

IAOD do Deputado Zheng Anting em 06.06.2018

No dia 2 de Junho de 2018, quando se questionou a possibilidade de rever a Lei de terras, a Secretária para a Administração e Justiça afirmou que todas as leis precisam de ser reavaliadas depois de implementadas durante algum tempo, e que atendendo às opiniões da sociedade, que apontam insuficiências desta lei quanto ao princípio da responsabilidade com culpa, o Governo vai ouvir a sociedade e fazer estudos, para decidir se é necessário rever esta matéria. Mas, por enquanto, ainda não há uma calendarização.

As lacunas da Lei de terras não foram identificadas só agora, já em 2013, aquando do processo legislativo, despertaram a atenção da sociedade. O tempo que o Governo demora na aprovação de plantas de construção e autorização de licenças de obras é muitas vezes superior ao prazo legal previsto no Decreto-Lei n.º 79/85/M – Regulamento Geral da Construção Urbana, o que constitui o principal obstáculo ao desenvolvimento dos terrenos por parte dos concessionários. Na realidade, a Associação de Construtores Cívicos e Empresas de Fomento Predial de Macau chegou a levantar esta questão à 1.ª Comissão Permanente, que apreciou a proposta de lei, opinião esta constante do anexo ao Parecer elaborado pela referida Comissão: "O mais grave é que a lei estipula expressamente que a não aprovação do projecto de arquitectura ou de outros projectos de especialidade não suspende nem interrompe a contagem do prazo de aproveitamento. O sector não concorda, de todo, com isto. Na verdade, as dificuldades práticas com que os operadores se deparam têm a ver com o facto de ser frequente os serviços competentes não respeitarem o prazo estipulado pela lei para a autorização, situação que resulta em atrasos no aproveitamento de terrenos." Isto demonstra que já antes da nova Lei de terras eram comuns os atrasos no aproveitamento de terrenos por parte dos promotores, atrasos esses decorrentes da morosidade na aprovação das plantas de construção pelo Governo. Podemos reparar que o não aproveitamento dos terrenos não é responsabilidade dos concessionários.

Após a entrada em vigor da nova Lei de terras, o fenómeno continuou a alargar-se. Por exemplo, na resposta ao concessionário de um lote em Seac Pai Van, o Governo confessa que "Os motivos principais que levaram o concessionário a não conseguir aproveitar o terreno no prazo de 25 anos são a falta de infraestruturas naquela zona, a alteração do Plano de Urbanização de Seac Pai Van, por iniciativa do antigo governo, e a não aprovação do respectivo plano." Contudo, o Governo continua a recorrer à Lei de terras, que apresenta lacunas, para declarar a caducidade das concessões de terrenos.

Na altura, a Associação de Advogados de Macau também esteve atenta aos terrenos concessionados nos termos da lei antiga, e mostrou a sua preocupação com o facto de a nova Lei de terras não conseguir dar uma solução, e na "Análise da proposta de lei de revisão da Lei de terras, na versão apresentada pelo Gabinete do Chefe do Executivo à AL", refere-se que, no passado, se o

desaproveitamento dos terrenos concessionados não fosse imputável aos concessionários, o Governo concedia novos prazos para o respectivo aproveitamento e desenvolvimento. Porém, a presente proposta de lei não prevê qualquer ‘válvula de escape’ para estas situações extraordinárias, portanto, os concessionários que não têm culpa podem não ganhar as acções no Tribunal. Devem então ser atribuídas competências ao Chefe do Executivo para, em situações como estas, renovar as concessões provisórias, para que estas possam ser convertidas em definitivas.

Quanto à proposta de solução para o caso Pearl Horizon, o Governo deve ajudar os pequenos proprietários na obtenção da indemnização em dobro por parte da Polytex. Quanto aos proprietários que têm de pagar as prestações bancárias, o Governo deve apoiá-los, para que possam suspender o respectivo pagamento; quanto aos que pagaram o imposto de selo e a respectiva multa, o Governo deve coordenar-se com os diversos serviços, com vista à devolução dos montantes pagos. Seja como for, o Governo deve coordenar tudo de forma adequada e ajudar os pequenos proprietários, em vez de os deixar sozinhos.

