

Despacho n.º 14/SATOP/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Investimento Predial Ausmacau, Lda, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2813m2 sito no Hipódromo Norte - Quarteirão "HG", destinado à construção de um edifício com fins industriais e comerciais. (Proc. nº.397.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº.130/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em Abril do corrente ano, a Companhia de Investimento Predial Ausmacau, Lda, com sede em Macau, na Rua do Campo, nºs.8-8A, r/c, em requerimento, dirigido a Sua Exa. o Governador, entregue na DSPECE, expôs que pretendia construir um edifício predominantemente destinado à instalação de uma central frigorífica para armazenamento de produtos alimentares, dotada de equipamento e tecnologia modernos.
2. Para o fim em vista solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno sito no Antigo Hipódromo, no gaveto da Rua 8 e a Rua 1, no Bairro Iao Hon, e designado por Quarteirão "HG", confinante com a zona industrial, com a área de 2813m2, tendo para o efeito apresentado plano de aproveitamento.
3. Este foi submetida à apreciação DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável. Também a DSE se pronunciou favoravelmente sobre o mesmo.
4. Em face dos pareceres da DSOPT e DSE, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão requerida.
5. As condições propostas foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso firmado em 23/11/89, no qual declara aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e nele se obriga ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura pública, na data e local para o efeito indicados.
6. Conforme informação nº.375/89, de 24/11, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante na sequência do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.
- 7 O terreno tem a área de 2813m2, encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº.154/89, de 27/6/89 e é terreno vago do domínio privado do Território.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 4 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 n.ºs. 29, n.º 1, alínea c), 49 e seguintes e 56 da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria n.º 205/89/M, de 11 de Dezembro, 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, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Investimento Predial Ausmacau, Lda., de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento, e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito, sito no Hipódromo Norte, Quarteirão "HG", em Macau, com a área de 2813 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º 154/89, de 27/06/89, da DSCC, e que faz parte integrante do presente CONTRATO.

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 assinalado na planta referida na cláusula primeira, será aproveitado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal constituído por 13 pisos, ficando os andares compreendidos entre o 3º (inclusivé) e o 6º (inclusivé) para uso exclusivo do SEGUNDO OUTORGANTE.

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

Comercial: parte do r/c e parte do 1º andar

Estacionamento: parte do r/c, parte do 1º andar e 2º andar

Indústria: do 3º ao 12º andar

Piso vazado: 7º andar

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 \$6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$16 878,00 (dezassex mil oitocentas e setenta e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$103 211,00 (cento e três mil duzentas e onze) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria:

27 122 m2 x \$3,00/m2\$81 366,00

ii) Área bruta para comércio:

2 209 m2 x \$4,50/m2\$ 9 941,00

iii) Área bruta para estacionamento:

3 968 m2 x \$3,00/m2\$11.904,00

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 30 meses, contados a partir da data 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) 45 (quarenta e cinco) 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

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do TERRENO e área circundante assinalada na planta nº154/89, de 27/06/89, da DSCC e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.
2. Para efeitos do cumprimento do número anterior, só será emitida a licença de ocupação, pelos serviços competentes, após a completa remoção de todas as construções e materiais existentes na área circundante assinalada na planta referida no número anterior.

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: \$ 5 000,00 a \$10 000,00;
 - Na 2ª infracção: \$10 001,00 a \$20 000,00;
 - Na 3ª infracção: \$20 001,00 a \$50 000,00;
 - 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 - 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 \$13 187.234,00 (treze milhões cento e oitenta e sete mil duzentas e trinta e quatro) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$3 287.234,00 (três milhões duzentas e oitenta e sete mil duzentas e trinta e quatro) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente no valor de \$9 900 000,00 (nove milhões e novecentas mil) patacas que vencerá juros à taxa de 7%, será liquidado em cinco prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$2 192 662,00 (dois milhões cento e noventa e duas mil seiscentas e sessenta e duas patacas).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO

-
1. Nos termos do disposto no artº 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de

\$16 378,00 (dezasseis mil oitocentas e setenta 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 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. A transmissão de situações emergentes deste CONTRATO na parte relativa aos pisos destinados ao uso exclusivo da actividade industrial do SEGUNDO OUTORGANTE, identificados na cláusula terceira, fica sujeita a autorização expressa do PRIMEIRO OUTORGANTE, durante o período de 10 (dez) anos contados a partir da data da emissão, pela DSOPT, da licença de utilização do edifício.
3. Os pedidos de autorização eventualmente apresentados pelo SEGUNDO OUTORGANTE, para o efeito previsto no número anterior, implicarão a revisão das condições contratuais da presente concessão, nomeadamente quanto ao montante do prémio estipulado na cláusula décima.
4. 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 motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE;
 - d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta.
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 da obrigação estabelecida na cláusula sétima;
 - e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula nona;
 - f) Incumprimento da obrigação estabelecida 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.



BAIRRO DO HIPODROMO
LOTE -HG

	M(m)	P(m)
1	21 052.1	20 164.6
2	20 999.3	20 172.1
3	21 007.2	20 224.5
4	21 059.5	20 217.1



ÁREA DO LOTE HG = 2 813 m²

ÁREA CIRCUNDANTE = 1 879 m²

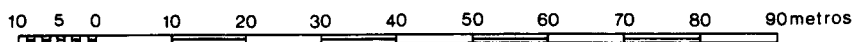
Confrontações actuais:

NE - Via projectada;
SE - Via projectada no prolongamento
da Rua Um do Bairro Iao Hón;
SW - Rua Oito do Bairro Iao Hón;
NW - Estrada dos Cavaleiros.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)