

Despacho n.º 71/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela Empresa Industrial Perfekta Toys, Limitada, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, por alteração da finalidade de um terreno com a área rectificada de 3 447 (três mil quatrocentos e quarenta e sete) metros quadrados, situado na Avenida de Venceslau de Morais, onde se encontra implantado o edifício n.ºs 184 a 188, destinado inicialmente à construção de uma fábrica de brinquedos plásticos e metálicos (Processo n.º 1 211.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 7/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. A sociedade denominada «Empresa Industrial Perfekta Toys, Limitada», com sede na Avenida de Venceslau de Morais, n.º 188, em Macau, é concessionária do terreno com a área de 3 445 m², rectificada, por novas medições, para 3 447 m², situado nesta avenida, onde se encontra implantado o edifício n.ºs 184 a 188, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 21 510 a fls. 149 do livro B-50. Nos termos da cláusula terceira do contrato de concessão, titulado por escritura pública de 12 de Outubro de 1979, lavrada a fls. 135 e seguintes do livro n.º 176 da então Repartição dos Serviços de Finanças (RSF), esta destina-se à construção de uma fábrica de artigos em matérias plásticas e, futuramente, ao fabrico de brinquedos metálicos.

2. Por requerimento, datado de 24 de Julho de 1992, dirigido a S. Ex.^a o Governador, a concessionária, alegando estar envolvida em projectos de reconversão tecnológica, segundo orientações preconizadas pela Administração do Território, por forma a rentabilizar as instalações, equipamentos e mão-de-obra, solicitou que a finalidade da concessão fosse entendida em termos menos restritivos do que os estipulados na referida cláusula e em consequência fosse publicado despacho no *Boletim Oficial* que consagrasse, genericamente, a finalidade da mesma concessão, reportando-a apenas a actividade industrial.

3. Analisado o pedido pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), concluiu-se que o exercício de outro ramo de indústria constitui alteração de finalidade, pelo que deveria o processo ser objecto de revisão da concessão, nos termos do artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, do que foi dado conhecimento à concessionária.

4. Não se conformando a requerente com a decisão de revisão, por entender que a afectação de terrenos à finalidade industrial deve ser feita em termos genéricos, sem necessidade de especificar o ramo de indústria a instalar, formulou novo requerimento, datado de 15 de Março de 1993, reiterando o pedido nos termos anteriormente formulados, isto é, sem que seja exigida a submissão do processo a revisão da concessão por alteração da finalidade do terreno concedido.

5. Na sequência deste requerimento e face ao enquadramento da actividade industrial no Território, foi consultada a Direcção dos Serviços de Economia (DSE), bem como o Instituto de Promoção do Investimento em Macau (IPIM), que não obstaram à diversificação da actividade industrial exercida no edifício em causa.

6. Assim, foi a concessionária informada da possibilidade de alterar, dentro da actividade industrial, a finalidade inicialmente

prevista no contrato de concessão, especificando o ramo que pretende desenvolver, através do processo de revisão da concessão, nos termos do artigo 107.º da Lei de Terras.

7. Nestas circunstâncias foi elaborada pelo Departamento de Solos da DSSOPT, a minuta do contrato de revisão da concessão, com cujas condições a requerente concordou.

8. O processo seguiu a tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, em sessão de 24 de Fevereiro de 1994, nada opôs ao pedido.

9. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de revisão foram notificadas à sociedade requerente, e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 16 de Junho de 1994, assinada pelo gerente, na qualidade de representante legal da empresa, Eric Tsun Man Yeung, casado, natural de Hong Kong, com domicílio na sede da sociedade que representa, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Cartório da Notária Privada Manuela António, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

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 no artigo 107.º 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 pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela sociedade denominada «Empresa Industrial Perfekta Toys, Limitada», como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, titulada por escritura pública de 12 de Outubro de 1979, lavrada a fls. 135 e seguintes do livro n.º 176 da RSF, respeitante ao terreno com a área de 3 445 (três mil quatrocentos e quarenta e cinco) metros quadrados, rectificada, por novas medições, para 3 447 (três mil quatrocentos e quarenta e sete) metros quadrados, situado na Avenida de Venceslau de Morais, em Macau, onde se encontra implantado o prédio com os n.ºs 184 a 188, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na CRPM sob o n.º 21 510 a fls. 149 do livro B-50 e inscrito a favor da segunda outorgante sob o n.º 11 140 a fls. 136 v. do livro F-12.

3. A concessão do terreno, assinalado na planta n.º 4 537/93, emitida em 16 de Setembro de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, passa a reger-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir de 12 de Outubro de 1979, data da outorga da escritura pública de concessão inicial.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, 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

O terreno destina-se a manter construído o edifício nele implantado, afectado a finalidade industrial, podendo ser constituído em propriedade horizontal.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a renda anual correspondente a \$ 8,00 (oito) patacas por metro quadrado da área bruta de construção, num total de \$ 215 480,00 (duzentas e quinze mil, quatrocentas e oitenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria:

26 316 m² x 8,00/m² \$ 210 528,00

ii) Área bruta para estacionamento:

619 m² x 8,00/m² \$ 4 952,00

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos em legislação aplicável que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

Cláusula quinta — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante actualiza a caução para o valor de \$ 215 480,00 (duzentas e quinze mil, quatrocentas e oitenta)

patacas, que é paga por meio de depósito ou 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 sexta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Alteração, não consentida, do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

b) Falta de pagamento pontual da renda.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