Sou um deputado que tem estado atento à situação dos proprietários do Pearl Horizon, aos 65 terrenos cuja falta de aproveitamento não é imputável aos concessionários, e aos residentes de Coloane que têm “escrituras em papel de seda”. Espero que o Governo responda às reivindicações do público e avance, quanto antes, com a revisão da Lei de terras, para que a população possa, de facto, viver e trabalhar com estabilidade.

IAOD do Deputado Mak Soi Kun em 06.06.2018

Há dias, o TUI proferiu uma sentença na qual julgou improcedente a acção judicial da Polytex relativa ao processo de reversão do terreno do *Pearl Horizon*. De imediato, o Governo da RAEM divulgou uma proposta, manifestando que no local vai construir habitações temporárias, e uma parte das fracções destina-se aos compradores do *Pearl Horizon*, o que surpreendeu os cidadãos, e desesperou e entristeceu, nomeadamente, os proprietários do *Pearl Horizon*. Por isso, todos conseguem ver a situação miserável dos cidadãos!

Na realidade, fiz chegar as preocupações dos cidadãos ao Governo – através da imprensa, em 26 de Junho de 2015, de interpelação escrita, em 1 de Julho de 2015, e de intervenções antes da ordem do dia, em 3 de Junho de 2015 e 16 de Dezembro de 2016 – exortando-o a adoptar medidas proactivas para evitar o surgimento de caos na sociedade e riscos potenciais de instabilidade social, devido à nova Lei de Terras e à caducidade do prazo de concessão por arrendamento de 25 anos, só que o Governo fez orelhas moucas, continuando a insistir na sua política de “governar segundo a lei, retomar os terrenos segundo os preceitos”. Na verdade, especialistas, académicos e cidadãos já tinham alertado, de boa-fé, que iam surgir essas situações, e agora isso está mais do que provado. Este caos social e o provável “efeito de bola de neve” vão influenciar a longo prazo o desenvolvimento socioeconómico de Macau. Pergunto-vos, então: é aceitável um fenómeno caótico “legal mas irracional”?

Alguns residentes são de opinião, tendo em conta os dados disponíveis: “a fonte das leis provém de um grupo de pessoas que vivem juntas, e estas regras devem ser cumpridas por todos e regular a vida em conjunto, e, quando há conflitos, este será o único fundamento para os resolver. Quando há cada vez mais pessoas a viverem juntas, a lei a ser cumprida será elevada para um patamar a nível nacional. A lei regula a vida, serve para proteger os direitos da população, bem como para manter a ordem social”. A palavra “lei” em chinês é constituída por dois caracteres e a lei deve ter um valor de justiça e equidade. Podemos dividir as leis em “boas” e “más” e, utilizando este critério, definir o nível de justiça e de equidade da lei. Por outro lado, uma lei pode ser “legal mas injusta”, por deficiência da mesma. Gostaria de perguntar ao Governo: nesta situação, é este o objectivo de uma lei?

Portanto, assim como os casos do *Pearl Horizon*, do Vale das Borboletas em Seac Pai Wan e dos 16 terrenos no Lago Nam Van podem ser apenas a ponta do icebergue envolvendo muitos problemas de terras, é provável que casos semelhantes ocorram no futuro. Se esses casos, que afectam o desenvolvimento harmonioso e estável, continuarem a ocorrer, será que vamos corresponder às expectativas do País em relação à RAEM? Por isso, o Governo deve pensar sobre isso, para ver se deve rever a lei de acordo com os problemas reais. Se o Governo não assume um papel activo, a situação é como têm alertado os especialistas e

(Tradução)

académicos, bem como os cidadãos: do ponto de vista substantivo, a inacção administrativa representa a desistência tanto da protecção do interesse público, como do exercício do direito da sua distribuição. Essa desistência consiste também no abandono dos deveres assumidos pelo Governo, resultando na lesão e violação directas do interesse público e dos direitos cívicos, o que, de certo modo, terá efeitos prejudiciais para a sociedade.

