

Despacho n.º 80/SAOPH/88

Respeitante ao pedido feito pela STDM — Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L., de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 800 m², sito na ZAPE, designado por lote A, quarteirão 13, destinado à construção de um edifício de habitação e comércio, em regime de propriedade horizontal (Proc. n.º 51/88, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 22 de Julho de 1987, a Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, STDM, representada pelo seu assistente administrador John Stephen Ho, solicitou junto dos SPECE a S. Ex.ª o Governador a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 224,80 m², sito na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lote «a» do quarteirão 13.

2. O pedido é feito nos termos do artigo 118.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, conjugado com o disposto na cláusula 16.ª, do Contrato para a Concessão do Exclusivo da Exploração de Jogos de Fortuna e Azar no território de Macau, celebrado entre o Governo de Macau e a ora requerente, e revisto em 29 de Setembro de 1986.

3. O terreno, cuja concessão é requerida, destina-se à construção de um edifício para habitação e comércio com 24 pisos, dois dos quais (4.º e 5.º, correspondentes ao 3.º e 4.º andares), são destinados a estacionamento de veículos automóveis.

4. Para o efeito, a requerente juntou o plano de aproveitamento do terreno, planta cadastral, estudo prévio com indicação do valor mínimo do investimento previsto e plano de trabalhos.

5. O estudo prévio foi apreciado pela DSOPT que, em 30 de Setembro de 1987, emitiu parecer favorável condicionado a algumas alterações a efectuar, designadamente a eliminação da cobertura da rua de peões que impossibilita a circulação de veículos de emergência, e a introdução de câmaras de fumo em fase de anteprojecto.

6. Os SPECE fixaram em minuta de contrato as condições a que a concessão deveria obedecer a qual, enviada à Sociedade requerente, com ela concordou, conforme evidencia o termo de compromisso firmado pelo citado representante da STDM em 7 de Março de 1988, e no qual declara ainda obrigar-se a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.

7. Conforme informação n.º 176/88, de 28 de Abril, dos SPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director daqueles Serviços emitido parecer concordante no seguimento do qual o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

8. Como acima se aludiu, a presente concessão de terreno integra-se nas contrapartidas previstas no contrato em vigor para a concessão do exclusivo da exploração de jogos de fortuna ou azar no território de Macau, revisto em 29 de Setembro de 1986. Nestas circunstâncias, a requerente, nos termos do n.º 4 da cláusula quarta da minuta acordada, foi isenta do pagamento de

renda pelo terreno ora a conceder. Outrossim no que respeita ao usual pagamento de prémio do contrato, conforme despacho do Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, exarado na informação n.º 423/87.

9. A isenção de prémio e renda referida no ponto anterior não significa que se esteja em presença de uma concessão gratuita, prevista no artigo 40.º da Lei de Terras. Não é esse o caso, nem a STDM reúne os pressupostos para uma tal concessão. A isenção de renda pelos terrenos a conceder à STDM, na zona do ZAPE é, conforme a cláusula décima sexta da escritura de revisão do contrato de exclusivo da exploração de jogos, celebrado na data acima referida, uma condição a que a Administração do Território se obrigou para obter outras contrapartidas na revisão daquele contrato. Assim o Território recebe a renda do terreno, por via indirecta e em espécie.

10. Dito de outra maneira, a renda do terreno ora a conceder, é paga pela STDM pela forma e integrada nas diversas contrapartidas a que se obrigou pela revisão do contrato de jogos. Ora esta forma de pagamento de renda, sendo possível, não ofende qualquer disposição legal, mesmo tendo em conta a sua duração. Com efeito, a isenção de renda prevista na cláusula quarta da minuta de contrato tem uma duração limitada à partida: durante o período de vigência do contrato outorgado em 29 de Setembro de 1986, cuja duração é até ao início do ano 2002, conforme o seu aditamento de 31 de Dezembro de 1986, tempo inferior, portanto, ao período máximo de vigência permitido para a concessão de terrenos do Território previsto no artigo 54.º da Lei de Terras. Isto no que respeita à renda.

11. Na informação n.º 423/87, de 18 de Dezembro, dos SPECE, onde a questão é analisada, o Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, após parecer emitido pelo director daqueles Serviços, despachou no sentido de não ser devido o prémio. Efectivamente, nos termos da cláusula 15.ª, da revisão do contrato de jogos, a Sociedade, ora requerente, ficou com o encargo de ultimar a urbanização e saneamento da ZAPE com todas as infra-estruturas.

