

Despacho n.º 122/SATOP/96

Respeitante ao pedido, feito pela sociedade denominada Centro de Convenções e Exibições de Macau, Limitada, de concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, do terreno com a área de 28 881 m², sito no espaço inter-ilhas Taipa-Coloane e destinado à construção de um complexo polivalente, designado por Centro de Convenções e Exibições de Macau (Processo n.º 6 345.1 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 32/96 da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Por requerimento dirigido a S. Ex.^ª o Governador, datado de 20 de Dezembro de 1995, a sociedade comercial denominada Centro de Convenções e Exibições de Macau, Limitada, com sede em Macau, na Rua Um do Bairro da Concórdia, s/n, edifício industrial Vang Tai, 8.º andar, A-D, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel (CRCA) sob o n.º 10 441 a fls. 159 v. do livro C-26, veio solicitar a concessão, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, de um terreno, sito no espaço inter-ilhas Taipa-Coloane e destinado à construção de um complexo polivalente, designado por Centro de Convenções e Exibições de Macau.

2. O pedido, instruído com um estudo de avaliação económico-financeira do projecto e com um estudo prévio de aproveitamento, foi analisado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), que emitiu parecer favorável face à contribuição do projecto para a valorização do espaço em que se insere.

3. O referido pedido foi enviado ao Gabinete para Apoio ao Desenvolvimento dos Aterros Taipa-Coloane (GADA), tendo este Gabinete emitido parecer favorável à concessão requerida e depois enviado o processo à DSSOPT, para prosseguimento da tramitação habitual.

4. Assim, o processo foi enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 13 de Junho de 1996, emitiu parecer favorável, dada a natureza das actividades económicas que o empreendimento irá desenvolver, que contribuem para a valorização do espaço em que se insere, bem como dadas as contrapartidas para o Território, preenchendo, portanto, a sua função económico-social na realização do interesse público.

5. O terreno objecto da concessão está omissa na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM), encontrando-se assinalado com as letras «A» e «B» na planta n.º 5 260/96, emitida, em 6 de Junho de 1996, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), com a área global de 28 881 m².

6. O referido terreno destina-se a ser aproveitado com a construção de um complexo polivalente constituído por quatro blocos, compreendendo um bloco misto, integrando uma área de exposições, um centro de negócios, um centro comercial e uma área de desporto e lazer, que se desenvolve em 10 pisos, um hotel com 32 pisos, um hotel-apartamento com 26 pisos, um centro de conferências com 6 pisos e duas caves para estacionamento.

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 da concessão foram notificadas à sociedade requerente e por esta expressamente aceites mediante declaração, datada de 15 de Agosto de 1996,

subscrita por Victor Armando Fung, casado, natural de Moçambique, de nacionalidade portuguesa, residente na ilha da Taipa, na Estrada de Sete Tanques, s/n, edifício Iau Pou Kok, bloco II, 5.º andar B, na qualidade de gerente, com poderes para o acto, qualidade e poderes que foram verificados pelo Cartório Notarial das Ilhas, conforme reconhecimento exarado naquela declaração.

8. A sisa foi paga na Recebedoria da Fazenda de Macau, em 14 de Agosto de 1996, conforme conhecimento n.º 09 311/29 965, que se encontra arquivado no processo da Comissão de Terras.

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), 49.º e seguintes e 57.º, n.º 1, alínea a), e n.º 2, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, defiro o pedido em epígrafe, nos termos do contrato que se segue, acordado pelo território de Macau, como primeiro outorgante, e pela sociedade denominada Centro de Convenções e Exibições de Macau, Limitada, como segunda outorgante:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. O território de Macau, como primeiro outorgante, concede à sociedade Centro de Convenções e Exibições de Macau, Limitada, como segunda outorgante, por arrendamento e com dispensa de hasta pública, o terreno com a área de 22 790 m² (vinte e dois mil, setecentos e noventa metros quadrados), ao qual se atribui o valor de 351 050 000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões e cinquenta mil) patacas, omissa na CRPM, assinalado pela letra «A» na planta n.º 5 260/96, emitida, em 6 de Junho de 1996, pela DSCC, e o terreno com a área de 6 091 m² (seis mil e noventa e um metros quadrados), ao qual se atribui o valor de 92 950 000,00 (noventa e dois milhões, novecentas e cinquenta mil) patacas, omissa na CRPM, assinalado pela letra «B» na referida planta, que faz parte integrante do presente contrato.

