

**Despacho n.º 207/SAOPH/88**

Respeitante ao pedido feito pela Fábrica de Malas Pou Va, Lda., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 960 m<sup>2</sup>, sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, em Macau, destinado à construção de um edifício industrial, em regime de propriedade horizontal (Proc. n.º 178/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em Junho de 1988, a Fábrica de Malas Pou Va, Lda., sociedade comercial por quotas, com sede em Macau, na Rua de Madre Teresinha, n.º 5 e 7, r/c, «A», representada pela sócia-gerente, Che Sut Ieng, dirigiu a S. Ex.ª o Governador, junto dos SPECE, uma desenvolvida e documentada exposição, na qual dá conta da sua implantação nos mercados de exportação ao longo dos seus 15 anos de existência, no domínio da indústria de fabricação de malas, pastas e artigos de viagem, e de uso pessoal que determinaram a necessidade de um crescente aumento da sua capacidade produtiva, com o conseqüente alargamento das suas instalações, encontrando-se, actualmente, a laborar em duas fracções industriais distintas e dispersas.
2. Que, tendo em conta as características dos principais mercados (CEE, USA, Canadá, Austrália e Nova Zelândia), que não impõem qualquer tipo de contingência a este tipo de produtos, associou-se com outros industriais com vista a novos investimentos e ao reforço da sua capacidade empresarial.
3. Que a crescente pressão da procura determina que o grupo empresarial prossiga o projecto de desenvolvimento, o qual passa pela criação de condições físicas adequadas a um aumento significativo da capacidade instalada, implicando a ampliação e a necessária reinstalação das diversas unidades produtivas, com a conseqüente concentração e racionalização do processo produtivo e pela modernização tecnológica inerente a uma parcial computarização do processo produtivo.
4. A viabilização deste projecto acrescenta, implica, quer pela extensão, quer pela sua natureza, a edificação de um espaço industrial próprio, para a qual a sociedade exponente precisa de dispor do terreno necessário à sua implementação.
5. Finalmente e tendo em conta que o projecto se inscreve nas finalidades da política industrial, em conformidade com o que, nesta matéria, dispõe o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 49/85/M, de 15 de Junho, solicita a indicação de um terreno que lhe possa vir a ser concedido nos termos do artigo 9.º do citado decreto-lei.
6. Considerando de interesse para o Território a indústria em causa, e tendo em conta a disponibilidade de um terreno com a área de 1 960 m<sup>2</sup>, a D.S.P.E.C.E., em 9 de Novembro de 1988, propôs, superiormente, que se iniciasse a tramitação do processo de concessão, de acordo com a legislação aplicável, com o que o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação concordou, conforme o seu despacho de 15 de Novembro de 1988, exarado no requerimento/exposição da requerente.
7. Na sequência do referido despacho, foi comunicado à requerente a área e a localização do terreno, informando-a de que deveria formalizar o pedido de concessão, nos termos do artigo 118.º da Lei de Terras, bem como apresentar o estudo prévio e restantes documentos mencionados no artigo 119.º da citada lei.
8. Assim, em requerimento de 17 de Novembro de 1988, a «Fábrica de Malas Pou Va, Lda.», representada pelo seu gerente-geral, Chun Kwan, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 2 000 m<sup>2</sup>, sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, em Macau, destinado à construção de um edifício industrial, cuja área útil será parcialmente utilizada para a reinstalação dos estabelecimentos industriais denominados «Fábrica de Malas Pou Va, Lda.» e «Fábrica de Malas Apelido Chun, Lda.», juntando, para o efeito, o respectivo estudo prévio.
9. Solicitado parecer à Direcção dos Serviços de Economia, informou que, como parecer preliminar, nada tinha a opor ao projecto, e remetido também o estudo prévio à DSOPT para apreciação, foi emitido parecer favorável.
10. Em face dos referidos pareceres, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão do terreno.
11. Com as condições fixadas concordou a requerente, através do seu gerente, Chun Kwan, conforme o termo de compromisso por ele firmado em 12 de Dezembro de 1988, no qual declara aceitar os termos e condições constantes da minuta a ele anexa, e se obriga a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.
12. Em conformidade com a informação n.º 531/88, de 13 de Dezembro, dos SPECE, 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.
13. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 19 de Dezembro de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, 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 29.º, n.º 1, alínea c), e 56.º, n.º 1, alínea a), ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento*

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, sito na Estrada Marginal da Ilha Verde, com a área de 1 960 (mil, novecentos e sessenta) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DPT/01/1 259-A/88, da DSCC.

*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 6 (seis) pisos.

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

Industrial: r/c ao 6.º pisos (cerca de 11 111 m<sup>2</sup>);

Estacionamento: r/c (cerca de 314 m<sup>2</sup>).

*Cláusula quarta — Renda*

1. De acordo com a Portaria n.º 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 \$ 10,00 (dez) patacas, por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 19 600,00 (dezanove mil e seiscentas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 22 850,00 (vinte e duas mil, oitocentas e cinquenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria:  
11 111 m<sup>2</sup> x \$ 2,00 / m<sup>2</sup>..... \$ 22 222,00

ii) Área bruta para estacionamento:  
314 m<sup>2</sup> x \$ 2,00 / m<sup>2</sup>..... \$ 628,00

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 24 (vinte e quatro) 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 n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 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 RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, 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 do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.

*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 1.ª infracção: \$ 2 000,00 a \$ 10 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 10 001,00 a \$ 20 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 20 001,00 a \$ 50 000,00;

A partir da 4.ª 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 n.º 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 afluentes 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 n.º 57/82/M, de 22 de Outubro.

