

**Despacho n.º 213/SAOPH/88**

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Parques de Macau, S.A.R.L. — CPM, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 848 m<sup>2</sup>, sito na ZAPE, quarteirão 15, destinado a ser aproveitado com a construção de um edifício destinado a comércio, auto-silo público e hotel (Proc. n.º 182/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 12 de Outubro de 1988, dirigido a S. Ex.ª o Governador, a «Companhia de Parques de Macau, S.A.R.L.», com escritórios na Rua de Santa Clara, n.º 1 e 3, 14.º andar, em Macau, representada pelo seu presidente e administrador-delegado, respectivamente, Ming Xiaoguang e Ma Iao Lai, requer, nos termos do artigo 118.º da Lei de Terras, lhe seja concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, o terreno situado na ZAPE, com a designação de «Quarteirão 15», destinado à construção de um edifício com parqueamento em auto-silo, zona comercial e hotel, juntando, para o efeito, o respectivo estudo prévio.

2. O presente pedido insere-se já no programa trienal previsto 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 público no Território, celebrada em 3 de Novembro de 1988.

3. Relativamente ao estudo prévio apresentado pela CPM, refere-se que, por parte da Direcção dos Serviços de Turismo, foi dado parecer favorável quanto à inclusão no edifício em causa de indústria hoteleira, tendo a DSOPT emitido parecer favorável.

4. Nestas circunstâncias, os SPECE fixaram, em minuta de contrato, as condições a que deverá obedecer a concessão do terreno, as quais a CPM, representada pelos 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.

5. Conforme informação n.º 541/88, de 16 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.

6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 21 de Dezembro de 1988, foi de parecer poder ser autorizado o pedido em epígrafe referenciado, 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, todos 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 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*

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, sito no quarteirão 15 da Zona de Aterros do Porto Exterior, não descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, com a área de 1 848 m<sup>2</sup>, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado pelas letras «A» e «A1» na planta anexa, com o n.º DPT/01/1 000/88, da DSCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. Durante o prazo global de aproveitamento, o segundo outorgante poderá vedar e utilizar como estaleiro de obra a parcela do terreno assinalada com a letra «B» na planta referida no número anterior, devendo, no entanto, ser salvaguardado o acesso ao edifício Cam Fai, que confina com esta parcela de terreno.

*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, titulada pela escritura pública de 3 de Novembro de 1988, e até ao prazo máximo legal de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da outorga da escritura pública do presente contrato.

2. O prazo do 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 edifício, compreendendo 20 (vinte) pisos, que será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comércio: parte do r/chão, com cerca de 218 m<sup>2</sup>;

Estacionamento público (auto-silo): 2.º ao 4.º andares, com cerca de 5 377 m<sup>2</sup> (cerca de 189 lugares de estacionamento);

Estacionamento privativo do edifício: 1.º andar, com cerca de 1 755 m<sup>2</sup> (52 lugares de estacionamento);

Hotel: cave, parte do r/chão, e do 5.º ao 18.º andares, com cerca de 19 326 m<sup>2</sup>.

2. A área de 348 m<sup>2</sup>, assinalada com a letra «A1» na planta com o n.º DTC/01/1 000/88, da DSCC, que se encontra situada a nível do solo sob as arcadas, será destinada, mantendo abertos os espaços entre colunas, ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, e que se chamará zona de passeio sob a arcada.

3. O segundo outorgante fica obrigado a reservar, sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

*Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

1. O aproveitamento do terreno deverá operar-se no prazo global de 36 (trinta e seis) 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) 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho mencionado no número anterior, para a elaboração e apresentação do anteprojecto de obra (projecto de arquitectura);

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

c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

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 \$ 15,00 (quinze) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de \$ 27 720,00 (vinte e sete mil, setecentas e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 305 677,00 (trezentas e cinco mil, seiscentas e setenta e sete) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:	
218 m <sup>2</sup> × \$ 7,50/m <sup>2</sup> e por piso .....	\$ 1 635,00
ii) Área bruta para estacionamento público:	
5 377 m <sup>2</sup> × \$ 1,00/m <sup>2</sup> e por piso .....	\$ 5 377,00
iii) Área bruta para estacionamento privativo do edifício:	
1 755 m <sup>2</sup> × \$ 5,00/m <sup>2</sup> .....	\$ 8 755,00

iv) Área bruta para hotel:

19 326 m<sup>2</sup> × \$ 15,00/m<sup>2</sup> e por piso ..... \$ 289 890,00

2. 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.

