

Despacho n.º 36/SAES/86

Em requerimento a S. Ex.^a o Governador, apresentado em 11 de Dezembro de 1985, foi solicitada por Sou Chio Hong, Leong Weng Cheong, Chan Wai San, Pao Son Cheng, Siu Chau Sang, Kwok Wing Kit, Lao Ieng Long, Lok Sai On, Chan Ian Chan e Lo Kai Tai, a concessão por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 930m², situado entre a Rua Marginal do Canal dos Patos e a Travessa do Laboratório, destinado a indústria, (Processo n.º 25/86, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento apresentado nos SPECE em 11 de Dezembro de 1985, Sou Chio Hong e outros, acima indicados, solicitaram a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 930m², situada entre a Rua Marginal do Canal dos Patos e a Travessa do Laboratório, na Ilha Verde.

A finalidade pretendida para o terreno requerido é a construção de um edifício destinado a indústria.

2. O pedido foi instruído com todos os documentos exigidos pela lei para o efeito e pela informação n.º 95/86, de 21 de Março, os SPECE fizeram a análise da instrução do processo e das negociações conduzidas por aqueles Serviços, com os requerentes, com referência expressa aos pareceres emitidos pela Direcção dos Serviços de Economia e DSOPT e a uma reunião havida entre estes dois Serviços e os SPECE, da qual resultou a necessidade de alterações a introduzir no estudo prévio apresentado. O que veio a acontecer, após o que o mesmo mereceu da Direcção dos Serviços de Economia parecer favorável.

3. As negociações referidas no ponto anterior ficaram concluídas com a aceitação, pelos requerentes, dos termos e condições a que a concessão deverá obedecer, aceitação essa formalizada em termo de compromisso assinado em 19 de Março de 1986.

4. A referida informação obteve parecer do director dos SPECE, no qual se referia que os requerentes exploravam cada um a sua pequena empresa, num terreno situado no Canal dos Patos, que tiveram de desocupar, tendo-lhes sido concedidas licenças de ocupação temporárias num terreno situado no tardo do edifício industrial «Ocean», junto à Rua dos Pescadores; que aos requerentes fora transmitido que a Administração estaria disposta a negociar a concessão de um lote de terreno para a construção de um edifício industrial, desde que se associassem entre si para esse efeito. Assim e por esta concessão permitir legalizar dez pequenas empresas, concluiu o director dos SPECE, depois de exprimir a sua concordância com o procedimento adoptado, por propor o envio do processo à Comissão de Terras, o que veio a ser determinado pelo Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para o Ordenamento, Equipamento Físico e Infra-Estruturas.

O processo foi objecto do parecer n.º 104/86, de 16 de Maio, da Comissão de Terras, no qual se concluiu poder ser autorizada a concessão requerida, com dispensa de hasta pública, devendo a mesma ser titulada por escritura pública, nos termos e condições da minuta que, anexa ao parecer, dele se considerava parte integrante.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

No uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, defiro o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, acima identificado, ao abrigo das disposições conjugadas dos artigos 30.º, n.º 3, alínea b) e 56.º, n.º 1, alínea a), ambos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, devendo a concessão ser titulada por escritura pública a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: Concessão por arrendamento

O primeiro outorgante concede aos segundos outorgantes por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno sito entre a Rua Marginal do Canal dos Patos e a Travessa do Laboratório com a área de 930 m² de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa, com o n.º DTC/01/087/85B, e que tem as seguintes confrontações:

NE — Travessa do Laboratório, n.ºs 23 e 25 (11 079, B-29)

SE — Terreno do Território

SW — Via projectada

NW — Terreno do Território

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura 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

O terreno será aproveitado com a construção de um edifício, em regime, de propriedade horizontal, compreendendo cinco pisos a fim de ser utilizado para a indústria.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, os segundos outorgantes pagarão a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno pagarão \$4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$3 720,00 (três mil setecentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passarão a pagar o montante global de \$4 401,00 (quatro mil quatrocentas e uma) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para estacionamento: 91,00m ²	
91m ² × \$1,00/m ² e por piso	\$ 91,00
ii) Área bruta para indústria: 4 310m ²	
4 310m ² × \$1,00/m ² e por piso	\$ 4 310,00

Total \$ 4 401,00

2. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contadas da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estipuladas 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 20 (vinte) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, os segundos outorgantes deverão, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 30 (trinta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do projecto de arquitectura;

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

c) 30 (trinta) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto definitivo, 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 30 (trinta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, os segundos outorgantes poderão dar início à execução das obras, de acordo com o disposto no artigo 37.º do Regulamento Geral de Construção Urbana, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto, devendo requerer a respectiva licença de obra.

