

Despacho n.º 30/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito pela Companhia de Parques de Macau - CPM, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 2.742 m², sito no Lote 4 da Av. Dr. Mário Soares - antigo Liceu, praça fronteira ao Hotel Sintra, destinado à construção de um edifício que ficará afecto a auto-silo público e comércio. (Processo nº 560.2 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo nº 19/91 da Comissão de Terras)

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido ao Senhor Encarregado do Governo, em 6 de Dezembro de 1990, a C.P.M. - Companhia de Parques de Macau, S.A.R.L., solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno situado na Av. Dr. Mário Soares, lote 4 (terreno do antigo Liceu Infante D. Henrique - Praça fronteira ao Hotel Sintra), com uma área aproximada de 2.742 m². De acordo com o despacho exarado nesse mesmo requerimento pelo Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, o pedido formulado foi enviado ao Departamento de Solos para seguimento.
2. Em 20 de Dezembro de 1990, foi solicitado ao DEUDEP o respectivo parecer sobre o estudo prévio apresentado.
3. Através da Comunicação Interna nº 75/91 de 21 de Janeiro, o DEUDEP comunica que o estudo submetido pela requerente, é passível de aprovação ainda que com certas condicionantes, após o que foi elaborada a minuta de contrato, fixando as condições a que deveria obedecer a presente concessão.
4. A Sociedade requerente, por carta datada de 5 de Fevereiro p.p., a que anexou mapas demonstrativos dos custos do investimento e prazos de amortização, solicitou a redução do valor do prémio da concessão, com base nos referidos cálculos e na estipulação constante da alínea d), do nº 2, da cláusula 8ª do contrato de concessão do direito de assegurar o serviço de instalação e exploração de parques de estacionamento público, outorgado entre a CPM e o Território, em Novembro de 1988; o aludido pedido foi autorizado por despacho do Senhor Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, exarado sobre a carta acima referida e, consequentemente, não paga a requerente qualquer montante em numerário.
5. Em 9 de Fevereiro de 1991, foi assinado o termo de compromisso, no qual se consubstanciam as condições contratuais, tendo outorgado pela CPM, SARL, Mao Iao Lai e Ngan Yuen Ming.
6. O terreno a conceder tem a área de 2.742 m² e encontra-se demarcado na planta dos SCC referenciada por "Proc. nº 3384/91", de 28.01.91.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 11 de Fevereiro de 1991.

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 29º, nº 1, alínea c), 49º e 56º da Lei 6/80/M de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº 192/90/M de 3 de Outubro, defiro o pedido em epígrafe, devendo o 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, ora designado por PRIMEIRO OUTORGANTE, concede à Companhia de Parques de Macau, SARI - CPM, ora designada por SEGUNDO OUTORGANTE, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno não descrito na C.R.P.M. sito na Avenida Dr. Mário Soares, lote 4, em Macau, com a área de 2742 (dois mil setecentos e quarenta e dois) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 3384/91, de 28/01/91, da DSCC.

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 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 em subsolo, de um edifício com 3 pisos, cujas áreas máximas de construção das diferentes finalidades são as seguintes:

Comércio: 1ª cave, com 2.400 m²

Estacionamento Público: 2ª e 3ª caves, com 5.400 m²

2. O SEGUNDO OUTORGANTE apenas poderá proceder ao aproveitamento do subsolo do terreno, ora concedido, não podendo em circunstância

alguma, erguer no mesmo qualquer edificação, com excepção da admitida na planta de alinhamento oficial, emitida em 15.01.91, -que faz parte integrante do presente CONTRATO - tendo em conta as condicionantes aí definidas.

3. A área que se encontra situada a nível do solo, não poderá ser objecto de qualquer tipo de ocupação temporária ou definitiva, por parte do SEGUNDO OUTORGANTE com excepção da estipulada no ponto supra.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 51/81/M, de 21 de Março, o SEGUNDO OUTORGANTE pagará a seguinte renda anual:
 - a) Durante o período da obra de aproveitamento do TERRENO pagará \$10,00 (dez) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$27.420,00 (vinte e sete mil quatrocentas e vinte) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$45.000,00 (quarenta e cinco mil) patacas resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para comércio:
2.400 m2 x \$7,50/m2\$18.000,00
 - ii) Área bruta para estacionamento público:
5.400 m2 x \$5,00/m2\$27.000,00
2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a realizar 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 de novos montantes de renda estipulados por portarias que durante a vigência do CONTRATO venham a ser publicadas.

CLÁUSULA QUINTA - 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) 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 a elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

- c) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto da 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 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 DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da estabelecida para a 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 SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:

- a) a desocupação do TERRENO e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.
- b) efectuar o adequado tratamento urbanístico e paisagístico de uma área de pelo menos 1700 (mil e setecentos) metros quadrados, na zona actualmente ocupada pela praça pública e de acordo com o projecto a fornecer pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.

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 DSSOPT 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 - MULTAS

1. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula quinta relativamente à apresentação de qualquer dos projectos, início e conclusão das obras, o SEGUNDO OUTORGANTE fica sujeito a multa até \$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 vinte dias, fica sujeito a multa até 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 NONA - CAUÇÃO

1. Nos termos do disposto no artº. 127 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$27.420,00 (vinte e sete mil quatrocentas 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 - 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".