3. A revisão das rendas da área bruta 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 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 180 (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 30 (trinta) dias, contados da respectiva notificação.

*Cláusula sétima — 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 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 deslocarem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

*Cláusula nona — Outras obrigações do segundo outorgante*

Para além das obrigações referidas neste contrato, o segundo outorgante obriga-se ao cumprimento das disposições «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».

*Cláusula décima — Encargos especiais*

1. O segundo outorgante obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado no n.º 1 da cláusula 4.ª, nos termos a definir pelo primeiro outorgante, a pavimentação provisória dos arruamentos adjacentes ao terreno e assinalados na planta anexa com a letra «B».

2. Constitui ainda encargo do segundo outorgante:

a) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, a executar pelo primeiro outorgante, e assinalados na planta anexa com a letra «B»;

b) O pagamento do mobiliário urbano necessário, de acordo com o projecto de arranjos exteriores da responsabilidade do primeiro outorgante.

*Cláusula décima primeira — Facilidades de acesso*

O segundo outorgante obriga-se a facilitar o acesso aos Serviços competentes para a execução de obras de manutenção, conservação ou outras, a executar na área assinalada com a letra «A1», na planta dos SCC, anexa ao presente contrato e referenciada por DPT/01/1 000/88.

*Cláusula décima segunda — 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 \$ 27 720,00 (vinte e sete mil, setecentas e vinte) 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 terceira — 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. Após o aproveitamento do terreno, continua sujeita a autorização expressa do primeiro outorgante a transmissão de direitos resultantes de concessão do terreno na parte respeitante ao auto-silo.

*Cláusula décima quarta — Prémio do contrato*

O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 28 153 163,00 (vinte e oito milhões, cento e cinquenta e três mil, cento e sessenta e três) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 5 153 163,00 (cinco milhões, cento e cinquenta e três mil, cento e sessenta e três) patacas, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, \$ 23 000 000,00 (vinte e três milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 6 (seis) prestações semestrais iguais, de capital e juros, no montante de \$ 4 175 650,00 (quatro milhões, cento e setenta e cinco mil, seiscentas e cinquenta) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

*Cláusula décima quinta — 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 àquelas benfeitorias, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

*Cláusula décima sexta — Rescisão*

1. O presente contrato poderá ser rescindido, total ou parcialmente, 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, total ou parcial, definitiva ou temporária, de situações decorrentes da concessão, com violação do disposto na cláusula décima terceira;

d) A rescisão do «Contrato de concessão do serviço».

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.<sup>a</sup> 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 aí 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 sétima — 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».

