

Despacho n.º 36/SATOP/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Géneros Alimentícios Congelados de Macau, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 4.440 m², sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, constituído por uma área a aterrar, destinada à construção de um edifício com fins industriais. (Proc. n.º 904.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. n.º 143/89, da Comissão de Terras.)

Considerando que:

1. Em 15/5/89, a Companhia de Géneros Alimentícios Congelados de Macau, Lda., com sede em Macau, na Rua Dr. Lourenço Pereira Marques, Ponte 6, requereu a concessão, em regime de arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno próprio para a implantação de uma unidade fabril destinada ao tratamento e preparação de produtos do mar, a qual, de preferência, poderia localizar-se em zona actualmente alagada e a aterrar, a oeste da Ilha Verde, numa área de 5.065 m², tendo para o efeito apresentado um plano de aproveitamento.
2. Este foi submetido à apreciação da DSM que sobre ele emitiu parecer favorável. Também a DSOPT e a DSE emitiram pareceres favoráveis, embora com certas condicionantes.
3. Tendo em conta os pareceres emitidos pelos referidos serviços a DSPECE fixou, em minuta do contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pela requerente conforme termo de compromisso por ela firmado, no qual declarou aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa e se obrigou, ainda, a comparecer à outorga da respectiva escritura pública na data e local para o efeito indicados.
4. Conforme informação n.º 396/89, de 30/11, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.
5. A área a conceder tem 4.440 m² e encontra-se demarcada na planta da DSCC, referenciada por "Proc. 765/89", de 13/11/89, assinalada pela letra "A".
6. 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 no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº205/89/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

-
1. O Território de Macau, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Géneros Alimentícios Congelados de Macau, Lda., ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito na C.R.P.M., sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, com a área de 4440 m², de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado com a letra A na planta anexa, com o nº 765/S9, de 13 de Novembro, da DSCC.
 2. A concessão do terreno identificado no número anterior pressupõe a conquista ao mar, mediante a execução prévia do aterro pelo SEGUNDO OUTORGANTE, de toda a área identificada com as letras "A" e "B" na planta referida no número anterior.
 3. A referida parcela "B" constituirá área pública (arruamentos), a executar igualmente pelo SEGUNDO OUTORGANTE que, durante o prazo global de aproveitamento, a poderá vedar e utilizar como estaleiro de obra.

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 edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 5 (cinco) pisos.

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

- a) Parte do rés-do-chão e o 1º andar destinam-se à instalação de uma fábrica de produtos do mar, a explorar directamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE;
- b) A parte remanescente do rés-do-chão, a estacionamento;
- c) O 2º ao 4º andares, destinam-se a outras actividades industriais que sejam compatíveis com a natureza da actividade industrial a que se encontram afectos o r/c e 1º andar, (fábrica de produtos do mar), nomeadamente em matéria de higiene e salubridade.

3 Atentos os condicionalismos estipulados na alínea c) do número anterior, o desenvolvimento de quaisquer actividades industriais nos 2º ao 4º andares, fica sujeito a prévia autorização da Direcção dos Serviços de Economia.

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 \$2,00 (duas) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$8.880,00 (oito mil oitocentas e oitenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$18 074,00 (dezoito mil e setenta e quatro) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria:

17 304 m2 x \$1,00/m2\$17 304,00

ii) Área bruta para estacionamento:

770 m2 x \$1,00/m2\$ 770,00

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 30 (trinta) 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 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 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) Proceder à construção e pavimentação dos arruamentos, bem como à execução dos sistemas de esgotos e drenagem de águas

pluviais, de acordo com os projectos elaborados pelo SEGUNDO OUTORGANTE e aprovados pelo PRIMEIRO OUTORGANTE;

- b) Desocupar o terreno e remover todas as construções e materiais, porventura, aí existentes;
2. Garantir, durante um ano, contado a partir da data da respectiva recepção, a boa qualidade dos materiais aplicados nas infra-estruturas referidas na alínea a) do número anterior, correndo por conta do SEGUNDO OUTORGANTE todos os encargos com as correcções e substituições, a efectuar ao abrigo desta garantia.
3. Caso o SEGUNDO OUTORGANTE não dê cumprimento à obrigação referida na alínea a) do número 1 desta cláusula, o PRIMEIRO OUTORGANTE poderá decidir proceder directamente à construção daquelas obras com direito ao reembolso das correspondentes despesas com um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) que são exigíveis ao SEGUNDO OUTORGANTE.

CLÁUSULA SÉTIMA - 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 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 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 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 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 \$6 914 294,00 (seis milhões novecentas e catorze mil duzentas e noventa e quatro) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$3 233 894,00 (três milhões duzentas e trinta e três mil oitocentas e noventa e quatro) patacas das quais \$833 894,00 (oitocentas e trinta e três mil oitocentas e noventa e quatro) patacas, serão pagas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO. O diferencial, no valor de \$2 400 000,00 (dois milhões e quatrocentas 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 \$531 554,00 (quinhentas e trinta e uma mil quinhentas e cinquenta e quatro) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados da publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente, no montante de \$3 680 400,00 (três milhões seiscentas e oitenta mil e quatrocentas) patacas, será

prestado, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento das obras de aterro e infraestruturas, correspondentes às parcelas "A" e "B" assinaladas na planta nº765/89, de 13 de Novembro, da DSCC, a executar pelo SEGUNDO OUTORGANTE de acordo com os projectos por este elaborados e aprovados pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

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 \$ 8 330,00 (oito mil oitocentas e oitenta) 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 a transmissão 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 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 nas cláusulas sexta, sétima, oitava, nona, décima, décima primeira e décima segunda.

