

Despacho n.º 5/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela Insecticidas Protectores da Saúde, Lda., também conhecida por The Blood Protection Company Limited, ou Pou Hut Iao Han Cong Si, de doação ao Território de um lote de terreno com a área rectificada para 597,75 m², sito onde outrora se encontrava o prédio n.º 141, da Rua de Francisco Xavier Pereira, seguido de concessão, por arrendamento e com ausência de hasta pública e revisão dos contratos de concessões, por arrendamento, de dois lotes com as áreas de 489,76 m² e 590,49 m², anexos àquele, a fim de serem anexados entre si em ordem à uniformização do seu regime jurídico e passarem a constituir um único terreno e sobre o mesmo manter construído um bloco industrial, em regime de propriedade horizontal, (Processo n.º 104/87, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. O terreno ocupado pelo prédio n.ºs 137, 139, 141, 143 e 145, da Rua de Francisco Xavier Pereira, e Travessa do Gafanhoto, n.ºs 1, 1-A, 1-B e 1-C, resulta de três lotes de terreno, conforme a seguir se indicam:

a) Um lote de terreno com a área de 726,845 m², descrito na CRPM sob o n.º 11 987, a fls. 74 v. do livro B-32 e encontra-se inscrito a favor da sociedade por quotas de responsabilidade limitada, denominada «Insecticidas Protectores da Saúde, Lda.», conforme inscrição n.º 30 132, a fls. 165 do livro G-23;

b) Um lote de terreno com a área de 489,76 m², descrito na CRPM sob o n.º 13 895 a fls. 101 do livro B-37, concedido por arrendamento pelo Território a Sam Heong Lam por escritura pública outorgada na DSF, em 12 de Março de 1941. O direito de arrendamento deste terreno foi transmitido a favor da Sociedade Insecticidas Protectores da Saúde, Lda., por escritura de 28 de Abril de 1959, outorgada na DSF, conforme traslado arquivado no respectivo processo de cadastro da DSOPT;

c) Um lote de terreno com a área de 590,49 m², descrito na CRPM sob o n.º 21 276, a fls. 114 v. do livro B-48, concedido por arrendamento, pelo Território, a Sam Heong Lam por escritura de contrato de concessão outorgada em 29 de Abril de 1958, e, por óbito de Sam Heong Lam, transmitido aos seus herdeiros, Ma Soi Ieng, Ching Mui Shum, Shum Tung Hung, Shum Tung Fook e Shum Ching Chee, os quais, por escritura pública outorgada no Primeiro Cartório Notarial de Macau, em 21 de Abril de 1987, transmitiram o referido direito a favor da citada «Sociedade Insecticidas Protectores da Saúde, Lda.», em nome da qual ora se acha inscrito sob o n.º 1 491, a fls. 197 v. do livro F-22-A.

2. O prédio referenciado no corpo do ponto anterior é um bloco fabril construído em propriedade horizontal, composto de rés-do-chão e onze pisos superiores, tendo no r/c duas fábricas com as respectivas sobrelojas e uma loja com sobreloja e em cada piso superior, duas fábricas num total de 25 fracções autónomas.

3. As diferenças de áreas registadas na Conservatória do Registo Predial e a natureza diversa dos títulos jurídicos do terreno que o referido bloco fabril ocupa têm obstado à possibilidade de se efectuar o registo do mesmo na Conservatória, face ao disposto no n.º 4 do artigo 179.º da Lei de Terras.

4. Assim, e após contactos dos interessados com os SPECE com vista a solucionar o problema, por requerimento de 20 de Maio de 1986, dirigido a S. Ex.ª o Encarregado do Governo, Fong Man Kan, em representação de Ma Soi Ieng, Ching Mui Shum, Shum Ching Chee, Shum Tung Fook, Shum Tung Hung e «Insecticidas Protectores da Saúde, Lda.», solicitou:

a) A transmissão, a favor desta última, do direito de arrendamento de uma parcela de terreno com 590,49 m², situada no cruzamento do Beco do Botão com a Travessa do Gafanhoto;

b) A cedência, a favor do Território, do terreno com a área de 726,845 m², resultante da demolição do prédio n.º 141, da Rua de Francisco Xavier Pereira, seguida da sua concessão por arrendamento a favor de «Insecticidas Protectores da Saúde, Lda.»;

c) A conversão das duas referidas parcelas de terreno, juntamente com a parcela de 489,76 m², resultante da demolição do prédio n.º 143, da Rua de Francisco Xavier Pereira, concedida por arrendamento à referida «Insecticidas Protectores da Saúde, Lda.», num único lote de terreno, de molde a permitir o registo predial da nova construção que, sobre os três identificados terrenos, fora erigida.