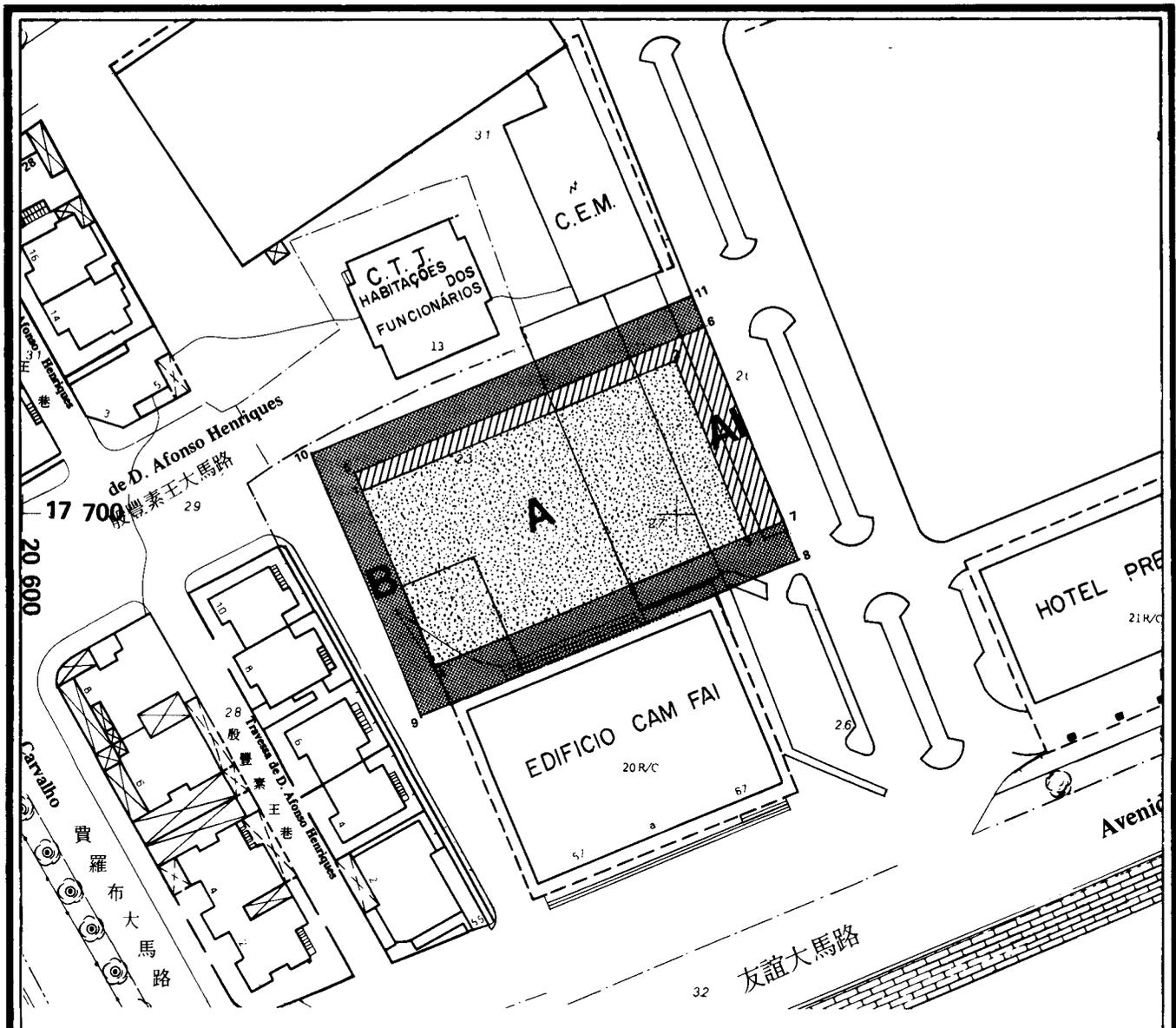
*Cláusula décima oitava — Foro competente*

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 nona — 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*.



ZAPE - QUARTEIRÃO 15

	M (m)	P (m)
1	20 652.1	17 703.5
2	20 700.0	17 723.4
3	20 710.9	17 696.5
4	20 663.3	17 676.7
5	20 650.9	17 706.3
6	20 704.4	17 728.5
7	20 716.5	17 698.9
8	20 718.8	17 693.1
9	20 661.1	17 669.1
10	20 644.4	17 708.9
11	20 702.5	17 733.1

- AREA A = 1 500 m<sup>2</sup>
- AREA A1 = 348 m<sup>2</sup>
- AREA B = 863 m<sup>2</sup>

- Confrontações actuais:
- Parcela A
  - NE - Parcela A1;
  - SE - Parcela B;
  - SW - Parcela B;
  - NW - Parcela A1;
- Parcela A1
  - NE - Via projectada à Avenida da Amizade;
  - SE - Parcela A e B;
  - SW - Parcela A e B;
  - NW - Parcela B.
- Parcela B
  - NE - Parcelas A e A1 e via projectada à AV. da Amizade;
  - SE - Parcela A1, prédio N.ºs 57, 59, 61, 63, 63A, 63B, 63C, 65, 67, 67A, e 67B da AV. da Amizade (N.º21475, B-50) e Terreno do Território junto da via projectada à Av. da Amizade;
  - SW - Terreno do Território;
  - NW - Parcelas A e A1 e Terreno do Território.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



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