2. Os terrenos referidos no número anterior, situados na Zona de Aterros entre as ilhas da Taipa e de Coloane, em área a resgatar ao mar, separados entre si por uma via pública pedonal com a área de 1 524 m² (mil, quinhentos e vinte e quatro metros quadrados), destinam-se a ser anexados e aproveitados conjuntamente, formando um único lote com a área de 28 881 m² (vinte e oito mil, oitocentos e oitenta e um metros quadrados), doravante designado, simplesmente, por terreno e cuja concessão se rege pelas cláusulas do presente contrato.

3. O aproveitamento do terreno deve ser elaborado de forma a preservar a via pública pedonal a que se refere o número anterior.

Cláusula segunda — Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir 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 complexo polivalente, designado por Centro de Convenções e Exibições de Macau, constituído por quatro blocos, compreendendo:

- i) Um bloco misto integrando uma área de exposições, um centro de negócios («business center»), um centro comercial e uma área de desporto e lazer, que se desenvolve em 10 (dez) pisos;
- ii) Um hotel com 32 (trinta e dois) pisos;
- iii) Um hotel-apartamento com 26 (vinte e seis) pisos;
- iv) Um centro de conferências com 6 (seis) pisos;
- v) Duas caves para estacionamento.

2. O complexo polivalente referido no número anterior é afectado às seguintes finalidades de utilização:

- a) Centro de Convenções e Exposições;
 - i) Centro de Negócios («Business Center»): 12 508 m²;
 - ii) Centro de Conferências (auditório): 25 229 m²;
 - iii) Centro de Exposições: 64 350 m²;
- b) Centro comercial: 12 925 m²;
- c) Estabelecimentos hoteleiros:
 - i) Hotel (cinco estrelas): 41 480 m²;
 - ii) Hotel-apartamento («aparthotel»): 26 488 m²;
- d) Centro de Desporto e Lazer: 12 844 m²;
- e) Áreas livres ajardinadas:
 - i) Uso exclusivo (terraço): 2 654 m²;
 - ii) Utilização comum (área exterior): 11 218 m²;
- f) Estacionamento: 50 308 m².

Cláusula quarta — Renda

1. De acordo com a Portaria n.º 50/81/M, de 21 de Março, a segunda outorgante paga a seguinte renda anual:

- a) Durante o período de execução da obra de aproveitamento do terreno, paga 30,00 (trinta) patacas por metro quadrado do terreno concedido, no montante global de 866 430,00 (oitocentas e sessenta e seis mil, quatrocentas e trinta) patacas;
- b) Após a conclusão da obra de aproveitamento do terreno, passa a pagar o montante global de 3 579 160,00 (três milhões, quinhentas e setenta e nove mil, cento e sessenta) patacas, resultante da seguinte discriminação:
 - i) Área bruta para convenções e exposições:
102 087 m² x \$ 15,00/m² \$ 1 531 305,00;
 - ii) Área bruta para comércio:
12 925 m² x \$ 15,00/m² \$ 193 875,00;

iii) Área bruta para hotelaria:

67 968 m² x \$ 15,00/m² \$ 1 019 520,00;

iv) Área bruta para desporto e lazer:

12 844 m² x \$ 15,00/m² \$ 192 660,00;

v) Área bruta para estacionamento:

50 308 m² x \$ 10,00/m² \$ 503 080,00;

vi) Área bruta para jardins:

13 872 m² x \$ 10,00/m² \$ 138 720,00.

2. As áreas referidas no número anterior estão sujeitas a eventual rectificação resultante da vistoria a levar a efeito pelos Serviços competentes, para efeito de emissão da licença de utilização, com a consequente rectificação do montante global da renda, se for caso disso.

3. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data de publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes de renda estabelecidos 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, 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 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, 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. Constituem encargos especiais a suportar exclusivamente pela segunda outorgante:

a) A construção e pavimentação dos arruamentos do plano do COTAI designados por A-01 e A-06, assinalados na planta da DSCC n.º 5 260/96, emitida em 6 de Junho de 1996, com a letra «D», com uma área de 16 239 m² (dezasseis mil, duzentos e trinta e nove metros quadrados), incluindo faixas de estacionamento, passeios públicos e respectivos lancis e separadores;

b) A execução do aterro de uma área de 42 509 m² (quarenta e dois mil, quinhentos e nove metros quadrados), assinalado pela letra «E» na citada planta. Esse trabalho incluirá o aterro com areia de características geotécnicas tecnicamente recomendáveis, execução de diques provisórios, colocação de camada de areia drenante com 0,50 m de espessura, colocação de geodrenos verticais e de todos os demais trabalhos necessários para garantir as melhores condições de estabilidade e consolidação do aterro;

c) A construção, numa extensão de 500 m² (quinhentos metros quadrados), da estrutura de retenção de terras, em betão armado, do limite norte do aterro a que se refere a alínea anterior e que coincide com o paramento sul e parte da soleira do Canal da Marinha;

d) A construção das redes gerais de esgotos residuais e domésticos, das redes de abastecimento e distribuição de águas e sua ligação à rede geral, das redes gerais de energia eléctrica e iluminação pública, incluindo os postos de transformação considerados necessários.

