

**Despacho n.º 133/SAOPH/89**

Respeitante ao pedido feito por Stanley Ho, como representante legal de uma sociedade a constituir, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 6 952 m<sup>2</sup>, sito na ZAPE, junto ao Casino Jai Alai, destinado à construção de um edifício que ficará afecto a comércio e estacionamento (Proc. n.º 77/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Em 7 de Dezembro de 1988, a Sociedade de Pelota Basca de Macau, S.A.R.L., representada por Stanley Hung Sun Ho, entregou na DSPECE um requerimento dirigido a S. Ex.ª o Governador, no qual solicitava que lhe fosse concedido, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno com a área de 8 326 m<sup>2</sup>, sito na ZAPE, em frente ao Casino Jai Alai, destinado à construção de um complexo comercial, de qualidade. Para o efeito juntou o plano de aproveitamento do terreno, planta cadastral e esboço de obras.

2. Vendo viabilidade no pedido, a DSPECE remeteu à DSOPT o respectivo estudo prévio para apreciação, tendo esta Direcção de Serviços emitido parecer favorável, desde que rectificado em função da planta de alinhamentos e desde que a cave fosse destinada a estacionamento em toda a área de implantação.

3. Entretanto, em 15 de Julho de 1989, a sociedade requerente e Stanley Ho, solicitaram a substituição de parte no processo com vista a que a concessão do terreno viesse a ser feita a favor de Stanley Ho, em nome de uma sociedade a constituir por este, até à data da escritura pública de concessão.

4. Tendo em conta o parecer emitido pela DSOPT, a DSPECE elaborou a minuta de contrato cujos termos e condições vieram a ser aceites por Stanley Ho, em nome da sociedade a constituir, conforme termo de compromisso firmado por este em 15 de Julho de 1989.

5. Conforme informação n.º 238/89, de 20 de Julho, da DSPECE, o acordado foi submetido à consideração superior, tendo o director destes Serviços emitido parecer concordante, no seguimento do qual o Secretário-Adjunto para as Obras Públicas e Habitação, em despacho exarado na mesma informação, determinou o seu envio à Comissão de Terras.

6. O terreno a conceder será aproveitado com a construção de um edifício que ficará afecto a estacionamento e comércio, tem a área de 6 952 m<sup>2</sup>, e encontra-se demarcado na planta da DSCC referenciada por DPT/01/1 380/88, de 14 de Julho de 1989, assinalado pelas letras «A» e «A1» e faz parte do terreno inicialmente descrito sob o n.º 21 208 do livro B-48 a fls. 26 v.

7. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 19 de Outubro 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 artigos 29.º, n.º 1, alínea c), 49.º e seguintes e 56.º 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 referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, ser outorgado nas seguintes condições:

*Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento*

1. O território de Macau, de ora em diante designado por primeiro outorgante, concede a Stanley Ho, como representante legal da sociedade a constituir, de ora em diante designado por segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, um terreno, parte da descrição n.º 21 208 a fls. 26 v. do livro B-48, sito na ZAPE, junto ao Casino Jai Alai, confrontando com a Avenida de Amizade e arruamento circundante, com a área de 6 952 m<sup>2</sup>, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado com as letras «A» e «A1» na planta anexa, com o n.º DTC/01/1 380/88, da DSCC.

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

*Cláusula segunda — Prazo do arrendamento*

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) 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. A área de 6 000 m<sup>2</sup> assinalada com a letra «A» na planta referida na cláusula 1.ª será aproveitada com a construção de um edifício, que será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Estacionamento: cave;

Comercial: rés-do-chão e mais três pisos.

2. A área de 952 m<sup>2</sup> assinalada com a letra «A1» na referida planta da DSCC, 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.

3. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 metros, todo o terreno subjacente à faixa definida no número anterior, à excepção do espaço ocupado pelas fundações dos pilares das arcadas, que fica afecto à instalação das infra-estruturas de abastecimento de água, electricidade e telefone a implantar na zona.