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - TRANSMISSÃO E EMISSÃO DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO

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. A licença de ocupação só será emitida pela DSSOPT após a conclusão do estipulado, no nº 1 - alínea b) da cláusula sexta.
3. 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.
4. Para garantia do financiamento necessário ao empreendimento, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, nos termos do disposto no artº. 2º do Decreto-Lei nº. 51/83/M, de 26 de Dezembro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FISCALIZAÇÃO

Durante o período de aproveitamento do TERRENO concedido, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras, 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 DÉCIMA TERCEIRA - CADUCIDADE

1. O presente CONTRATO caducará nos seguintes casos:
 - a) Findo o prazo da multa agravada previsto na cláusula oitava;
 - b) Alteração não consentida da finalidade da concessão, enquanto o aproveitamento do TERRENO não estiver concluído;
 - c) Interrupção do aproveitamento do TERRENO por um prazo superior a 90 dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
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 QUARTA - RESCISÃO

1. O presente CONTRATO poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:
 - a) Falta do pagamento pontual 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 segunda;

- d) Incumprimento das obrigações estabelecidas na cláusula sexta, sétima, oitava, nona;
 - e) 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 introduzidas no TERRENO, considerando o custo inicial das mesmas e a sua desvalorização decorrente do uso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - 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".

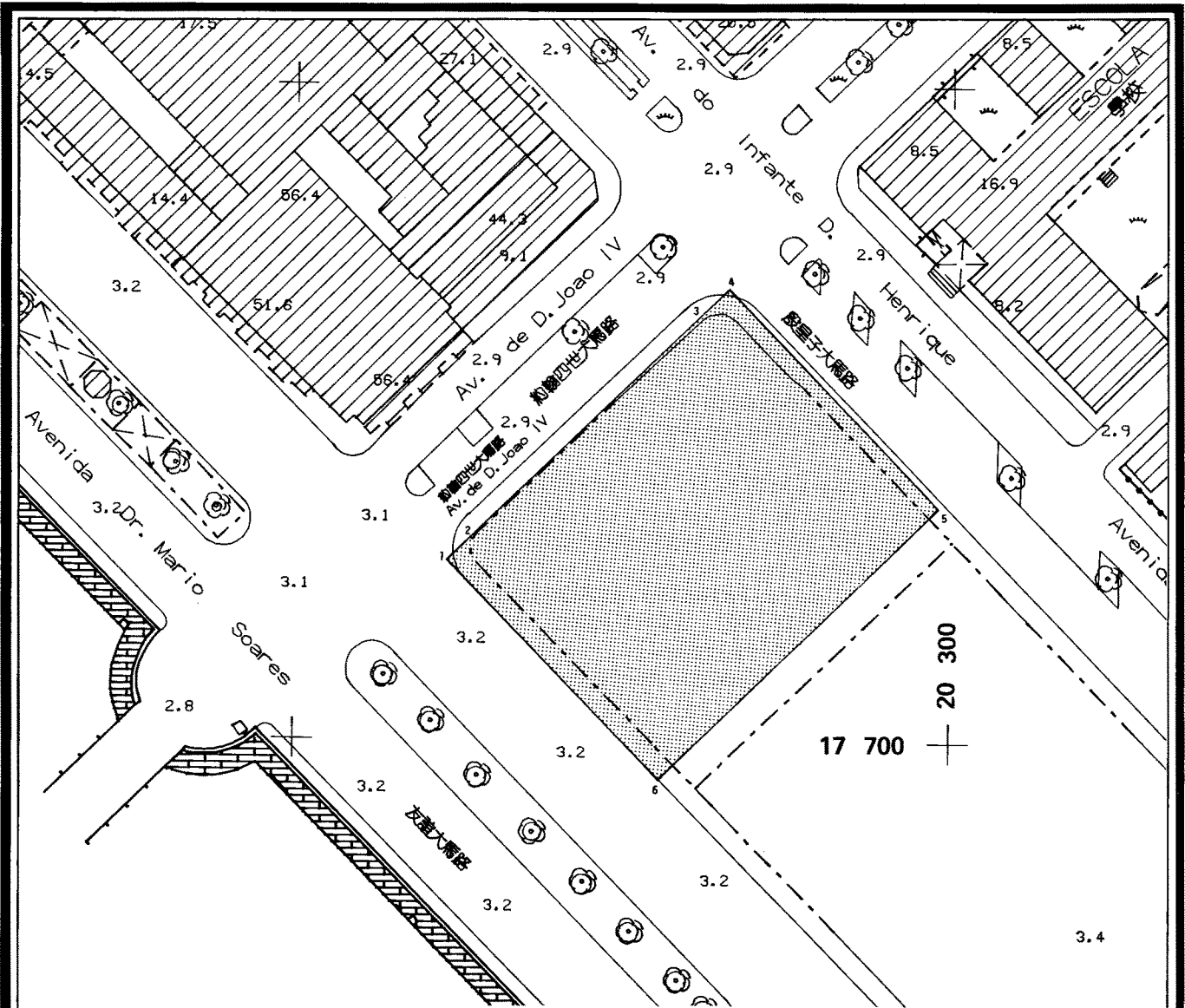
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO COMPETENTE

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente CONTRATO, o foro competente será o do Tribunal da Comarca de Macau.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente CONTRATO reger-se-á, nos casos omissos, pela lei n.º 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 19 de Fevereiro de 1991. — O Secretário-Adjunto, *Luís António Macedo Pinto de Vasconcelos*.



AVENIDA DR. MÁRIO SOARES, LOTE 4
(ANTIGO LICEU)

	N(m)	P(m)
1	20 223,7	17 727,2
2	20 227,3	17 730,7
3	20 261,6	17 764,3
4	20 266,3	17 768,9
5	20 298,5	17 735,8
6	20 256,2	17 694,5



ÁREA = 2 742 m²

Confrontações actuais:

- NE - Avenida do Infante D. Henrique;
- SE - Terreno do Território;
- SW - Avenida Dr. Mário Soares;
- NW - Avenida de D. João IV.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)