

Despacho n.º 161/GM/89

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 2.704 m², sito no Bairro do Hipódromo, lote "HD" destinado à construção de um edifício que ficará afecto a auto-silo público, habitação e comércio. (Proc. n.º.948.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos, e Proc. n.º.165/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em requerimento datado de 7.12.89, apresentado na DSPECE, a Companhia de Parques de Macau - CPM, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 2.704 m², sito no lote "HD" no Bairro do Hipódromo, para ser aproveitado com a construção de um edifício misto para auto-silo, comércio e habitação, no âmbito do "Contrato de concessão do direito de assegurar o serviço de instalação e exploração de parques de estacionamento público" no território de Macau, outorgado por escritura pública de 3.11.88. Para o efeito juntou o plano de aproveitamento do terreno, planta cadastral e plano de obras.
2. O estudo prévio foi remetido à DSOPT que sobre ele emitiu parecer favorável com certas condicionantes.
3. Em face do parecer favorável da DSOPT, a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que deveria obedecer a concessão, as quais foram aceites pela requerente, conforme termo de compromisso por ela firmado em 7 de Dezembro de 1989, no qual se obrigou, ainda, a comparecer à outorga da respectiva escritura, na data e local para o efeito indicados.
4. Conforme informação n.º.410/89, de 7-12, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o Director destes Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Governador, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.
5. O terreno a conceder tem a área de 2.704 m², encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por "Processo n.º.151/89", de 13.3.89.
6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 14 de Dezembro 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 art.ºs n.ºs 29, n.º.1, al.c), 49 e seguintes e 56, da Lei n.º.6/80/M, de 5 de Julho, e ainda nos termos do art.º.124 da mesma Lei, 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, 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 no Bairro do Hipódromo, lote "HD", em Macau, com a área de 2704 (dois mil setecentos e quatro) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado na planta anexa, com o nº 151/89, de 13/03/89, 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 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 com 23 pisos, em regime de propriedade horizontal, compreendendo um podium com 6 (seis) pisos e dois blocos com 17 (dezassete) pisos cada.
2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do rés-do-chão;

Habitacional: 6º ao 22º andares dos dois blocos;

Estacionamento público: 1º ao 4º andar e parte do 5º andar (cerca de 350 lugares);

Estacionamento privado: parte do rés-do-chão e do 5º andar (cerca de 94 lugares).

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 \$6,00 (seis) patacas por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$16.224,00 (dezasseis mil duzentas e vinte e quatro) patacas;
 - b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do TERRENO passará a pagar o montante global de \$82.941,50 (oitenta e duas mil novecentas e quarenta e uma patacas e cinquenta avos) resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para habitação:
19716 m² x \$3,00/m²\$59.148,00
 - ii) Área bruta para comércio:
1027 m² x \$4,50/m²\$ 4.621,50
 - iii) Área bruta para estacionamento público:
11168 m² x \$1,00/m²\$11.168,00
 - iv) Área bruta para estacionamento privado:
2668 m² x \$3,00/m²\$ 8.004,00
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 30 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 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 SEXTA - ENCARGOS ESPECIAIS

1. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pelo SEGUNDO OUTORGANTE a desocupação do TERRENO e área circundante assinalada na planta nº 151/89, de 13/03/89, da DSCC e remoção do mesmo de todas as construções e materiais aí existentes.
2. Para efeitos do cumprimento do número anterior, só será emitida a licença de ocupação, pelos serviços competentes, após a completa remoção de todas as construções e materiais existentes na área circundante assinalada na planta referida no número anterior.

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 - 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 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 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 \$17.072.425,00 (dezassete milhões setenta e duas mil quatrocentas e vinte e cinco) patacas que será pago da seguinte forma:

- a) \$4.072.425,00 (quatro milhões setenta e duas mil quatrocentas e vinte cinco patacas) 30 (trinta) dias após a publicação no Boletim Oficial do despacho que autoriza o presente CONTRATO.
- b) O remanescente no montante de \$13.000.000,00 (treze milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 7%, será pago em cinco prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$2.879.253,00 (dois milhões oitocentas e setenta e nove mil duzentas e cinquenta e três) 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 127º. da Lei nº 6/80/M, de 5 de Julho, o SEGUNDO OUTORGANTE prestará uma caução no valor de \$16.224,00 (dezasseis mil duzentas e vinte e quatro) 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

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.
3. 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 deslocam 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 Governador, em Macau, aos 26 de Dezembro de 1989. — O Governador, *Carlos Montez Melancia*.



BAIRRO DO HIPÓDROMO
LOTE - HD

	M (m)	P (m)
1	21 061.8	20 233.0
2	21 009.6	20 240.3
3	21 014.9	20 274.6
4	21 035.7	20 290.1
5	21 069.2	20 285.4
6	21 033.1	20 271.8



ÁREA DO LOTE HD = 2 704 m²

ÁREA CIRCUNDANTE = 1 776 m²

Confrontações actuais:

NW - Rua dos Cavaleiros;

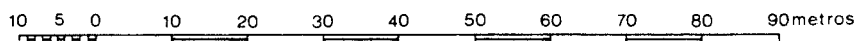
Restantes pontos cardeais -

Vias projectadas.

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: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)