*Cláusula quarta — Renda*

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, o segundo outorgante pagará a seguinte renda anual:

a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno pagará \$ 15,00 (quinze) patacas, por metro quadrado do terreno concedido no montante global de \$ 104 280,00 (cento e quatro mil, duzentas e oitenta) patacas;

b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno passará a pagar o montante global de \$ 218 025,00 (duzentas e dezoito mil e vinte e cinco) patacas, correspondente a:

Área bruta para comércio:

25 470 m<sup>2</sup> × \$ 7,50/m<sup>2</sup> ..... \$ 191 025,00

Área bruta para estacionamento:

5 400 m<sup>2</sup> × \$ 5,00/m<sup>2</sup> ..... \$ 27 000,00

2. A área, referida no número anterior, está sujeita a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito 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 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data da conclusão do auto-silo referido na cláusula sexta deste contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deverá, relativamente à apresentação dos projectos, observar os seguintes prazos:

a) 120 (cento e vinte) 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) 120 (cento e vinte) dias, contados da data da notificação da aprovação do anteprojecto de obra, para 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 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 — Prémio do contrato*

1. O segundo outorgante pagará ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 45 007 644,00 (quarenta e cinco milhões, sete mil, seiscentas e quarenta e quatro) patacas, que será pago da seguinte forma:

a) \$ 30 131 244,00 (trinta milhões, cento e trinta e uma mil, duzentas e quarenta e quatro) patacas, das quais \$ 8 131 244,00 (oito milhões, cento e trinta e uma mil, duzentas e quarenta e quatro) patacas, 30 (trinta) dias, após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato. O diferencial, no valor de \$ 22 000 000,00 (vinte e dois milhões) de patacas, que vencerá juros à taxa anual de 5%, será pago em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de \$ 5 847 996,00 (cinco milhões, oitocentas e quarenta e sete mil, novecentas e noventa e seis) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 210 (duzentas e dez) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato;

b) O remanescente, no montante de \$ 14 876 400,00 (catorze milhões, oitocentas e setenta e seis mil e quatrocentas) patacas, será prestado, pelo segundo outorgante, pela dação em pagamento de um edifício destinado a auto-silo público, de ora em diante designado, simplesmente, por auto-silo, a construir, directamente pelo segundo outorgante, na parcela de terreno localizada nas imediações do terreno objecto do presente contrato, que é pertença do primeiro outorgante, e que este oportunamente indicará ao segundo outorgante.

2. O auto-silo referido na alínea b) do número anterior perfazendo uma área bruta de construção global mínima, pelo menos, de cerca de 10 120 m<sup>2</sup>, será executado de acordo com os projectos elaborados pelo segundo outorgante e aprovados pelo primeiro outorgante devendo no entanto, destinar-se o rés-do-chão do mesmo ao estacionamento de autocarros de turismo.

3. O segundo outorgante assegurará que o projecto de estruturas do edifício destinado a auto-silo seja dimensionado, de forma a prever a ampliação do mesmo de mais dois pisos, destinados a estacionamento.

4. O auto-silo deverá ser construído e entregue ao primeiro outorgante pelo segundo outorgante, devoluto e livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que autoriza o presente contrato.

5. A construção do auto-silo está sujeita a fiscalização a levar a efeito pelo primeiro outorgante obrigando-se o segundo outorgante a acatar as observações e corrigir os defeitos detectados por aquele.

6. O segundo outorgante garante a boa execução e qualidade da obra do auto-silo durante um período de dois anos, contado a partir da data da recepção daquele, obrigando-se a reparar e corrigir todos os defeitos que se venham a manifestar durante aquele período.

7. Salvo motivos especiais devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento do prazo fixado no n.º 3 desta cláusula para a entrega do auto-silo, o segundo outorgante fica sujeito a multa que poderá ir até \$ 1 000,00 (mil) patacas, por cada dia de atraso, até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa que poderá ir até ao dobro daquela importância.

