

Despacho n.º 3/SAOPH/88

Por requerimento a S. Ex.^a o Governador, de 18 de Março de 1987, vem Lau Ieong Kei, em representação da Fábrica de Fiação, Tecelagem, Vestuário e Tinturaria Chong Ou, Lda., requerer a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 3 448 m², sito na Avenida de Venceslau de Morais, (Proc. n.º 120/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 23 de Agosto de 1986, a Fábrica de Fiação, Tecelagem, Vestuário e Tinturaria Chong Ou, Lda., com sede em Macau, na Avenida de Venceslau de Morais, edifício industrial «Kin Yip», 4.º andar, representada pelo seu gerente-geral, Lau Ieong Kei, casado, residente em Macau, na Rua da Praia Grande, n.ºs 52-54, r/c, solicitou a S. Ex.^a o Governador a concessão de um terreno com a área de 3 448 m², sito na Avenida de Venceslau de Morais, destinado à edificação de um edifício industrial para instalação de uma fábrica de fiação, tecelagem de algodão e lã, tinturaria e vestuário.

2. Submetido o plano de aproveitamento do terreno à apreciação da DSOPT, verificou aquela Direcção de Serviços que o referido plano não cumpria o estipulado no Decreto-Lei n.º 41/80/M, de 15 de Novembro, pelo que veio a ser indeferido por despacho do Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, exarado em 24 de Fevereiro de 1987, na informação n.º 51/87, de 23 de Fevereiro, dos SPECE.

3. Em 18 de Março de 1987, a Fábrica de Fiação, Tecelagem, Vestuário e Tinturaria Chong Ou, Lda., dirige a S. Ex.^a o Governador novo requerimento, juntando estudo prévio, em conformidade com as indicações fornecidas pelos SPECE.

4. Sobre este estudo prévio a DSOPT veio a emitir parecer favorável, condicionado, ainda, ao parecer da DSE e do Corpo de Bombeiros.

5. Qualquer destas duas entidades se pronunciou favoravelmente, referindo alguns aspectos a observar em fase de projecto definitivo. A Direcção dos Serviços de Economia já anteriormente havia informado que o projecto se revestia de interesse para o Território, tendo sido objecto de alguns incentivos de natureza comercial e fiscal, ao abrigo da Lei n.º 1/86/M, de 8 de Fevereiro.

6. Em sequência dos referidos pareceres, os SPECE procederam ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixaram as restantes condições a que a concessão deverá obedecer. Com elas concordaram os representantes da fábrica, os quais firmaram, em 10 de Outubro de 1987, um termo de compromisso no qual declaram aceitar os termos e condições constantes da minuta anexa ao mesmo e se comprometem a comparecer à outorga da respectiva escritura pública na data e local, para o efeito, indicados.

7. No cálculo do prémio do contrato foi tida em consideração a importância do projecto, o primeiro de integração vertical no sector têxtil em Macau, conforme se dá conta na informação n.º 327/87, dos SPECE.

8. De acordo com a citada informação, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director dos SPECE emitido parecer concordante no seguimento do que o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho na mesma exarado, determinou o envio do processo à Comissão de Terras.

9. Apreciado o processo em sessão de 19 de Novembro de 1987, foi esta de parecer poder se deferido o pedido supra-mencionado, devendo a respectiva escritura ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta anexa ao parecer emitido e que dele é parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno acima identificado, ao abrigo do disposto no artigo 29.º, n.º 1, alínea c), e do artigo 56.º, n.º 1, alínea a), ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo a respectiva escritura de contrato ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta anexa ao presente parecer e que dele é parte integrante.

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 Avenida de Venceslau de Morais, com a área de 3 448 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/01/565/86, 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 ser renovado, mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo quinze pisos, afectados à indústria de fiação, tecelagem, vestuário e tinturaria, a explorar directamente pelo segundo outorgante.

