

Despacho n.º 31/SATOP/91

Respeitante ao pedido feito pela CPM - Companhia de Parques de Macau, SARL, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno situado na Estrada do Repouso, Rua do Almirante Costa Cabral e Rua de Francisco Xavier Pereira, com a área de 4.557 m², destinado a auto-silo, habitação e comércio. (Processo nº 1015.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo Nº 18/91 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento dirigido ao Senhor Governador de Macau, em 13 de Março de 1990, a C.P.M. - Companhia de Parques de Macau, S.A.R.L., representada por Mao Iao Lai e Ngan Yuen Ming, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área aproximada de 4.557 m², situado na Estrada do Repouso e Rua Almirante Costa Cabral (antiga Cadeia Central de Macau).
2. De acordo com o despacho do então Director dos SPECE, datado de 15 de Maio de 1990, foi autorizada a abertura e instrução do respectivo processo.
3. Em 2 de Junho de 1990, o estudo prévio de aproveitamento do terreno em causa, foi enviado à então DSOPT, para apreciação e emissão do respectivo parecer.
4. Tendo sido emitido pela Direcção de Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes parecer favorável, ainda que com certas condicionantes, ao novo estudo prévio submetido pela requerente - C.S.I. nº 99/91, DEUDEP, de 29 de Janeiro - foi elaborada a minuta de contrato, fixando as condições a que deveria obedecer a presente concessão.
5. Em face do acima referido, o Departamento de Solos deu início à negociação das condições da concessão do terreno, tendo chegado a acordo com a Sociedade requerente quanto aos termos e condições contratuais, que foram estabelecidos nos termos decorrentes do termo de compromisso firmado em 9 de Fevereiro de 1991, pelos representantes da CPM, Ma Iao' Lai e Ngan Yuen Ming.
6. Em momento anterior à assinatura do termo de compromisso, a Companhia de Parques de Macau, S.A.R.L., por meio de uma carta a que juntou os mapas também datados de 5 de Fevereiro p.p., e in-

vocando o disposto na alínea d) nº 2 da cláusula oitava do contrato de concessão do direito de assegurar o Serviço de Instalação e Exploração de Parques de Estacionamento, veio reclamar do montante do prémio da concessão, nos moldes em que havia sido fixado, tendo sido autorizada pelo Senhor Secretário Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, conforme despacho exarado na carta supra da Sociedade requerente, a redução do valor do prémio.

7. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo a Comissão de Terras emitido parecer favorável em sessão de 11 de Fevereiro de 1991.
8. O terreno a conceder tem a área global de 4.557 m² e encontra-se assinalado com as letras A, A1, e B na planta emitida pelos SCC, referenciada por "Processo 3042/90", de 7 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 290, nº 1, alínea c), 490 e 560 da Lei 6/80M 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, SARL - 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 Estrada do Repouso, Rua do Almirante Costa Cabral, Rua de Jorge Alvares e Rua de Francisco Xavier Pereira, em Macau, com a área global de 4557 (quatro mil quinhentos e cinquenta e sete) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado com as letras A, A1 e B na planta anexa, com o nº 3042/90 de 07/02/91 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 de um edifício, em regime de propriedade horizontal, compreendendo 21 pisos, constituído por um podium com três pisos (r/c, 1º e 2º andares), sobre o qual se elevam duas torres com 15 pisos cada, e assente em três caves.
2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: r/c, com cerca de 2.058m²

Habitacional: do 3º ao 17º andares, com cerca de 15.082m²

Estacionamento público: 1ª, 2ª e 3ª caves e 1º andar com cerca de 18.912m²

Estacionamento privado descoberto (áreas comuns): 2º andar, com cerca de 3.941m²
3. A área de 973m² assinalada com a letra B na referida planta da DSCC e 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.
4. À área de 636m², assinalada com a letra A1 na planta da DSCC acima mencionada é aplicável o disposto no número anterior, ao nível das coberturas projectadas.

