

**Despacho n.º 74/GM93**

No uso da faculdade conferida pela alínea *b*) do n.º 1 do artigo 16.º do Estatuto Orgânico de Macau, e nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 85/84/M, de 11 de Agosto, delegeo no director da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, tenente-coronel engenheiro Manuel Pereira, ou no seu substituto legal, todos os poderes necessários para representar o território de Macau como outorgante no contrato a celebrar entre o território de Macau e as Construções Técnicas, S.A., para a execução da empreitada «Iluminação do Monumento Porta do Entendimento».

Gabinete do Governador, em Macau, aos 9 de Agosto de 1993.  
— O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

**Despacho n.º 75/GM/93**

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade «Chap Mei — Artigos de Porcelana e de Aço Inoxidável e Outros Metais (Macau), Limitada» de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 637 (dois mil seiscentos e trinta e sete) metros quadrados, situado na Zona de Aterro do Pac-On, designado por lote «V2», na ilha da Taipa, destinado à construção de uma unidade industrial (Processo n.º 6 191.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 23/93, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 10 de Julho de 1991, dirigido ao Governador, a Sociedade «Chap Mei — Artigos de Porcelana e de Aço Inoxidável e Outros Metais (Macau), Limitada», com sede na Rua Formosa, n.º 19-C, r/c, em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel sob o n.º 4 902 a fls. 153 v. do livro C-12.º, tendo por objecto a produção e comercialização de artigos de porcelana e de aço inoxidável e outros metais para consumo doméstico, solicitou a indicação de um terreno para concessão, com a área compreendida entre os 1 600 m<sup>2</sup> e os 2 100 m<sup>2</sup>, destinado à edificação da unidade industrial que se propõe concretizar.

2. Após algumas vicissitudes devidas à falta de indicação do terreno pretendido, e submetido o projecto industrial à Administração do Território através do Instituto de Promoção do Investimento em Macau (IPIM), por despacho de 12 de Novembro de 1991, determinei que o pedido fosse reanalisado, com vista a ser encontrada a localização possível para o empreendimento em causa.

3. De acordo com os terrenos disponíveis para a finalidade industrial, foi indicado, como terreno possível, o lote V2 do Aterro do Pac-On, com uma área aproximada de 2 600 m<sup>2</sup> que servia, temporariamente, de estaleiro de apoio à Central de Incineração.

4. Do facto foi dado conhecimento à requerente e solicitados os elementos necessários à tramitação do processo.

5. Por requerimento datado de 4 de Junho de 1992, dirigido ao Governador, foi formalizado o pedido de concessão, com dispensa de hasta pública e apresentado, em anexo, o respectivo estu-

do prévio de aproveitamento do terreno, que foi considerado passível de aprovação.

6. Igualmente, a Direcção dos Serviços de Economia se pronunciou sobre o projecto favoravelmente.

7. Apresentados os documentos necessários à instrução do processo e calculadas as contrapartidas a obter pelo Território, foi elaborada minuta do contrato, tendo a requerente manifestado a sua concordância, através de carta apresentada em 23 de Março de 1993.

8. O referido terreno, com a área de 2 637 m<sup>2</sup>, a conceder em regime de arrendamento, encontra-se assinalado na planta n.º 3 926/92, emitida em 21 de Abril, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), e acha-se omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM).

9. Dado o mérito e o interesse que o empreendimento reveste para o Território, encontra-se justificada a dispensa de hasta pública, ao abrigo da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 57.º da Lei de Terras.

10. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 7 de Maio de 1993, emitiu parecer favorável.

11. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 3 de Agosto de 1993, assinada pelos seus representantes, Zhang Kunhe e Huang Zhi Guo, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pela informação por escrito da competente Conservatória, de 10 de Julho de 1993, exibida no Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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, n.º 1, alínea *c*), 49.º e seguintes e 57.º, n.º 1, alínea *a*), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido identificado em epígrafe de acordo com as condições seguintes:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato*

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito na CRPM, situado na Zona de Aterro do Pac-On, designado por lote V2, com a área de 2 637 (dois mil seiscentos e trinta e sete) metros quadrados e com o valor de \$ 1 947 258,00 (um milhão, novecentas e quarenta e sete mil, duzentas e cinquenta e oito) patacas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno que se encontra assinalado na planta anexa n.º 3 926/92, emitida em 21 de Abril, 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 de 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 3 (três) pisos, para instalação de uma unidade fabril destinada à transformação de elementos de aço e outros metais e produção de artigos de esmalte para utilização doméstica, a explorar directamente pelo segundo outorgante.

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

Industrial e de apoio: 6 729 m<sup>2</sup>;

Estacionamento: 153 m<sup>2</sup>.

*Cláusula quarta — Renda*

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga \$ 4,00 (quatro) patacas por metros quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 10 548,00 (dez mil quinhentas e quarenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 58 497,00 (cinquenta e oito mil, quatrocentas e noventa e sete) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria:

6 729 m<sup>2</sup> x \$ 8,50 /m<sup>2</sup> .....\$ 57 197,00

ii) Área bruta para estacionamento:

153 m<sup>2</sup> x \$ 8,50/m<sup>2</sup> .....\$ 1 300,00

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a realizar pelos Serviços competentes para efeito da 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, o segundo 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 da 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 número um desta cláusula, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número dois, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo 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 sujeito 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 o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

*Cláusula sexta — Encargos especiais*

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo segundo outorgante a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais, porventura, af existentes.

*Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno*

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido 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, o segundo outorgante fica sujeito 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, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (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 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 número dois desta cláusula, o segundo 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, o segundo outorgante obriga-se a cumprir os padrões definidos internacionalmente nestas matérias, de molde a salvar 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, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no número um 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 tem a faculdade de rescindir o contrato.

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

#### *Cláusula décima — Prémio do contrato*

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 947 258,00 (um milhão, novecentas e quarenta e sete mil, duzentas e cinquenta e oito) patacas, da seguinte forma:

a) \$ 947 258,00 (novecentas e quarenta e sete mil, duzentas e cinquenta e oito) 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%, é pago em 2 (duas) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 526 400,00 (quinhentas e vinte e seis mil e quatrocentas) 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 primeira — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante presta uma caução no valor de \$ 10 548,00 (dez mil quinhentas e quarenta e oito) 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, o segundo outorgante pode 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 terceira — 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 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 do 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 do segundo outorgante.

*Cláusula décima quinta — Rescisão*

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verificar qualquer dos seguintes factos:

- a) Falta de 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 do Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

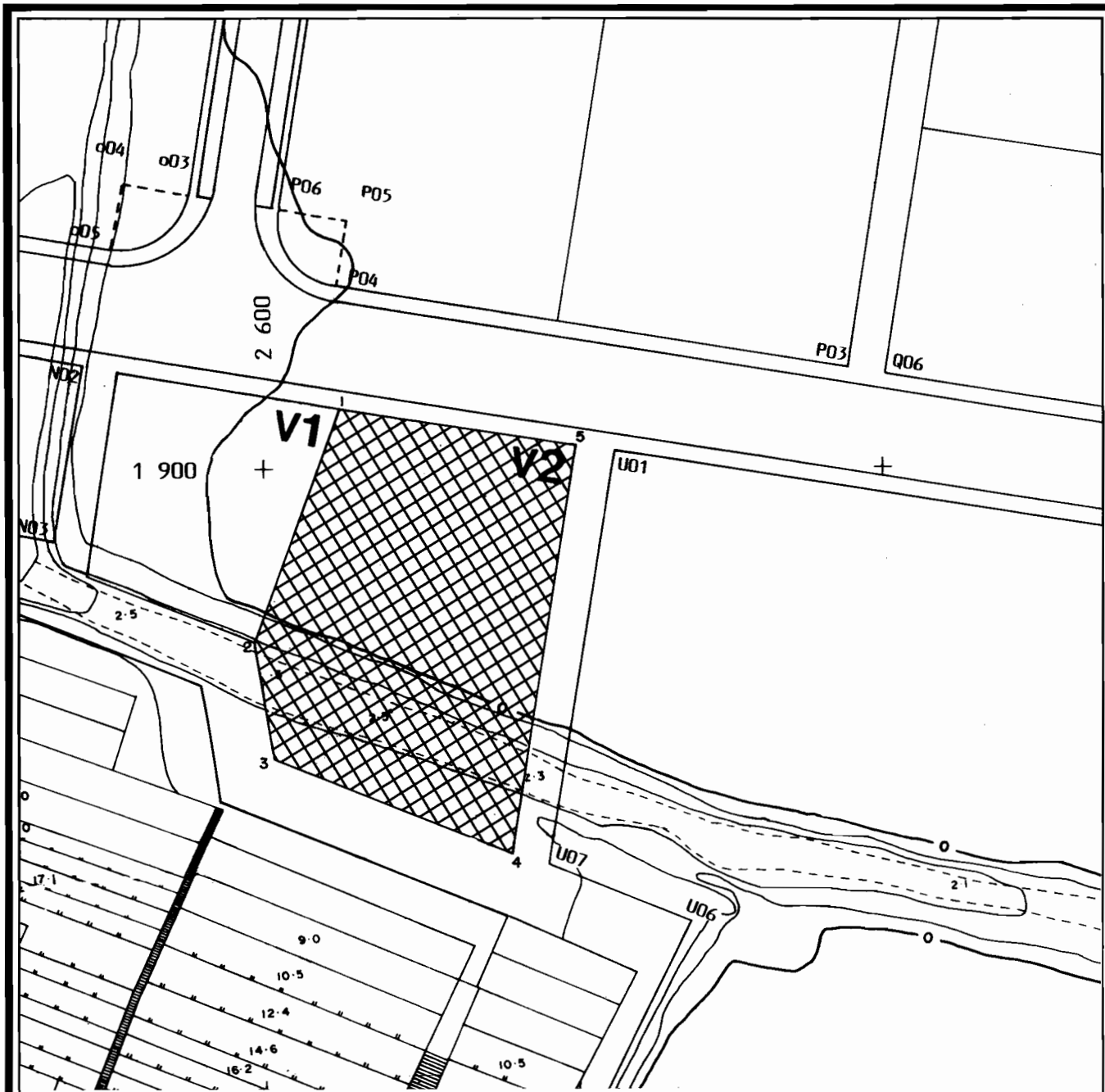
*Cláusula décima sexta — Foro competente*

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 Governador, em Macau, aos 12 de Agosto de 1993. — O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.



Pac-On, lote V2 - Taipa

	M(m)	P(m)
1	2 612,2	1 909,9
2	2 598,3	1 872,2
3	2 601,5	1 853,4
4	2 639,9	1 838,3
5	2 650,4	1 903,7



Área = 2 637 m2

Confrontações actuais:

- SM - terreno concedido à Associação Unida Confuciana, Budista e Taoísta (Disp. nº49/86, B.O. nº10 de 08/03/86), anexo do descrito sob o (nº21955, B-50);
- NM - terreno do território;
- Nos restantes pontos cardeais - Vias projectadas.

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

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)