

Despacho n.º 19/SATOP/89

Respeitante ao pedido feito pela STDM-Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, SARL, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno com a área de 7295m2, sito na ZAPE, no lote "D" do Quarteirão 12, para construção de um edifício destinado a um hotel. (Proc. n.º 914.1, da Direcção dos Serviços de Programação e Coordenação de Empreendimentos e Proc. n.º 128/89, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 22 de Agosto de 1989, a Sociedade de Turismo e Diversões de Macau - STDM, com sede em Macau, no 2º andar da Nova Ala do Hotel Lisboa, solicitou junto da DSPECE a Sua Exa. o Governador, a concessão, por arrendamento, de um lote de terreno sito na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), ora designado por lote "D" Quarteirão 12, para ser aproveitado com a construção de um hotel.
2. Para o efeito, a requerente juntou o plano de aproveitamento do terreno que submeteu à apreciação da DSOPT e DST, que sobre ele emitiram pareceres favoráveis com certas condicionantes.
3. Em face destes pareceres a DSPECE fixou, em minuta de contrato, as condições a que a concessão deveria obedecer, com as quais concordou a requerente, conforme termo de compromisso firmado em 14/11/89, no qual se obriga ainda a comparecer à outorga da respectiva escritura na data e local para o efeito indicados.
4. Conforme informação n.º 377/89, de 24 de Novembro, 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.
5. O terreno em apreço é terreno vago do domínio privado do Território, omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau e encontra-se demarcado na planta referenciada por "Processo 381/89", de 24/10/89, da DSCC, assinalado pelas letras "A" e "A1", com a área de 7295m2.
6. A Comissão de Terras, reunida em sessão de 4 de Dezembro 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 nºs.29, nº1, alínea c), 34 e 56 da Lei nº 6/80/M, de 5 de Junho, e no uso da delegação de competências conferida pela Portaria nº 205/89/M, de 11 de Dezembro, defiro o pedido referido em epígrafe, devendo o respectivo contrato de concessão, por arrendamento, ser titulado por escritura pública, a outorgar nas seguintes condições:

CLAUSULA 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 16ª 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 (ZAPE), designado pelo lote "D", do Quarteirão 12 com a área de 7 295 (sete mil duzentos e noventa e cinco) metros quadrados, de ora em diante designado simplesmente por TERRENO, que se encontra assinalado com as letras "A" e "A1" na planta anexa, com o nº381/89, da DSCC, e que faz parte integrante do presente contrato.
 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 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 21 pisos.
 2. O edifício referido no número anterior será afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: parte do r/c e do 1º e 2º andares;

Hotel: parte da 1ª cave, r/c, 1ª e 2ª andares e a globalidade dos pisos compreendidos entre o 3ª e o 17ª andares;

Estacionamento: parte da 1ª cave e a globalidade da 2ª e 3ª caves.

3. A área de 1 396 m² assinalada com a letra A1 na referida planta da DSCC, e 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.
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 infraestruturas de abastecimento de águas, electricidade e telefone a implantar na zona.

CLÁUSULA QUARTA - RENDA

1. De acordo com a Portaria nº 50/81/M, de 21 de Março, é fixada a renda anual de \$718 596,00 (setecentas e dezoito mil, quinhentas e noventa e seis) patacas resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para comércio:

9 389 m² x \$ 7,50/m²\$ 74 168

ii) Área bruta para hotel:

74 055 m² x \$ 7,50/m²\$ 555 413

iii) Área bruta para estacionamento:

17 203 m² x \$ 5,00/m²\$ 89 015

2. As áreas referidas no número anterior poderão ser sujeitas a eventuais rectificações no acta 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 número 2 da cláusula 16ª 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 número 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 36 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) 90 (noventa) 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);
 - b) 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 número 1 desta cláusula entender-se-á que, para a apreciação de cada um dos projectos referidos no número 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 no número um da cláusula quinta e nos termos a definir pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, a pavimentação provisória do arruamento adjacente ao TERRENO, assinalado na planta anexa com a letra B.
 2. Constitui ainda encargo do SEGUNDO OUTORGANTE:
 - a) O pagamento das despesas com a construção e pavimentação definitiva do arruamento adjacente ao TERRENO, a executar pela Administração do Território, e assinalado na planta anexa com a letra B;
 - 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 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 1ª infracção: \$ 20 000,00 a \$ 50 000,00;
 - Na 2ª infracção: \$ 51 000,00 a \$ 100 000,00;
 - Na 3ª infracção: \$ 101 000,00 a \$ 200 000,00;
 - A partir da 4ª 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 número 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 artº 2º do Decreto-Lei nº 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 do Governador a publicar no Boletim Oficial.
3. A caducidade do contrato determinará a reversão do TERRENO a 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 nº3 da cláusula 4ª;
 - 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 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 nº 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável e em vigor no Território de Macau.