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 \$8,00 (oito) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$36.456,00 (trinta e seis mil quatrocentas e cinquenta e seis) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$164.088,00 (cento e sessenta e quatro mil e oitenta e oito) patacas resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para habitação:
15.082m² x \$4,00/m²\$60.328,00
 - ii) Área bruta para comércio:
2.058 m² x \$6,00/m²\$12.348,00
 - iii) Área bruta para estacionamento público:
18.912 m² x \$4,00/m²\$75.648,00

iv) Área bruta para estacionamento privado (descoberto):
 3.941 m² x \$4,00/m²\$15.764,00

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 36 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 RGCU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGCU, 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

Constitui encargo especial a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE:

O desmonte das construções existentes no TERRENO, incluindo muros de suporte, com recuperação dos elementos a indicar pelo ICM e/ou DSSOPT e deposição dos vários materiais em local ou locais a indicar pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, sendo o SEGUNDO OUTORGANTE responsável pela entrega, em condições de integridade, destes elementos.

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 - PRÉMIO DO CONTRATO

O SEGUNDO OUTORGANTE pagará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, a título de prémio do contrato, o montante de \$7.126.794,00 (sete milhões, cento e vinte e seis mil, setecentas e noventa e quatro) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$1.526.794,00 (um milhão, quinhentas e vinte e seis mil, setecentas e noventa e quatro) patacas 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente, no montante de \$5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentas mil) patacas que vencerá juros à taxa anual de 7 %, será pago em seis prestações, iguais de capital e juros, no montante de \$1.050.941,00 (um milhão, cinquenta mil, novecentas e quarenta e uma) patacas cada uma, vencendo-se a primeira 150 dias contados a partir da data do pagamento referido na alínea anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA - 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 \$36.456,00 (trinta e seis mil quatrocentas e cinquenta e seis) 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 - 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 SEGUNDA - 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 utilização só será emitida pela DSSOPT após a realização das obrigações estipuladas na 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 TERCEIRA - 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 QUARTA - 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 QUINTA - 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 décima;
 - 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 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" produzirá, em relação ao presente CONTRATO, os efeitos previstos na cláusula décima-sexta do "CONTRATO DE CONCESSÃO DO SERVIÇO".

