

Despacho n.º 48/86

Ouvido o Conselho Consultivo, homologo o parecer n.º 11/86, de 9 de Janeiro, da Comissão de Terras, respeitante ao pedido feito pela Sociedade Industrial Ho Tin, Lda., de concessão, por arrendamento, de uma parcela de terreno com a área de 150,00m² aproximadamente, a ser anexada ao terreno já concedido, por arrendamento, com a área de 2 033,00m², sito nos aterros do Bairro da Areia Preta, sobre o qual se encontra construído o prédio n.º 9, da Avenida Venceslau de Moraes, (Proc. n.º 47-A/81).

Atendendo a que:

1. Por escritura de 19 de Dezembro de 1980 foi transmitido à «Sociedade Industrial Ho Tin, Lda.», o direito de arrendamento de um terreno com a área de 2 033,00m², situado no Gaveto das Ruas Cinco e Seis do Bairro da Areia Preta, junto à Avenida Venceslau de Moraes, descrito sob o n.º 2 631, a fls. 660 do Livro B-45, destinado a fins industriais.

2. Já, em 14 de Janeiro de 1981, a referida Sociedade requerera a concessão de uma parcela com a área de 150,00m², para anexar ao terreno de que é arrendatário e com vista a um melhor aproveitamento do terreno, pretensão que voltaria a reformular em requerimento de 18 de Novembro de 1984.

3. Tomando a condução do processo, os SPECE, em ofícios de 5 de Dezembro de 1984, solicitaram os pareceres da DSOPT e da D. S. Economia. A DSOPT informou, em ofício de 18 de Dezembro de 1984, nada ter a opor à pretensão, em termos urbanísticos; por sua vez, a D. S. E. informou, em ofício de 21 de Dezembro de 1984, nada ter a objectar à mesma pretensão.

4. Após insistência dos SPECE, a requerente apresentou, em 25 de Fevereiro de 1985, um estudo prévio para a construção de uma nova unidade industrial a implantar no terreno, contemplando a referida anexação.

5. Entretanto, o S. C. C. elaborou, após demarcação, a planta n.º DTC/01/066/85, rectificando as áreas do terreno concedido e da parcela a anexar, respectivamente, para 2 035,00m² e 280,00m², definindo assim uma área global de 2 315,00m².

6. Face à nova área definida, a requerente apresentou, em 17 de Maio de 1985, um novo estudo para o empreendimento em vista.

Sobre este pronunciou-se a DSOPT, em ofício de 7 de Junho de 1985, referindo verificar-se o não cumprimento das recomendações feitas por aqueles Serviços, em termos volumétricos, parecer que os SPECE transmitiram à requerente, em 13 de Junho de 1985.

7. A requerente haveria de apresentar na DSOPT novo estudo prévio, tendo aqueles Serviços informado os SPECE, em ofício de 7 de Novembro de 1985, que o mesmo estava em condições de ser aprovado.

8. Feitas pelos SPECE, na minuta de contrato já anteriormente elaborada e aceite na generalidade pela requerente, as correcções atendíveis em função da modificação das áreas anteriormente definidas, foi a minuta de contrato aceite por termo de compromisso assinado em 25 de Novembro de 1985.

9. A instrução do processo foi exposta na Informação n.º 594/85, de 29 de Novembro, dos SPECE.

Nela, o Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para o O. E. F. I., acolhendo o parecer do director daqueles Serviços, sancionou o procedimento adoptado e determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

Nestes termos, tendo em conta a informação n.º 598/85, de 29 de Novembro, dos SPECE, o parecer e o despacho nela exarados, respectivamente, pelo director daqueles Serviços e pelo Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para o OEFI, autorizo, ao abrigo do disposto nos artigos 55.º, alínea *a*), e 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o pedido acima referenciado atinente à modificação do aproveitamento do terreno concedido, com vista à construção de um novo edifício industrial destinado ao uso exclusivo da requerente, para além da manutenção do edifício industrial já existente, e ainda à concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, da parcela de terreno com a área de 280,00m², a anexar ao terreno já concedido, devendo, em consequência, a respectiva escritura pública ser outorgada pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e a Sociedade Industrial Ho Tin, Lda., como segundo outorgante, de acordo com as condições contratuais seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, uma parcela de terreno com a área de 280m², sito no gaveto formado pela Rua Seis, do Bairro da Areia Preta, com a Rua Cinco do mesmo Bairro, destinada a ser anexada ao terreno, com a área de 2 035m², também situada na mesma Rua Seis e já concedido ao segundo outorgante, através de escritura pública de transmissão celebrada em 19 de Dezembro de 1980, na Direcção dos Serviços de Finanças.

