

**Despacho n.º 219/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 2 340 m<sup>2</sup>, sito no tardoz do Leal Senado, destinado a ser aproveitado com a construção de um edifício que será afectado a auto-silo público e privado, escritórios e habitação (Proc. n.º 55/85, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por carta de 14 de Fevereiro de 1986, a Companhia de Parques de Macau, SARL — CPM, apresentou na DSPECE um requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, solicitando a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no tardoz do Leal Senado, com a área aproximada de 2 284 m<sup>2</sup>, para ser aproveitado com a construção de um imóvel destinado a auto-silo e habitação, previsto no «Contrato de concessão do serviço de instalação e exploração de parques de estacionamento público» no Território, outorgado por escritura de 7 de Janeiro de 1986, revisto pela escritura pública de contrato de 3 de Novembro de 1988.

2. O projecto de arquitectura do empreendimento foi apresentado na DSOPT em 31 de Outubro de 1985 que, apreciado, obteve parecer favorável destes Serviços, condicionado à regularização de uma parcela de terreno com a área de 107 m<sup>2</sup>, não integrante do domínio privado do Território, abrangida pela implantação do imóvel a construir. Esta referida parcela encontra-se agora integrada no domínio privado do Território, por doação feita pelos seus proprietários, conforme Despacho n.º 129/SAES/87, de 6 de Agosto.

3. A DSPECE e a CPM encetaram negociações com vista à fixação das condições a que a concessão deveria obedecer, mas em Junho de 1986, por determinação superior, foi suspensa a apreciação dos pedidos de concessão de terrenos para a instalação de parques de estacionamento, até que pelo Despacho n.º 25/I/SAES/86, de 27 de Agosto, e tendo em vista acautelar o interesse público da concessão do serviço, foi determinada a reformulação da concessão do serviço e a revisão dos processos de concessão dos terrenos, em curso. Mais tarde, por despacho do Ex.º SAES, de 9 de Fevereiro de 1987, foram autorizados, a pedido da concessionária CPM, os trabalhos preparatórios no terreno em apreço.

4. Em 29 de Julho de 1987, foi entregue na DSOPT um novo projecto de arquitectura em conformidade com as novas orientações fornecidas que, apreciado, mereceu destes Serviços o parecer de que sob o ponto de vista de licenciamento nada há a objectar à sua aprovação, sendo conveniente, no entanto, a aquisição de uma faixa para a criação de uma saída de emergência.

5. Não obstante, a DSPECE retomou as negociações com a CPM, tendo em vista a reapreciação da minuta de contrato que anteriormente tinha sido acordada. As necessárias reformulações foram feitas e delas resultou uma nova minuta de contrato com a qual a CPM concordou, conforme termo de compromisso assinado em 29 de Outubro de 1988, pelos seus representantes Ming XiaoGuang e Ma Iao Lai, na qualidade, respectivamente, de presidente do Conselho de Administração e de administrador-delegado. No mesmo termo de compromisso obrigam-se ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local, para o efeito indicados.

6. Conforme informação n.º 455/88, de 4 de Novembro, da DSPECE, as condições acordadas foram submetidas 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.

7. A presente concessão 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. Esta proposta foi apresentada pela requerente, através de carta referenciada pelo n.º 198/88, de 27 de Outubro, e aprovada pelo Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação pelo seu despacho de 3 de Novembro de 1988, exarado na referida carta da CPM.

8. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 27 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, as parcelas de terreno, situadas no tardoz do Leal Senado, em Macau, com a área global de 2 340 metros quadrados, assinaladas pelas letras «A», «B», «C», «D» e «E», na planta anexa com o n.º DTC/01/594-C/86, dos SCC, que faz parte integrante deste contrato.

2. As parcelas de terreno, referidas no número anterior, que se destinam a ser anexadas e aproveitadas conjuntamente, encontram-se descritas na CRPM, respectivamente, com os números:

Parcela «A»: parte da descrição n.º 20 226, do livro B-43;

Parcela «B»: parte da descrição n.º 20 226, do livro B-43;

Parcela «C»: descrição n.º 19 741, do livro B-41;

Parcela «D»: parte da descrição n.º 11 080, do livro B-29;

Parcela «E»: omissa.

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo período que durar a

concessão do exclusivo 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 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 edifício, em regime de propriedade horizontal, constituído por um *podium* de 10 (dez) pisos (cave, rés-do-chão e primeiro ao oitavo andares) sobre o qual assentará uma torre de 9 (nove) pisos (nono ao décimo sétimo andares), acima do *podium*.

