

Despacho n.º 32/GM/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 e ao abrigo do disposto na cláusula 16.ª da escritura de revisão do Contrato de Concessão da Exploração de Jogos de Fortuna ou Azar no território de Macau, de um terreno com a área de 2 383 metros quadrados, situado na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), quarteirão 13, lote G, destinado às finalidades habitacional, comercial e de estacionamento. (Proc. n.º 1 214.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Proc. n.º 79/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 27 de Janeiro de 1992, 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, através da sua mandatária a «Sociedade de Construção e Fomento Predial Weng Seng Lun, Limitada», sociedade por quotas com sede em Macau, na Rua do Comandante Mata e Oliveira, edifício Associação Industrial de Macau, 8.º andar, solicitou, de acordo com o disposto na cláusula décima sexta do Contrato de Concessão de Jogos de Fortuna ou Azar, a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 2 383 m², situado na ZAPE, designado por lote G do quarteirão 13, omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau.

2. Tendo em consideração que o mencionado lote fazia parte dos terrenos reservados para a STDM, ao abrigo do contrato de concessão de jogos, foi autorizada a abertura do processo de concessão.

3. O aproveitamento do terreno, referente ao lote G do quarteirão 13, será efectuado com a construção de um edifício com 29 (vinte e nove) pisos, destinado a habitação, comércio e estacionamento, de acordo com o estudo prévio apresentado pela requerente, o qual foi considerado passível de aprovação.

4. Nestas circunstâncias, o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), em face do estudo prévio apresentado e do parecer que sobre ele recaiu, procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deveria obedecer, as quais foram aceites pela requerente, através do seu administrador-delegado, Stanley Ho, em 13 de Agosto de 1992.

5. O terreno em apreço, com a área de 2 383 m², encontra-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 2 578/89, emitida em 3 de Julho de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

6. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, em sessão de 17 de Setembro de 1992, emitiu parecer favorável.

7. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições de concessão foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração datada de 8 de Maio, assinada pela sua representante, Winnie Ho, com poderes para o acto, qualidade e poderes

que foram verificados e certificados pelo 1.º Cartório Notarial, 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, 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, e 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 G do quarteirão 13, com as áreas de 1 597 (mil quinhentos e noventa e sete) metros quadrados, e 786 (setecentos e oitenta e seis) metros quadrados, às quais é atribuído o valor de \$ 43 834 916,00 (quarenta e três milhões, oitocentas e trinta e quatro mil, novecentas e dezasseis) patacas e \$ 21 574 354,00 (vinte e um milhões, quinhentas e setenta e quatro mil, trezentas e cinquenta e quatro) patacas, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado pelas letras «A» e «B» na planta anexa com o n.º 2 578/89, emitida em 3 de Julho de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, que faz parte integrante do presente contrato.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 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, compreendendo 29 pisos.

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

Habitação: do 5.º ao 28.º andares, com a área de 29 253 m²;

Comercial: rés-do-chão, 1.º andar e parte do 2.º andar, com a área de 3 549 m²;

Estacionamento: parte do 2.º andar e 3.º e 4.º andares, com a área de 5 880 m².

3. A área de 786 m² assinalada com a letra «B» na planta supra-identificada, situada a 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 que se chama zona de passeio sob a arcada.

4. O segundo outorgante fica obrigado a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,20 m (um vírgula vinte) 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 a parcela de terreno, assinalada com a letra «C» 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 \$ 404 565,00 (quatrocentas e quatro mil, quinhentas e sessenta e cinco) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para habitação:

29 253 m² x \$ 10,00/m² \$ 292 530,00

ii) Área bruta para comércio:

3 549 m² x \$ 15,00/m² \$ 53 235,00

iii) Área bruta para estacionamento:

5 880 m² x \$ 10,00/m² \$ 58 800,00

2. As áreas referidas no número anterior poderão 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 relativa ao 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, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

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 e início da obra, 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 n.º 1 desta cláusula, entende-se 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 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, assinalados na planta anexa com a letra «C».

2. Constituem ainda encargo do segundo outorgante:

a) A desocupação do terreno e remoção de todas as construções e materiais, porventura, 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 «C» e 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.

