Despacho n.º 18/SATOP/89

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Parques de Macau, SARL, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2317m2 sito na Av. Sidónio Pais, junto ao Jardim da Vitória, destinado à construção de um edifício que ficará afecto a auto-silo público, habitação e comércio. (Proc. nº329.1, da Direcção de Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. nº 117/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento de 31 de Maio de 1988, entregue na DSPECE, a Companhia de Parques de Macau SARL,solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 2317m2, sito na Av. Sidónio Pais, junto ao Jardim da Vitória, para ser aproveitado com a construção de um edifício misto para auto-silo, comércio e habitação.
   Para o efeito juntou o plano de aproveitamento do terreno, planta cadastral e plano de obras.

2. Embora houvesse interesse por parte da Administração na negociação do terreno em causa para o fim requerido, como o terreno estava afecto às Forças de Segurança de Macau, onde, inclusivamente, se encontravam algumas residências dos seus agentes, houve necessidade de obter a anuência desta entidade e da Direcção dos Serviços de Finanças.

3. Tanto as Forças de Segurança de Macau como a Direcção dos Serviços de Finanças deram a sua anuência com a condição de serem garantidas moradias alternativas destinadas aos agentes lá residentes.

4. Nestas circunstâncias, o terreno em apreço ficou liberto e em condições para o prosseguimento das negociações com vista à sua concessão.

5. Pretendendo a Companhia de Parques de Macau, SARL, efectuar o aproveitamento do identificado terreno com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, destinado a auto-silo público, habitação e comércio, submeteu à apreciação da DSOPT o respectivo projecto de arquitectura que mereceu desta Direcção de Serviços o parecer de ser passível de aprovação, logo que acordadas com o governo do Território as condições referentes ao aproveitamento do mesmo.

6. Em face deste parecer a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão requerida, com as quais concordou a requerente, conforme termo de compromisso firmado em 7 de Novembro do ano corrente.

7. Conforme informação nº353/89, de 10 de Novembro, da DSPECE, o acordado foi submetido 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.

8. O terreno a conceder tem a área de 2317m2 e encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Proc. nº442/89" de 17/8/89, e está descrito na CRPM sob o nº 21303, do Livro B-48 e inscrito a favor do Território sob o nº 53485 do Livro G-45.

9. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 23 de Novembro de 1989, foi de parecer poder ser autorizado o pedido referido em epígrafe, 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 nºs29, nº1, alínea c), 49 e 56 da Lei nº6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº205/89/M, de 11 de Dezembro, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJECTO DO CONTRATO: CONCESSÃO POR ARRENDAMENTO

O Território de Macau, de ora em diante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Parques de Macau, SARL, de ora em diante designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno a desanexar da descrição nº 21303, do livro B-48, da C.R.P.M., sito na Avenida Sidónio Pais, anexo ao Jardim da Vitória, em Macau, com a área de 2317 m2, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado com a letra A na planta anexa, com o nº442/89 de 17/08/89 da DSCC, 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",

titulada pela escritura pública de 3 de Novembro de 1988, nunca excedendo o 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 edifício compreendendo 9 pisos, que será afectado às seguintes finalidades de utilização:

   - Estacionamento público (auto-silo): cerca de 6043 m2, nas duas caves e parte do rés-do-chão, (cerca de 143 lugares de estacionamento);

   - Comércio: parte do rés-do-chão com cerca de 336 m2;

   - Habitação: 1º ao 6º andares, com cerca de 7438 m2;

CLÁUSULA QUARTA - PRAZO DE APROVEITAMENTO

1. O aproveitamento do TERRENO deverá operar-se no prazo global de 24 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 de obra, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade, instalações especiais);

   b) 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 número 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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 nº 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 $10,00 (dez patacas) por metro quadrado do terreno concedido no montante global de $23 170,00 (vinte e três mil cento e setenta) patacas;

   b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de $45 753,00 (quarenta e cinco mil setecentas e cinquenta e três) patacas resultante da seguinte discriminação:

      i) Área bruta para Estacionamento Público:
         6 043 m2 x $1,00/m2 .....$ 6 043,00

      ii) Área bruta para Comércio:
         336 m2 x $7,50/m2 .....$ 2 520,00

      iii) Área bruta para Habitação:
         7 438 m2 x $5,00/m2 .....$37 190,00

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 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 número 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 número um desta cláusula deverá ser efectuado no prazo de trinta dias contados da respectiva notificação.