2. O edifício, referido no número anterior, será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Estacionamento público (auto-silo): da cave ao sétimo andar, com cerca de 13 990 m<sup>2</sup> (509 lugares de estacionamento);

Estacionamento privativo do Leal Senado: no 1.º, 2.º e 3.º andares, com cerca de 132 m<sup>2</sup> (10 lugares de estacionamento);

Estacionamento privativo (do edifício): oitavo andar, com cerca de 1 480 m<sup>2</sup> (51 lugares de estacionamento);

Escritórios do Leal Senado: no 1.º, 2.º e 3.º andares, com cerca de 1 217 m<sup>2</sup>;

Habitação: todos os pisos da torre a implantar sobre o *podium*, com cerca de 7 666 m<sup>2</sup>.

#### *Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento*

O aproveitamento integral do terreno, de acordo com o projecto de arquitectura aprovado deverá operar-se no prazo global de 20 (vinte) meses, contados a partir de 6 de Abril de 1988 (data do início das obras de fundações), e de acordo com o seguinte faseamento:

1.ª fase: construção do *podium* no prazo de 14 (catorze) meses, contados da data mencionada no corpo desta cláusula, devendo o segundo outorgante, até ao termo deste prazo, fazer prova perante o primeiro outorgante da apresentação do pedido de licença de utilização, considerando-se o terreno parcialmente aproveitado com a apresentação da referida licença de utilização;

2.ª fase: construção da torre a implantar sobre o *podium*, a qual deverá estar concluída no termo do prazo global do aproveitamento do terreno, devendo o segundo outorgante fazer prova perante o primeiro outorgante da apresentação do respectivo pedido de licença de utilização.

#### *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 \$ 3,00 (três) patacas por metro quadrado do

terreno concedido, no montante global de \$ 7 020,00 (sete mil e vinte) patacas;

b) Após a conclusão da 1.ª fase de aproveitamento do terreno, a quantia de \$ 19 910,00 (dezanove mil, novecentas e dez) patacas, correspondente a:

i) Estacionamento público (auto-silo):  
13 990 m<sup>2</sup> × \$ 1,00/m<sup>2</sup> e por piso ..... \$ 13 990,00;

ii) Estacionamento privativo do edifício:  
1 480 m<sup>2</sup> × \$ 4,00/m<sup>2</sup> e por piso ..... \$ 5 920,00;

c) Após a conclusão do aproveitamento do terreno acrescerá à quantia de \$ 19 910,00 (dezanove mil, novecentas e dez) patacas, o seguinte montante:

iii) Habitação:  
7 666 m<sup>2</sup> × \$ 4,00/m<sup>2</sup> e por piso ..... \$ 30 664,00;

d) Após o aproveitamento integral do terreno, passará a pagar o montante global de \$ 50 574,00 (cinquenta mil, quinhentas e setenta e quatro) patacas.

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 — Encargos especiais e outras obrigações do segundo outorgante*

1. O segundo outorgante obriga-se:

a) A entregar ao primeiro outorgante as áreas brutas de construção de 400 m<sup>2</sup>, situada no primeiro andar do *podium*, e de

817 m<sup>2</sup>, situada nos segundo e terceiro andares do *podium*, destinadas a futuras instalações do Leal Senado, e uma área de 132 m<sup>2</sup> (10 lugares de estacionamento), no 1.º, 2.º e 3.º andares do *podium*, destinada a estacionamento privativo do Leal Senado;

b) A, no prazo fixado pelo primeiro outorgante, praticar todos os actos jurídicos necessários, incluindo os de registo, para a transmissão, livre de quaisquer ónus ou encargos, da propriedade das áreas de construção referidas no número anterior, a favor do Leal Senado.

2. Para além das obrigações referidas neste contrato, o segundo outorgante obriga-se ao cumprimento das disposições do «Contrato para a instalação e exploração de parques».

#### *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 — Materiais sobrantes 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 \$ 7 020,00 (sete mil 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 primeira — Transmissão*

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, fica autorizada relativamente às fracções autónomas para as quais seja emitida a correspondente licença de utilização.

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 segunda — Prémio do contrato*

1. Sem prejuízo das contrapartidas devidas, nos termos do «contrato de instalação e exploração de parques», o segundo outorgante pagará ainda ao primeiro outorgante, a título de prémio do presente contrato, o montante de \$ 2 087 000,00 (dois milhões e oitenta e sete mil) patacas, do qual já foi paga a quantia de \$ 140 000,00 (cento e quarenta mil) patacas, em 14 de Maio de 1986, data da assinatura do termo de compromisso relativo à minuta de contrato que é substituída pelo presente contrato.