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar no Boletim Oficial.

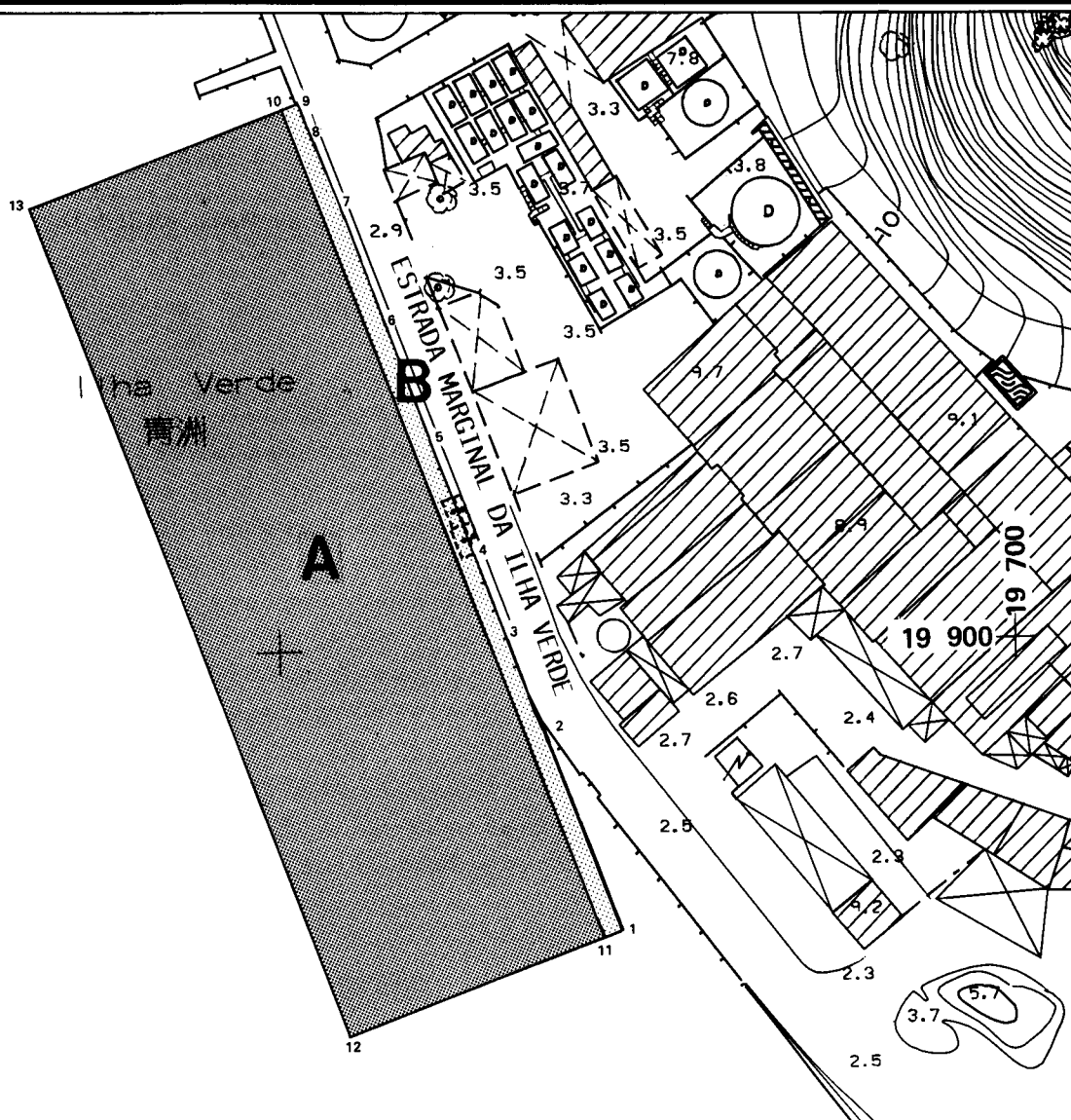
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

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 rege-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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 21 de Dezembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



ESTRADA MARGINAL DA ILHA VERDE

	M (m)	P (m)
1	19 645.8	19 861.7
2	19 635.8	19 888.8
3	19 630.5	19 902.0
4	19 626.6	19 912.6
5	19 621.4	19 926.9
6	19 615.0	19 944.7
7	19 609.5	19 960.2
8	19 605.8	19 969.4
9	19 604.2	19 974.3
10	19 602.0	19 973.5
11	19 643.2	19 860.8
12	19 608.4	19 848.1
13	19 567.2	19 960.8



ÁREA "A" = 4 440 m²



ÁREA "B" = 292 m²

- Confrontações actuais:

- Parcela A

NE - Parcela B;

Restantes pontos cardeais -
zona costeira marítima

- Parcela B

NE - Estrada Marginal da Ilha Verde
e zona costeira marítima;

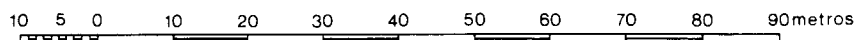
SE e NW - Zona costeira marítima;

SW - Parcela A.

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)