

Despacho n.º 19/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito pela Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L., de concessão, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 1 457 m², situado na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), quarteirão 9, lote «A3», destinado às finalidades comercial, de escritório e de estacionamento, (Processo n.º 1 266.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 89/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 31 de Dezembro de 1990, dirigido a S. Ex.^a o Governador, a Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L., (STDM), com sede em Macau, no Hotel Lisboa, Nova Ala, 2.º andar, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel de Macau sob o n.º 354 a fls. 194 do livro C-1.º, representada pelo seu administrador-delegado, Stanley Ho, aliás Ho Hung Sun, solicitou, de acordo com o disposto na cláusula 16.ª do contrato de concessão do exclusivo da exploração dos jogos de fortuna ou azar, a concessão, por arrendamento, do quarteirão 9, da Zona de Aterros do Porto Exterior, com a área de 17 034 m², destinado à construção de edifícios para serem afectos a habitação, escritórios, comércio e estacionamento.

2. Na mesma data, a requerente entregou, para apreciação, o estudo prévio referente ao aproveitamento do citado terreno, embora com nova configuração dos lotes e com um dimensionamento diferente do considerado pelo Gabinete de Planeamento Urbano da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, entendendo, assim, proceder a um aproveitamento mais racional dos diferentes lotes do quarteirão.

3. A proposta de reorganização apresentada pela STDM, traduzia-se na exclusão da área a concessionar do lote «9F» e parte do lote «9B», cujos direitos urbanísticos pretendia ver transferidos para os restantes, uma vez que, dada a sua localização, seriam os ideais para a edificação do equipamento escolar complementar a já existente na zona.

4. Tendo em conta o interesse da Administração em ampliar a zona de intervenção do Complexo Escolar e o interesse da requerente em libertar o lote «F» para este efeito, o Gabinete de Planeamento Urbano elaborou, então, uma proposta de reformulação dos limites e da organização do quarteirão 9, bem como de alteração dos condicionamentos urbanísticos dos seus lotes «A», «B», «C», «D» e «E», que foi aprovada pelo meu despacho de 22 de Novembro de 1991, exarado na informação n.º 74/GPU/91, de 29 de Outubro, daquele Gabinete.

5. Nestas circunstâncias, a STDM apresentou novo requerimento, datado de 6 de Março de 1992, reiterando o pedido de concessão do quarteirão 9 da ZAPE e em meados do mesmo mês submeteu os estudos prévios revistos, referentes ao aproveitamento de vários lotes desse quarteirão.

6. A concessão do terreno em apreço respeita ao lote «A3», com a área de 1 457 m², assinalado com as letras «A3» e «B3» na planta n.º 4 069, emitida em 29 de Julho de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro. O seu aproveitamento será efectuado com a construção de um edifício em regime de propriedade horizontal, constituído por três caves, um «podium» com quatro pisos e uma torre com vinte e dois pisos, compreen-

dendo ao todo vinte e nove pisos, destinado às finalidades comercial, de escritórios e de estacionamento.

7. Após apresentação da documentação necessária ao prosseguimento do processo, o Departamento de Solos elaborou a minuta de contrato, que mereceu a concordância de Stanley Ho, na qualidade de representante legal da STDM, em 15 de Setembro de 1992.

8. A referida minuta não inclui a cláusula referente ao pagamento de «prémio», uma vez que o Território recebe o mesmo por via indirecta, integrado nas diversas contrapartidas a que a STDM se obrigou no contrato de concessão dos jogos.

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 22 de Outubro de 1992, nada opôs ao pedido.

10. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da concessão, por arrendamento, ao abrigo da cláusula 16.ª do contrato de concessão do exclusivo da exploração dos jogos de fortuna ou azar no território de Macau, foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 14 de Janeiro de 1993, assinada pelo seu procurador, Vítor Cheung Lup Kwan, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados e certificados pelo notário privado, Leonel Alberto Alves, conforme consta do reconhecimento exarado naquela declaração.

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), e 49.º e seguintes da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe, de acordo com as cláusulas seguintes:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento, com dispensa de hasta pública, ao abrigo da cláusula 16.ª da escritura de revisão do contrato de concessão do exclusivo da exploração de jogos de fortuna ou azar, celebrada em 29 de Setembro de 1986, um terreno não descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau, sito na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lote «A3» do quarteirão 9, com a área de 1 457 m² (mil quatrocentos e cinquenta e sete) metros quadrados, e com o valor de \$ 80 084 026,00 (oitenta milhões, oitenta e quatro mil e vinte e seis) patacas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado pelas letras «A3» e «B3» na planta anexa com o n.º 4 065/92, emitida em 29 de Julho, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado até 19 de Dezembro de 2049.

