

utilização:

Área bruta destinada a habitaçãocerca de 7 200m²;
 Área bruta destinada a comérciocerca de 8 700m²;
 Parque de estacionamento a céu aberto.cerca de 80 lugares.

2. Aceites pela concessionária as condições constantes do referido despacho, o processo foi enviado à Direcção dos Serviços de Finanças, em ofício de 20 de Dezembro de 1985, com vista à celebração da escritura de revisão do contrato.

3. Por cartas de 19 e 27 de Março de 1986, foi comunicado pela concessionária que:

a) Os números contidos na memória descritiva que acompanhou o estudo prévio e que foram utilizados posteriormente para o cálculo do prémio e tramitação subsequente estavam eivados dos seguintes erros:

Os prédios I e II, em lugar de ambos terem 5 pisos, o prédio II tem 5 pisos e uma cave. O prédio III, em lugar de 6 pisos, tem 6 pisos e uma cave. Por lapso não foi mencionada a cave nos prédios II e III;

A área de construção habitacional, em lugar de ser de 7 200,00m², devia ser de 8 103,00m², e a área comercial devia ser de 8 236,00m² em lugar de 8 700,00m²;

b) Dada a circunstância da área comercial ser muito mais valorizada que a habitação, a área diferencial (a mais) de habitação estaria compensada em termos de prémio pela redução da área comercial.

Assim, conclui pedindo que lhe seja autorizada a adopção das áreas rectificadas e dos pisos constantes no projecto submetido à DSOPT.

4. Este pedido foi analisado pelos SPECE, conforme consta da informação n.º 126/86, de 9 de Abril, que conclui:

Com a alteração pretendida, a concessionária não vai conseguir nenhum lucro adicional, na medida em que não só não obtém uma valorização superior à que foi inicialmente calculada como terá de suportar os encargos do custo composto de construção correspondente à área adicional de 439m²;

Considerando que a área adicional é obtida através de caves, não afectando assim a volumetria dos edifícios, entende-se que a pretensão é razoável;

A alteração de áreas implica igualmente uma modificação no montante das rendas a pagar após a conclusão de aproveitamento.

5. Por despacho do Secretário-Adjunto para o OEFI na mesma informação, concordando com o parecer, foi determinada a promoção das diligências conducentes à alteração das cláusulas do contrato referenciadas.

6. Apreciado o processo em sessão de 11 de Setembro, da Comissão de Terras, foi esta de parecer poder ser autorizada a alteração requerida, devendo, em consequência, alterar-se a redacção das cláusulas 3.ª e 4.ª, respeitantes ao aproveitamento e finalidade do terreno e à renda, da minuta de contrato anexa ao Despacho n.º 242/85, de 30 de Novembro.

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 alteração supra identificado, devendo, em conformidade, proceder-se, nos termos seguintes, à alteração das cláusulas 3.ª e 4.ª da minuta de contrato, anexa ao Despacho n.º 242/85, de 30 de

Novembro:

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um empreendimento comercial e habitacional, constituído por três edifícios, sendo um com cinco pisos, outro com cinco pisos mais uma cave e o terceiro com seis pisos mais uma cave.

2. Os edifícios referidos no número anterior serão afectados às seguintes finalidades de utilização:

a) Habitação (apartamentos), que ocupará uma área bruta de cerca de 8 103m²;

b) Comércio (lojas), que ocupará uma área bruta de cerca de 8 236m².

3. Os edifícios serão servidos por um parque de estacionamento automóvel, a céu aberto (no exterior) com cerca de 80 lugares.

4. As fundações e estruturas existentes, anteriormente destinadas ao corpo principal do ex-Hotel Solymar, serão reaproveitadas, reformulando-se a planta dos pisos superiores e a composição interna dos restantes pisos.

5. Constitui encargo do segundo outorgante, proceder ao desalojamento de eventuais ocupantes do terreno, assumindo quaisquer despesas para o efeito, nomeadamente de indemnizações aos mesmos.