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

Comercial: parte do r/c e sobreloja, com cerca de 1 058 m²;

Industrial: parte do r/c, do 4.º ao 7.º pisos (do 2.º ao 5.º andares), 9.º piso (7.º andar), e do 10.º ao 15.º pisos (8.º ao 13.º andares), com cerca de 40 339 m²;

Estacionamento: parte do r/c, sobreloja e 3.º piso (1.º andar), com cerca de 5 286 m².

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 \$ 12,00 (doze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 41 376,00 (quarenta e uma mil, trezentas e setenta e seis) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 188 848,00 (cento e oitenta e oito mil, oitocentas e quarenta e oito) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

1 058 m² × \$ 6,00/m² \$ 6 348,00

ii) Área bruta para indústria:

40 339 m² × \$ 4,00/m² \$ 161 356,00

iii) Área bruta para estacionamento:

5 286 m² × \$ 4,00/m² \$ 21 144,00

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 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) 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

c) 30 (trinta) 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 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) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) Proceder à construção dos arruamentos assinalados com a letra B na planta anexa, com o n.º DTC/01/565/86, bem como o sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante e no prazo por este marcado.

2. Caso o segundo outorgante não dê cumprimento à obrigação referida na alínea b) do n.º 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 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: \$ 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 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 à 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, 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 \$ 2 420 000,00 (dois milhões, quatrocentas e vinte mil) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 720 000,00 (setecentas e vinte mil) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente \$ 1 700 000,00 (um milhão e setecentas mil) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em quatro prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 451 890,00 (quatrocentas e cinquenta e uma mil, oitocentas e noventa) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 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 \$ 41 376,00 (quarenta e uma mil, trezentas e setenta e seis) 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, 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, 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 60 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

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

3. A caducidade do contrato produz os seguintes efeitos:

a) Reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso;

b) Perda da caução prestada nos termos da cláusula décima primeira a favor do primeiro outorgante.

Cláusula décima quinta — Rescisão

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

a) Falta de 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, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida nas cláusulas sétima, oitava, nona e décima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho do 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, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

