

Despacho n.º 200/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Parques de Macau, SARL — CPM, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2 708 m², sito na Rua do Visconde de Paço de Arcos e Avenida de Demétrio Cinatti, no Porto Interior, destinado a ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a auto-silo público e dois postos de abastecimento de combustíveis (Proc. n.º 56/85, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 14 de Outubro de 1988, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a Companhia de Parques de Macau, SARL, com escritórios na Rua de Santa Clara, n.ºs 1 e 3, 14.º andar, em Macau, representada pelos seus presidente e administrador-delegado, respectivamente, Ming Xiaoguang e Ma Iao Lai, nos termos do artigo 118.º da Lei de Terras e ao abrigo do contrato de concessão do direito de assegurar o serviço de instalação e exploração de parques de estacionamento público no território de Macau, celebrado em 7 de Janeiro de 1986, requer que lhe seja concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, o terreno situado no Porto Interior, na Avenida de Demétrio Cinatti e Rua do Visconde Paço de Arcos, entre os enfiamentos da Rua do Bispo Enes e a Travessa das Galinholas, com uma área aproximada de 2 710 m², sujeita a rectificação.

2. O terreno, cuja concessão é agora requerida, destina-se à construção de um parque público de automóveis, sendo a CPM já titular de outra concessão de terreno com idêntico aproveitamento.

3. O presente pedido, que substitui aquele que o requerente havia feito em 1986 e que, por determinação superior, havia sido suspensa a sua apreciação, insere-se já na nova proposta de programa de localização e construção de parques em auto-silo para o triénio de 1988/1990, prevista na alínea b) do n.º 2 da cláusula oitava da escritura de revisão do contrato de concessão do direito de assegurar o serviço de instalação e exploração de parques de estacionamento no Território, celebrado em 3 de Novembro de 1988.

4. Nesta conformidade, e tendo em conta os novos condicionamentos definidos, nomeadamente quanto à localização do auto-silo, a CPM juntou ao requerimento um novo estudo prévio do empreendimento que mereceu, por parte da DSOPT, parecer favorável.

5. Os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deverá obedecer a concessão do terreno, as quais a CPM, representada pelos seus citados presidente e administrador-delegado, aceitou, conforme termo de compromisso por eles firmado, em 5 de Dezembro de 1988. Por ele se obrigam ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

6. Conforme informação n.º 516/88, de 6 de Dezembro, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo obtido parecer concordante do director destes Serviços, 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.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 16 de Dezembro de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido

em epígrafe referenciado, condicionado à prévia desafecção do terreno em apreço do domínio público do Território e sua integração no domínio privado, bem assim como a declaração de caducidade da concessão do terreno, com a área de 149,50 m², concedido por escritura de 15 de Setembro de 1978, por caducidade do prazo de concessão, 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 nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e 56.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, com as condições contidas no parecer n.º 253/88, da Comissão de Terras, supra referido, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, não descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sito na Avenida de Demétrio Cinatti/Rua do Visconde Paço de Arcos, no Porto Interior, em Macau, com a área de 2 780 metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado na planta anexa com o n.º DTC/01/141-A/86, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo período que durar a concessão do direito de assegurar o serviço de instalação e exploração de parques de estacionamento público no território de Macau, titulado pela escritura pública de 3 de Novembro de 1988, e até ao prazo máximo legal de 25 anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente contrato.

2. O prazo de arrendamento, fixado no número anterior, poderá ser sucessivamente renovado, mediante condições a acordar, e nos termos da legislação aplicável até à data limite de 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno será aproveitado com a construção de um auto-silo em elevação, constituído por cinco pisos (rés-do-chão e quatro andares superiores, sendo o último descoberto).

2. A área bruta de construção daquele auto-silo será afectada às seguintes finalidades de utilização:

Estacionamento público: cerca de 10 759 m², no rés-do-chão e nos pisos superiores (cerca de 317 lugares de estacionamento);

Dois postos de abastecimento de combustíveis líquidos: cerca de 499 m², no rés-do-chão;