2. Os projectos a apresentar pela segunda outorgante devem ser instruídos como se de obra pública se tratasse, incluindo, nomeadamente, memória descritiva, cálculo, medições, condições técnicas gerais e especiais, peças desenhadas e mapas de acabamentos devidamente especificados e com clareza, materiais a utilizar, para efeitos de apreciação e consequente aprovação pelo GADA e DSSOPT.

Cláusula sétima — Materiais sobranes 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 3.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 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 — Prémio do contrato

A segunda outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de 444 000 000,00 (quatrocentos e quarenta e quatro milhões) de patacas, da seguinte forma:

a) 420 000 000,00 (quatrocentos e vinte milhões) de patacas, em numerário, dos quais:

— 105 000 000,00 (cento e cinco milhões) de patacas são pagos no prazo de 1 (um) mês, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

— O remanescente, no valor de 315 000 000,00 (trezentos e quinze milhões) de patacas, que vence juros à taxa anual de 7%, é pago em 5 (cinco) prestações semestrais, iguais de capital e juros, no montante de 69 766 515,00 (sessenta e nove milhões, setecentas e sessenta e seis mil, quinhentas e quinze) patacas, cada uma, vencendo-se a primeira 6 (seis) meses, a contar da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato;

b) O diferencial, no montante de 24 000 000,00 (vinte e quatro milhões) de patacas, é prestado em espécie pela dação em pagamento das obras a que se referem as alíneas a) a d) do n.º 1 da cláusula sexta do presente contrato.

Cláusula décima — Caução

1. Nos termos do disposto no artigo 126.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, a segunda outorgante presta uma caução no valor de 866 430,00 (oitocentas e sessenta e seis mil, quatrocentas e trinta) patacas, por meio de depósito ou por garantia bancária aceite pelo primeiro outorgante.

2. O valor da caução referida no número anterior deve acompanhar sempre o valor da respectiva renda anual.

3. Para além da caução referida nos números anteriores desta cláusula, a segunda outorgante obriga-se, ainda, a prestar uma caução para garantia de execução do presente contrato, no valor de 90 000 000,00 (noventa milhões) de patacas, por meio de depósito, garantia ou seguro caução, em termos aceites pelo primeiro outorgante.

4. A redução da caução referida no número anterior pode ser requerida conforme forem sendo liquidadas as sucessivas prestações do prémio estabelecido na cláusula nona do presente contrato, não podendo nunca o seu valor ser inferior a 10% (dez por cento) do montante do prémio em dívida.

5. O valor da caução, a que se refere o n.º 3 desta cláusula deve ser reconstituído pela segunda outorgante, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação para tal, feita pelo primeiro outorgante, sempre que por qualquer motivo se verifique a sua utilização.

Cláusula décima primeira — 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, designadamente da relativa ao prémio.

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 segunda — 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 terceira — 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 quarta — Rescisão

1. O presente contrato pode ser rescindido quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Falta do pagamento pontual da renda;

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, com violação do disposto na cláusula décima primeira;

d) Incumprimento das obrigações estabelecidas nas cláusulas sexta e nona;

e) Incumprimento repetido, a partir da 4.ª infracção, das obrigações estabelecidas na cláusula sétima.