6. O não exercício pelos segundos outorgantes do poder referido no número anterior não constitui motivo justificativo para o cumprimento do prazo estipulado no n.º 1 desta cláusula.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelos segundos outorgantes:

a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais aí existentes;

b) Proceder à construção dos arruamentos assinalados na planta anexa, com o n.º DTC/01/087/85-B, bem como o sistema de esgotos e drenagem de águas pluviais, de acordo com o projecto a fornecer pelo primeiro outorgante.

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 ao reembolso das correspondentes despesas com um acréscimo de 50% que são exigíveis aos segundos outorgantes.

Cláusula sétima — Materiais sobrantes do terreno

1. Os segundos outorgantes ficam expressamente proibidos 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 lugar 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, os segundos outorgantes ficam sujeitos às seguintes penalidades:

— Na 1.ª infracção: \$ 5 000,00 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 — Materiais para aterro

Todos e quaisquer materiais de aterro que os segundos outorgantes eventualmente necessitem para aplicar no terreno terão que ser obrigatoriamente obtidos fora do Território.

Cláusula nona — Multas

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, os segundos outorgantes ficam sujeitos, 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, ficam sujeitos a multa até ao dobro daquela importância.

2. Os segundos outorgantes ficam exonerados 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, os segundos outorgantes obrigam-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula décima — Prémio do contrato

Os segundos outorgantes pagarão ao primeiro outorgante, a título do prémio do contrato, o montante de \$349 620,00 (trezentas e quarenta e nove mil, seiscentas e vinte) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$70 000,00 (setenta mil) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente no montante de \$279 620,00 (duzentas e setenta e nove mil, seiscentas e vinte) patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em três prestações semestrais, sucessivas, iguais de capital e juros, no montante de \$97 905,00 (noventa e sete mil novecentas e cinco) patacas,

cada uma, vencendo-se a primeira 180 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, os segundos outorgantes prestarão uma caução no valor de MOP\$ 3 720,00 (três mil setecentas e vinte) patacas por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referido no número anterior deverá acompanhar a alteração do valor das rendas.

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. A transmissão das fracções designadas no estudo prévio por A (no r/c), A1, B1 e C1 (no 1.º andar), A2 e B2 (ambas no 2.º andar) A3 e C3 (no 3.º andar), A4, B4, C4 e D4 (no 4.º andar), depende de prévia autorização do primeiro outorgante durante o período de dez anos contados da respectiva licença de ocupação e sujeita os transmissários à revisão das condições do presente contrato.

3. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, os segundos outorgantes poderão 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, os segundos outorgantes obrigam-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 nona;

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 (noventa) dias, salvo motivos especiais devida-

mente 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 determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte dos segundos outorgantes.

4. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelos segundos outorgantes no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no n.º 2 desta cláusula.

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, enquanto não estiver concluído o aproveitamento do terreno sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula décima;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida no n.º 2 da cláusula décima segunda.

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

3. O terreno deverá ser deixado livre e desocupado pelos segundos outorgantes no prazo fixado, para o efeito, no despacho referido no número anterior.

