



(Tradução)

澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Assunto da interpelação e respectivas questões

Um terreno situado na Strip do Cotai, originalmente concedido para o desenvolvimento dum centro de produção cinematográfica, tornou-se recentemente num dos focos de atenção da sociedade, uma vez que, para além do seu prazo para aproveitamento já ter sido ultrapassado, a concessionária do mesmo recorreu à cedência de quotas para conseguir lucros avultados. Quanto a um terreno com uma área de 15.400 metros quadrados, situado na Estrada dos Sete Tanques, na Taipa, ao lado do edifício “Jardins de Lisboa”, o Deputado Au Kam San interpelou, por escrito, o Governo, uma vez que, apesar de ter sido ultrapassado o prazo legal para o seu aproveitamento, a concessionária resolveu requerer, junto do Governo, a alteração da finalidade do mesmo.

O terreno situado na Strip do Cotai foi concedido, há dez anos, para a construção do “Centro de Produção Cinematográfica Ásia Oriental”. A referência detalhada a uma série de práticas inacreditáveis, incluindo o não desenvolvimento do terreno, a alteração da designação, a cedência de quotas, etc., já foi feita pelo Deputado Chan Meng Kam, na IAOD de 29 de Junho do corrente ano, por isso, não vou repeti-las aqui (vide o documento em anexo). Em conformidade com o contrato celebrado em 2001, o prazo para aproveitamento do terreno era de 66 meses, ou seja, caducou em 17



(Tradução)

澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

de Abril de 2007. Uma vez que o seu desenvolvimento não se realizou dentro do prazo, o Governo devia ter procedido à devida reivindicação, nos termos da lei. Todavia, perante essa situação, o Governo não agiu para o retomar, antes pelo contrário, chegou mesmo a um acordo com o concessionário, em 2008, dando autorização para a alteração da finalidade do terreno, que estava originalmente destinado à construção dum parque temático. Como, até ao momento, ainda não foi tornado público o referido acordo, a população não consegue ter acesso ao seu conteúdo. O terreno em questão foi concedido a um preço imensamente baixo, ou seja, 23 milhões e 320 mil patacas, uma vez que a construção dum centro de produção cinematográfica ia contribuir para o desenvolvimento das indústrias culturais e como reforço das atracções turísticas de Macau. Nestes últimos dias, logo depois da cedência de quotas do referido terreno, a Melco-Crown, na qualidade de parte compradora, declarou publicamente que se projectava para o terreno a construção de casinos com 300 a 400 mesas de jogo e 1.200 slot machines. Entretanto, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si lo, confirmou, claramente, que a construção de casinos não estava envolvida e que o concessionário precisava de seguir à risca o projecto aprovado pelo Governo, em 2008. Mesmo recentemente, o Governo reiterou que não estava envolvida no referido projecto, nem poderia vir a estar, a construção de casinos. Quanto a isso, o Governo deve dar, com clareza, uma resposta pública.

Há ainda outras situações semelhantes a esta, por exemplo, o caso



(Tradução)

澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

apontado pelo deputado Au Kam San, do tal terreno, com uma área de 15.400 metros quadrados, situado na Taipa, na Estrada dos Sete Tanques, que foi concedido pela então administração portuguesa de Macau, em 1980, sendo, portanto, o resto daquilo que o concessionário deixou por aproveitar. Em 2005, ainda se mantinha o projecto inicial. Se bem que tenha passado por um processo judicial que durou uma década, o certo é que o terreno esteve por aproveitar durante 25 anos, sendo assim, não se pode invocar o tempo que demorou este processo para justificar o seu desaproveitamento. Segundo a Lei de Terras, a concessão é feita pelo prazo de 25 anos e não é renovada, seja qual for a sua justificação, caso o terreno não seja aproveitado nesse mesmo prazo. Parece que a retoma do terreno teria sido a única opção que o Governo devia ter tomado. Porém, ao mesmo tempo que declarou a caducidade da concessão do referido terreno, o Governo voltou a concedê-lo ao mesmo concessionário, sem ter efectuado concurso público. Assim, o prazo de 25 anos fixado na Lei de Terras passa a letra morta. Em seguida, o concessionário em causa pediu para levantar as limitações de altura, aumentar a área de construção e alterar a finalidade do terreno, o que despoletou a atenção da sociedade.

Atendendo à existência de problemas no âmbito do processo de concessão de terrenos e na sua aplicação, interpelo a Administração sobre o seguinte:

1. Nos termos do respectivo contrato, o prazo para o aproveitamento



(Tradução)

澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

do terreno com uma área de 100 mil metros quadrados, destinado à construção de um centro de produção cinematográfica na Strip do Cotai, era de 66 meses, ou seja, caducou em 17 de Abril de 2007. O Governo não declarou a respectiva caducidade nem recuperou o terreno, antes pelo contrário, fez um acordo secreto com o concessionário em causa, deixando que este procedesse a cedência de quotas, obtendo assim lucros chorudos. Afinal, o Governo recebeu esse pedido? Caso afirmativo, houve concordância? Qual foi o conteúdo do acordo outorgado com o concessionário, em 2008? Não deverá proceder-se à respectiva divulgação, para conhecimento da população?

