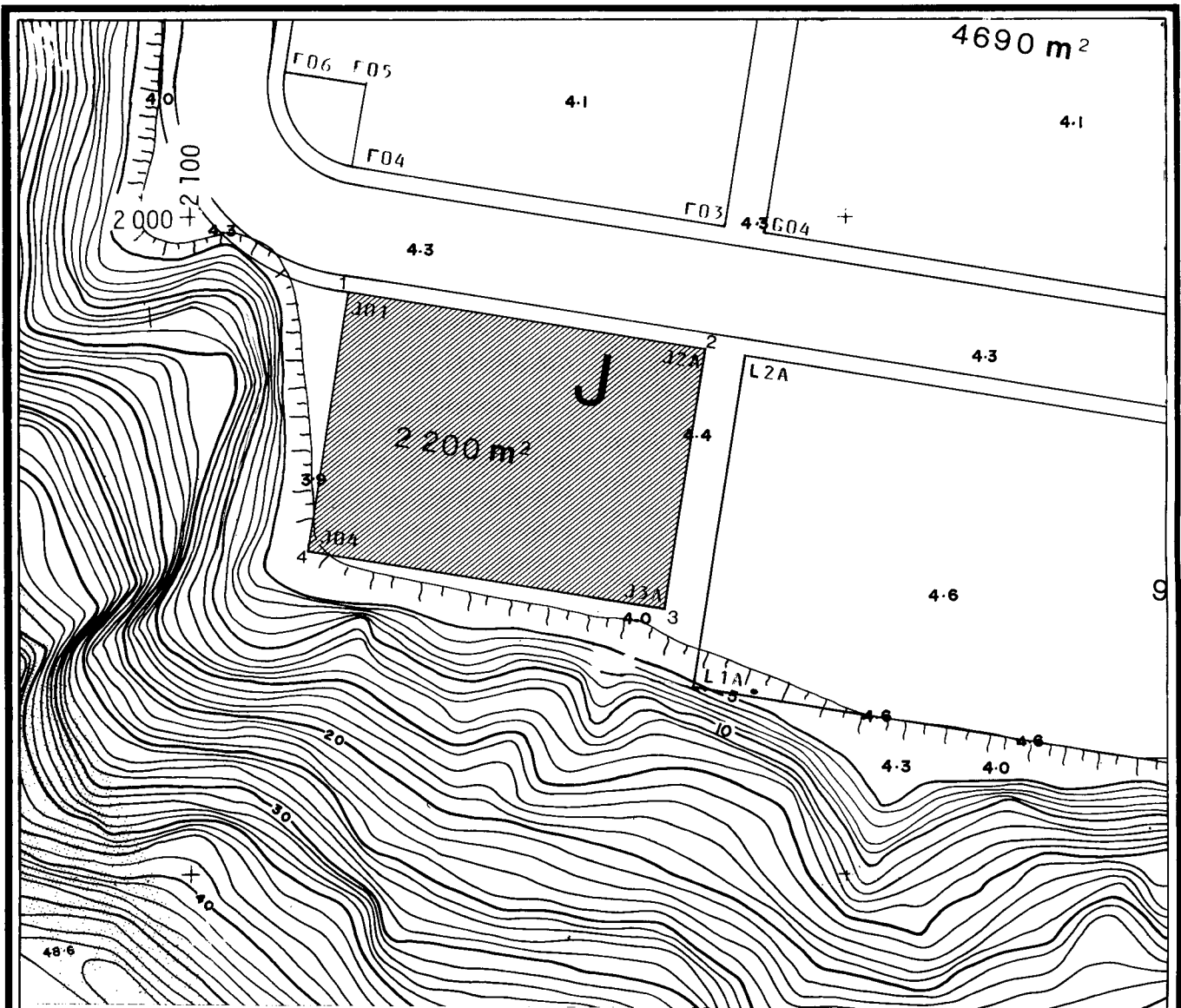
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 J

	M	P
1	2 124.2	1 988.4
2	2 178.5	1 979.6
3	2 172.1	1 940.1
4	2 117.8	1 948.9

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

- Confrontações:

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



AREA J - 2.200m²

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)