8. Caso o início da obra de construção do auto-silo se atrase mais de 90 (noventa) dias, ou a obra já iniciada seja interrompida por igual período sem motivo considerado justificado pelo primeiro outorgante, este poderá rescindir o presente contrato de concessão do terreno, sem prejuízo de haver lugar à aplicação simultânea das multas por atraso, e não assistindo ao segundo outorgante qualquer direito de indemnização pelos projectos e/ou parte da obra já executada que passarão a ser propriedade do primeiro outorgante.

9. Após a construção e entrega do auto-silo ao primeiro outorgante, o segundo outorgante assumirá os encargos e a responsabilidade pela manutenção e conservação do auto-silo, para além de garantir a fiscalização e a livre utilização do mesmo por parte do público, de acordo com os interesses e directrizes do primeiro outorgante, emanadas através dos Serviços competentes.

#### *Cláusula sétima — Encargos especiais*

1. O segundo outorgante obriga-se a assegurar, dentro do prazo estipulado no n.º 1 da cláusula quinta e nos termos a definir pelo primeiro outorgante, a pavimentação ou repavimentação dos arruamentos adjacentes ao terreno, bem como a pavimentação definitiva dos passeios públicos assinalados na planta anexa da DSCC com a letra «B».

2. O segundo outorgante obriga-se a estabelecer e a executar as novas redes de águas e esgotos no terreno, bem como a proceder à ligação das mesmas à respectiva rede geral, de acordo com o projecto apresentado pelo segundo outorgante e aprovado pelo primeiro outorgante.

3. Constitui ainda encargo do segundo outorgante:

a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais, porventura, aí existentes;

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

#### *Cláusula oitava — 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: \$ 40 000,00 a \$ 100 000,00;

Na 2.ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;

Na 3.ª infracção: \$ 201 000,00 a \$ 400 000,00;

A partir da 4.ª e seguintes infracções, o primeiro outorgante terá a faculdade de rescindir o contrato.

#### *Cláusula nona — 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 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (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, a ocorrência dos referidos factos.

#### *Cláusula décima — Caução*

1. Nos termos do disposto no artigo 127.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o segundo outorgante prestará uma caução no valor de \$ 104 280,00 (cento e quatro mil, duzentas e oitenta) 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 — Transmissão*

1. A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante.

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 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

ai 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 nona;
- 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 (noventa) dias, salvo motivos especiais devidamente justificados e aceites pelo primeiro outorgante.

2. A caducidade do contrato é declarada por despacho de S. Ex.º o 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, sem direito a qualquer indemnização por parte do segundo outorgante;
- b) Perda da caução prestada nos termos da cláusula décima a favor do primeiro outorgante.

*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;

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 oitava;

f) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula décima.