IAOD das deputadas Chan Hong e Wong Kit Cheng em 06.06.2018

Apelos ao promotor para cumprir a responsabilidade indemnizatória decorrente do contrato

Apresento esta intervenção em meu nome e em nome da Deputada Chan Hong.

A acção judicial relacionada com o aproveitamento do terreno afecto ao projecto do Pearl Horizon durou mais de dois anos, e há duas semanas, o TUI divulgou o acórdão sobre o litígio. É de lamentar que desde o acórdão que julgou improcedente o recurso do promotor até ao momento o promotor não tenha prestado esclarecimentos nem tomado qualquer atitude. Recentemente, muitos pequenos proprietários, que são trabalhadores, afirmaram que estão a pagar as prestações dos empréstimos bancários, e que se intentarem acção judicial contra o Polytex para pedir a indemnização, têm de passar por um longo processo judicial e de pagar elevadas custas judiciais. Estão em pânico e sem qualquer apoio, e recorrem a todas as possibilidades que aparecem, na esperança de conseguirem resolver adequadamente o problema.

Na nossa opinião, o acórdão já está proferido, portanto, o promotor deve cumprir, o mais rápido possível, a sua responsabilidade contratual, isto é, devolver o dinheiro da fracção paga e proceder às devidas indemnizações. Convém ainda frisar que não se deve misturar a controvérsia entre o promotor e o Governo com a questão da indemnização. Há que prestar esclarecimentos aos pequenos proprietários sobre a solução concreta para essa indemnização. O promotor deve cumprir o espírito do contrato e o dever de assumir a sua responsabilidade social, ser activo na comunicação com os pequenos proprietários, e pagar-lhes, a título de indemnização, o dinheiro que já pagaram pela sua fracção. Ao mesmo tempo, sugere-se que o promotor, os pequenos proprietários e os bancos convoquem uma reunião tripartida para discutir as indemnizações e esclarecer os pequenos proprietários sobre as soluções para resolver o problema.

Além disso, no dia 23 de Maio, o Governo da RAEM afirmou que ia retomar, segundo a lei, o respectivo terreno, e que, no âmbito da renovação urbana, ia construir habitação temporária, e ainda que ia devolver as quantias pagas a título de imposto de selo. Mas não é possível concretizar tudo isto a curto prazo. Sugerimos que no decurso dos respectivos procedimentos, o Governo mantenha, necessária e permanentemente, a comunicação sem sobressaltos com os pequenos proprietários, lhes preste serviços de consulta jurídica em tempo oportuno e apoio judiciário, para que tenham condições, e capacidades para cumprir os procedimentos para obtenção das indemnizações, lutar pelos seus próprios direitos. E ainda que os ajude a obter as respectivas indemnizações, nos termos da lei.

IAOD da Deputada Leong On Kei em 06.06.2018

Macau é um centro de turismo e de lazer a nível mundial, e conseguiu também a designação de cidade criativa na área da gastronomia. Todos os anos Macau recebe muitos visitantes, no ano passado foram mais de 32 milhões, destacando-se assim a sua capacidade para fazer face ao aumento crescente de visitantes. Segundo as previsões do Governo, até 2025 Macau vai receber, anualmente, 40 milhões de visitantes, mas essas previsões vão concretizar-se antes de 2025. Como é que se pode receber 40 milhões de visitantes e deixá-los satisfeitos com os serviços prestados e com vontade de voltar a visitar Macau é algo a que a sociedade está atenta. Mas o Governo mantém-se na fase dos estudos sobre as políticas, e as suas orientações não conseguem acompanhar o desenvolvimento do sector do turismo. Como é que se pode reforçar a nossa capacidade de recepção para fazer face ao aumento de visitantes é algo que é premente resolver.

