

**Despacho n.º 158/GM/89**

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Fomento Predial "Four Seasons" Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4158m<sup>2</sup>, sito na Rua dos Pescadores, destinado à construção de quatro blocos com finalidade industrial, em regime de propriedade horizontal. (Proc. nº 815.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 159/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em Março de corrente ano, Ngan Yuen Ming, residente na Estrada da Penha, 3 e 10, em Macau, solicitou junto da DSPECE, a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 5000m<sup>2</sup>, sito na Rua dos Pescadores, junto à Rádio Ilha Verde, destinado à construção de edifícios para indústria, juntando para o efeito, o plano de aproveitamento.
2. O pedido foi submetido à apreciação da DSE que sobre ele emitiu parecer favorável. Igualmente a DSOPT se pronunciou favoravelmente quanto ao novo estudo prévio apresentado.
3. Entretanto, a requerente solicitou que a concessão do terreno viesse a ser feita a favor da Sociedade de Fomento Predial "Four Seasons" Lda., da qual é sócia gerente.
4. Em face dos pareceres favoráveis, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão.
5. Com as condições fixadas concordou a requerente conforme termo de compromisso firmado em 11 de Dezembro de 1989, no qual declarou aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigou a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local para o efeito indicados.
6. Conforme informação nº 418/89, de 11 de Dezembro, da DSPECE, o acordado foi submetido 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.
7. O terreno, tem a área global de 4 158m<sup>2</sup>, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº 508/89", de 9-12-89, com as letras "A1" e "A2", e está parcialmente descrito sob o nº 20016 do Livro B-42 da CRPM.
8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 11 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 nºs 29, nº1, alínea c) e 49 e seguintes e 56 da Lei nº6/80/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

-----  
O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Sociedade de Fomento Predial "Four Seasons", Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, parcialmente descrito sob o nº 20016 do Livro B-42 da CRPM, sito na Rua dos Pescadores com a área de 4158 metros quadrados, correspondente às parcelas A1 e A2 com as áreas respectivamente de 3064m2 e 1094m2, assinaladas com as letras A1 e A2 na planta nº508/89, emitida em 9/12/89 pela DSCC, de ora em diante designadas simplesmente por TERRENO.

#### 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 constituído pelos seguintes edifícios em regime de propriedade horizontal:

(a) Bloco nº 1 - 8 pisos;

(b) Blocos nºs 2, 3 e 4 - 9 pisos.

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

Comercial: parte r/c - bloco 4 (92 m<sup>2</sup>);

Industrial: parte r/c, 2º ao 8º piso - bloco 1;  
parte r/c, 2º ao 9º piso - blocos 2, 3 e 4 (33294 m<sup>2</sup>);

Estacionamento: parte r/c - blocos nºs 1, 2, 3 e 4 (686 m<sup>2</sup>).

#### CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 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 \$8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$33 264,00 (trinta e três mil duzentas e sessenta e quatro) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$136 472,00 (cento e trinta e seis mil quatrocentas e setenta e duas) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

92 m<sup>2</sup> x \$6,00/m<sup>2</sup> .....\$ 552,00

ii) Área bruta para indústria:

33 294 m<sup>2</sup> x \$4,00/m<sup>2</sup> .....\$133 176,00

iii) Área bruta para estacionamento:

686 m<sup>2</sup> x \$4,00/m<sup>2</sup> .....\$ 2 744,00

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 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 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) 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 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 ESPECIAIS

-----

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes, e bem assim a construção do arruamento interior de acesso aos edifícios industriais do complexo, assinalado com a letra B na planta nº508/89, de 9/12/89.

## 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 - 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 número 2 desta cláusula o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a comunicar, por escrito, ao PRIMEIRO OU-

TORGANTE, 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 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 nº 57/82/M, de 22 de Outubro.
3. Pela inobservância do estipulado no número 1 desta cláusula, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito à 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 no 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 DÉCIMA - PRÉMIO DO CONTRATO

-----

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$15 373 270,00 (quinze milhões trezentas e setenta e três mil duzentas e setenta) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$2 873 270,00 (dois milhões oitocentas e setenta e três mil duzentas e setenta) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente, \$12 500 000,00 (doze milhões e quinhentas 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 \$2 768 515,00 (dois milhões setecentas e sessenta e oito mil quinhentas e quinze) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 180 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 \$33 264,00 (trinta e três mil duzentas e sessenta e quatro) 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 SEGUNDA - TRANSMISSÃO

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o TERRENO não estiver integralmente aproveitado, 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 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 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 por 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.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - 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 segunda;
- d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta;
- e) Incumprimento repetido a partir da 4ª 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 da resolução de qualquer litígio emergente do presente CONTRATO, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - 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*.

