

Despacho n.º 51/GM/93

Tendo sido autorizado pela Lei n.º 5/93/M, de 19 de Julho, que o território de Macau preste o seu aval a operações de crédito a realizar pela CAM — Sociedade do Aeroporto Internacional de Macau, SARL;

Tornando-se necessário fazer representar o Território nos contratos que formalizam tais operações de crédito;

Usando da faculdade conferida pela alínea *b*) do n.º 1 e n.º 2 do artigo 16.º do Estatuto Orgânico de Macau, em conjugação com os poderes conferidos pelo artigo único da Portaria n.º 198/93/M, de 5 de Julho, delego no director dos Serviços de Finanças, dr. João Luís Martins Roberto, ou, na sua ausência, no seu substituto legal, dr. Fernando Manuel Cardoso Vaz de Medeiros, todos os poderes necessários para representar o Território nos contratos a que se refere o artigo 2.º da Lei n.º 5/93/M, de 19 de Julho.

Publique-se.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 27 de Julho de 1993.
— O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro*.

Despacho n.º 52/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, de um terreno com a área de 3 142 (três mil cento e quarenta e dois) metros quadrados, situado na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), quarteirão 9 — lotes «C» e «D», destinado às finalidades comercial, de escritório e de estacionamento (Processo n.º 1 210.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 10/93, 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 de jogos de fortuna ou azar, a concessão, por arrendamento, do quarteirão 9, da Zona de Aterros do Porto Exterior, constituído por 6 lotes, com a área de 17 034 m².

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 (DSSOPT), entendendo, assim, proceder a um aproveitamento mais racional dos diferentes lotes do quarteirão.

3. A proposta de reorganização apresentada pela STDM trazia-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 ao 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 daquele Gabinete n.º 74/GPU/91, de 29 de Outubro.

5. Nestas circunstâncias, a STDM apresentou novo requerimento, datado de 6 de Março de 1992, reiterando o pedido de concessão do quarteirão 9 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 aos lotes «C» e «D», com a área global de 3 142 m², assinalado com as letras «A1», «A2», «B1», «B2» e «C» na planta n.º 4 091/92, emitida em 25 de Novembro, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC). 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 encimado com uma torre de vinte e quatro pisos, compreendendo ao todo trinta e um pisos, destinado às finalidades comercial, de escritórios e de estacionamento.

7. Após apresentação da documentação necessária ao prosseguimento do processo, o Departamento de Solos da DSSOPT elaborou a minuta de contrato, que mereceu a concordância de Stanley Ho, na qualidade de representante legal da STDM, em 30 de Janeiro de 1993.

8. A referida minuta não inclui a cláusula referente ao pagamento de «Prémio», em virtude de o Território receber o mesmo por via indirecta, integrado nas diversas contrapartidas a que a STDM se obrigou no contrato de concessão de jogos.

9. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 4 de Março de 1993, 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 de jogos de fortuna ou azar no território de Macau, foram notificadas à requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 16 de Julho de 1993, assinada pelo seu procurador Vítor Cheung Lup Kwan.

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

1. O primeiro outorgante concede ao segundo outorgante, por arrendamento, com dispensa de hasta pública e ao abrigo da cláusula décima sexta 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 lotes «C» e «D» do quarteirão 9, com a área de 3 142 (três mil, cento e quarenta e dois) metros quadrados, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno, que se encontra assinalado pelas letras «A1», «A2», «B1», «B2» e «C» na planta anexa com o n.º 4 091/92, emitida em 25 de Novembro, pela DSCC, que faz parte integrante do presente contrato.

2. Às parcelas de terreno mencionadas no número anterior assinaladas pelas letras «A1», «A2», «B1», «B2» e «C» na referida planta atribuem-se os valores de, respectivamente, \$ 47 105 727,00 (quarenta e sete milhões, cento e cinco mil, setecentas e vinte e sete) patacas, \$ 53 052 113,00 (cinquenta e três milhões, cinquenta e duas mil, cento e treze) patacas, \$ 24 612 872,00 (vinte e quatro milhões, seiscentas e doze mil, oitocentas e setenta e duas) patacas, \$ 23 733 840,00 (vinte e três milhões, setecentas e trinta e três mil, oitocentas e quarenta) patacas e \$ 13 961 082,00 (treze milhões, novecentas e sessenta e uma mil e oitenta e duas) patacas.

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, constituído por três caves, um «podium» com 4 pisos e uma torre com 24 pisos, compreendendo ao todo 31 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 andares, com 9 737 m²;

Escritórios: do 4.º ao 27.º andares, com 39 797 m²;

Estacionamento: caves 1, 2 e 3, com 8 764 m².

3. A área de 935 m², assinalada com as letras «B1» e «B2» na planta supra identificada, que se encontra 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, 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 1,50 (um vírgula cinquenta) 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. A área de 270 m², assinalada com a letra «C» na mesma planta, destina-se a passagem pedonal inferior ao nível do r/c, sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva e chama-se zona de servidão pública.

6. 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 «D» 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 \$ 830 650,00 (oitocentas e trinta mil, seiscentas e cinquenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

9 737 m² x \$ 15,00/m² \$ 146 055,00

ii) Área bruta para escritórios:

39 797 m² x \$ 15,00/m² \$ 596 955,00

iii) Área bruta para estacionamento:

8 764 m² x \$ 10,00/m² \$ 87 640,00

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 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 décima sexta 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 36 (trinta e seis) 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 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 90 (noventa) 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 Regulamento Geral da Construção Urbana (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 «D».

2. Constituem ainda encargos 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 «D», 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 \$ 2 000,00 (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 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 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 verificar 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 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 27 de Julho de 1993.
— O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro*.



Lotes 9C e 9D - ZAPE

	M(m)	P(m)
1	21 098,7	18 002,0
2	21 117,2	17 956,7
3	21 114,4	17 955,5
4	21 083,8	17 943,1
5	21 081,1	17 941,9
6	21 078,3	17 940,8
7	21 055,1	17 931,3
C102	21 052,9	17 936,9
9	21 047,3	17 934,6
10	21 032,6	17 970,7
11	21 031,1	17 974,4
12	21 062,5	17 987,3
13	21 068,1	17 989,6
14	21 066,8	17 984,7
15	21 097,4	17 997,2
16	21 095,7	17 993,3
17	21 110,1	17 958,1
18	21 085,1	17 947,9
19	21 070,7	17 983,1
20	21 061,3	17 982,5
21	21 059,6	17 978,5
22	21 074,0	17 943,4
23	21 053,6	17 935,1
24	21 051,0	17 936,1
25	21 037,4	17 969,5

-  Área "A1" = 911m²
-  Área "A2" = 1 026m²
-  Área "B1" = 476m²
-  Área "B2" = 459m²
-  Área "C" = 270m²
-  Área "D" = 427m²

OBS: As parcelas (B1+B2) correspondem a ocupação sobre arcadas.
 A parcela C corresponde a via peonal.
 A parcela D corresponde a vias projectadas.

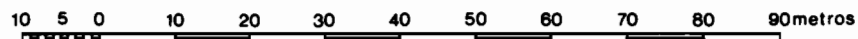
Confrontações actuais:

- lote 9C
- Parcelas (A1+B1)
- NE - Via pedonal;
- SE - Rua Luis Gonzaga Gomes;
- SW - Alameda Heong San;
- NW - Via projectada.
- lote 9D
- Parcelas (A2+B2)
- NE/NW - Vias projectadas;
- SE - Rua Luis Gonzaga Gomes;
- SW - Via pedonal.

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)