

**Decreto-Lei n.º 102/2004**

de 7 de Maio

O Decreto-Lei n.º 215/70, de 15 de Maio, veio estabelecer os termos e aprovar as bases do contrato de concessão da construção e exploração de um porto de recreio junto da povoação da Quarteira, a outorgar à LUSOTUR — Sociedade Financeira de Turismo, S. A. R. L., actualmente LUSOTUR — Empreendimentos Imobiliários e Turísticos, S. A.

Embora a construção do porto fosse feita em terrenos de propriedade privada, o facto de se tratar de um porto e nele virem a penetrar as águas do mar considerou-se no citado diploma legal, que os referidos terrenos seriam incorporados no domínio público do Estado, a partir do início da exploração, numa zona denominada «zona dominial».

A zona dominial é constituída pelos terrenos da concessão alagados pelas águas do mar, bem como os utilizados na construção dos cais e para instalação dos serviços públicos directamente afectados à exploração portuária e encontra-se definida em planta anexa ao mencionado diploma legal.

Porém, por força das alterações introduzidas ao projecto inicial do empreendimento, e que mereceram a aprovação do Governo, verifica-se que os terrenos privados incorporados no domínio público do Estado e que constituem a referida zona dominial não correspondem, actualmente, ao que vem assinalado na referida planta.

Por despacho do Chefe do Estado-Maior da Armada de 7 de Dezembro de 1989, foi mandado enviar à Comissão do Domínio Público Marítimo, para efeitos de parecer, o processo organizado pela LUSOTUR — Sociedade Financeira de Turismo, S. A. R. L., solicitando a alteração ao Decreto-Lei n.º 215/70, de 15 de Maio, e à respectiva planta anexa, por se terem modificado as circunstâncias pressupostas no contrato de concessão.

De acordo com o parecer da referida Comissão, aprovado por unanimidade em sessão de 11 de Janeiro de 1990, concluiu-se que a planta anexa às bases do contrato da concessão, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 215/70, de 15 de Maio, carecia de ser substituída e sancionada através de diploma legal.

Impõe-se, por isso, proceder à sua substituição pela planta que se anexa ao presente diploma e onde consta a correcta definição da área incorporada no domínio público do Estado, na sequência da conclusão definitiva das obras.

O contrato de concessão estabeleceu um direito de preferência na instalação e exploração de qualquer novo porto de recreio do tipo marina até uma distância entre 10 km e 35 km da zona de concessão, conforme consta da base xxxv anexa ao citado Decreto-Lei n.º 215/70, de 15 de Maio.

Este direito de preferência foi estabelecido como medida de protecção do equilíbrio económico-financeiro da concessão, pelo que os procedimentos relativos a empreendimentos desta natureza, em áreas abrangidas pela citada base, têm de ter em conta os legítimos interesses e direitos da LUSOTUR, legalmente estabelecidos.

O equilíbrio económico-financeiro constitui um princípio geral intangível de todos os contratos administrativos, e não apenas das concessões, sem o respeito do qual qualquer colaboração voluntária entre a Administração e os particulares, assente numa base negocial, se tornaria impossível. A Administração encontra-se vin-

culada à sua rigorosa observância, devendo, quando disso for o caso, proceder às compensações financeiras que reequilibrem o contrato.

O direito de preferência consubstancia garantia de diminuição do risco e da rentabilidade económica da concessão. Constitui, assim, um elemento relevante do sistema contratual de equilíbrio financeiro desenhado. O desrespeito por aquele direito teria como consequência o dever de indemnizar, ao qual acresce ainda o direito à concessão de, através de meios processuais adequados, anular o acto de adjudicação ou de autorização e o próprio contrato da nova concessão.

No processo que culminou com o licenciamento da construção de uma marina em Albufeira à entidade proprietária dos respectivos terrenos não foi efectuada qualquer notificação à LUSOTUR para exercer o direito de preferência. O entendimento de que este direito só pode ser exercido se a entidade preferente for proprietária dos terrenos em que vai ser construído o novo porto de recreio do tipo marina veio a revelar-se controverso. Há quem entenda que o direito de preferência da LUSOTUR não está dependente de ela ser, ou não, proprietária dos terrenos destinados à construção da nova marina, ou, noutra formulação, que tal direito dependeria apenas dos resultados de concurso público a que seria submetida a concessão de nova marina na área da preferência atribuída legalmente à LUSOTUR, e quem, em sentido mais restrito, considere que a preferência estabelecida no Decreto-Lei n.º 215/70 é incompatível com o regime de concurso público a que, nos termos da lei actual, teria de ser submetida a concessão da nova marina.

Em face da controvérsia, o Governo achou por bem prevenir o eventual e previsível litígio com a concessionária, através de composição em que a LUSOTUR renuncia ao seu direito de preferência na instalação e exploração de qualquer novo porto de recreio do tipo marina até uma distância entre 10 km e 35 km da zona de concessão, abrangendo assim o relativo à marina de Albufeira e qualquer outra na referida área, e, em contrapartida, é alterado o prazo de concessão de 60 para 90 anos.

Esta solução permite assim equacionar também os vários empreendimentos desta natureza previstos nesta área, com destaque para Faro e Olhão, relativamente aos quais a eliminação deste direito de preferência resultará para o Estado maiores possibilidades de negociação, em futuras concessões, e, conseqüentemente, melhores rendimentos.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

**Artigo 1.º****Zona dominial**

A planta anexa ao contrato de concessão a que se refere o n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 215/70, de 15 de Maio, é substituída pela planta anexa ao presente decreto-lei, dele fazendo parte integrante, passando a zona dominial a ser constituída pelo arruamento circundante à área molhada do porto de recreio, com uma faixa de 10 m de largura no lado poente e 15 m do lado nascente e norte e pelos terrenos da concessão alagados pelas águas do mar, bem como os utilizados na construção dos cais e para instalação dos serviços públicos directamente afectados à exploração portuária.

**Artigo 2.º**

**Alteração ao Decreto-Lei n.º 215/70, de 15 de Maio**

É alterado o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 215/70, de 15 de Maio, que passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 4.º

O prazo da concessão é de 90 anos, contados a partir da data da celebração do contrato.»

**Artigo 3.º**

**Alterações às bases de concessão**

São alteradas as bases XXV e XXXV do contrato de concessão, publicadas em anexo ao Decreto-Lei n.º 215/70, de 15 de Maio, as quais passam a ter a seguinte redacção:

«Base XXV

[...]

O prazo da concessão é de 90 anos, contados a partir da data da celebração do contrato.

**Base XXXV**

**Exclusivo na instalação e exploração**

A concessionária goza de exclusivo na instalação e exploração de qualquer novo porto de recreio do tipo

‘marina’ até uma distância de 10 km da zona da concessão.»

**Artigo 4.º**

**Disposição final**

Fica o Ministro das Obras Públicas, Transportes e Habitação autorizado, com faculdade de subdelegação, a subscrever, em nome e representação do Estado, o aditamento ao contrato de concessão, de acordo com as alterações decorrentes do presente diploma.

**Artigo 5.º**

**Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 11 de Setembro de 2003. — *José Manuel Durão Barroso* — *Maria Manuela Dias Ferreira Leite* — *António Pedro de Nobre Carmona Rodrigues* — *Amílcar Augusto Contel Martins Theias*.

Promulgado em 19 de Abril de 2004.

Publique-se.

O Presidente da República, *JORGE SAMPAIO*.

Referendado em 22 de Abril de 2004.

O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