CLÁUSULA SÉTIMA - 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 1ª infracção: $ 50.000,00 a $100.000,00;

- Na 2ª infracção: $100.001,00 a $200.000,00;

- Na 3ª infracção: $200.001,00 a $300.000,00;

- A partir da 4ª 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 desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

CLÁUSULA NONA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a reservar, durante o prazo estipulado na cláusula segunda, dez parques de estacionamento para utilização exclusiva e gratuita do PRIMEIRO OUTORGANTE, a quem caberá definir as condições.

2. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE o pagamento das rendas vincendas dos seis apartamentos e seis parques de estacionamento, referidos na cláusula décima terceira, desde 1 de Dezembro de 1989 até à efectiva transmissão da titularidade a favor do PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA - 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 NO TERRITÓRIO DE MACAU", de ora em diante designado simplesmente por "CONTRATO DE CONCESSÃO DO SERVIÇO".

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CAUÇÃO DE RENDA

1. Nos termos do disposto no art. 127º da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de $23 170,00 (vinte e três mil cento e setenta) 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 SEGUNDA - 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 TERCEIRA - PRÉMIO DO CONTRATO

1. O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de $7 881 616,00 (sete milhões oitocentas e oitenta e uma mil seiscentas e dezasseis) patacas.

2. Aquele montante de prémio será prestado pelo SEGUNDO OUTORGANTE, da seguinte forma:

   a) $886 016,00 (oitocentas e oitenta e seis mil e dezasseis) patacas, a pagar um mês após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO. Este montante inclui $741 531,00 (setecentas e quarenta e uma mil quinhentas e trinta e uma) patacas relativas às rendas dos seis apartamentos e seis parques de estacionamento referidos na alínea c), vencidas entre 15 de Junho de 1988 e 30 de Novembro de 1989.

   b) $3 200 000,00 (três milhões e duzentas mil) patacas a pagar em 4 (quatro) prestações iguais de $871 203,00 (oitocentas e setenta e uma mil duzentas e três) patacas correspondentes ao capital acrescido de juros à taxa anual de 7%, contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior vencendo-se a primeira prestação 150 (cento e cinquenta) dias após o pagamento também referido na alínea anterior;

   c) O remanescente, no montante global de $3 795 600,00 (três milhões setecentas e noventa e cinco mil e seiscentas) patacas será prestado, pelo SEGUNDO OUTORGANTE, pela dação em pagamento de 6 (seis) apartamentos designados por E7, E8, E9, F14, F16 e F17 e 6 (seis) parques de estacionamento designados pelos números 23, 24, 25, 28, 29 e 30 situados no edifício Queen´s Court, livres de quaisquer ónus ou encargos, até 12 meses após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.

3. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a praticar todos os actos jurídicos necessários para a transmissão da titularidade das fracções autónomas a que se refere o número 2 desta cláusula, para o PRIMEIRO OUTORGANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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 do Governador a publicar 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 QUINTA - 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) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula nona;

e) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula décima terceira;

f) A rescisão do "CONTRATO DE CONCESSÃO DO SERVIÇO".

2. A rescisão do CONTRATO é declarada por despacho do Governador a publicar 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 intro-

duzidas no TERRENO, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - 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 NO TERRITÓRIO DE MACAU" produzirá, em relação ao presente CONTRATO, os efeitos previstos na cláusula décima-sexta do "CONTRATO DE CONCESSÃO DO SERVIÇO".

