

Despacho n.º 156/GM/89

Respeitante ao pedido feito pela Hovione Macau - Sociedade Química, Lda, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 5652m², sito junto à Estrada Coronel Mesquita, na Ilha da Taipa, destinado à expansão da fábrica de indústria química existente. (Proc. nº 6150.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 157/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 15 de Novembro de 1986, a Hovione Macau - Sociedade Química, Lda, apresentou na DSPECE, um pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 5733m², sito junto à Estrada Coronel Mesquita, na Ilha da Taipa, com vista à expansão do complexo industrial que ali tem instalado.
2. A DSOPT e DSE pronunciaram-se favoravelmente sobre o estudo prévio apresentado. Também foi ouvida a Comissão de Inspeção dos Armazéns dos Produtos Inflamáveis que reservou o seu parecer para fase posterior.
3. Em face destes pareceres a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições da concessão, condições estas que tiveram a concordância da requerente, conforme termo de compromisso firmado em 5/12/89, no qual declarou ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.
4. Conforme informação nº 409/89, de 7 de Dezembro, da DSPECE, o acordado foi levado à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual, o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.
5. O terreno tem a área de 5652m² e encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo 722/89", de 1 de Novembro, assinalado pelas letras "A" e "B" o qual será anexado ao terreno que já está concedido à requerente.
6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro de 1989, 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 que, anexa ao parecer emitido, dele se considerava parte integrante.

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 nº 29, nº 1, alínea c), 49 e seguintes e 56, da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do artº 124 da mesma Lei, defiro o pedido referido em epígrafe, 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

1. O Território de Macau, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Movione Macau - Sociedade Química Lda., de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno parcialmente descrito sob o nº 12060 do Livro B-32 da CRPM, sito na Estrada Coronel Mesquita, na Ilha da Taipa, com a área de 5652 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado com as letras A e B na planta anexa, com o nº 722/89 de 1 de Novembro, da DSCC.
2. O TERRENO, depois de aproveitado, será anexado à parcela com a área de 4915 m2, concedida em regime de arrendamento, por escritura outorgada em 23 de Maio de 1985, que está descrita sob o nº 11750 a folhas 147 do livro B-31 e inscrita a favor do SEGUNDO OUTORGANTE sob o nº 438 a folhas 22v do livro F-20-A, onde se encontra construída uma fábrica de indústria de química fina.
3. O SEGUNDO OUTORGANTE, relativamente à parcela B do terreno, considerada zona "non aedificandi", ficará obrigado ao seguinte:
 - a) A preservá-la como zona verde devidamente ajardinada, e a executar as obras necessárias à contenção de terras e de drenagem das águas;
 - b) A conceder aos Serviços da Administração o direito de acesso àquela zona, sempre que, a montante e a jusante da linha de água existente, ocorram factos que imponham a adopção de medidas de salvaguarda do interesse público.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir de 23 de Maio de 1985, data da outorga da escritura pública do contrato de concessão da parcela com a área de 4915 m2, referida na cláusula anterior.

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 complexo, destinado à expansão de uma fábrica de indústria de química fina, para a produção de especialidades farmacêuticas e de produtos químicos destinados à indústria farmacêutica, constituído por um conjunto de edifícios com uma área global de 1351 m², dos quais 150 m² pertencem ao edifício existente, a recuperar, designado com o número 9, e constituído por um único piso. Na expansão da fábrica deverão ser respeitadas as determinações sobre a segurança das instalações de produtos combustíveis e de defesa do meio ambiente, emanadas das autoridades competentes, nos termos da legislação aplicável, de modo a garantir a segurança das instalações ou edifícios existentes ou que possam vir a ser implantados nos terrenos confinantes e o bem-estar dos seus moradores.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/31/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 \$22 608,00 (vinte e duas mil seiscentas e oito) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$68 954,40 (sessenta e oito mil novecentas e cinquenta e quatro patacas e quarenta avos) correspondente ao valor de \$12,20 (doze patacas e vinte avos) por metro quadrado de terreno concedido.
2. 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 48 meses, contados a partir da data da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO, e de acordo com o seguinte faseamento:

- 1ª fase - Construção de parte das infraestruturas, recuperação do bloco número 9, já existente, e construção de mais 120m² de edifícios no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data acima referida;
- 2ª fase - Construção das restantes infraestruturas, instalações e edifícios, a concluir no prazo global de aproveitamento.
2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o SEGUNDO OUTORGANTE deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:
- a) 120 (cento e vinte) 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 número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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 - ENCARGOS E OBRIGAÇÕES ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo

SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do TERRENO e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes, devendo no entanto, ser preservadas e conservadas as árvores de grande porte existentes no TERRENO, bem como a construção designada com o número 9, dado o seu interesse paisagístico e arquitetónico.

2. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se, ainda:

- a) Relativamente a efluentes industriais, ruído e poluição em geral, 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, para indústrias similares.
- b) Relativamente a regras de segurança e higiene, a cumprir o Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimento Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado na alínea a) do número 2 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:

- Na 1ª infracção: \$10 000,00 a \$ 30 000,00;
- Na 2ª infracção: \$31 000,00 a \$ 80 000,00;
- Na 3ª infracção: \$81 000,00 a \$150 000,00;
- A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá a faculdade de rescindir o contrato.

4. Pelo incumprimento do estipulado na alínea b) do número 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às sanções aplicáveis nos termos da Lei nº 2/83/M, de 19 de Fevereiro.

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 serão 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 serão 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 DSOPT em função dos materiais efectivamente removidos, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito às seguintes penalidades:
 - Na 1ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;
 - Na 2ª infracção: \$ 51 000,00 a \$100 000,00;
 - Na 3ª infracção: \$101 000,00 a \$200 000,00;
 - A partir da 4ª e seguintes infracções o PRIMEIRO OUTORGANTE terá 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 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 número 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 NONA - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$1 083 257,00 (um milhão oitenta e três mil duzentas e cinquenta e sete patacas), que será pago da seguinte forma:

- a) \$283 257,00 (duzentas e oitenta e três mil duzentas e cinquenta e sete) patacas 30 (trinta) dias após a publicação

no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

- b) O remanescente de \$800 000,00 (oitocentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em 5 (cinco) prestações semestrais iguais, de capital e juros, no montante de \$177 185,00 (cento e setenta e sete mil cento e oitenta e cinco) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$22 608,00 (vinte e duas mil seiscentas 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 artº 2º do Decreto-Lei nº 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 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 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 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.
4. O SEGUNDO OUTORGANTE poderá, no entanto, levantar e transportar livremente todo o equipamento e bens móveis para fora do Território de Macau, sem quaisquer restrições.

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 da obrigação estabelecida na alínea a) do nº 2 da cláusula sexta;
 - e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;
 - f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;
2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.
3. A rescisão 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.

4. O SEGUNDO OUTORGANTE poderá, no entanto, levantar e transportar livremente todo o equipamento e bens móveis para fora do Território de Macau, sem quaisquer restrições.