Nestes últimos dias, o aumento da pressão do trânsito em Macau após a entrada em funcionamento da Ponte Hong Kong-Zhuhai-Macau e a falta de um plano da sua utilização por parte dos visitantes têm sido tema quente de discussão na sociedade. Neste momento, os congestionamentos do trânsito estão a agravar-se, os transportes públicos, isto é, autocarros e táxis, não são satisfatórios, e os fenómenos caóticos com os táxis, registados recentemente, têm sido tema de notícia no estrangeiro. A missão principal da construção de Macau como Centro mundial de turismo e lazer é melhorar os transportes públicos, portanto, as questões que o Governo precisa de resolver são a redução do número de veículos em circulação e o aumento da rede rodoviária.

O Governo divulgou, no ano passado, o Plano Geral do Desenvolvimento da Indústria do Turismo de Macau, cujo objectivo chave é a capacidade de recepção. No entanto, há críticas ao desempenho do Governo por não ter políticas e medidas claras para concretizar esse objectivo. Olhando para os países e regiões onde o turismo está mais avançado, os governos lançam políticas e instruções operacionais, e medidas de apoio, portanto, Macau deve ter um posicionamento claro, e definir e concretizar as políticas para desenvolvimento do turismo. Os visitantes concentram-se, normalmente, na Avenida de Almeida Ribeiro, e os efeitos das medidas de dispersão que o Governo vem defendendo ao longo destes anos não foram satisfatórios, portanto, as autoridades devem aprender com a experiência e criar itinerários com características próprias, por exemplo, com a abertura, nos últimos anos, de muitas lojas características na Rua dos Ervanários, criou-se uma comunidade específica no âmbito das culturas criativas que pode passar a ser um novo ponto turístico de Macau. E mais, o Governo pode negociar com as agências de turismo para que levem os excursionistas a visitar os bairros antigos, e pode ainda, com vista à dispersão eficaz dos turistas e ao aumento da nossa capacidade de recepção, organizar diversas festividades em diferentes períodos, por exemplo, nas épocas baixas, atraindo assim os turistas a

visitarem Macau nesse período.

Macau está empenhada na criação duma cidade inteligente e na promoção do desenvolvimento do turismo inteligente. Como as informações turísticas estão dispersas, o Governo pode pensar em criar uma aplicação de telemóvel para facilitar o acesso dos turistas a essas informações, permitindo-lhes uma experiência mais rica e uma visita mais completa. As políticas de turismo devem ser elaboradas e melhoradas de forma contínua e científica. É preciso elevar a nossa capacidade de recepção através das políticas, desde a passagem das fronteiras até ao trânsito, e melhorar a qualidade e o ambiente, para se criar uma cidade turística, habitável e de lazer.

IAOD da Deputada Song Pek Kei em 06.06.2018

O promotor deve assumir a responsabilidade e enfrentar os pequenos proprietários com uma atitude sincera

O caso do *Pearl Horizon* persiste há vários anos e os pequenos proprietários em causa andam de um lado para o outro e estão bastante cansados. O Tribunal de Última Instância (TUI) proferiu finalmente, no mês passado, uma sentença, reconhecendo o promotor Polytex como parte vencida, e o Governo irá retomar o terreno. Com este resultado, e embora o Governo tenha lançado propostas em simultâneo, os pequenos proprietários continuam preocupados, não sabendo qual vai ser o seu destino.