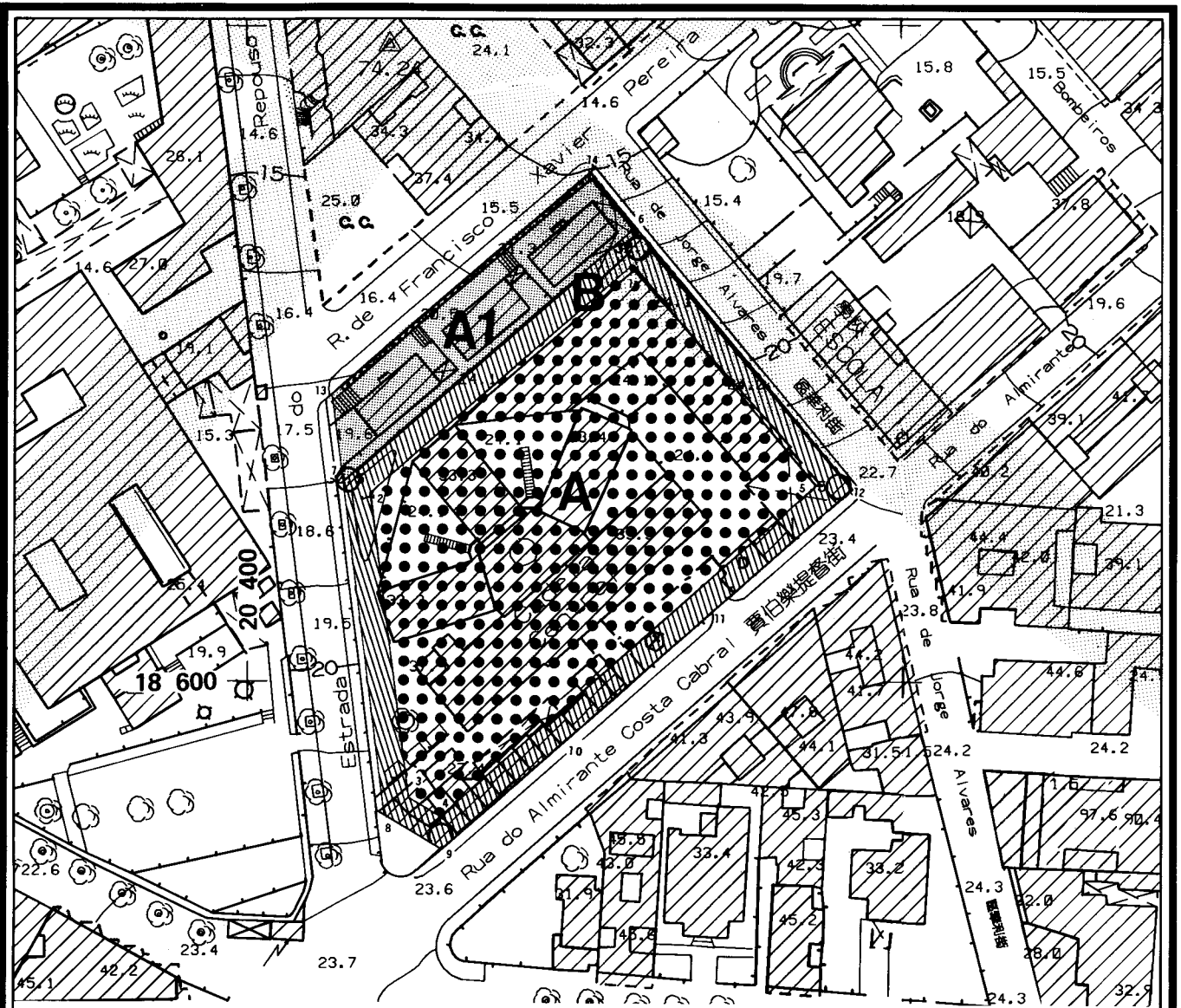
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO COMPETENTE

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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



TERRENO SITUADO NA ESTRADA DO REPOUSO, RUA DO ALMIRANTE COSTA CABRAL,
RUA DE JORGE ALVARES E RUA DE FRANCISCO XAVIER PEREIRA

	M(m)	P(m)
1	20 458,9	18 663,6
2	20 418,8	18 628,8
3	20 424,5	18 582,4
4	20 429,4	18 579,6
5	20 486,8	18 629,8
6	20 459,6	18 669,4
7	20 414,5	18 630,4
8	20 420,8	18 580,0
9	20 429,9	18 574,6
10	20 448,7	18 591,1
11	20 470,9	18 610,5
12	20 492,3	18 629,4
13	20 412,8	18 644,1
14	20 452,1	18 678,0



ÁREA "A" = 2 948 m²



ÁREA "B" = 973 m²



ÁREA "A1" = 636 m²

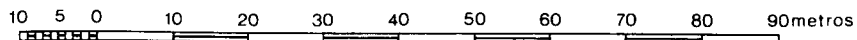
Confrontações actuais:

- Parcela A
- Em todos os pontos cardeais - Parcela B.
- Parcela B
- NE - Parcela A e a Rua de Jorge Álvares;
- SE - Parcela A e a Rua de Almirante Costa Cabral;
- SW - Parcela A e a Estrada do Repouso;
- NW - Parcelas A e A1.
- Parcela A1
- NE - Rua de Jorge Álvares;
- SE - Parcela B;
- SW - Estrada do Repouso;
- NW - Rua de Francisco Xavier Pereira.

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)