5. Em face deste requerimento e apresentada a fotocópia da escritura de transmissão do direito de arrendamento outorgada no Primeiro Cartório Notarial de Macau, referida na alínea c) do ponto 1, os SPECE procederam à elaboração da minuta de contrato.

6. Verificou-se, então, que, relativamente à área do terreno em regime de propriedade perfeita, havia divergência entre os valores indicados pela requerente e os indicados pelo SCC.

7. Com as condições contratuais fixadas na referida minuta, incluindo a área calculada pelo SCC, concordou o representante da requerente, firmando-se o termo de compromisso em 1 de Agosto de 1987.

8. Conforme parecer emitido na informação n.º 274/87, de 25 de Agosto, dos SPECE, o director destes Serviços emitiu parecer concordante com todo o acordado, tendo o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação determinado o envio do processo à Comissão de Terras.

9. Relativamente ao pedido de transmissão do lote com a área de 590,49 m², a que se refere a alínea a) do n.º 4 do presente despacho, não carece a sua transmissão de autorização em virtude de se tratar de uma concessão definitiva (n.º 3 do artigo 143.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho).

10. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 19 de Novembro de 1987, foi de parecer nada obstar, no que respeita ao pedido de doação ao Território do lote referido com a área de 726,845 m², rectificado para 597,75 m², seguido de concessão por arrendamento, e ainda a simultânea revisão das concessões, por arrendamento, dos lotes citados, com as áreas de 489,76 m² e 590,49 m², a fim de serem anexados entre si em ordem à uniformização dos regimes jurídicos dos mesmos e passarem a constituir um único terreno, devendo a respectiva escritura de contrato 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;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, autorizo o pedido referido em epígrafe, ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 56.º, n.º 1, alínea a), e 179.º, n.º 4, da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, devendo o respectivo contrato ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

a) A doação ao primeiro outorgante, livre de quaisquer ónus ou encargos, do terreno com a área de 726,845 m², rectificada para 597,75 m², situado na Rua de Francisco Xavier Pereira, que faz parte do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 11 987 a fls. 74 v. do livro B-32, inscrito a favor do segundo outorgante conforme inscrição n.º 30 132, a fls. 165 do livro G-23;

b) A concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, ao segundo outorgante, do terreno acima identificado;

c) A revisão das concessões, por arrendamento, do terreno com a área de 489,76 m², situado na Rua de Francisco Xavier Pereira, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 13 895, a fls. 101 do livro B-37 e inscrito a favor do segundo outorgante, conforme inscrição n.º 30 132, a fls. 165 do livro G-23 e do terreno com a área de 590,49 m², situado no gaveto do Beco do Botão com a Travessa do Gafanhoto, descrito sob o n.º 21 276, a fls. 114 v. do livro B-48 e inscrito a favor do segundo outorgante, conforme inscrição n.º 1 491 a fls. 197 v. do livro F-22-A, concedidos, respectivamente, por escrituras públicas de 12 de Março de 1941 e 29 de Abril de 1958.

2. Os terrenos referidos no número anterior destinam-se a ser anexados entre si e de ora em diante serão designados por terreno.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa DTC/01/207/85, do SCC, passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido até 11 de Março de 2001.

2. O prazo do arrendamento referido no número anterior poderá ser renovado, mediante condições a acordar, nos termos e limites da legislação aplicável.

3. É, desde já, renovado por dez anos o prazo de arrendamento do terreno identificado na alínea c) do n.º 1 da cláusula primeira, a contar do termo do prazo de 50 anos, que se iniciou em 12 de Março de 1941, data da outorga da escritura pública da concessão inicial.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno destina-se a manter construído o edifício, em

regime de propriedade horizontal, compreendendo doze pisos, existente no local.

2. O edifício referido no número anterior é afectado, exclusivamente, à finalidade industrial.

Cláusula quarta — Renda

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

19 647,44 m² × \$ 4,00/m² (quatro) patacas — \$ 78 590,00 (setenta e oito mil, quinhentas e noventa) patacas, arredondado.

2. 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 — 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 \$ 78 590,00 (setenta e oito mil, quinhentas e noventa) 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 sexta — Rescisão