2. O terreno situado na Taipa pequena foi concedido pela então administração portuguesa de Macau, em 1980. Até 2005, a parcela ainda não tinha sido desenvolvida. Segundo a Lei de Terras de Macau, não é renovada a concessão, caso os terrenos não tenham sido aproveitados num prazo de 25 anos, conforme estipulado no contrato, seja qual for a justificação para tal. O referido terreno não foi aproveitado, de acordo com a lei, ao longo de 25 anos, e o que se constata é que houve a declaração de caducidade e, ao mesmo tempo, a sua concessão a baixo preço ao mesmo concessionário, com dispensa de concurso público. A Lei de Terras não proíbe a concessão da mesma parcela ao mesmo concessionário, por isso, é evidente que este modo de actuação é um aproveitamento das lacunas existentes nesta Lei, o que acaba por tornar irrelevantes os preceitos legislativos relativos à matéria e às cláusulas existentes nos contratos.



(Tradução)

澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Como é que o Governo da RAEM se responsabiliza, perante os cidadãos, por este tipo de actuação? Que fundamentos foram empregues para sustentar a concessão do mesmo terreno ao mesmo concessionário, sem que o Governo o retomasse, de acordo com a lei?

3. As opiniões predominantes, face à situação da Taipa pequena, são as de se paralisar quaisquer projectos de desenvolvimento naquela montanha. O Governo vai aceitar as opiniões da população e, no pressuposto da protecção ambiental, indeferir o referido pedido? Ou vai ignorar as opiniões, abrir mão da protecção ambiental e, tendo em conta os interesses dos promotores, autorizar o projecto de construção de novos arranha-céus?

12 de Julho de 2011.

O Deputado à Assembleia Legislativa da Região Administrativa Especial de Macau, Chan Wai Chi



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

ANEXO

IAOD do Deputado Chan Meng Kam em 29.06.2011

O terreno, com uma área total de 140.789m², situado na *Strip* do Cotai, concedido por arrendamento pelo preço de 23 milhões e 320 mil patacas, ao Grupo Lai Sun de Hong Kong, para a construção do “Centro de Produção Cinematográfica Ásia Oriental”, há dez anos, caiu num sono profundo do qual acordou muito recentemente, mas, ao despertar, trouxe à concessionária uma entrada de 2 mil e 88 milhões de patacas pela transmissão de apenas 60 por cento dos seus direitos. Que grande a diferença entre esse valor e o do prémio de contrato, pois, na altura, o cálculo era efectuado com base no montante de 15 patacas por pé quadrado!

É essa diferença tão abismal que leva os residentes a questionar o seguinte: 1. Nessa transacção, a “Asia Satellite Television (Holding) Limited” arrecadou, sem grande esforço, um valor astronómico. Será que já antes tinha obtido o consentimento tácito do Governo da RAEM? 2. O não aproveitamento do terreno no prazo estipulado é, manifestamente, uma violação contratual. Então, porque é que o Governo não retoma o terreno? 3. O terreno foi concedido a preço irrisório, por se destinar à construção de um centro de produção cinematográfica, um projecto importante para promover o desenvolvimento das indústrias culturais. Após a transmissão dos direitos, a Melco-Crown declara publicamente que se projecta para o terreno a



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

construção de casinos com 300 a 400 mesas de jogo e 1.200 *slot machines*, enquanto o Secretário Lau Si lo nega, a pés juntos, estar a construção de casinos envolvida nesse projecto, uma vez que o concessionário tem de seguir à risca o projecto aprovado pelo Governo, em 2008. Contudo, apurou-se, nas averiguações efectuadas, que o prazo de aproveitamento desse terreno caducou em 17 de Abril de 2007. Então, como é que em 2008 lhe foi novamente concedido o terreno? O teor desse contrato não terá que ser divulgado?

Através do Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 100/2001, publicado no Boletim Oficial de 17 de Outubro de 2011, sabe-se que, em 29 de Setembro de 2000, a sociedade "Lai Sun Development Limited", sediada em Hong Kong (adiante designada por "Grupo Lai Sun"), requereu a concessão de um terreno com uma área de 100 mil metros quadrados, para a construção de um centro de produção cinematográfica e instalações de apoio para turismo e recreio. Em 4 de Outubro do mesmo ano, a empresa "eSun Holdings Limited", do mesmo Grupo Lai Sun (adiante designada por "eSun"), requereu mais um outro terreno com uma área de 40 mil e 900 metros quadrados, para futura expansão do centro de produção cinematográfica e construção de instalações para habitação do respectivo pessoal. O preço médio dos terrenos por pé quadrado cifrou-se em 15 patacas, por razões expostas no ponto 3 do referido Despacho, onde se pode ler que: *"tendo em consideração o carácter inovador do empreendimento, bem como o seu elevado interesse económico e turístico, representando a sua*



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

concretização um importante investimento, susceptível de gerar directa e indirectamente um número significativo de postos de trabalho”.