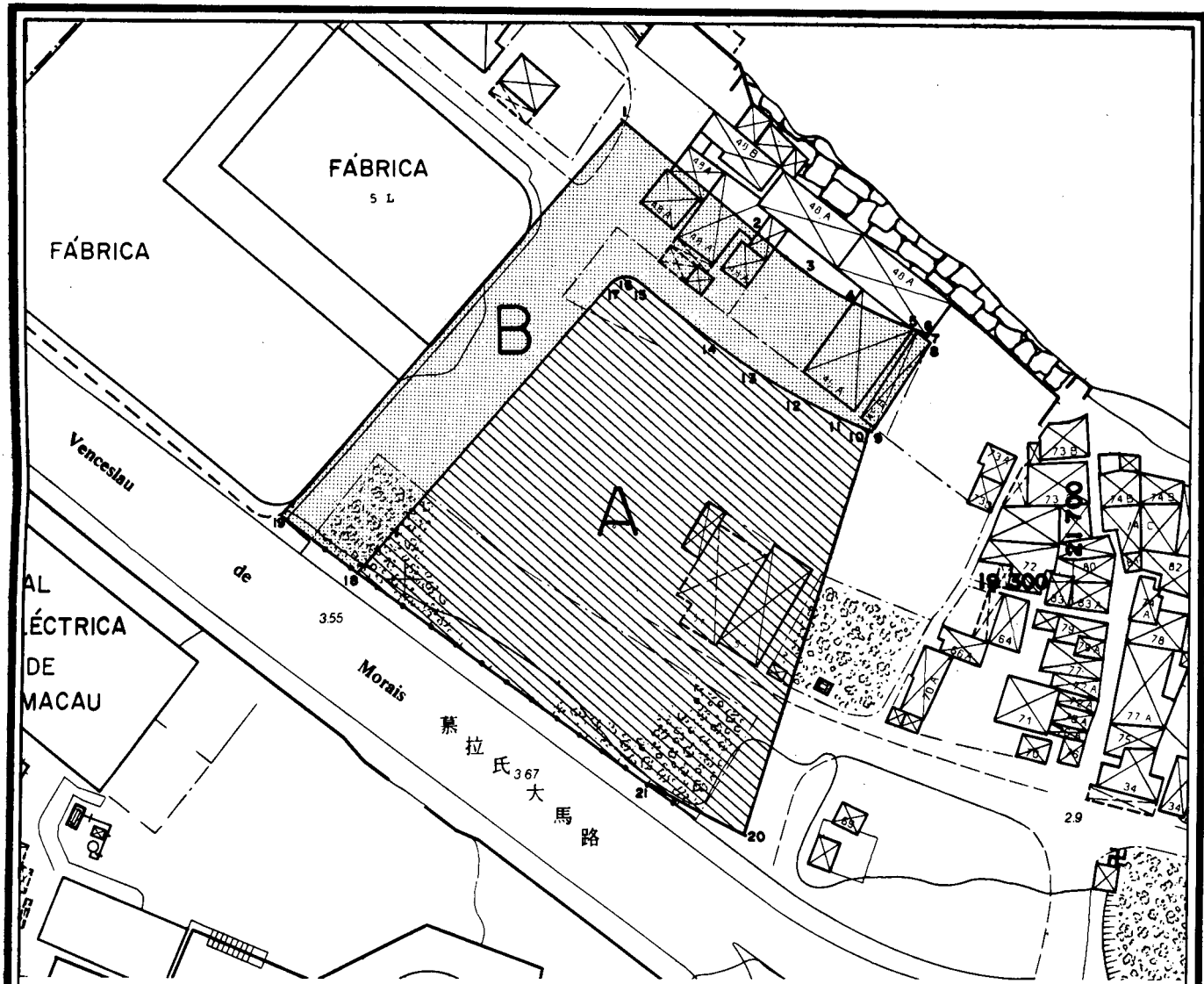
Cláusula décima sexta — Foro competente

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 e em vigor no território de Macau.

Residência do Governo, em Macau, aos 6 de Janeiro de 1988. — O Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



- Parcela A
- Terreno sito na Av. Venceslau de Moraes.
- Confrontações:
- NE - Parcela B;
- SE - Terreno do Território Arrendado a Dock Jung Ying (Proc. 46/66);
- SW - Av. Venceslau de Moraes;
- NW - Parcela B.
- Parcela B
- Terreno sito na Av. Venceslau de Moraes.
- Confrontações:
- NE - Terreno do Território (Lote F);
- SE - Terreno do Território e Parcela A;
- SW - Av. Venceslau de Moraes;
- NW - Terreno do Território e Terreno do Território Arrendado a José Balcór Hung Prado.

AVENIDA VENCESLAU DE MORAIS

▨ ÁREA A = 3 448 m²

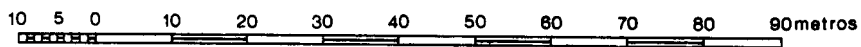
▤ ÁREA B = 1 869 m²

| | H | P |
|----|----------|----------|
| 1 | 21 632.7 | 19 368.9 |
| 2 | 21 653.2 | 19 351.8 |
| 3 | 21 660.5 | 19 346.3 |
| 4 | 21 667.2 | 19 342.3 |
| 5 | 21 674.3 | 19 338.9 |
| 6 | 21 678.5 | 19 337.2 |
| 7 | 21 677.9 | 19 336.3 |
| 8 | 21 678.6 | 19 335.8 |
| 9 | 21 670.4 | 19 322.9 |
| 10 | 21 669.8 | 19 322.6 |
| 11 | 21 663.9 | 19 325.0 |
| 12 | 21 658.3 | 19 327.8 |
| 13 | 21 653.0 | 19 331.1 |
| 14 | 21 648.0 | 19 334.6 |
| 15 | 21 636.7 | 19 343.9 |
| 16 | 21 634.0 | 19 345.1 |
| 17 | 21 631.5 | 19 345.0 |
| 18 | 21 593.1 | 19 300.9 |
| 19 | 21 581.4 | 19 309.2 |
| 20 | 21 651.0 | 19 262.1 |
| 21 | 21 640.2 | 19 267.0 |

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000



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