

Despacho n.º 131/SATOP/92

Nos termos do n.º 1 do Despacho n.º 21/GM/92, de 5 de Março, designo o capitão-de-fragata José Manuel Narciso de Sousa Henriques membro do Grupo Coordenador para os Assuntos Fronteiriços, em representação dos Serviços de Marinha.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 7 de Outubro de 1992. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

Despacho n.º 132/SATOP/92

Respeitante ao pedido feito pela Empresa de Investimento Predial Stanley, Lda., de rectificação da cláusula terceira da escritura de contrato de concessão, celebrada em 27 de Dezembro de 1985, alterada pelo artigo segundo da escritura de contrato celebrada em 20 de Outubro de 1989, ambas na Direcção dos Serviços de Finanças, relativamente ao terreno com a área de 3 780 m², sito na Avenida de Venceslau de Moraes, edifício «Centro Politex», em ordem à regularização da situação registral do edifício na Conservatória do Registo Predial de Macau, (Proc. n.º 65/92, da Comissão de Terras).

1. A requerente celebrou um contrato de concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 3 780 m², descrito na CRPM sob o n.º 21 611 a fls. 78 do livro B-52 e inscrito a favor da concessionária sob o n.º 23 227 a fls. 17 do livro F-20, sito na Avenida de Venceslau de Moraes, em Macau, nos termos do qual este seria aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, destinado a indústria, a desenvolver em duas fases, sendo a construção da 2.ª fase facultativa. Este contrato foi titulado por escritura pública lavrada em 27 de Dezembro de 1985, a fls. 17 e seguintes do livro n.º 249, da Direcção dos Serviços de Finanças (Despacho n.º 152/84, publicado no *Boletim Oficial* n.º 29/92, de 14 de Julho).

2. Concluída a 1.ª fase do edifício, implantado sobre uma parcela com a área de 1 971 m², descrita na CRPM sob o n.º 21 697 a fls. 96 v. do livro B-68, a concessionária optou pela construção da 2.ª fase, solicitando, contudo, alteração das condições contratuais, por ter interesse em vender todo o edifício correspondente à 2.ª fase de construção, situação não prevista no contrato inicial (cláusula nona).

O pedido de alteração foi autorizado pelo Despacho n.º 124/SAES/87, publicado no *Boletim Oficial* n.º 32/87, de 10 de Agosto, tendo o respectivo contrato sido titulado por escritura de aditamento, outorgada em 20 de Maio de 1988 e lavrada a fls. 24 e seguintes do livro n.º 264, da Direcção dos Serviços de Finanças, que estipulava o montante e condições de pagamento do prémio relativamente à área a construir na 2.ª fase.

3. Posteriormente, por requerimento datado de 23 de Março de 1988, a concessionária solicitou, ainda, alteração da finalidade estipulada para o rés-do-chão (englobando as duas fases), por forma a ficar afecto a comércio e/ou indústria e parque de estacionamento automóvel, zona essa que era inicialmente destinada a cantina, restaurante, «show-room», escritórios e uma pequena parte reservada a estacionamento, conforme previa o parágrafo segundo da cláusula terceira do contrato inicial.

O pedido foi deferido e, em 20 de Outubro de 1989, a fls. 32 e seguintes do livro n.º 272, da Direcção dos Serviços de Finanças, foi lavrada a escritura do novo contrato de revisão da concessão que, conseqüentemente, alterou o contrato em vigor ao dar nova redacção

ao parágrafo segundo da cláusula terceira (Despacho n.º 72/SAOPH/89, publicado no *Boletim Oficial* n.º 30/89, de 24 de Julho).

Esta alteração permitiu à concessionária utilizar áreas da 1.ª e 2.ª fases, para criar novas fracções, pelo que a DSSOPT aprovou, em 15 de Outubro de 1991, nova memória descritiva das fracções autónomas, considerando o denominado «Centro Politex» como um edifício de construção única e com uma nova estrutura em matéria de fracções autónomas, situação, portanto, diferente da que tinha sido inicialmente prevista.

4. Assim, em conformidade com as sucessivas escrituras públicas produzidas no desenvolvimento do processo, foram feitos os respectivos registos na Conservatória do Registo Predial, resultando assim que:

Quando foi celebrada escritura do contrato de revisão em 20 de Outubro de 1989, que deu nova redacção ao parágrafo segundo da cláusula terceira, não se teve em conta que o terreno havia sido desmembrado em dois e que a propriedade horizontal referente à 1.ª fase já se encontrava registada na CRPM sob o número de inscrição 1 918 a fls. 19 v. do livro F-24 A pelo que, quando a requerente pretendeu registar a propriedade horizontal do edifício no seu todo, o conservador do Registo Predial recusou alegando desconformidade com os registos anteriores (edifício a desenvolver em duas fases) e o documento que servia de base ao novo registo (edifício de construção única).

5. Desta forma, torna-se impossível à requerente regularizar o registo do edifício denominado «Centro Politex» com o actual contrato de revisão de concessão, titulado pela escritura celebrada em 20 de Outubro de 1989, na Direcção dos Serviços de Finanças, razão por que solicita a rectificação da sua cláusula terceira.

6. O processo foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 25 de Junho de 1992, nada opôs ao pedido, emitindo parecer no sentido de ser rectificada a escritura de contrato celebrada em 20 de Outubro de 1989, na Direcção dos Serviços de Finanças, dando ao artigo segundo a redacção que se segue, em ordem a poder ser regularizada na Conservatória do Registo Predial de Macau a situação registral do edifício.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Em conformidade com as disposições do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Tendo em conta o disposto na alínea b) do artigo 89.º do Código do Notariado, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, determino que a cláusula terceira da escritura de contrato de concessão, por arrendamento, do terreno supra identificado, lavrada em 27 de Dezembro de 1985, a fls. 17 e seguintes do livro n.º 249, da Direcção dos Serviços de Finanças, alterada pelo artigo segundo da escritura de contrato de revisão de concessão, lavrada em 20 de Outubro de 1989, a fls. 32 e seguintes do livro n.º 272, da mesma Direcção de Serviços, ambas outorgadas pela Empresa de Investimento Predial Stanley, Limitada, como segundo outorgante, seja rectificada no sentido de passar a constar:

1. Que o terreno concedido se destina à construção de um edifício para fins industriais, com 8 pisos (incluindo o rés-do-chão), em regime de propriedade horizontal;

2. Que o rés-do-chão do edifício será afectado a comércio, com 1 694 (mil seiscentos e noventa e quatro) metros quadrados e a parque de estacionamento automóvel, com 795 (setecentos e noventa e cinco) metros quadrados;