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

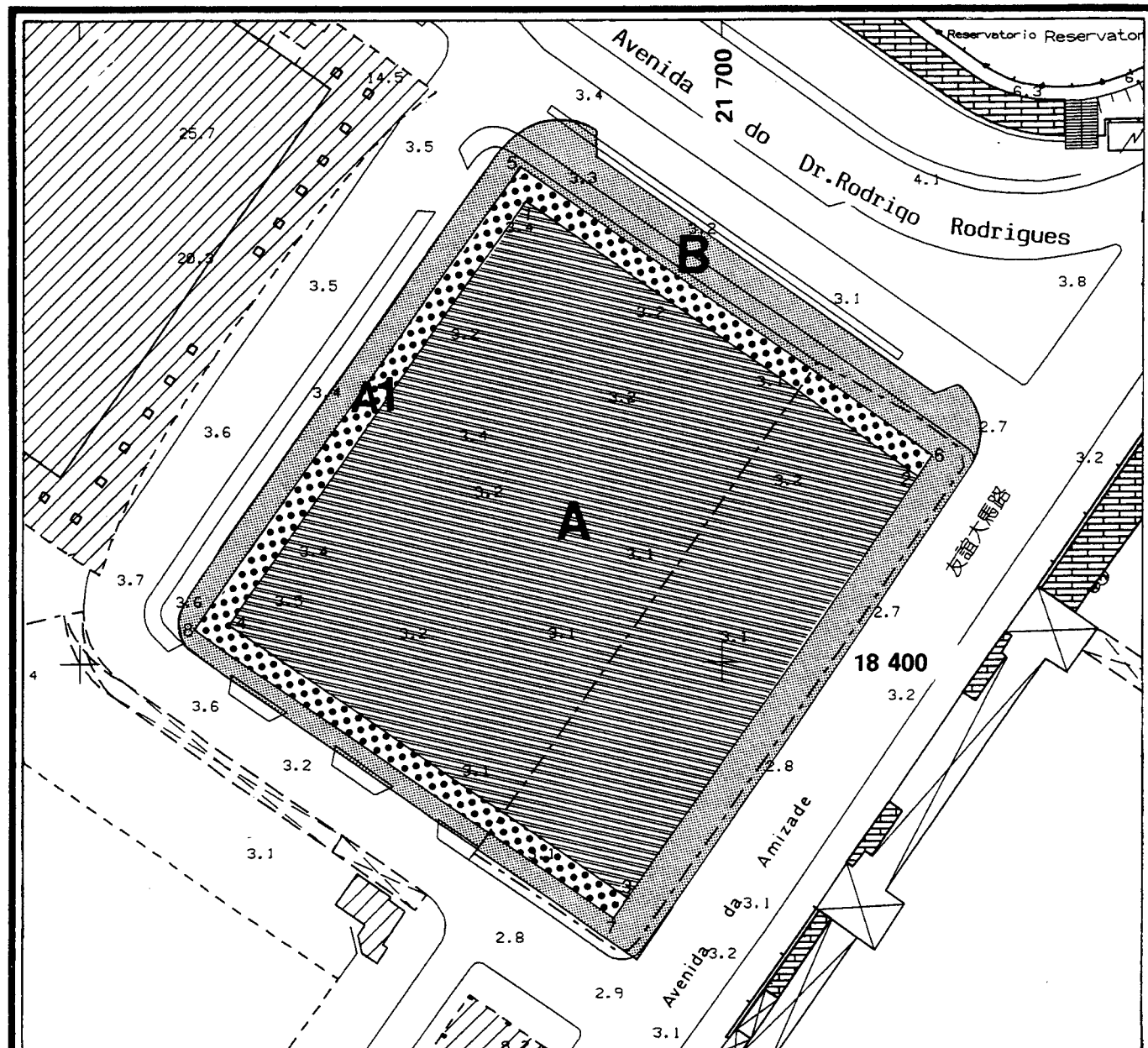
*Cláusula décima quinta — Foro competente*

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

*Cláusula décima sexta — 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 9 de Novembro de 1989. — O Secretário-Adjunto, *Joaquim Leitão da Rocha Cabral*.



ZAPE  
JUNTO AO CASINO JAI ALAI

	M(m)	P(m)
1	21 669.6	18 471.6
2	21 731.1	18 428.6
3	21 685.3	18 363.1
4	21 623.8	18 406.0
5	21 668.6	18 477.2
6	21 733.4	18 431.9
7	21 683.0	18 359.8
8	21 618.2	18 405.0



ÁREA "A" = 6 000 m<sup>2</sup>



ÁREA "A1" = 952 m<sup>2</sup>



ÁREA "B" = 1 859 m<sup>2</sup>

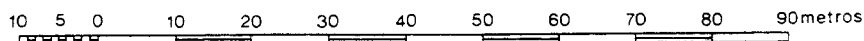
Confrontações actuais :

- Parcela A
- SE - Parcela B;  
Parcela A1 nos restantes pontos cardeais.
- Parcela A1
- NW - Parcela B;  
Parcelas A e B nos restantes pontos cardeais.
- Parcela B
- NE - Parcela A1 e Avenida Dr. Rodrigo Rodrigues;
- SE - Parcela A1 e Avenida da Amizade;
- SW - Parcela A1 e via no Porto Exterior entre o Casino Jai Alai e a Avenida da Amizade;
- NW - Parcela A e via no Porto Exterior ao Casino Jai Alai.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO  
Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)