

Despacho n.º 99/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Fomento Industrial e Comercial Brilhante, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 11 472 m², sito no aterro de Pac-On, lote «B», Ilha da Taipa, destinado à construção de um complexo industrial para fabrico de tubagens metálicas, pregos e parafusos (Proc. n.º 62/88).

Considerando que:

1. Por carta datada de 2 de Julho de 1987, dirigida aos SPECE, e no seguimento de anteriores conversações, a Empresa de Fomento Industrial e Comercial Brilhante, Lda., com sede na Travessa da Sé, n.º 13-A, r/c, manifestou interesse em instalar no Território um complexo industrial, que se comporia de uma fábrica de tubagens metálicas, uma fábrica de pregos e parafusos e ainda a exploração de uma pedreira, sendo que as duas primeiras instalar-se-iam na Ilha da Taipa, na zona de Pac-On, estendendo-se por uma área de 20 000 m² e a pedreira seria explorada na Ponta de Ká-Hó, em Coloane.

2. Por várias razões, entre as quais as urbanísticas, o pedido relativo à pedreira ficou liminarmente prejudicado.

3. Sobre a pretensão de instalar as duas fábricas, foi solicitado parecer à Direcção dos Serviços de Economia que, através do ofício n.º 6 091/DIN/SADI, informaram considerar de interesse para Macau tal pretensão, pela diversificação do parque industrial que representa a instalação no Território desta indústria.

4. Pelo ofício n.º 6 845/DIN/SADI, de 5 de Agosto de 1987, a mesma Direcção de Serviços reafirmou este interesse, manifestando que seria de toda a conveniência que a sua implantação tivesse lugar nas Ilhas, dado o congestionamento das zonas fabris da cidade de Macau.

5. Em face deste parecer, e após a revisão do plano urbanístico do aterro de Pac-On, delimitou-se o lote de terreno no referido aterro, designado por lote «B», com a área de 11 472 m² que correspondia, tanto quanto possível, aos requisitos indicados pela Empresa.

6. Nestas circunstâncias, a Empresa de Fomento Industrial e Comercial Brilhante, Lda., representada pelo seu sócio-gerente, Fong Hong Kei, por requerimento datado de 12 de Janeiro de 1988, dirigido a S. Ex.ª o Governador, solicitou a concessão do referido terreno, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, para a finalidade supra referida, a executar em duas fases: a primeira com início logo que obtidas as respectivas autorizações; e a segunda, após o estabelecimento das Joint-Ventures com empresas portuguesas actualmente em fase de consulta através dos Serviços de Economia.

7. Com o requerimento juntou o estudo prévio, e estudo de viabilidade técnico, económico-financeiro do empreendimento, planta do terreno e plano de aproveitamento, indicando, como valor mínimo de investimento previsto, a quantia de \$ 100 000 000,00 (cem milhões) de patacas, a investir em dois anos. A requerente declara ainda não ser titular de quaisquer concessões de terrenos do Território.

8. O estudo prévio foi analisado pela DSOPT, que sobre ele emitiu parecer favorável, nos termos do ofício n.º 4 017/2 501/DUR-L/8.

9. Em face dos pareceres referidos, os SPECE procederam ao cálculo do prémio e do valor da renda, bem como fixaram, em

minuta de contrato, as restantes condições a que a concessão do terreno deveria obedecer.

10. De acordo com o termo de compromisso firmado pelo referido sócio-gerente, Fong Hong Kei, em 29 de Maio passado, os termos e condições da minuta, referida no ponto anterior foram por este aceites, declarando ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura de contrato, na data e local para o efeito indicados.

11. Conforme informação n.º 242/88, de 28 de Maio, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, 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.

12. O terreno em apreço encontra-se demarcado na planta DTC/02/1 409/87, dos Serviços de Cartografia e Cadastro, assinalado com a letra «B». É terreno vago do domínio privado do Território, não descrito na Conservatória, e adequado à finalidade. A requerente encontra-se devidamente matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 1 955 a fls. 8 v. do livro C 6.º e inscrita sob o n.º 4 036 a fls. 53 v. do livro E-10.

13. Conforme os ofícios da DSE referidos em 3, o empreendimento em causa reveste grande interesse para o desenvolvimento do Território, pelo que se justifica que a concessão seja feita com ausência de hasta pública.

14. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 7 de Julho 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, sito na Ilha da Taipa, correspondente ao lote «B» do aterro de Pac-On, com a área de 11 472 metros quadrados, não descrito na Conservatória, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/02/1 409/87, 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 complexo industrial, a explorar directamente pelo segundo outorgante e constituído pelos seguintes edifícios:

a) Um edifício correspondente à 1.ª fase do empreendimento, e destinado ao fabrico de tubagens metálicas;

b) Um edifício de 5 pisos, correspondente à 2.ª fase do empreendimento e destinado, parte ao fabrico de pregos e parafusos e outra parte a escritórios.