Instalação da CTM: cerca de 24 m², no rés-do-chão.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 18 meses, contados a partir da publicação, no *Boletim Oficial*, do despacho que autoriza o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto da obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, 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 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante poderá dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, com excepção da falta de licença. Todavia, a falta de resolução, relativamente ao anteprojecto de obra, não dispensa o segundo outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula quinta — 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 \$ 4,00 (quatro) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 10 832,00 (dez mil, oitocentas e trinta e duas) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 13 753,00 (treze mil, setecentas e cinquenta e três) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para estacionamento público:
10 759 m² x \$ 1,00 / m² e por piso \$ 10 759,00

ii) Área bruta para postos de abastecimento de combustíveis líquidos:
499 m² x \$ 6,00 / m² e por piso \$ 2 994,00

2. As áreas, referidas no número anterior, estão sujeitas a eventual rectificação, resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes, para efeito da emissão da licença de ocupação, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da data da outorga da escritura do presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata às áreas não afectas ao estacionamento público de novos montantes de renda estipulados por portarias que, durante a vigência do contrato, venham a ser publicadas.

4. A revisão das rendas da área afecta ao estacionamento público tomará em consideração a utilidade pública deste e o valor das tarifas devidas pela utilização respectiva a fixar pelo primeiro outorgante.

Cláusula sexta — Multas

1. Pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quarta, por razões imputáveis ao segundo outorgante, este fica sujeito à multa de \$ 2 500,00 (duas mil e quinhentas) patacas, por cada dia de atraso até sessenta dias; para além desse período e até ao máximo global de cento e oitenta dias, fica sujeito à multa correspondente ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado 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, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

5. O pagamento das multas, estabelecidas no n.º 1 desta cláusula, deverá ser efectuado no prazo de trinta dias, contados da respectiva notificação.

Cláusula sétima — Outras obrigações do segundo outorgante

Para além das obrigações referidas neste contrato, o segundo outorgante obriga-se ao cumprimento das disposições do contrato de concessão do direito de assegurar o serviço de instalação e exploração de parques de estacionamento público, de ora em diante designado, simplesmente, por contrato de concessão do serviço, nomeadamente a prestação das contrapartidas fixadas neste.

Cláusula oitava — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras, bem como a todas as instalações do auto-silo, 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 nona — Materiais sobranes do terreno

1. O segundo outorgante fica expressamente proibido 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 local 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, o segundo outorgante fica sujeito às seguintes penalidades:

Na 1.ª infracção: \$ 50 000,00 a \$ 100 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 100 001,00 a \$ 200 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 200 001,00 a \$ 300 000,00;

A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

Cláusula décima — Caução de renda

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 10 832,00 (dez mil, oitocentas e trinta e duas) 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 décima primeira — Transmissão

A transmissão de situações, decorrentes desta concessão, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula décima segunda — Caducidade

1. O presente contrato caducará nos seguintes casos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula sexta;

b) Alteração, não consentida, da finalidade da concessão e/ou modificação do aproveitamento do terreno, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído;

c) O abandono, pelo segundo outorgante, da execução das obras de construção no terreno, entendendo-se como tal a suspensão dos trabalhos, sem causa justificável, por um período de 30 (trinta) dias consecutivos ou 60 (sessenta) dias interpolados.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o 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, tendo o segundo outorgante direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente

às aquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

Cláusula décima terceira — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido, quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta de pagamento 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, definitiva ou temporária, de situações decorrentes da concessão, quer durante o aproveitamento do terreno, quer após a conclusão do mesmo, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) A rescisão do contrato de concessão do serviço.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A rescisão deste contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante, com todas as benfeitorias nele introduzidas, cessando a concessão da exploração do auto-silo.

4. O segundo outorgante terá direito à indemnização, a fixar pelo primeiro outorgante, relativamente às benfeitorias introduzidas no terreno, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

Cláusula décima quarta — Resgate do «contrato de concessão do serviço»

O resgate, por parte do primeiro outorgante, da concessão do direito de assegurar o serviço de instalação e exploração de parques de estacionamento público produzirá, em relação ao presente contrato, os efeitos previstos na cláusula décima sexta do contrato de concessão do serviço.

Cláusula décima quinta — Foro competente

Quaisquer questões emergentes do presente contrato serão dirimidas nos termos da lei portuguesa por recurso à arbitragem, a realizar em Macau, nos termos da lei vigente, decidindo os árbitros segundo a equidade.

Cláusula décima sexta — Legislação aplicável

O presente contrato reger-se-á, nos casos omissos, pelo «contrato de concessão do serviço», pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 30 de Dezembro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.