12. Em contrapartida por este encargo da STDM, o Território obrigou-se, nos termos do n.º 1 da já referida cláusula 16.ª a conceder, por arrendamento, e nas condições por este fixadas, os talhões para o efeito assinalados na planta que constitui o anexo IV do mesmo contrato, desde que requeridos nos 12 meses imediatos à conclusão das respectivas obras. Ora, este último requisito acha-se cumprido. Por outro lado, conforme o despacho referido do Ex.º Senhor Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, estabelecem-se as condições que se afiguram melhor defender os interesses do Território e de acordo com as obrigações contratuais antes assumidas por ambas as partes.

13. No restante refere-se que o terreno em apreço pertence ao domínio privado do Território; é terreno vago, omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau; é adequado à finalidade pretendida, e encontra-se assinalado com a letra «A» na planta dos Serviços de Cartografia e Cadastro, referenciada por DTC/01/567-B/87.

14. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 19 de Maio de 1988, foi de parecer poder ser deferido o pedido referido em epígrafe, devendo a respectiva escritura de contrato obedecer aos 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 constantes do Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto nos artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 37.º e 56.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria n.º 91/87/M, de 10 de Agosto, defiro o pedido em epígrafe referido, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento com dispensa de hasta pública, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, e ao abrigo da cláusula 16.ª da escritura de revisão do contrato para a concessão do exclusivo da exploração de jogos de fortuna ou azar, celebrada em 29 de Setembro de 1986, um terreno não descrito na C.R.P.M., sito na zona de aterros do Porto Exterior, designado por lote A, quarteirão 13, com a área de 800 metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por terreno, que se encontra assinalado com a letra «A» na planta anexa, com o n.º DTC/01/567-B/87, da DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.

2. Durante o prazo global de aproveitamento do terreno, o segundo outorgante poderá vedar e utilizar como estaleiro de obra a parcela do terreno assinalado com a letra «B», na planta indicada no número anterior.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo 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, nos termos da legislação aplicável e mediante condições a acordar, ser sucessivamente renovado até 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 24 pisos.

2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: 1.º e 2.º andares;

Habitacional: 5.º ao 23.º andares;

Estacionamento: 3.º e 4.º andares.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, é fixada a renda anual de \$ 84 125,00 (oitenta e quatro mil, cento e vinte e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:	
10 189 m ² x \$ 5,00/m ²	\$ 50 945,00
ii) Área bruta para comércio:	
2 804 m ² x \$ 7,50/m ²	\$ 21 030,00
iii) Área bruta para estacionamento:	
2 430 m ² x \$ 5,00/m ²	\$ 12 150,00

2. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações no acto da aprovação do projecto, bem como no momento da vistoria, para efeito de emissão da licença de utilização respectiva, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor da lei do estacionamento, com a consequente rectificação do montante global da renda se for caso disso.

3. Nos termos e ao abrigo do n.º 2 da cláusula 16.ª do contrato para a concessão do exclusivo da exploração de jogos de fortuna ou azar, e tendo em conta a revisão outorgada em 29 de Setembro de 1986, o segundo outorgante fica isento do pagamento da renda durante o período de vigência daquele contrato.

4. Não se aplica a isenção referida no número anterior se houver, a favor de terceiro, transmissão dos direitos decorrentes deste contrato.

5. As rendas serão revistas de cinco em cinco anos, contados da cessação da isenção referida no n.º 3, 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 do 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 apresentação e elaboração 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 n.º 1 desta cláusula, entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 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 RGPU ou quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, 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. O segundo outorgante obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado na cláusula 5.ª e nos termos a definir pelo primeiro outorgante, a pavimentação provisória dos arruamentos adjacentes ao terreno e assinalados na planta anexa com a letra «B».

2. Constituem ainda encargos do segundo outorgante:

a) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, a executar pela Administração do Território, e assinalados na planta anexa com a letra «B»;

b) O pagamento do mobiliário urbano necessário, de acordo com o projecto de arranjos exteriores da responsabilidade da Administração do Território.

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 1.ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;

— Na 2.ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;

— Na 3.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

— A partir da 4.ª 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 que poderá ir até \$ 1 000,00 (mil)

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 que poderá ir 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 n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, à ocorrência dos referidos factos.

Cláusula nova — 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. 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 artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 51/83/M, de 26 de Dezembro.

Cláusula décima — 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 primeira — 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 de S. Ex.ª o Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determinará a reversão do terreno à posse do primeiro outorgante com todas as benfeitorias aí introduzidas, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante.

Cláusula décima segunda — Rescisão

1. O presente contrato poderá ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta do pagamento pontual da renda, findo o período de isenção referido no n.º 3 da cláusula 4.ª;

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 de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

d) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sétima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador que será publicado no *Boletim Oficial*.

Cláusula décima terceira — 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 quarta — 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, em vigor no território de Macau.

Gabinete do Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em Macau, aos 15 de Outubro de 1988. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.