1. O presente contrato poderá 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 do pagamento pontual da renda.

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

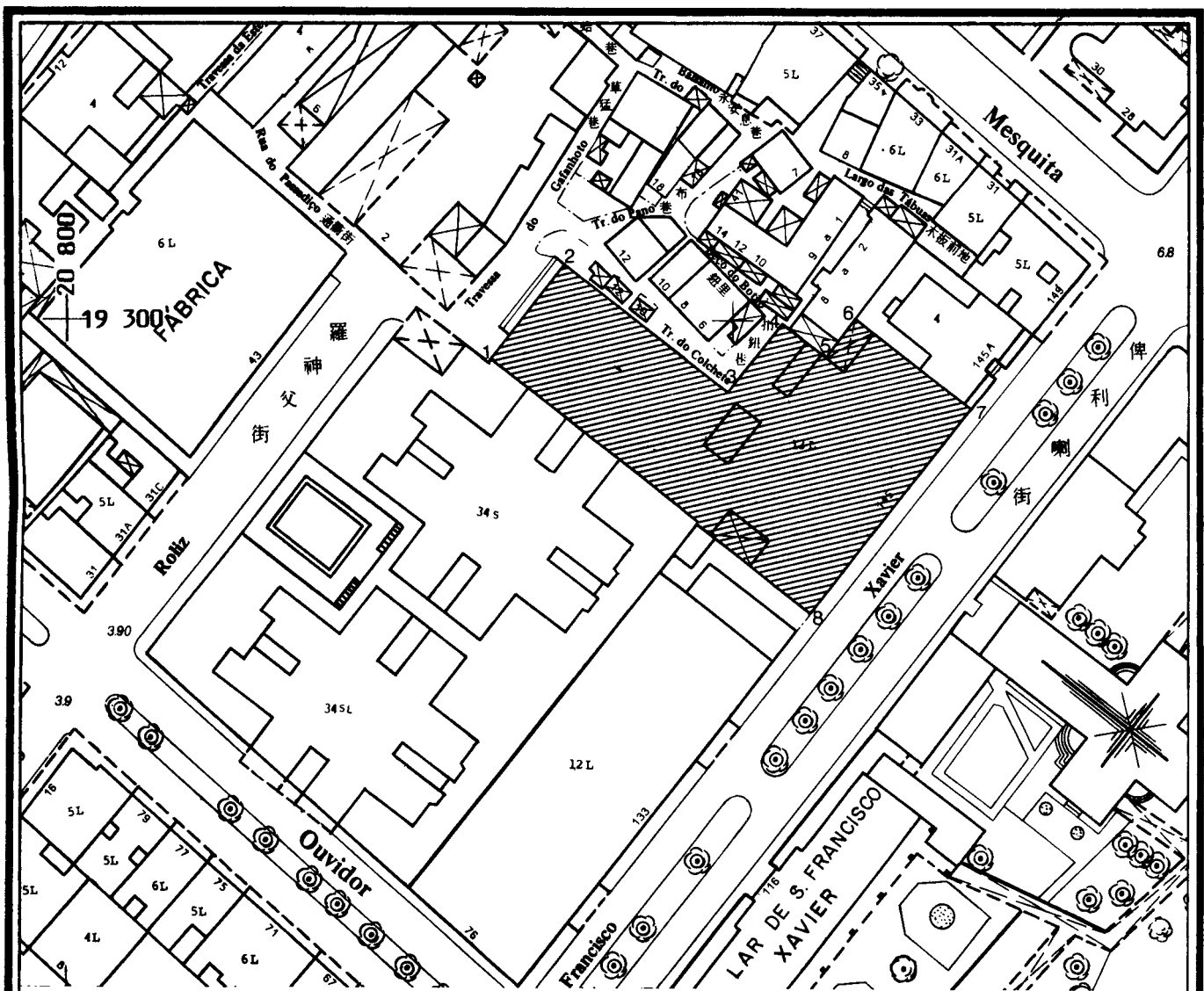
Cláusula sétima — Foro competente

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

Cláusula oitava — 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*.



R. Francisco Xavier Pereira, nos. 137 a 145 e
 Tv. do Gafanhoto, nos. 1 a 1C.
 No. 11 987, B-32 (parte); no. 13 895, B-37;
 no. 21 276, B-48.

Confrontações

- Moroeste - Tv. do Gafanhoto, Beco do Botão, Tv. do Colchete e no. 8 do Pátio de Iong Loc.
- Sudeste - R. Francisco Xavier Pereira.
- Sudoeste - Edifício Fortuna e pátio ocupado por um posto de transformação da C.E.M..
- Nordeste - Beco do Botão, Tv. do Colchete, no. 8 do Pátio de Iong Loc e prédio nos. 147 a 147B da Rua Francisco Xavier Pereira (no. 20 298, B-44)

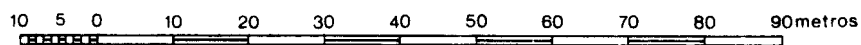
ÁREA = 1678 mq

	N	P
1	20 863.5	19 293.9
2	20 874.7	19 308.2
3	20 899.0	19 289.0
4	20 907.0	19 299.4
5	20 913.6	19 294.1
6	20 918.2	19 300.4
7	20 935.5	19 286.7
8	20 911.6	19 255.8

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)