2. O remanescente, no montante de \$ 1 947 000,00 (um milhão, novecentas e quarenta e sete mil) patacas, será pago da seguinte forma:

a) \$ 140 000,00 (cento e quarenta mil) patacas, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) \$ 1 807 000,00 (um milhão, oitocentas e sete mil) patacas, que vencerão juros à taxa anual de 5%, em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 388 951,00 (trezentas e oitenta e oito mil, novecentas e cinquenta e uma) patacas, vencendo-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a data referida na alínea anterior.

#### *Cláusula décima terceira — 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, total ou parcial, do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determinará, consoante os casos:

a) A reversão à posse do primeiro outorgante da totalidade do terreno, no caso de caducidade total do contrato;

b) A reversão, à posse do primeiro outorgante das obras correspondentes à 2.ª fase, referida na cláusula quarta e que ainda não estejam concluídas, no caso de caducidade parcial.

4. A caducidade do contrato será parcial se a causa que a determinar respeitar apenas à 2.ª fase do aproveitamento do terreno.

*Cláusula décima quarta — 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 na parte relativa ao auto-silo, quer durante o aproveitamento do terreno, quer após a conclusão do mesmo, sem prévia autorização do primeiro outorgante;
- d) Transmissão de situações decorrentes da concessão na parte relativa à finalidade escritórios e habitacional, com violações ao disposto na cláusula décima primeira, n.º 1;
- e) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima segunda;
- f) A rescisão do «contrato de instalação e exploração de parques».

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, consoante os casos:

a) A reversão à posse do primeiro outorgante da totalidade do terreno, no caso de rescisão total do contrato;

b) A reversão à posse do primeiro outorgante da fracção ou fracções autónomas, relativamente às quais se verificou o incumprimento no caso de rescisão parcial.

4. A rescisão do contrato será parcial se a causa que a determinar respeitar apenas a alguma ou algumas fracções autónomas do edifício.

*Cláusula décima quinta — Resgate do «Contrato de instalação de exploração de parques»*

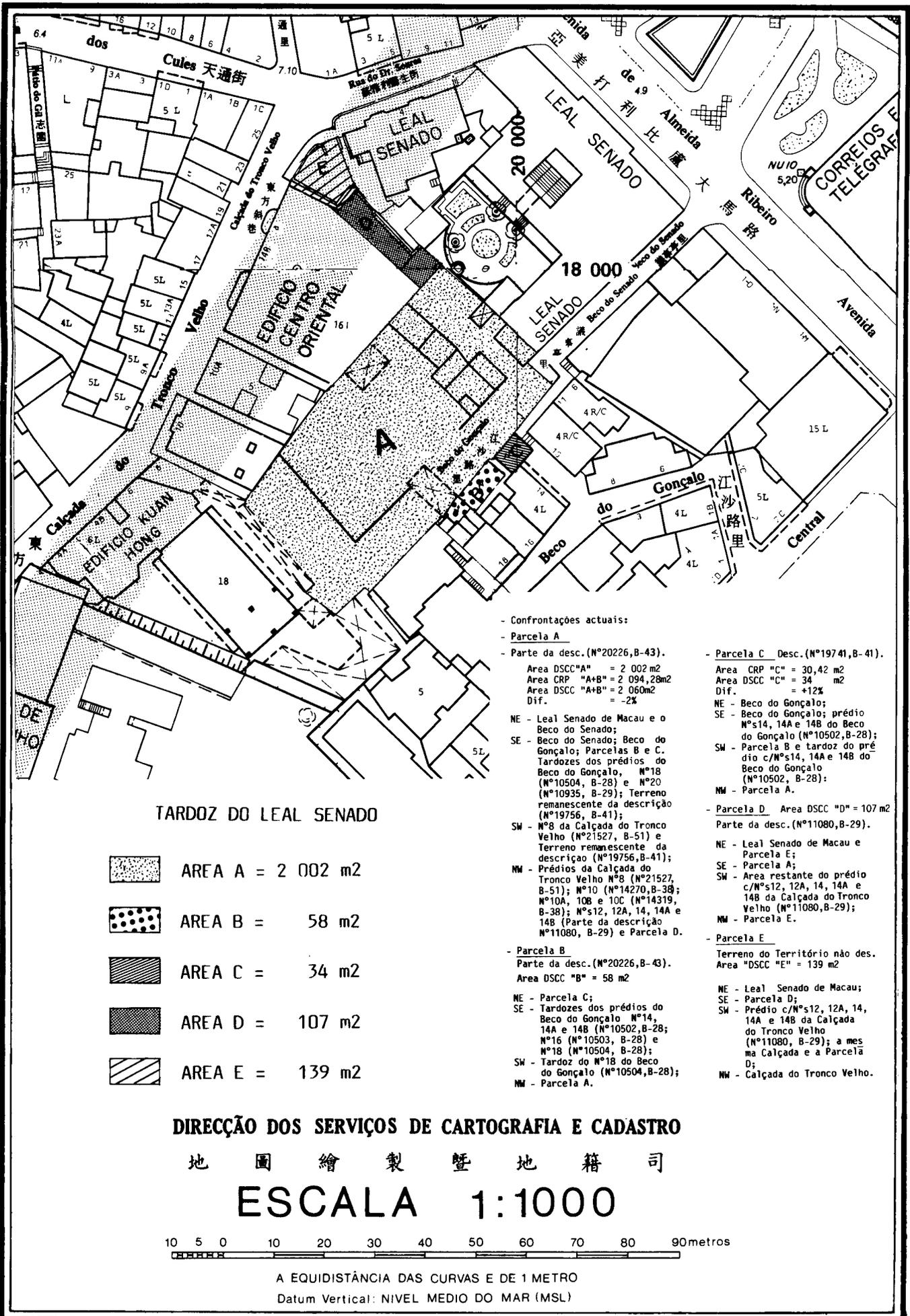
O resgate por parte do primeiro outorgante da concessão do serviço de instalação e exploração de parques de estacionamento produzirá, em relação ao presente contrato, os efeitos previstos na cláusula sexta do «Contrato de instalação e exploração de parques».