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 \$5,00 (cinco) patacas, por metro quadrado de terreno concedido, no montante global de Pts: \$33 330,00 (trinta e três mil, trezentas e trinta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$66 816,00 (sessenta e seis mil, oitocentas e dezasseis) patacas, resultante da seguinte discriminação:

I) Área bruta para comércio:	
8 236m ² × \$4,50/m ² e por piso	\$ 37 062,00
II) Área bruta para habitação:	
8 103m ² × \$3,00/m ² e por piso	\$ 24 309,00
III) Área destinada ao parque de estacionamento:	
1 815m ² × \$3,00/m ²	\$ 5 445,00
Total	\$ 66 816,00

2. A renda estabelecida no número anterior será revista de cinco em cinco anos, contados a partir da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação dos novos montantes de renda resultantes da eventual publicação de portarias durante a vigência do presente contrato.

Residência do Governo, em Macau, aos 9 de Fevereiro de 1987. — O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.

Despacho n.º 12/SAES/87

Por escrituras de contrato de ocupação temporária de 20 de Março de 1952 e 13 de Abril de 1955, foram concedidos a Chan Meng dois terrenos com as áreas de 6 580 m² e 1 425 m², respectivamente, situados a Oeste da Doca n.º 2, da Ilha Verde. Constatando-se o incumprimento dos referidos contratos, foi proposta, pela DSPECE, a reversão ao Território das duas parcelas de terreno, (Proc. n.º 61/85, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Pelas Portarias n.ºs 5 132, de 23 de Fevereiro de 1952, e 5 669, de 19 de Fevereiro de 1955, foi autorizada a concessão a Chan Meng de dois terrenos com as áreas de 6 580 m², e 1 452 m², respectivamente, situados a Oeste da Doca n.º 2, à Ilha Verde.

2. As escrituras de contrato de «ocupação temporária» foram outorgadas em 20 de Março de 1952 e 13 de Abril de 1955, respectivamente, ambos com duração até ao ano 2002 e ambos regidos pelo Diploma Legislativo n.º 651, de 3 de Fevereiro de 1940, com expressa menção da aplicação do artigo 70.º deste diploma, no caso de violação ou incumprimento dos mesmos (cláusula 7.ª da escritura de contrato, outorgada em 20 de Março de 1952, e cláusula 4.ª da escritura de contrato, outorgada em 13 de Abril de 1955).

3. A finalidade do terreno com a área de 6 580 m² era a construção de um estaleiro e o terreno com a área de 1 425 m² era destinado a ser anexado ao anterior.

4. Nos termos da cláusula 6.ª do contrato, outorgado em 20 de Março de 1952, e cláusula 4.ª do contrato, outorgado em 13 de Abril de 1955, o terreno só poderia ser transmitido na sua totalidade depois do aproveitamento feito, devendo, contudo, ser cumprido o disposto no artigo 68.º do diploma legal citado (processo de autorização).

5. Sucede, porém, que o estaleiro há muito deixou de laborar e o terreno está hoje ocupado por uma oficina para reparações e parque de recolha de viaturas da Companhia Fok Lei.

6. Tais factos encontram-se comprovados no processo, quer pela carta da referida Companhia, quer pelo ofício n.º 419, de 20 de Janeiro de 1986, da DSE, que, solicitada, informou não existir registado naquela Direcção de Serviços qualquer estaleiro em nome de Chan Meng.

7. Não obstante, o arrendatário tem pago regularmente a renda (ofício n.º 244, da DSE, de 17 de Junho de 1985).

8. Por outro lado, e conforme o ofício n.º 513, de 1 de Março de 1986, dos SPECE, as construções implantadas no terreno pertencem à Companhia ora ocupante.

9. Conforme informação n.º 230/85, de 14 de Maio, dos SPECE, e ofício n.º 513, de 1 de Março de 1986, dos mesmos Serviços, decorrem negociações entre a Administração e a Companhia Fok Lei para a concessão, por arrendamento, de um lote de terreno que abrange parcialmente as parcelas de terreno em causa, havendo todo o interesse para o Território em fazer voltar à sua posse esses terrenos e regularizar a situação jurídica dos mesmos.