Olhado para trás, no início, os pequenos proprietários assinaram um acordo de aquisição com o promotor e, sem dúvida, entregar as fracções dentro do prazo era um dever básico do promotor. Os pequenos proprietários estão muito desamparados e, infelizmente, até agora, mesmo tendo já a sentença do TUI, o promotor continua, com o pretexto de existir controvérsias jurídicas com o Governo, a arrastar a resolução do problema e até a descurar as responsabilidades que deve assumir. Pergunto, mesmo que o promotor tenha conflitos jurídicos com o Governo, perante os pequenos proprietários que lhe entregaram o seu dinheiro para a compra de fracções, onde está a promessa inicial do promotor?

Em 2010, todos sabiam que havia elevados riscos e reduzida protecção na compra de fracções em construção. A sociedade exigiu ao Governo que estabelecesse restrições para a compra de fracções em construção, matéria sobre a qual o Governo também pretendia legislar. Mas, para maximizar os seus lucros, a Polytex começou a vender o *Pearl Horizon*, sem ter entrado em vigor a lei para os edifícios em construção, aliás, a Polytex usou todas as formas para seduzir os cidadãos a comprarem fracções em construção, o que os levou a um abismo eterno. Durante o processo, o promotor procurou maximizar o desenvolvimento, fez várias alterações às plantas, violando as restrições da lei, e perdeu a melhor oportunidade para esse desenvolvimento, acabando por não conseguir concluir o empreendimento dentro do prazo de aproveitamento do terreno, e os pequenos proprietários não conseguiram ter a sua casa, vendo os seus direitos e interesses prejudicados. Na fase final, o promotor bem sabia que o prazo da concessão do terreno terminava em finais de 2015, mas, mesmo assim, assinou uma declaração, em Agosto de 2014, alegando que aceitava as multas do Governo e não ia pedir indemnizações ao Governo se a concessão caducasse. Mas o que irrita mesmo é que, em finais de 2014, o promotor afirmou que a data da conclusão do projecto ia ser adiada para 2018. Esta forma enganadora fez com que muitos cidadãos inocentes fossem lesados, tendo grandes prejuízos. O Governo, enquanto executor da lei naquela altura, o que fez em termos de fiscalização? Afinal, houve actos fraudulentos praticados pelo promotor durante o processo de venda? Neste

momento, muitos problemas estão por resolver, e os pequenos proprietários querem saber: como é que vai ser feita a reclamação dos seus direitos?

Até hoje, independentemente da declaração de caducidade do terreno do *Pearl Horizon* em 2016 e da acção da Polytex ter sido julgada improcedente pelo TUI, “contra factos, não há argumentos”, e o promotor Polytex, enquanto empresa cotada na bolsa, sabe muito bem como deve assumir responsabilidades perante os accionistas e, ainda, perante os proprietários, porque só assim consegue ganhar o reconhecimento da sociedade, para assim poder percorrer um caminho mais longo, não é? Como no início os proprietários depositaram o dinheiro nas mãos do promotor, então, este deve agora, em primeiro lugar, mostrar a sua determinação, encarar com coragem os actuais proprietários, apresentar soluções viáveis, assumir as suas próprias responsabilidades, cumprir as responsabilidades devidas aos proprietários, através de compensação ou indemnização, e não sacrificar os proprietários para conseguir proveitos. Se o promotor quiser resolver o caso, então, tendo em conta a proposta ora divulgada pelo Governo, tem de tomar a iniciativa de efectuar diálogos e deixar de aproveitar a acção judicial como resposta à sociedade e aos proprietários, devendo, pelo contrário, desistir desta para demonstrar a sua sinceridade e para o Governo conseguir resolver o incidente do *Pearl Horizon*. Tudo isto é o ponto fulcral para o impulsionamento da resolução eficaz do incidente, para além de conseguir demonstrar, verdadeiramente, que é uma empresa consciente e responsável.