Cláusula terceira — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal constituído por três caves, um «podium» com quatro pisos e uma torre com vinte e dois pisos, compreendendo ao todo vinte e nove pisos.

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

Comércio: rés-do-chão e do 1.º ao 3.º andar, com 5 136 m²;

Escritórios: do 4.º ao 25.º andar, com 18 107 m²;

Estacionamento: caves 1, 2 e 3, com 4 776 m².

3. A área de 346 m², assinalada com a letra «B3» na referida planta da DSCC, situada ao nível do solo sob as arcadas, é 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 chama-se zona de passeio sob a arcada.

4. 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 águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

5. Durante o prazo global de aproveitamento, o segundo outorgante pode vedar e utilizar como estaleiro de obra as parcelas de terreno, assinaladas com as letras «C3» e «D3» na planta referida na cláusula primeira.

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, é fixada a renda anual de \$ 396 405,00 (trezentas e noventa e seis mil, quatrocentas e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

- i) Área bruta para comércio:
5 136 m² x \$ 15,00/m² \$ 77 040,00
- ii) Área bruta para escritórios:
18 107 m² x \$ 15,00/m² \$ 271 605,00
- iii) Área bruta para estacionamento:
4 776 m² x \$ 10,00/m² \$ 47 760,00

2. As áreas, referidas no número anterior, podem ser sujeitas a eventuais rectificações no acto de 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 terceiros, transmissão dos direitos decorrentes deste contrato.

5. As rendas são 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 legislação que venha a ser publicada, durante a vigência do contrato.

Cláusula quinta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 30 (trinta) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve, 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 de obra, para o início das obras.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, os projectos só se consideram 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, entende-se que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no n.º 2, os Serviços competentes observam um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante pode 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 em 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

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 provisória dos arruamentos adjacentes ao terreno, assinalado na planta anexa com a letra «D3».

2. Constituem ainda encargos do segundo outorgante:

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

b) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva dos arruamentos adjacentes ao terreno, assinalados na planta anexa com a letra «D3», a executar pela Administração do Território;

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

d) O tratamento paisagístico da parcela de terreno assinalada com a letra «C3» na referida planta.

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 são 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 são 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 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 tem 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 pode ir até \$ 2 000,00 (duas 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 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 nona — 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 pode 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 caduca 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 (noventa) 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, a publicar no *Boletim Oficial*.

3. A caducidade do contrato determina 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 pode 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 quarta;

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, a publicar no *Boletim Oficial*.

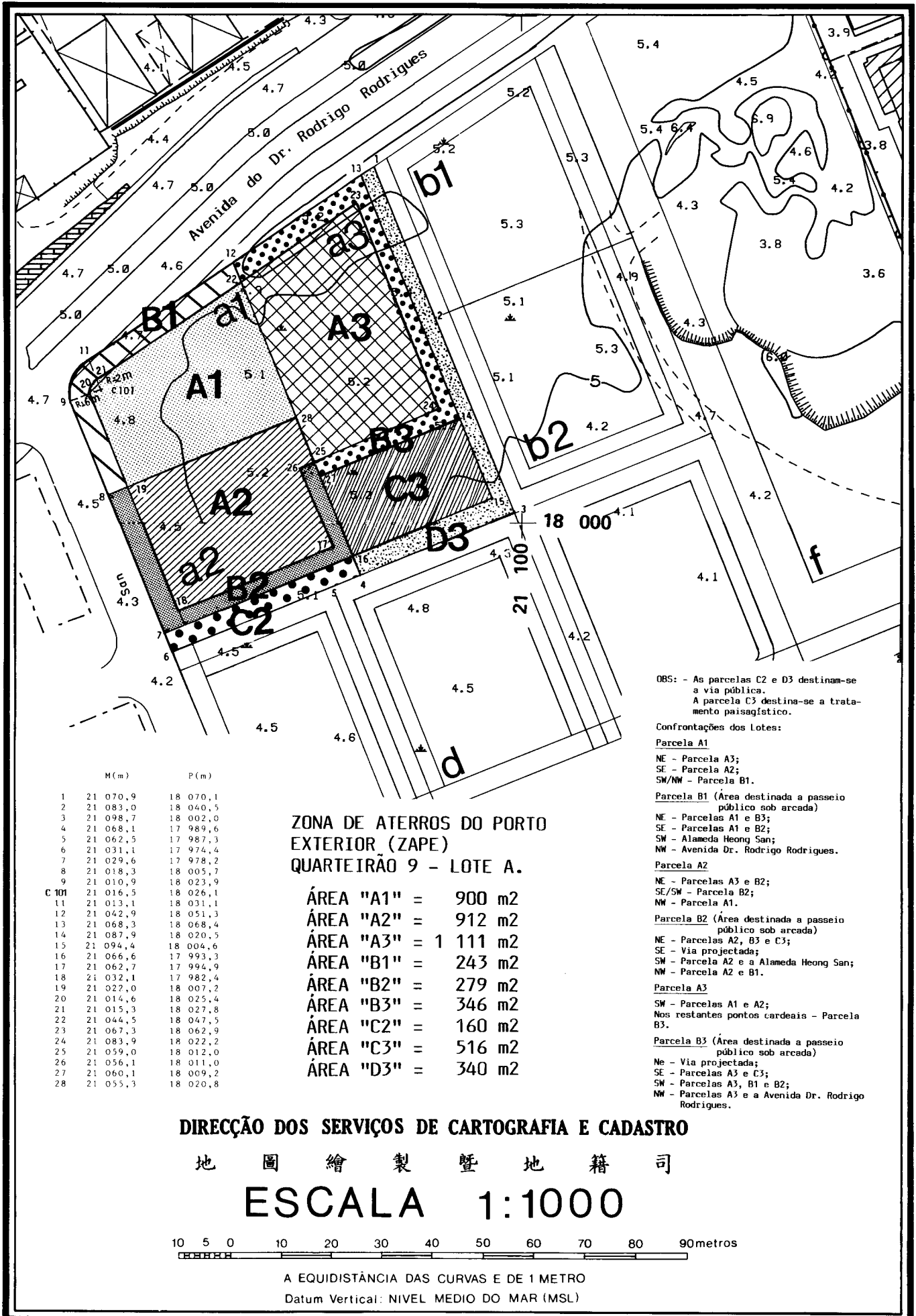
Cláusula décima terceira — Foro competente