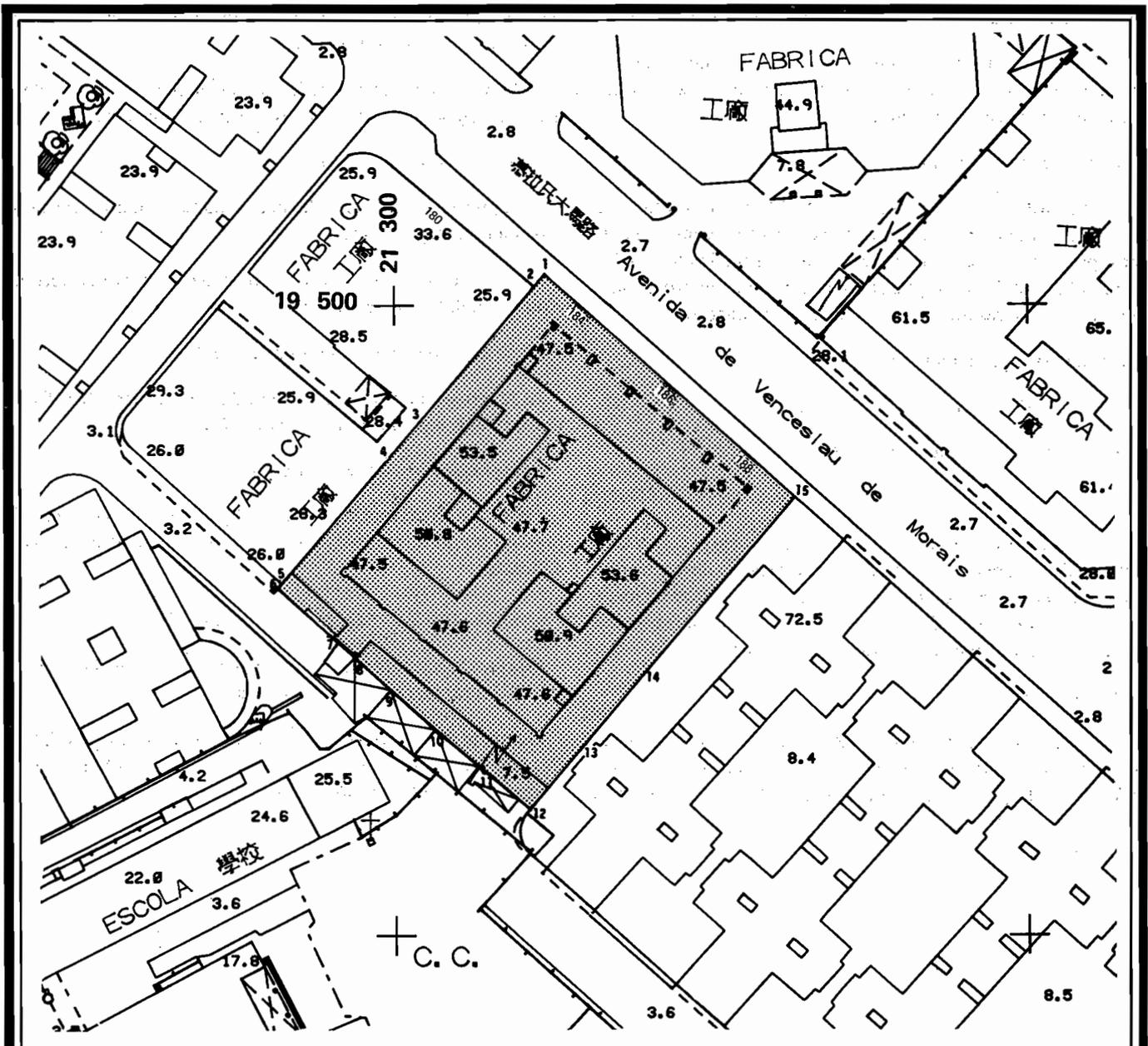
Cláusula sétima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula oitava — 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 29 de Junho de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



Avenida Venceslau de Morais n.ºs 184, 186 e 188

N.º	M (m)	P (m)
1	10.504	7.195
2	10.504	7.195
3	10.504	7.195
4	10.504	7.195
5	10.504	7.195
6	10.504	7.195
7	10.504	7.195
8	10.504	7.195
9	10.504	7.195
10	10.504	7.195
11	10.504	7.195
12	10.504	7.195
13	10.504	7.195
14	10.504	7.195
15	10.504	7.195
16	10.504	7.195
17	10.504	7.195
18	10.504	7.195
19	10.504	7.195
20	10.504	7.195
21	10.504	7.195
22	10.504	7.195
23	10.504	7.195
24	10.504	7.195
25	10.504	7.195
26	10.504	7.195
27	10.504	7.195
28	10.504	7.195
29	10.504	7.195
30	10.504	7.195
31	10.504	7.195
32	10.504	7.195
33	10.504	7.195
34	10.504	7.195
35	10.504	7.195
36	10.504	7.195
37	10.504	7.195
38	10.504	7.195
39	10.504	7.195
40	10.504	7.195
41	10.504	7.195
42	10.504	7.195
43	10.504	7.195
44	10.504	7.195
45	10.504	7.195
46	10.504	7.195
47	10.504	7.195
48	10.504	7.195
49	10.504	7.195
50	10.504	7.195

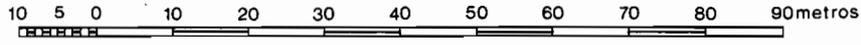
Area = 3 457 m2

- Confrontações actuais:
- NE - Avenida Venceslau de Morais;
 - SE - Prédio descrito sob o (n.º21559, B-51) na Avenida Venceslau de Morais;
 - SW - Via projectada à Avenida Venceslau de Morais, parcialmente ocupado por barracas;
 - NW - Prédios n.ºs 178 a 182 da Avenida Venceslau de Morais (n.º20561, B-45) e n.ºs 3 e 5 da travessa de Venceslau de Morais (n.º21440, B-49).

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)