*Cláusula décima sexta — 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 sétima — Legislação aplicável*

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



- Confrontações actuais:

- Parcela A

- Parte da desc.(Nº20226,B-43).

Area DSCC "A" = 2 002 m2  
 Area CRP "A+B" = 2 094,28m2  
 Area DSCC "A+B" = 2 060m2  
 Dif. = -2%

- NE - Leal Senado de Macau e o Beco do Senado;
- SE - Beco do Senado; Beco do Gonçalo; Parcelas B e C. Tardozes dos prédios do Beco do Gonçalo, Nº18 (Nº10504, B-28) e Nº20 (Nº10935, B-29); Terreno remanescente da descrição (Nº19756, B-41);
- SW - Nº8 da Calçada do Tronco Velho (Nº21527, B-51) e Terreno remanescente da descrição (Nº19756, B-41);
- NW - Prédios da Calçada do Tronco Velho Nº8 (Nº21527, B-51); Nº10 (Nº14270, B-38; Nº10A, 10B e 10C (Nº14319, B-38); Nºs12, 12A, 14, 14A e 14B (Parte da descrição Nº11080, B-29) e Parcela D.

- Parcela B

Parte da desc.(Nº20226,B-43).

Area DSCC "B" = 58 m2

- NE - Parcela C;
- SE - Tardozes dos prédios do Beco do Gonçalo Nº14, 14A e 14B (Nº10502, B-28; Nº16 (Nº10503, B-28) e Nº18 (Nº10504, B-28);
- SW - Tardoz do Nº18 do Beco do Gonçalo (Nº10504, B-28);
- NW - Parcela A.

- Parcela C Desc.(Nº19741,B-41).

Area CRP "C" = 30,42 m2  
 Area DSCC "C" = 34 m2  
 Dif. = +12%

- NE - Beco do Gonçalo;
- SE - Beco do Gonçalo; prédio Nºs14, 14A e 14B do Beco do Gonçalo (Nº10502, B-28);
- SW - Parcela B e tardoz do prédio c/Nºs14, 14A e 14B do Beco do Gonçalo (Nº10502, B-28);
- NW - Parcela A.

- Parcela D Area DSCC "D" = 107 m2

Parte da desc.(Nº11080,B-29).

- NE - Leal Senado de Macau e Parcela E;
- SE - Parcela A;
- SW - Area restante do prédio c/Nºs12, 12A, 14, 14A e 14B da Calçada do Tronco Velho (Nº11080, B-29);
- NW - Parcela E.

- Parcela E

Terreno do Território não des.

Area "DSCC "E" = 139 m2

- NE - Leal Senado de Macau;
- SE - Parcela D;
- SW - Prédio c/Nºs12, 12A, 14, 14A e 14B da Calçada do Tronco Velho (Nº11080, B-29); a mesma Calçada e a Parcela D;
- NW - Calçada do Tronco Velho.

TARDOZ DO LEAL SENADO

- AREA A = 2 002 m2
- AREA B = 58 m2
- AREA C = 34 m2
- AREA D = 107 m2
- AREA E = 139 m2

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)