

Despacho n.º 156/SATOP/94

Respeitante ao pedido feito pela sociedade denominada 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 pública de revisão do contrato de concessão do exclusivo da exploração de jogos de fortuna ou azar no território de Macau, celebrada entre a requerente e o Governo de Macau, em 29 de Setembro de 1986, de um terreno sito em Macau, na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), quarteirão 6, lote «m», destinado às finalidades comercial, de estacionamento e escritórios (Processo n.º 1 271.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 51/94, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento 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 sob o n.º 354 a fls. 194 do livro C-1.º, representada pelo seu administrador-delegado, Stanley Ho, aliás Ho Stanley Hung Sun, solicitou a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno identificado por quarteirão 6, lote «m», da Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), de acordo com o disposto na cláusula 16.ª do contrato de concessão do exclusivo da exploração de jogos de fortuna ou azar no território de Macau.

2. Ao abrigo do supra-identificado contrato de concessão de jogos, cinco dos lotes que constituem o quarteirão 6 da ZAPE, foram reservados para a requerente. No entanto, a configuração e denominação dos lotes de terreno que constituem a área reservada foi alterada na sequência dos novos alinhamentos definidos para este quarteirão.

3. O terreno identificado por lote «m», omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), tem a área de 1 635 m² e acha-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 4 096/92, emitida em 25 de Maio de 1993, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

4. O aproveitamento do terreno será efectuado com a construção de um edifício, constituído por três caves e pódio com dois pisos, sobre o qual se edificará uma torre com 14 pisos, destinado às finalidades comercial, de escritórios e estacionamento.

5. Em face do pedido, o Departamento de Solos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) procedeu à instrução do processo e elaborou a minuta do contrato, que mereceu a concordância da requerente, conforme carta datada de 20 de Junho de 1994.

O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 14 de Julho de 1994, nada opôs ao pedido.

6. 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 foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites, mediante declaração datada de 29 de Setembro de 1994, assinada por Stanley Hung Sun Ho, aliás Ho Stanley Hung Sun ou Stanley Ho, casado, natural de Hong Kong, residente na Estrada da Penha, n.º 15, em Macau, e Ho Yuen Ki Winnie ou Winnie Ho, casa-

da, natural de Hong Kong, residente na Estrada de Cacilhas, n.ºs 11-13, em Macau, na qualidade de representantes da dita sociedade, qualidade e poderes que foram verificados pelo Primeiro Cartório Notarial de Macau, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

A concessionária apresentou, ainda, o conhecimento de sisa n.º 12 635/39 653, cobrada pela Recebedoria da Fazenda de Macau, em 18 de Novembro de 1994, que se encontra junto ao processo.

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, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.R.L., como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato: concessão por arrendamento

O primeiro outorgante concede à segunda 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 CRPM, sito na Zona de Aterros do Porto Exterior (ZAPE), designado por lote «m» do quarteirão 6, com a área global de 1 635 (mil seiscientos e trinta e cinco) metros quadrados, ao qual é atribuído o valor de \$ 73 331 978,00 (setenta e três milhões, trezentas e trinta e uma mil, novecentas e setenta e oito) 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 4 096/92, emitida em 25 de Maio de 1993, pela DSCC, 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, constituído por três caves e um pódio com dois pisos, sobre o qual se edificará uma torre com 14 (catorze) pisos.

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

Escritórios: com a área de 16 646 m²;

Comercial: com a área de 1 536 m²;

Estacionamento: com a área de 4 905 m².

3. A área de 498 (quatrocentos e noventa e oito) metros quadrados, assinalada com a letra «B» na planta supra-identificada, 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. A segunda outorgante fica obrigada a reservar sempre completamente desimpedido e até uma profundidade de 1,50 (um virgula 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. Durante o prazo global de aproveitamento, a segunda outorgante pode vedar e utilizar como estaleiro de obra a parcela de terreno assinalada com a letra «B» 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 \$ 321 780,00 (trezentas e vinte e uma mil, setecentas e oitenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:

i) Área bruta para escritórios:

16 646 m² x \$ 15,00/m²..... \$ 249 690,00

ii) Área bruta para comércio:

1 536 m² x \$ 15,00/m²..... \$ 23 040,00

iii) Área bruta para estacionamento:

4 905 m² x \$ 10,00/m²..... \$ 49 050,00

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 de concessão do exclusivo da exploração de jogos de fortuna ou azar, e tendo em conta a revisão outorgada em 29 de Setembro de 1986, a segunda outorgante fica isenta 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, a segunda 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 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem no prazo fixado no número anterior, a segunda 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 sujeita 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 a segunda outorgante da apresentação do respectivo projecto de obra.

Cláusula sexta — Encargos especiais

1. A segunda 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 «B».

2. Constituem ainda encargo da segunda 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 «B» 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. A segunda outorgante fica expressamente proibida 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, a segunda outorgante fica sujeita 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, a segunda outorgante fica sujeita a multa que pode ir até \$ 5 000,00 (cinco 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 sujeita a multa até ao dobro daquela importância.

2. A segunda outorgante fica exonerada 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, a segunda 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, a segunda outorgante pode constituir hipoteca voluntária sobre o direito ao arrendamento do terreno ora concedido, a favor de instituições de crédito sediadas ou com sucursal no Território, 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, a segunda 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 da segunda 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, em 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 12 de Dezembro de 1994. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.

