

Despacho n.º 17/SATOP/95

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada MGM — Macau Granitos e Mármore, Limitada, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 4 392 m², sito na ilha da Taipa, na Zona de Aterro do Pac-On, lote «02», para instalação de uma unidade fabril (Processo n.º 6 235.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 101/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^a o Governador, datado de 4 de Junho de 1992, a sociedade denominada Indagra — Macau Granitos e Mármore, Limitada, com sede em Macau, na Rua Formosa, n.º 31, edifício comercial Tak Kei, 4.º andar, sala 410, e matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 6 188 a fls. 6 do livro C-16.º, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, com a área aproximada de 7 900 m², destinado à instalação de uma fábrica de transformação de mármore e granitos, apresentando, para o efeito, um estudo prévio.

De acordo com certidão da CRCA, junta ao processo, a requerente alterou, posteriormente, a sua denominação social para MGM — Macau Granitos e Mármore, Limitada.

2. Durante a instrução do processo que decorreu no Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), foi obtido parecer concordante do Instituto de Promoção do Investimento em Macau (IPIM) e o parecer desfavorável da Direcção dos Serviços de Economia (DSE) que, entre outras razões, entendia tratar-se de uma área de grandes dimensões face à escassez de terrenos no Território.

3. Contudo, atendendo a que uma unidade industrial de transformação de mármore, granitos e outras rochas ornamentais de origem portuguesa tem interesse para o Território e reconhecida como injustificada a área solicitada, foi contactada a requerente, no sentido de se pronunciar sobre a sua disponibilidade em adaptar o referido projecto a um terreno com a área reduzida em cerca de 50%.

4. Em carta datada de 3 de Dezembro de 1992, a requerente manifestou inteira disponibilidade para adaptação do projecto industrial a uma área de 4 393 m², submetendo, para o efeito, à apreciação da DSSOPT, o respectivo estudo prévio, que mereceu parecer favorável, embora sujeito ao cumprimento de determinadas condicionantes urbanísticas.

5. Prosseguida a instrução do processo, desta vez com os pareceres favoráveis do IPIM e da DSE e após diligências várias sobre a adequada localização do terreno pretendido, o Departamento de Solos da DSSOPT calculou as contrapartidas a obter pelo Território e fixou em minuta de contrato as condições a que a concessão deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente, como consta de carta datada de 21 de Outubro de 1994.

6. O terreno em apreço, assinalado na planta n.º 4 323/93, emitida em 19 de Março, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), é omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) e destina-se à construção de dois edifícios industriais de dois pisos, a explorar directamente pela concessionária.

7. O processo seguiu a sua tramitação, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 24 de Novembro de 1994, nada opôs ao pedido.

8. 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 sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 28 de Janeiro de 1995, assinada por Luísa Maria Parreira Holtreman Roquette de Gouveia Durão, casada, e Ana Maria Ferreira Soares da Silva, divorciada, na qualidade de gerentes, com poderes para o acto, com domicílio profissional na sede da sociedade, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial e pelo Cartório Notarial das Ilhas, conforme reconhecimentos exarados naquela declaração.

A concessionária apresentou, ainda, o conhecimento de sisa n.º 115/96, cobrada pela Delegação de Finanças das Ilhas, em 4 de Fevereiro de 1995, que se encontra junto ao processo.

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 49.º e seguintes e 57.º, n.º 1, alínea a), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado entre o território de Macau, como primeiro outorgante, e a sociedade MGM — Macau Granitos e Mármore, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

O primeiro outorgante concede à segunda 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 «02», com a área de 4 392 (quatro mil, trezentos e noventa e dois) metros quadrados, com o valor de \$ 1 437 347,00 (um milhão, quatrocentas e trinta e sete mil, trezentas e quarenta e sete) patacas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, e que se encontra assinalado na planta anexa n.º 4 323/93, emitida em 19 de Março, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do 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 dois edifícios industriais de 2 (dois) pisos cada, para instalação de uma unidade fabril destinada à transformação de mármore e granitos, a explorar directamente pela segunda outorgante.

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

Industrial e de apoio: 4 786 m²;

Estacionamento: 945 m².

Cláusula quarta — Renda

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

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga \$ 9,00 (nove) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 39 528,00 (trinta e nove mil, quinhentas e vinte e oito) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de \$ 103 158,00 (cento e três mil, cento e cinquenta e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria:

4 786 m² x \$ 18,00/m² \$ 86 148,00

ii) Área bruta para estacionamento:

945 m² x \$ 18,00/m² \$ 17 010,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes para efeito de 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 estipulado no número anterior, a segunda outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto de obra e início da mesma, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera efectivamente apresentado, quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda 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 sujeita a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula sexta — Encargos especiais

Constituem encargos especiais, a suportar exclusivamente pela segunda outorgante, a desocupação do terreno e remoção do mesmo de todas as construções e materiais porventura aí existentes.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. A segunda outorgante fica expressamente proibida 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, a segunda outorgante fica sujeita 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 do projecto, início e conclusão das obras, a segunda outorgante fica sujeita a multa até \$ 5 000,00 (cinco mil) patacas, por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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 n.º 2 desta cláusula, a segunda 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, a segunda 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, a segunda outorgante a cumprir as regras de segurança e higiene estabelecidas no Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no n.º 1 desta cláusula, a segunda outorgante fica sujeita 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 terá a faculdade de rescindir o contrato.

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

Cláusula décima — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 1 437 347,00 (um milhão, quatrocentas e trinta e sete mil, trezentas e quarenta e sete) patacas, no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula décima primeira — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de \$ 39 528,00 (trinta e nove mil, quinhentas e vinte 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, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, 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, a segunda 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 de S. Ex.ª o 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 da segunda outorgante.

Cláusula décima quinta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verificar 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 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 de S. Ex.ª o 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 de Competência Genérica 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 Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 16 de Fevereiro de 1995. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