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

Cláusula décima quarta — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 3 de Fevereiro de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



OBS: - As parcelas C2 e D3 destinam-se a via pública.
A parcela C3 destina-se a tratamento paisagístico.

Confrontações dos Lotes:

- Parcela A1**
NE - Parcela A3;
SE - Parcela A2;
SW/NW - Parcela B1.
- Parcela B1** (Área destinada a passeio público sob arcada)
NE - Parcelas A1 e B3;
SE - Parcelas A1 e B2;
SW - Alameda Heong San;
NW - Avenida Dr. Rodrigo Rodrigues.
- Parcela A2**
NE - Parcelas A3 e B2;
SE/SW - Parcela B2;
NW - Parcela A1.
- Parcela B2** (Área destinada a passeio público sob arcada)
NE - Parcelas A2, B3 e C3;
SE - Via projectada;
SW - Parcela A2 e a Alameda Heong San;
NW - Parcela A2 e B1.
- Parcela A3**
SW - Parcelas A1 e A2;
Nos restantes pontos cardeais - Parcela B3.
- Parcela B3** (Área destinada a passeio público sob arcada)
NE - Via projectada;
SE - Parcelas A3 e C3;
SW - Parcelas A3, B1 e B2;
NW - Parcelas A3 e a Avenida Dr. Rodrigo Rodrigues.

	M (m)	P (m)
1	21 070,9	18 070,1
2	21 083,0	18 040,5
3	21 098,7	18 002,0
4	21 068,1	17 989,6
5	21 062,5	17 987,3
6	21 031,1	17 974,4
7	21 029,6	17 978,2
8	21 018,3	18 005,7
9	21 010,9	18 023,9
C 101	21 016,5	18 026,1
11	21 013,1	18 031,1
12	21 042,9	18 051,3
13	21 068,3	18 068,4
14	21 087,9	18 020,5
15	21 094,4	18 004,6
16	21 066,6	17 993,3
17	21 062,7	17 994,9
18	21 032,1	17 982,4
19	21 027,0	18 007,2
20	21 014,6	18 025,4
21	21 015,3	18 027,8
22	21 044,5	18 047,5
23	21 067,3	18 062,9
24	21 083,9	18 022,2
25	21 059,0	18 012,0
26	21 056,1	18 011,0
27	21 060,1	18 009,2
28	21 055,3	18 020,8

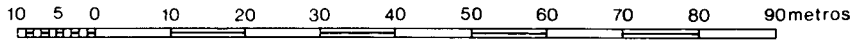
**ZONA DE ATERROS DO PORTO EXTERIOR (ZAPE)
QUARTEIRÃO 9 - LOTE A.**

- ÁREA "A1" = 900 m²
- ÁREA "A2" = 912 m²
- ÁREA "A3" = 1 111 m²
- ÁREA "B1" = 243 m²
- ÁREA "B2" = 279 m²
- ÁREA "B3" = 346 m²
- ÁREA "C2" = 160 m²
- ÁREA "C3" = 516 m²
- ÁREA "D3" = 340 m²

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)