2. Os edifícios, referidos no número anterior, serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

Escritórios: cerca de 12 106 m²;

Industrial: cerca de 15 456 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 \$ 45 888,00 (quarenta e cinco mil, oitocentas e oitenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 137 810,00 (cento e trinta e sete mil, oitocentas e dez) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria:
15 456 m² x \$ 5,00/m² e por piso \$ 77 280,00

ii) Área bruta para escritório:
12 106 m² x \$ 5,00/m² \$ 60 530,00

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 36 (trinta e seis) 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) 90 (noventa) 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 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 — 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 5.ª, 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 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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 \$ 2 914 840,00 (dois milhões, novecentas e catorze mil, oitocentas e quarenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 414 840,00 (quatrocentas e catorze mil, oitocentas e quarenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 2 500 000,00 (dois milhões e quinhentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 8 prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 348 670,00 (trezentas e quarenta e oito mil, seiscentas e setenta) 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 \$ 45 888,00 (quarenta e cinco mil, oitocentas e oitenta e oito) 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 (noventa) 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.

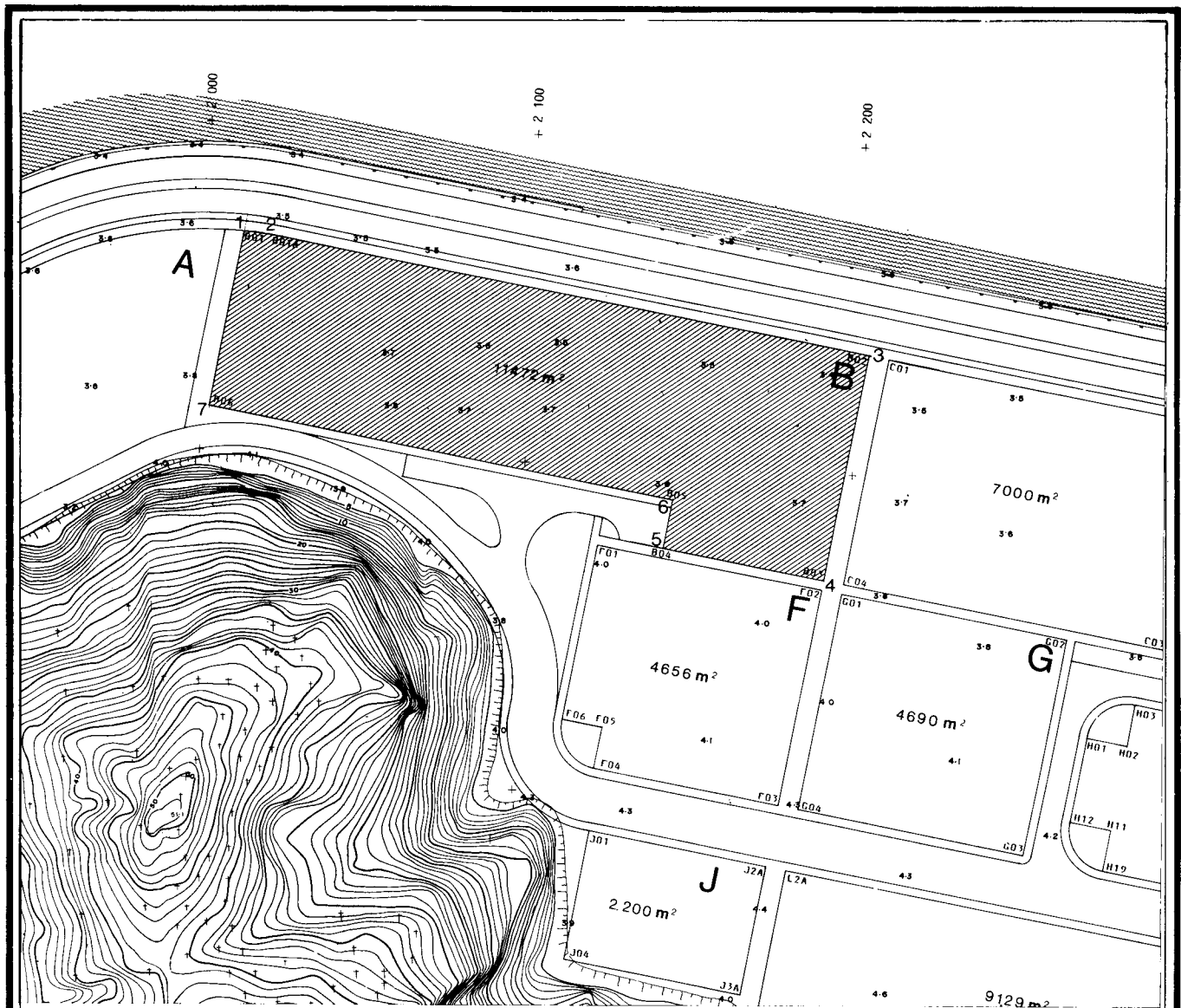
Cláusula décima quinta — Foro competente

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 B

	M	P
1	2 011.1	2 167.0
2	2 022.9	2 165.7
3	2 203.7	2 136.6
4	2 192.6	2 067.5
5	2 143.2	2 075.4
6	2 145.6	2 090.3
7	2 002.5	2 113.3

AREA-B-11.472m²

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

- Confrontações:

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

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:2000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)