IAOD do Deputado Kou Hoi In em 06.06.2018

Quanto à recuperação do terreno do Pearl Horizon, o TUI negou, há dias, provimento ao recurso da Sociedade de Importação e Exportação Polytex, portanto, o lote “P” da Areia Preta, onde devia ser construído o Pearl Horizon, vai ser recuperado definitivamente pelo Governo. Isto significa que é impossível para a Polytex entregar as fracções aos pequenos proprietários de acordo com os contratos, e que a Polytex tem a responsabilidade indeclinável de devolver o dinheiro aos pequenos proprietários. Em 2014, a Polytex tinha prometido ao Governo, por escrito, o seguinte: “Caso no futuro não venha a obter novamente a concessão do terreno nos termos legais, a concessionária não pode pedir qualquer indemnização ou compensação ao Governo.”

O acto administrativo de declaração de caducidade pelo Chefe do Executivo nada tem a ver com a relação jurídica do contrato de compra e venda entre a Polytex e os pequenos proprietários. No primeiro caso trata-se de um contrato entre a Administração e o concessionário, e está regulado na Lei de terras, e no segundo trata-se de contrato civil de compra e venda entre a Polytex e os pequenos proprietários.

A actual situação é clara como a água: a Polytex perdeu a acção no tribunal, mas está a utilizar o fundamento de que vai exigir uma indemnização ao Governo para fugir e arrastar a restituição do montante pago e a indemnização, que são ambas da sua total responsabilidade.

Assim, a meu ver, a Sociedade de Importação e Exportação Polytex, Limitada deve cumprir as responsabilidades contratuais e sociais, dar uma resposta justa aos condóminos, e devolver-lhes, quanto antes, o dinheiro pago pela compra das fracções, não devendo arrastar o caso indefinidamente.

Em paralelo, espero que os condóminos prestem atenção ao alerta de boa-fé deixado pelo Governo, sobre o direito ao pedido de indemnização ter prazo de prescrição. Assim, devem proteger os seus próprios interesses, apresentando, quanto antes, a respectiva reivindicação. O Governo, por seu turno, deve prestar apoio e assistência jurídica aos condóminos, para que o caso Pearl Horizon se resolva o mais rápido possível.

IAOD da Deputada Lei Cheng I em 06.06.2018

A burla em venda de casas tornou-se frequente. Apenas neste ano, já foram descobertos vários casos em que burlões tentaram vender casas, alegando ou fingindo ser os proprietários. Há dias, a PJ descobriu um outro caso de burla em venda de casa, através da falsificação da identidade do proprietário do imóvel, e o cérebro do esquema era um criminoso reincidente. Como os preços dos imóveis são elevados, os malfeitores conseguem obter enormes lucros ilícitos com esse tipo de burla. Prevê-se que estes casos vão continuar. Assim, a fim de reforçar a segurança nas transacções de imóveis, para além da necessidade de aperfeiçoar os regimes de registo predial e de notariado, as autoridades competentes devem reforçar as acções de sensibilização, para os cidadãos ficarem mais alerta para este crime.

Ao abrigo do regime notarial em vigor, é obrigatório figurar na escritura pública de compra e venda de imóvel, o nome, estado civil, nacionalidade e residência do vendedor e do comprador, bem como o meio comprovativo da respectiva identidade. Mas houve um caso em que um residente de Macau conseguiu vender um imóvel com uma procuração lavrada num escritório de advogado, com base num documento de identificação falsificado, fazendo-se, assim, passar por um proprietário de Hong Kong. Este caso só foi descoberto, quando familiares do verdadeiro proprietário verificaram que a fechadura da porta principal tinha sido substituída. Neste caso, o proprietário e o comprador, para além de sofrerem graves prejuízos económicos, tiveram de ficar envolvidos, inocentemente, em acções judiciais. Assim, há toda a necessidade de reforçar as medidas e regras de identificação dos proprietários. Segundo a lei, é admissível a prova testemunhal, ou seja, duas testemunhas para comprovar a identidade dos interessados. Embora as autoridades afirmem que, na prática, os notários só exigem a comprovação testemunhal quando os interessados não conseguem apresentar o seu documento de identificação, isto leva-nos a preocupar com o rigor e a confiabilidade do acto notarial em causa.