10. Assim e na informação dos SPECE mencionada no ponto anterior, invocava-se como meio legal para atingir tal fim a aplicação do artigo 70.º do Diploma Legislativo n.º 651, de 3 de Fevereiro de 1940, que dispõe:

«Artigo 70.º Caso o Governo o julgue conveniente para os seus interesses, pode determinar a desocupação de qualquer terreno arrendado, antes do termo de prazo do contrato, mediante notificação feita pela Comissão de Terras ao arrendatário e de um anúncio publicado no *Boletim Oficial*, fixando entre 3 a 6 meses o prazo para ser feita a sua desocupação».

11. Todavia, analisado o processo em sessão de 20 de Março de 1986, da Comissão de Terras, foi esta do seguinte parecer:

a) A finalidade das duas parcelas de terreno em causa foi a de ali construir um estaleiro;

b) Desde 1976, os terrenos vêm estando afectos a oficinas de reparação e recolha de viaturas de uma companhia estranha ao concessionário do terreno;

c) Tal situação, porque não observado o disposto no artigo 68.º do Diploma Legislativo n.º 651, de 3 de Fevereiro de 1940, aplicável aos contratos anteriormente a 1 de Janeiro de 1985, violou a cláusula 3.ª da escritura de contrato outorgada em 13 de Abril de 1955;

d) Igualmente, foi violado, na sua fórmula actual, o artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho;

e) A cessação, sem motivo justificado, da actividade do estaleiro, faz desaparecer a justificação socioeconómica subjacente à concessão dos referidos terrenos;

f) A manutenção irregular da situação de facto ora existente no terreno é contrária aos princípios por que se vem regendo a Administração do Território;

g) O Governo do Território carece dos terrenos em causa para lhe ser dada uma finalidade mais adequada às necessidades do Território;

h) As concessões dos mesmos terrenos têm carácter definitivo;

i) O concessionário não fez declaração de opção sobre o regime jurídico disciplinador dos contratos de ocupação temporária dos terrenos em apreço, prevista no artigo 197.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, pelo que estes passaram a reger-se por este diploma legal;

j) Assim sendo, a actual ocupação dos terrenos constitui uma alteração de finalidade dos mesmos não autorizada e, como tal, fundamento para a rescisão dos contratos, nos termos do artigo 169.º, n.º 1, alínea b), da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho;

l) Deverá fixar-se ao concessionário um prazo não superior a trinta dias, contados da publicação no *Boletim Oficial* do despacho de declaração de rescisão dos contratos em causa, para abandonar completamente os respectivos terrenos;

m) Tendo em conta, por um lado, que as construções ora existentes no terreno não são património do concessionário e, por outro, o disposto no n.º 2 do artigo 169.º da actual «Lei de Terras» não assiste ao arrendatário o direito a qualquer indemnização nem de proceder ao levantamento das benfeitorias.

12. Os terrenos em causa são assinalados, respectivamente, pelas letras A e B na planta anexa, n.º DTC/07/89/87, rectificada, de 1 425 m² para 1 382 m², a área da parcela B.

Nestes termos e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 80/86/M, de 31 de Maio, declaro a rescisão aos dois contratos, supra identificados, outorgados por escrituras públicas, respectivamente, em 20 de Março de 1952 e 13 de Abril de 1955, ao abrigo do disposto no artigo 169.º, n.º 1, alínea b), da Lei n.º 6/80/M, devendo o concessionário abandonar os terrenos em causa, no prazo de trinta dias contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do presente despacho, sem direito a qualquer indemnização e ao levantamento das benfeitorias existentes no local.

Residência do Governo, em Macau, aos 9 de Fevereiro de 1987. — O Secretário-Adjunto para o Equipamento Social, *Carlos Alberto Carvalho Dias*.