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 \$ 2000,00 (duas 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 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 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 deslocam 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 do 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 de 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 do Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

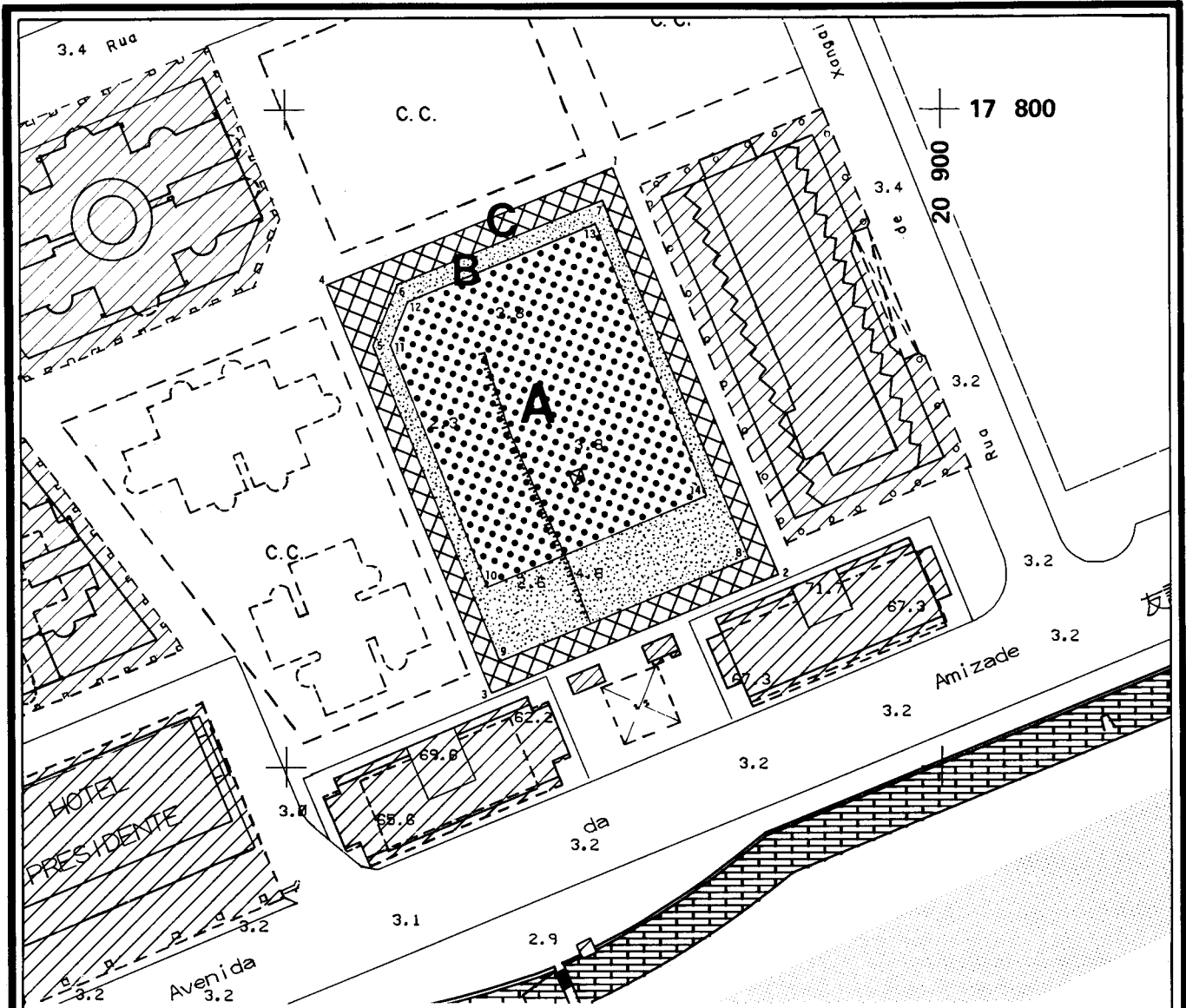
Cláusula décima terceira — Foro competente

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 Governador, em Macau, aos 20 de Maio de 1993.
— O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro*.



ZONA DE ATERRIS DO PORTO EXTERIOR
(ZAPE) - QUARTEIRÃO 13, LOTE G

	M(m)	P(m)
1	20 849,9	17 791,1
2	20 875,1	17 729,3
3	20 831,6	17 711,6
4	20 806,4	17 773,4
5	20 813,4	17 764,2
6	20 817,3	17 773,5
7	20 848,6	17 786,3
8	20 870,8	17 731,9
9	20 832,9	17 716,4
10	20 831,0	17 727,6
11	20 816,1	17 764,2
12	20 818,9	17 770,9
13	20 847,5	17 782,6
14	20 864,4	17 741,2



ÁREA "A" = 1 597 m²



ÁREA "B" = 786 m²



ÁREA "C" = 753 m²

Confrontações actuais:

Lote a conceder (parcelas A + B).

Em todos os pontos cardeais com vias projectadas ao ZAPE.

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)