Para além disso, nos termos da cláusula 6.^a do contrato de 2001, as obras de infra-estruturas, tais como aterros, construção de estradas, etc., eram da responsabilidade exclusiva do promotor. Lamentavelmente, esse projecto em nada contribuiu para Macau, nos últimos 10 anos, pois, até à data, o lote continua baldio, apesar de o promotor já ter realizado investimentos sucessivos com o terreno concedido. Em 1 de Outubro de 2007, a designação do projecto foi alterada para “Studio Macau City”, mas, antes disso, a empresa “eSun” tinha já vendido, pelo preço de 1.317 milhões e 500 mil, 40 por cento das acções, a uma empresa de *hedge funds* norte-americana e ao assistente inicial do Presidente do Conselho de Administração da *Sands Corporation*, e os outros 20 por cento foram vendidos a uma empresa da Singapura, pelo preço de 658 milhões, convertendo as acções cerca de 2 mil milhões em dinheiro. No dia 16 deste mês, a “eSun” readquiriu à tal empresa singapurense os tais 20 por cento de acções, pelo preço de 658 milhões e 800 mil e, em seguida, vendeu 60 por cento das acções à “City of Dreams”, pelo preço de 288 milhões, conseguindo arrecadar, em dinheiro, um total de cerca de 4 mil e 200 milhões. Afinal, qual foi o montante investido pela “eSun” no projecto “Studio Macau City”? Como é que se pode praticar toda esta pilhagem, tirando proveito dos nossos terrenos?

Nos termos contratuais, a alienação das acções relacionadas com o



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

referido projecto carece de consentimento do Governo da RAEM. O Presidente da “City of Dreams” afirmou publicamente, no passado dia 16, que, antes daquela transacção, tinha entrado em contacto com o Governo e que este tinha manifestado o seu apoio. Mas a resposta das autoridades competentes da RAEM tem sido sempre vaga e ambígua. Afinal, o que é que está a impedir o Governo de esclarecer a sociedade?

Nos termos do contrato de 2001, o prazo de aproveitamento do terreno era de 66 meses, ou seja, caducou em 17 de Abril de 2007. O Governo pode recuperar um terreno, segundo a lei, se o mesmo não for aproveitado durante o prazo, então, porque é que não recuperou este? No passado dia 16, o “Studio Macau City” confirmou a notificação, pelo Governo da RAEM, de que tinha sido violado o contrato devido a atrasos na construção e desenvolvimento do referido projecto. Se o Governo considerou que houve incumprimento do contrato pelo promotor, então, porque não recuperou o terreno e antes admitiu que o promotor transferisse, em negócio privado, a sua participação social a um preço elevado?

A população preocupa-se também com facto de este ser um projecto da indústria cinematográfica ou do jogo. A esse respeito, a Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes explicou que, até Março de 2013, o número de mesas de jogo nos casinos de Macau se mantém em 5.500 e, de seguida, acrescentou que o promotor do “Studio Macau City” não referiu qualquer projecto relacionado com o jogo. Porém, a “City of Dreams” afirmou que,



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

quando foi anunciada, há uns anos, a construção do “Studio Macau City”, o projecto já incluía a abertura de um casino através da licença do jogo desta concessionária, sendo também conhecido o número de mesas envolvido neste projecto. A “City of Dreams” salientou que, quando o “Studio Macau City” abrir as portas, o prazo para o limite de 5.500 mesas de jogo já terá passado, o que demonstra como a concessionária está convencida da abertura de um casino no âmbito deste projecto. Falando cada um para seu lado, em quem deve a população acreditar, no Governo ou no promotor do projecto?

Os residentes questionam porque é que os terrenos não são retomados quando não são desenvolvidos e porque se autoriza os promotores a transferirem as suas quotas, sem ninguém saber e a preço elevado, e a alterarem as finalidades dos terrenos para, em cooperação com as empresas de capital americano, construírem casinos. Face ao exposto, o Governo afirmou que os promotores devem desenvolver os terrenos de acordo com o plano de desenvolvimento autorizado, em 2008. Mas qual é o conteúdo do contrato de concessão de 2008? Não deverá ser divulgado, para que a população possa dele ter conhecimento?

Os terrenos são recursos indispensáveis à sobrevivência dos residentes. Face à desactualização da Lei de Terras e às suas graves lacunas, muitos terrenos preciosos foram concedidos a uma minoria de empresários, com isenção de concurso público. Os empresários não desenvolvem os terrenos,



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

esperam pela sua valorização e depois transferem-nos, arrecadando grandes lucros. Os residentes estão já furiosos com todas estas situações e sem saber o que dizer. Na minha opinião, face aos casos de conluio nas concessões de terrenos, um Governo responsável deve ter a coragem de encarar os residentes e de apresentar uma Lei de Terras perfeita, caso contrário, os maus hábitos vão continuar e o agravamento das situações só irá prejudicar a dignidade do Governo.