2. A rescisão do contrato é declarada por despacho de S. Ex.ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

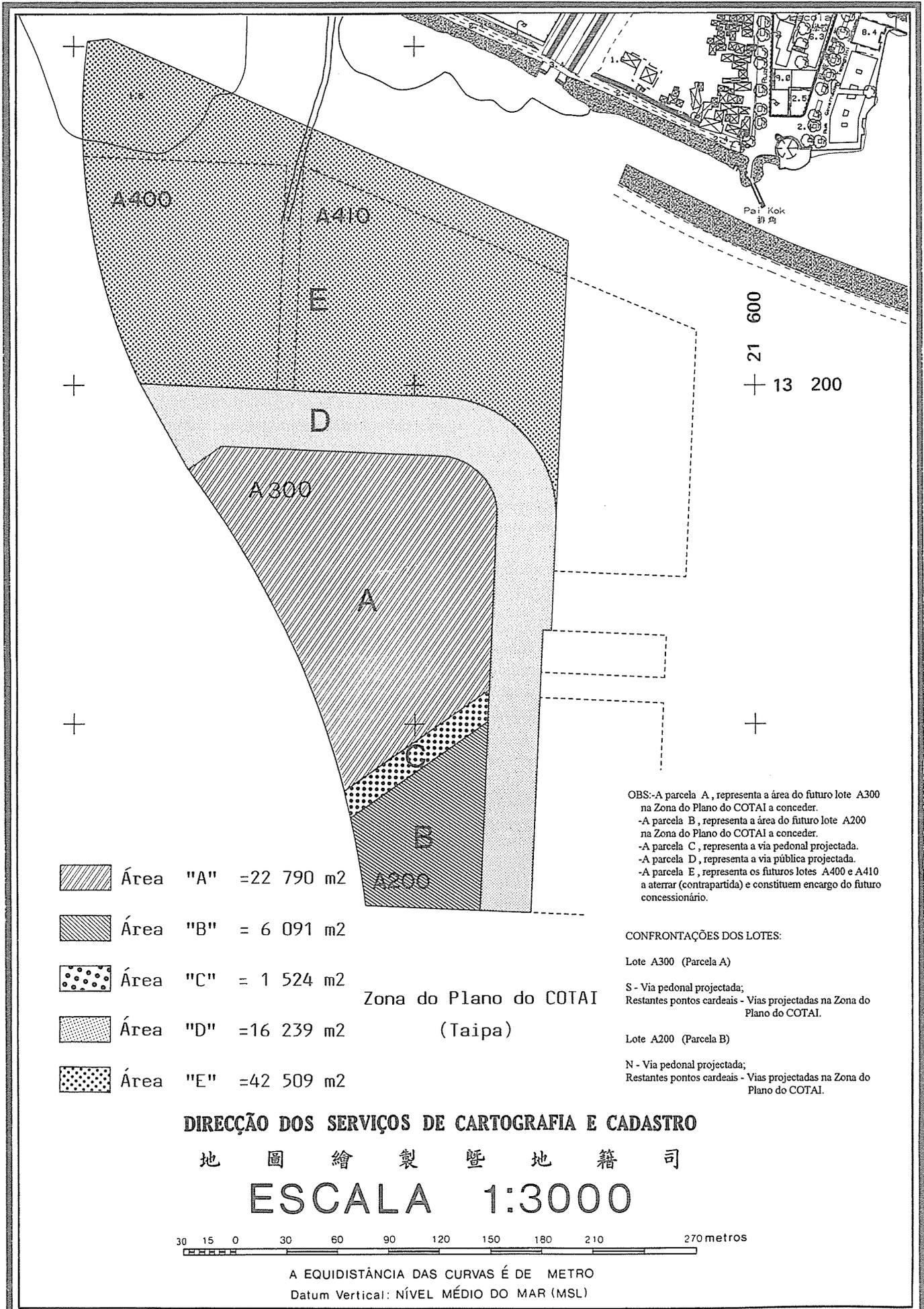
Cláusula décima quinta — Foro competente

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

Cláusula décima sexta — 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 29 de Agosto de 1996. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



-  Área "A" = 22 790 m²
-  Área "B" = 6 091 m²
-  Área "C" = 1 524 m²
-  Área "D" = 16 239 m²
-  Área "E" = 42 509 m²

Zona do Plano do COTAI
(Taipa)

OBS:-A parcela A , representa a área do futuro lote A300 na Zona do Plano do COTAI a conceder.
 -A parcela B , representa a área do futuro lote A200 na Zona do Plano do COTAI a conceder.
 -A parcela C , representa a via pedonal projectada.
 -A parcela D , representa a via pública projectada.
 -A parcela E , representa os futuros lotes A400 e A410 a aterrar (contrapartida) e constituem encargo do futuro concessionário.

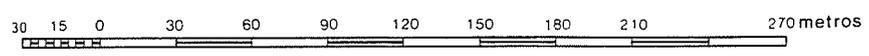
CONFRONTAÇÕES DOS LOTES:

- Lote A300 (Parcela A)
- S - Via pedonal projectada;
Restantes pontos cardeais - Vias projectadas na Zona do Plano do COTAI.
- Lote A200 (Parcela B)
- N - Via pedonal projectada;
Restantes pontos cardeais - Vias projectadas na Zona do Plano do COTAI.

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:3000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE METRO
Datum Vertical: NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)