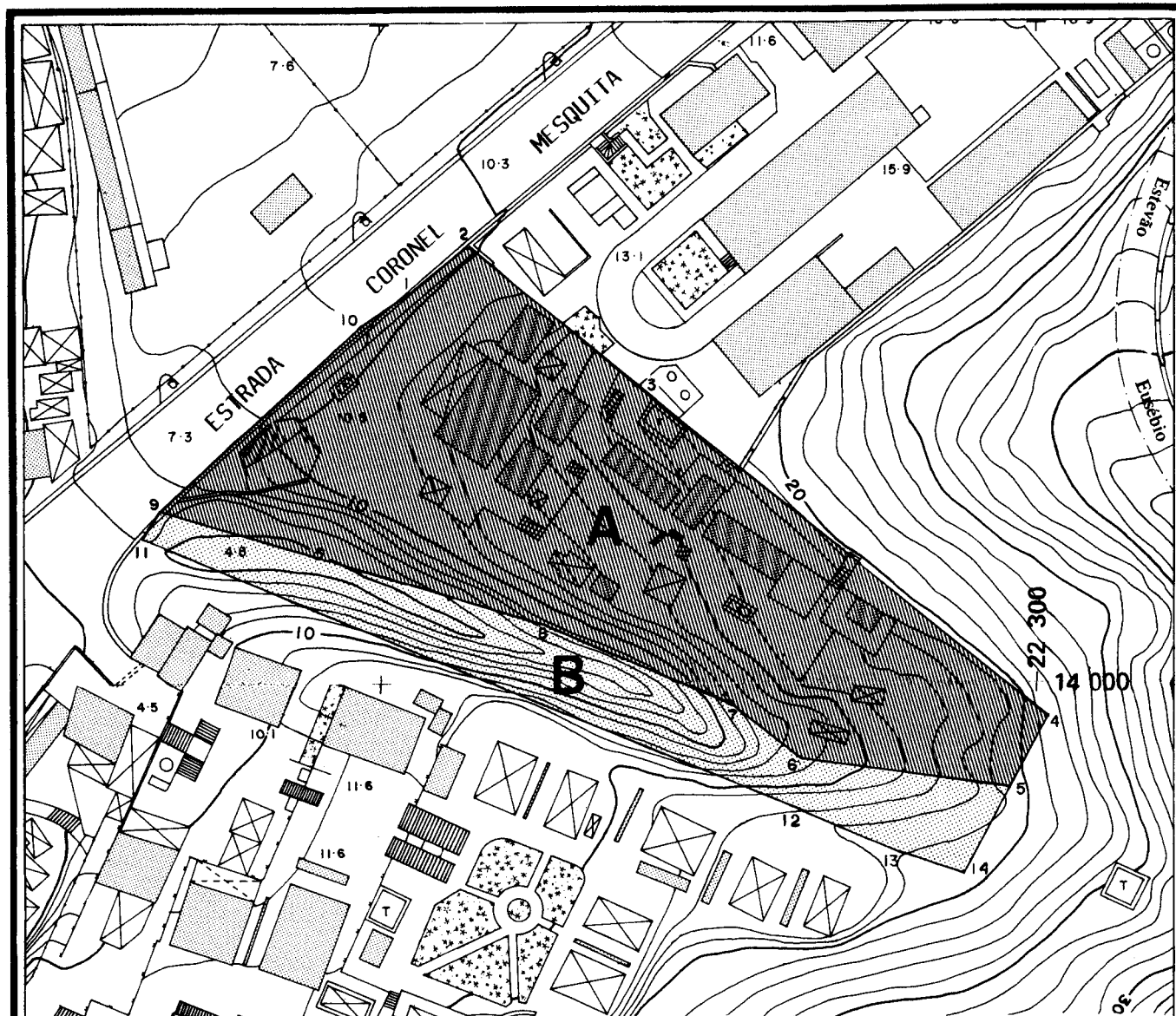
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO COMPETENTE

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 nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia*.



ESTRADA CORONEL MESQUITA - TAIPA

	M(m)	P(m)
1	22 205.1	14 059.9
2	22 213.6	14 066.5
3	22 240.9	14 044.3
4	22 302.0	13 995.1
5	22 296.2	13 984.6
6	22 264.0	13 989.0
7	22 253.6	13 997.2
8	22 225.5	14 009.2
9	22 166.6	14 026.5
10	22 196.7	14 053.9
11	22 163.9	14 022.3
12	22 263.9	13 981.2
13	22 278.3	13 975.0
14	22 288.9	13 971.5



ÁREA "A" = 4 356 m²



ÁREA "B" = 1 296 m²

- Confrontações actuais:

- Parcela A

NE - Terreno concedido à Hovione, junto à Estrada Coronel Mesquita descrito sob o (Nº11750, B-31,) e Terreno do Território;

SE - Terreno revertido ao Território desc. sob o (Nº12060, B-32) ;

SW - Parcela B;

NW - Estrada Coronel Mesquita.

- Parcela B

NE - Parcela A;

SE - Terreno do Território;

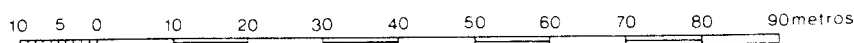
SW - Terreno revertido ao Território desc. sob o (Nº19880, B-42) e Terreno pertencente à fabrica de Panchões Kuong Un (Nº11556, B-51);

NW - Estrada Coronel Mesquita.

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)