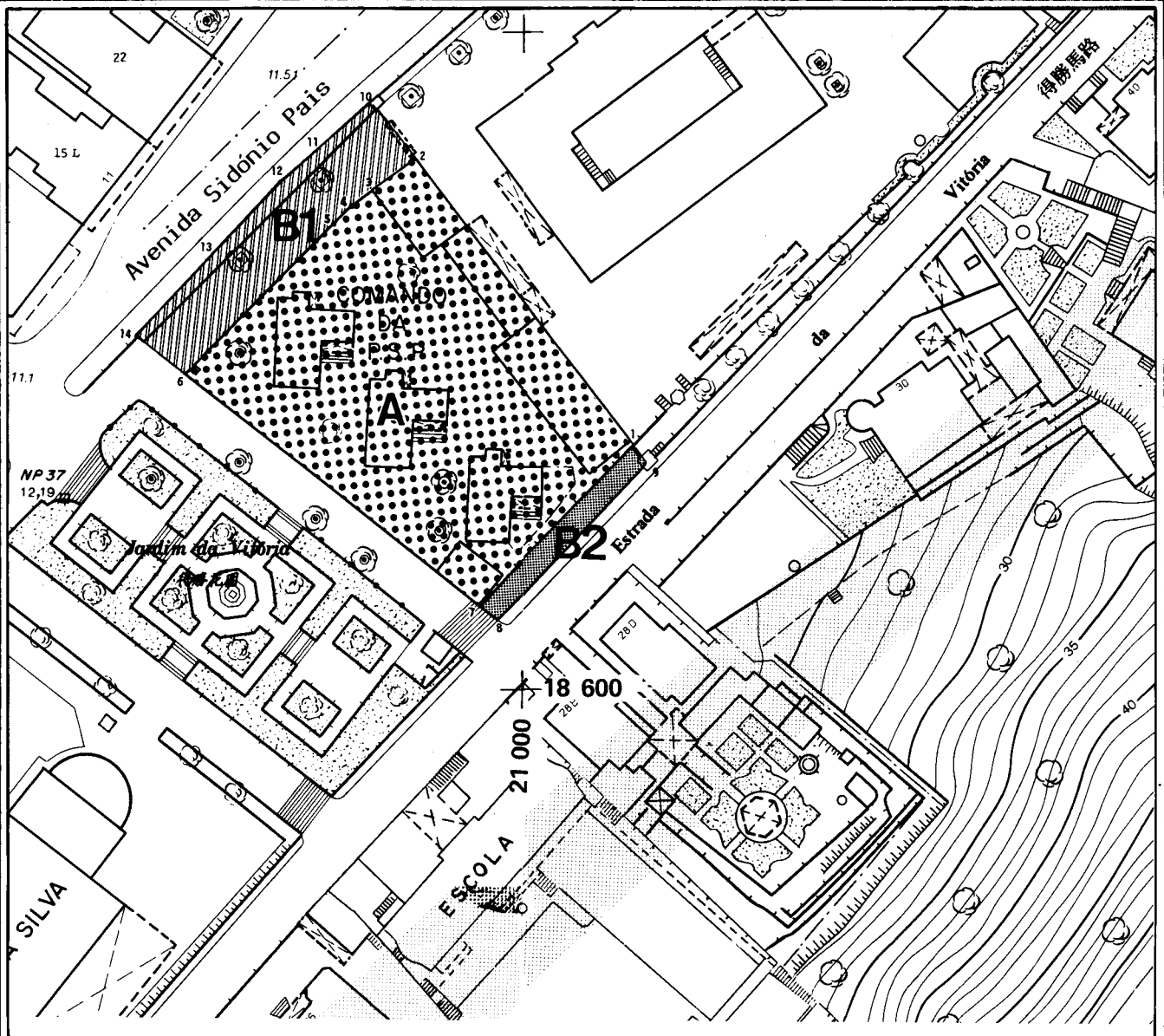
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO COMPETENTE

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 OITAVA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-à, nos casos omissos, pelo "CONTRATO DE CONCESSÃO DO SERVIÇO", pela Lei No. 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 18 de Dezembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos.*



AVENIDA SIDÓNIO PAIS
TERRENO ANEXO AO JARDIM DA VITÓRIA

	M(m)	P(m)
1	21 016.6	18 637.2
2	20 983.3	18 681.1
3	20 976.6	18 675.8
4	20 972.6	18 672.8
5	20 969.8	18 670.2
6	20 948.2	18 647.8
7	20 992.9	18 612.9
8	20 996.3	18 610.2
9	21 019.0	18 634.1
10	20 976.7	18 689.4
11	20 967.0	18 680.7
12	20 963.5	18 677.6
13	20 954.4	18 667.9
14	20 940.8	18 653.6

Área "A" = 2 317 m2

Área "B1" = 479 m2

Área "B2" = 137 m2

- Confrontações actuais:
- Parcela A

NE - Quartel da Flora (Nº21302, B-48);
SE - Parcela B2;
SW - Jardim da Vitória;
NW - Parcela B1.

- Parcela B1

NE - Quartel da Flora (Nº21302, B-48).
SE - Parcela A;
SW - Jardim da Vitória;
NW - Avenida Sidónio Pais;

- Parcela B2

NE - Quartel da Flora (Nº21302, B-48).
SE - Estrada da Vitória;
SW - Jardim da Vitória;
NW - Parcela A.

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 90metros

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

Despacho n.º 18/SATOP/89 **Parecer da CT no.** 225/89 **de** 23.11.89 442/89 de 17/08/89