Despacho n.º 72//SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Investimento Predial Stanley, Lda., de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, titulado pela escritura pública outorgada em 27 de Dezembro de 1985 e seu aditamento de 20 de Maio de 1988, por alteração de finalidade da área de construção, relativamente ao terreno com a área de 3 780 m², sito na Rua Projectada à Avenida de Venceslau de Morais (Proc. n.º 45/89, da Comissão de Terras).

1. Por escritura de contrato de concessão, por arrendamento, outorgada em 27 de Dezembro de 1985, a Empresa de Investimento Predial Stanley, Lda., ficou titular do direito de arrendamento do terreno, com a área de 3 780 m², sito na Rua Projectada à Avenida de Venceslau de Morais, destinado à construção de um edifício industrial.

2. Por requerimento, datado de 23 de Março de 1988, veio a concessionária solicitar junto dos SPECE, a S. Ex.ª o Governador, autorização para alterar a finalidade de parte do rés-do-chão do edifício, por forma a ficar afecto a comércio e ou indústria e parque de estacionamento automóvel.

3. Pretendendo a concessionária vir a utilizar para comércio ou indústria, a zona inicialmente destinada a cantina, restaurante, «show-room» e escritórios, e somente uma pequena parte de área reservada a estacionamento, a citada Empresa de Investimento Predial Stanley, Lda., submeteu à apreciação da DSOPT, o respectivo projecto que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de ser passível de aprovação, logo que acordadas com o Governo do Território as condições referentes ao reaproveitamento do terreno.

4. A área que a concessionária pretende vir a utilizar, relativamente à parte reservada a estacionamento, corresponde a área excedente, não contrariando assim o que legalmente se encontra disposto sobre a matéria, conforme o parecer emitido pela DSOPT no seu ofício n.º 2 881/1 674/DURLIC/89, sobre a globalidade da alteração de finalidade em causa.

5. Também sob o pedido da concessionária se pronunciou favoravelmente a Direcção dos Serviços de Economia, através do seu ofício n.º 1 580/DIN/SAPI.

6. Os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a modificação do aproveitamento requerida.

7. Com as condições fixadas concordou a referida concessionária, conforme o termo de compromisso firmado por Or Wai Sheun, na qualidade de representante, em 19 de Maio de 1989, no qual declarou aceitar os termos e condições da minuta a ele anexa e se obrigou a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

8. Conforme informação n.º 151/89, de 24 de Maio, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 22 de Junho de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura pública 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;

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, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Artigo primeiro — Objecto do contrato

É objecto do presente contrato a revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno, com a área de 3 780 m², sito na Rua Projectada à Avenida de Venceslau de Morais, titulado pela escritura pública outorgada na DSF, em 27 de Dezembro de 1985, e escritura de aditamento outorgada nos mesmos Serviços, em 25 de Maio de 1988.

Artigo segundo — Aproveitamento, finalidade e renda

A cláusula terceira (aproveitamento e finalidade do terreno) e a cláusula quarta (renda) da escritura celebrada em 27 de Dezembro de 1985, passam a ter a seguinte redacção:

«*Cláusula terceira:* .....

Parágrafo primeiro. .....

Parágrafo segundo. O rés-do-chão será afectado às seguintes finalidades de utilização:

a) Comércio e/ou indústria: 1 694 m²;

b) Parque de estacionamento automóvel: 795 m²».

«*Cláusula quarta* — 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 $ 40,00 (quarenta) patacas, por metro quadrado, do terreno concedido, no montante global de $15 120,00 (quinze mil, cento e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de $ 122 276,00 (cento e vinte e duas mil, duzentas e setenta e seis) patacas, correspondente à 1.ª e 2.ª fases do edifício e resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para indústria e estacionamento:
28 028 m² x $ 4,00/m² ..... $ 112 112,00

ii) Área bruta para comércio:
1 694 m² x $ 6,00/m² ..... $ 10 164,00

Total ..... $ 122 276,00

2. As áreas de construção, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação, aquando da vistoria do edifício pelos Serviços competentes para a emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda.