3. Pela inobservância do estipulado no n.º 1 desta cláusula, o segundo outorgante fica sujeito 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, o segundo outorgante fica sujeito às sanções aplicáveis, nos termos da Lei n.º 2/83/M.

#### *Cláusula décima — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 2 767 080,00 (dois milhões, setecentas e sessenta e sete mil e oitenta) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 667 080,00 (seiscentas e sessenta e sete mil e oitenta) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 2 100 000,00 (dois milhões e cem mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 558 220,00 (quinhentas e cinquenta e oito mil, duzentas e vinte) 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 primeira — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no

valor de \$ 19 600,00 (dezanove mil e seiscentas) 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 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, 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 de S. Ex.ª o Governador, que será publicado 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 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, que será publicado no *Boletim Oficial*.

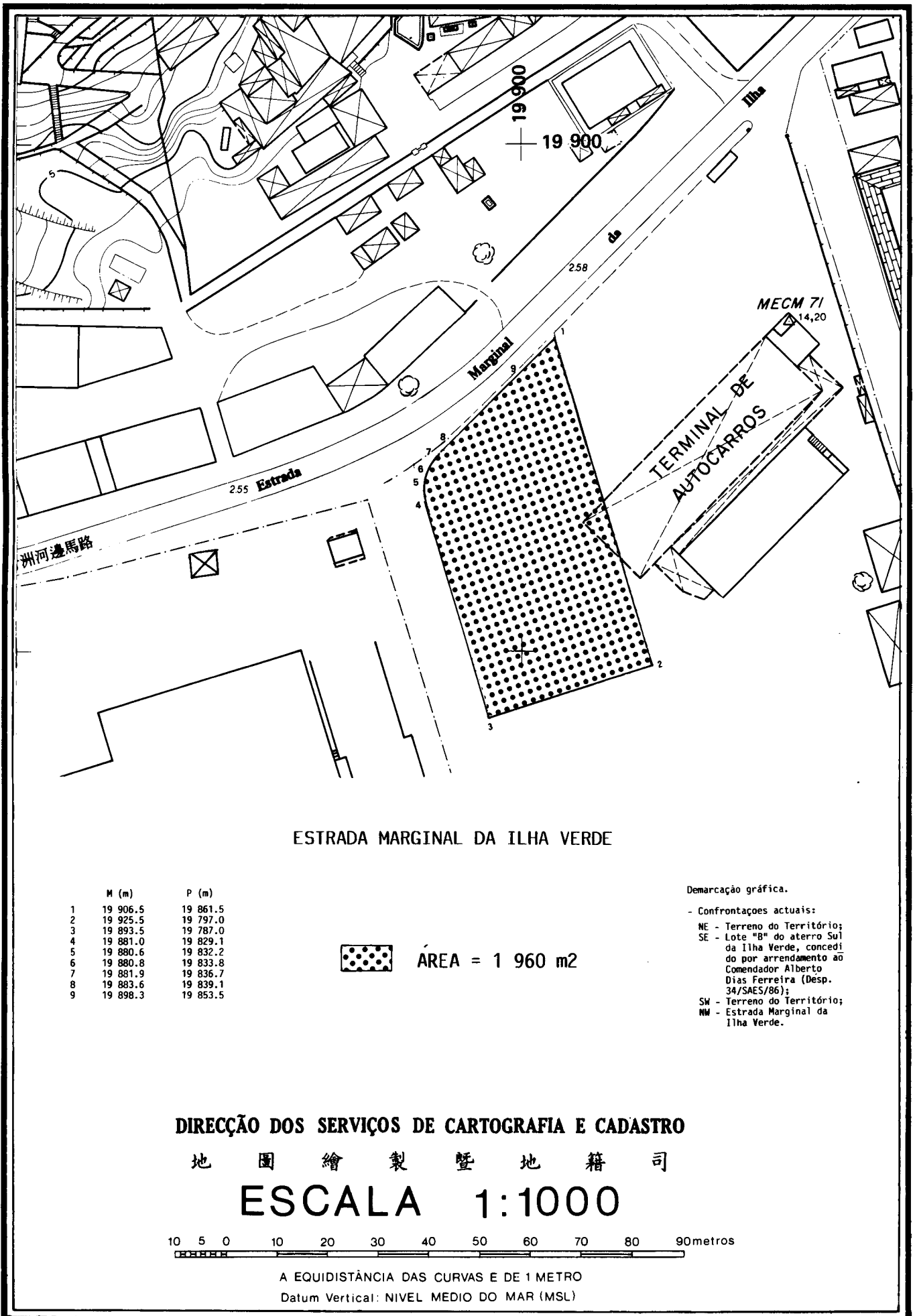
*Cláusula décima sexta — Foro competente*

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

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 30 de Dezembro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



ESTRADA MARGINAL DA ILHA VERDE

	M (m)	P (m)
1	19 906.5	19 861.5
2	19 925.5	19 797.0
3	19 893.5	19 787.0
4	19 881.0	19 829.1
5	19 880.6	19 832.2
6	19 880.8	19 833.8
7	19 881.9	19 836.7
8	19 883.6	19 839.1
9	19 898.3	19 853.5



ÁREA = 1 960 m<sup>2</sup>

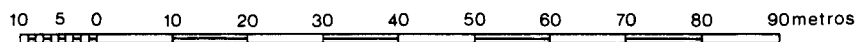
Demarcação gráfica.

- Confrontações actuais:
- NE - Terreno do Território;
- SE - Lote "B" do aterro Sul da Ilha Verde, concedido por arrendamento ao Comendador Alberto Dias Ferreira (Disp. 34/SAES/86);
- SW - Terreno do Território;
- NW - Estrada Marginal da Ilha Verde.

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)