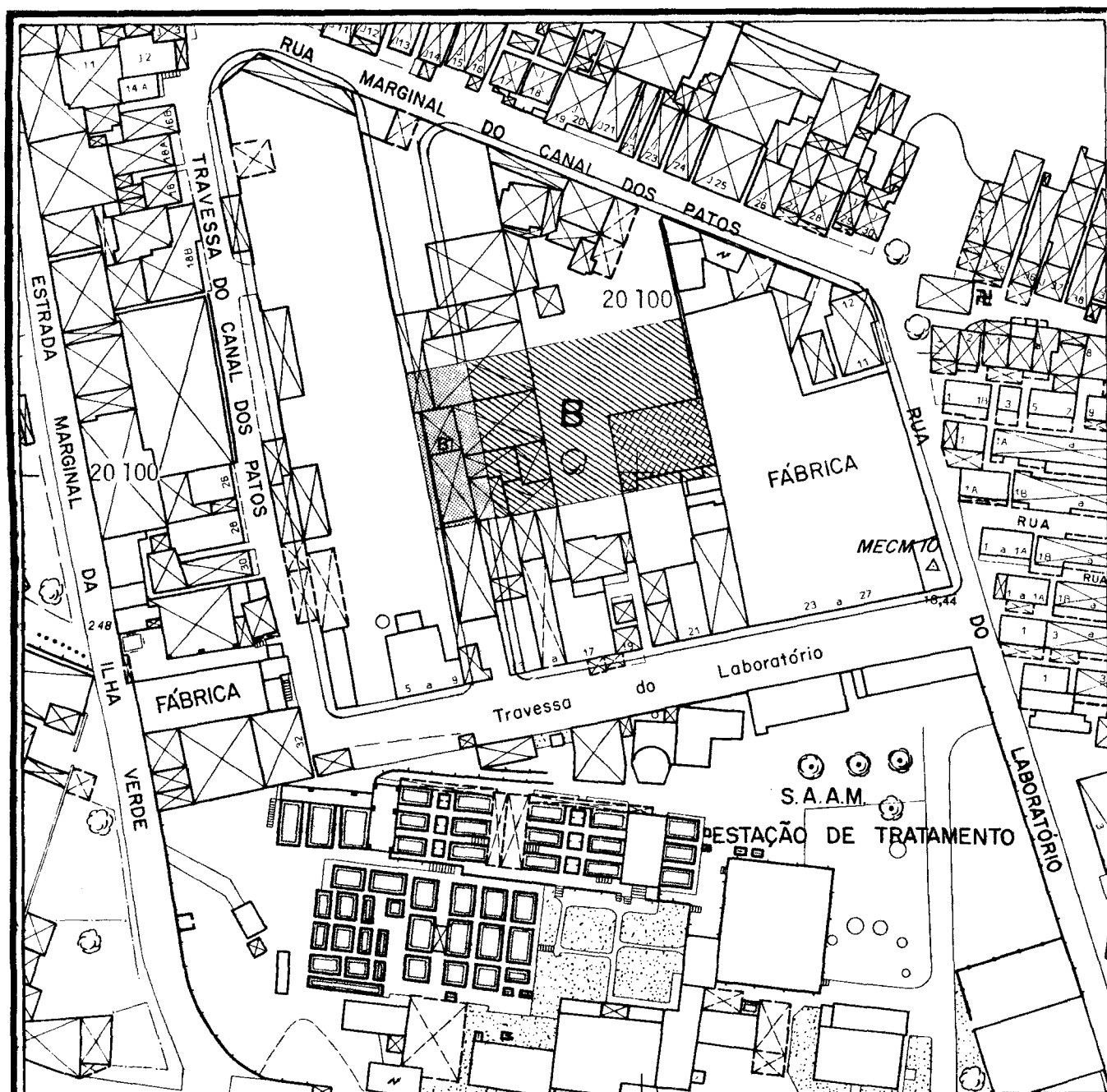
Cláusula décima sexta — Foro competente

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 7 de Outubro de 1986. — O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.



- Parcela B1
- Anexa a Parcela B sito entre a Rua Marginal do Canal dos Patos e Trv. do Laboratório.

Confrontações:

- NL - Parcela B;
SE - Via Projectada.
SW - Terreno do Território;
NW - Via Projectada.

- Parcela B
- Terreno sito entre a Rua Marginal do Canal dos Patos e Trv. do Laboratório.

Confrontações:

- NE - Nº 23 e 25 da Travessa do Laboratório (11079, B-29);
SE - Terreno do Território;
SW - Parcela B1;
NW - Terreno do Território.

ÁREA SUJEITA A RECTIFICAÇÃO: B = 930 mq
B1 = 255 mq

DIRECÇÃO DO SERVIÇO DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍署

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

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