2. O lote do terreno agora formado, com a área total de 2 315m², demarcado na planta n.º DTC/01/138/35, do Serviço de Cartografia e Cadastro, de ora em diante simplesmente designado por terreno, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 50 anos, contado a partir de 11 de Fevereiro de 1963, data da outorga da primitiva escritura de arrendamento.

2. O prazo de arrendamento fixado no número anterior poderá ser renovado mediante condições a acordar por ambas as partes, nos termos e limites da legislação aplicável.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. Para além do edifício de finalidade industrial de quatro pisos já existente, o terreno será também aproveitado para a construção de um novo edifício de finalidade industrial destinado ao uso exclusivo da Sociedade, composto por *r/c*, sobrelaje e 10 pisos.

2. O refatório previsto no novo edifício industrial destinase ao uso exclusivo do pessoal afecto à Sociedade Industrial Ho Tin, Lda., não podendo em caso algum ser destinado à utilização pública.

3. O sétimo andar do novo edifício industrial destina-se a servir exclusivamente como piso de segurança.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de construção do novo edifício industrial o montante global de \$20 343,00 (vinte mil trezentas e quarenta e três) patacas, correspondente à seguinte discriminação:

Área bruta de pavimento do edifício industrial existente: $1\ 861\text{m}^2 \times \$\ 3,00/\text{m}^2$ \$ 5 583,00

Renda do terreno em fase de aproveitamento com a área de $1\ 845\text{m}^2 \times \$\ 8,00/\text{m}^2$ \$ 14 760,00

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 60 444,00 (sessenta mil, quatrocentas e quarenta e quatro) patacas, resultante da seguinte discriminação:

Área bruta de pavimento do edifício industrial existente: $1\ 861\text{m}^2 \times \$\ 3,00/\text{m}^2$ \$ 5 583,00

Área bruta de pavimento do novo edifício industrial: $18\ 287\text{m}^2 \times \$\ 3,00/\text{m}^2$ \$ 54 861,00

2. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos contados a partir 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. A conclusão do aproveitamento global do terreno, através da construção da segunda unidade industrial, deverá operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) 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 (projecto de arquitectura), com as rectificações impostas pela DSOPT;

b) 60 (sessenta) dias, contados da data de notificação da aprovação do anteprojecto, para elaboração e apresentação do projecto da obra (projecto definitivo);

c) 10 (dez) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da obra, para requerer a emissão da licença de obras;

d) 15 (quinze) dias, contados da data indicada na notificação para o levantamento da licença, feita pela DSOPT, para requerer o início da obra.

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:

a) Deverá apresentar o projecto de obra globalmente, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do termo do prazo referido no número anterior, caso a falta de resolução respeite ao anteprojecto de obra;

b) Poderá dar início à execução das obras, de acordo com o disposto no artigo 37.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto, caso a falta de resolução respeite ao projecto de obra, devendo requerer a respectiva licença de obras.

6. O não exercício pelo segundo outorgante do poder referido na alínea b) do número anterior não constitui motivo justificado para o incumprimento do prazo estipulado no n.º 1 desta cláusula.

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 — Multas

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula 5.ª, o segundo outorgante fica sujeito à multa de \$ 500,00 (quinhentas) 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 sujeito à multa correspondente 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 resultam 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 oitava — Prémio do contrato

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio de contrato, o montante de \$ 528 255,00 (quinhentas e vinte e oito mil, duzentas e cinquenta e cinco) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 108 255,00 (cento e oito mil duzentas e cinquenta e cinco) patacas, um mês após a publicação do despacho que autoriza o presente contrato no *Boletim Oficial*;

b) O remanescente, \$ 420 000,00 (quatrocentas e vinte mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em quatro prestações semestrais de \$ 111 644,00 (cento e onze mil seiscentas e quarenta e quatro) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a data do primeiro pagamento;

c) A modificação de aproveitamento e/ou a alteração de finalidade do piso de segurança a que alude o n.º 3 da cláusula 3.^a, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o segundo outorgante à revisão do presente contrato e ao pagamento de um prémio adicional.

Cláusula nona — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante actualizará a caução para o valor de \$ 20 343,00 (vinte mil trezentas e quarenta e três) patacas, por meio de depósito.

2. O valor da caução referida no número anterior deverá acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

Cláusula décima — Transmissão

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, mesmo depois de concluído o aproveitamento do terreno, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão do presente contrato, designadamente, no tocante ao prémio.

Cláusula décima primeira — 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 segunda — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verificar qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula 7.^a;

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

c) Interrupção do aproveitamento do terreno por um prazo superior a 90 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante;

d) Falta de pagamento pontual da renda;

e) Transmissão de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula 10.^a;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida no n.º 2 da cláusula 3.^a;

g) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula 8.^a

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do Governador que será publicada no *Boletim Oficial*.

3. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelo segundo outorgante no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no número anterior.

Cláusula décima terceira — Foro competente

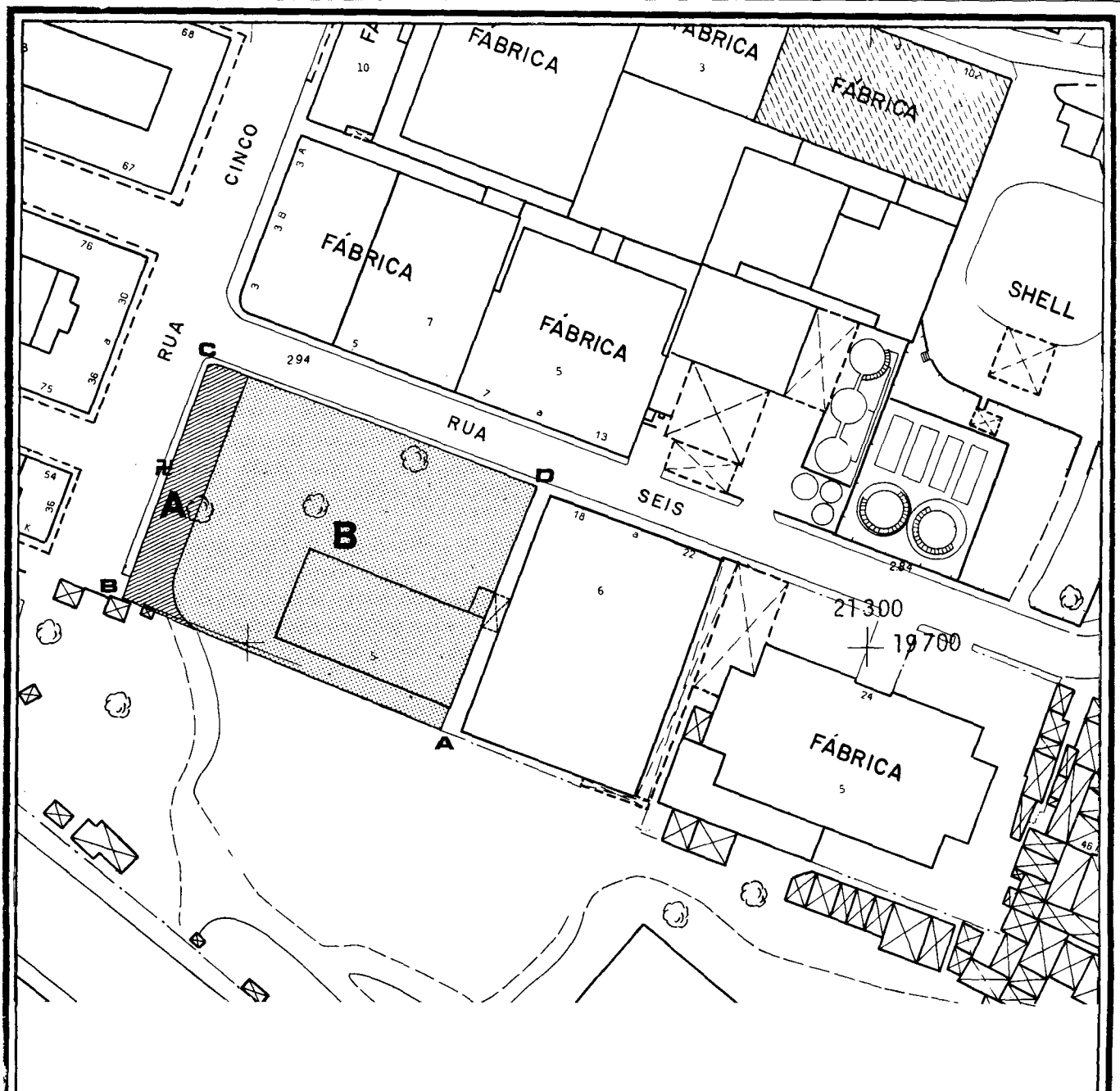
Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima quarta — Legislação aplicável

1. O presente contrato revoga a escritura de transmissão do direito de arrendamento, celebrada em 19 de Fevereiro de 1980.

2. O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 22 de Fevereiro de 1986. — O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.

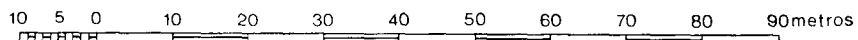


	M	Q	
A	21 231.1	19 686.0	
B	21 179.7	19 706.7	ÁREA A = 280m ²
C	21 193.5	19 744.9	
D	21 246.6	19 725.0	ÁREA B = 2 035m ²

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)