3. As rendas poderão ser 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».

Artigo terceiro — Prémio

1. Prémio estipulado nas cláusulas 8.ª e 9.ª da escritura de 27 de Dezembro de 1985, é agravado com a importância adicional de $ 501 424,00 (quinhentas e uma mil, quatrocentas e vinte e quatro) patacas.

2. A importância de $ 501 424,00 (quinhentas e uma mil, quatrocentas e vinte e quatro) patacas, referida no número anterior, deverá ser paga, de uma só vez, até 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza a presente revisão do contrato de concessão.

Artigo quarto — Foro competente

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

Artigo quinto — Legislação aplicável

1. O contrato de concessão referido no artigo primeiro passa a reger-se por este contrato e pelo contrato revisto e seu aditamento em tudo o que não contrarie o presente contrato.

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, em vigor no Território.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 12 de Julho de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral.*

Despacho n.º 73/SAOPH/89

Respeitante ao pedido feito por Ng Fok, de revisão do contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 4 955 m², sito junto à Estrada Marginal do Hipódromo, destinado à construção ,de dois edifícios para habitação e comércio, ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para Habitação (Proc. n.º 47/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por escritura de contrato outorgada em 24 de Janeiro de 1987, Ng Fok ficou titular do direito de arrendamento de um terreno com a área de 4 955 m², sito na Estrada Marginal do Hipódromo, destinado a ser aproveitado com habitações construídas ao abrigo dos Contratos de Desenvolvimento para Habitação.

2. Na referida escritura, ao concessionário ficou a caber o encargo especial de desocupar e remover todas as construções provisórias existentes no terreno concedido, ficando ainda estipulado um prazo global de aproveitamento.

3. No decorrer do processo de desocupação das construções provisórias surgiram dificuldades não previstas inicialmente que atrasaram, substancialmente, o aproveitamento do terreno e impediram o concessionário de cumprir o prazo de aproveitamento estipulado.

4. Havendo, pois, necessidade de rever o contrato celebrado, os SPECE encetaram o processo, tendo sido elaborada a informação n.º 529/88, de 12 de Dezembro, com o ponto de situação do processo de negociação.

5. Submetida a informação à consideração superior, o director dos SPECE, no parecer emitido, considerou estarem reunidas as condições para se encetar a fase de negociações directas e elaboração de uma nova minuta de contrato, salvaguardando-se, porém, o reaproveitamento dos agregados familiares que tiverem direito e o reembolso do Território pelas desocupações que irão ser feitas à custa dos fogos recebidos como contrapartidas.

6. Na sequência daquele parecer, o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho lançado na mesma informação, determinou que as desocupações deveriam constituir encargo do concessionário, ficando a Administração com o encargo da realização das infra-estruturas.

7. Em cumprimento do despacho referido, os SPECE procederam às negociações com o concessionário, tendo chegado a acordo, materializado no termo de compromisso, firmado em 25 de Maio de 1989, pelo concessionário, no qual declara aceitar os termos e condições, constantes da minuta de contrato a ele anexa e se compromete a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

8. Conforme informação n.º 162/89, de 31 de Maio, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, na sequência do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 22 de Junho de 1989, foi de parecer poder ser autorizada a revisão do contrato de concessão, titulado pela escritura pública celebrada em 24 de Janeiro de 1987, relativa ao terreno referenciado em epígrafe, devendo a respectiva escritura de revisão ser outorgada nos termos e condições constantes da minuta de contrato anexa ao presente parecer do qual fica fazendo parte integrante.

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 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referenciado, devendo o respectivo contrato de revisão da concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por arrendamento, ao abrigo do Contrato de Desenvolvimento para a Habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, respeitante ao terreno com a área de 4 955 metros quadrados, situado na Estrada Marginal do Hipódromo, de ora em diante designado, simplesmente, por