Eu já interpelei o Governo sobre esta questão em Fevereiro passado e a resposta foi: *“a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça encontra-se a estudar o reforço da aplicação de medidas destinadas a confirmar se o vendedor é o proprietário real ou o delegado real, verificar a autenticidade do bilhete de identidade e notificar de imediato os casos suspeitos, com vista à repressão dos actos ilícitos de compra e venda de imóveis usando identidade de outra pessoa”*. Mais, *“irá estudar alterações ao Código do Registo Predial e ao Código do Notariado, a fim de aperfeiçoar as disposições relativas à procuração e à escritura pública de compra e venda relativa a imóveis”*.

Actualmente, o preço dos imóveis em Macau é muito elevado, as transacções são de milhões e até de dezenas de milhões de patacas, por isso há grandes perdas para o proprietário e para o comprador, se houver actos ilícitos de compra e venda de imóveis, e consideramos que um caso já seria demais. Assim, espero que a Administração altere, quanto antes, o Código do Registo Predial e o Código do Notariado, para eliminar as lacunas existentes. Sabemos que as alterações às leis demoram o seu tempo, assim, a DSAJ e a polícia devem reforçar o diálogo com os notários privados, os mediadores imobiliários e o sector bancário, para reforçar as medidas de prevenção antes de a lei ser alterada. Ao mesmo tempo, deve-se ainda sensibilizar mais os cidadãos, para estes evitarem casos de burla, e avisar os compradores de imóveis em segunda mão para terem mais atenção, diminuindo assim as probabilidades de serem burlados.

IAOD do Deputado Leong Sun lok em 06.06.2018

Todos os anos, passam por Macau tufões de diferentes categorias, e os cidadãos, especialmente os que necessitam de trabalhar em situações de mau tempo, enfrentam grandes riscos. Em Agosto do ano passado, o super tufão Hato passou por Macau casando feridos e mortos, deixando a cidade em grande confusão, e os danos foram incalculáveis. Todos se lembram ainda das cenas catastróficas e agora há medo dos tufões.

Já começou a estação dos tufões, portanto, o Governo deve proceder a um balanço da experiência, retirar os devidos ensinamentos, adoptar medidas preventivas contra tufões, melhorar o mecanismo de divulgação de informações e de avisos de tufões, em consonância com o “Relatório geral de avaliação sobre os danos causados pelo tufão Hato, com propostas para a optimização do sistema de gestão de emergências”, tudo com vista a permitir à população a possibilidade de se preparar antecipadamente e a salvaguardar a segurança da sua vida e dos seus bens.

Macau é uma cidade turística. Os serviços de protecção civil, as instituições médicas e certos serviços especiais, muitas lojas de venda a retalho, hotéis e casinos, que abrem 24 horas para prestar serviços aos turistas, têm de continuar a funcionar mesmo quando há mau tempo. Assim, muitos trabalhadores enfrentam perigos nas deslocações entre a residência e o local de trabalho, e ainda dificuldades em arranjar transportes, especialmente os que têm de passar as pontes entre Macau e a Taipa.

Quanto às actuais medidas sobre as deslocações entre a residência e o local de trabalho durante os tufões, o empregador ou o trabalhador podem tomar como referência as orientações intituladas “Aspectos a ter em conta pelas partes laboral e patronal em situações de tufão, chuvas intensas, trovoadas e *storm surge*”, definidas pela DSAL. Estas orientações não têm força vinculativa, são utilizadas há vários anos e não foram alvo de qualquer actualização, em consonância com o desenvolvimento e as alterações quer dos sectores quer da cidade. Exorta-se o Governo a aperfeiçoar e a alterar, o mais cedo possível, essas orientações, no sentido de definir regimes ou regulamentos claros sobre as deslocações entre a residência e o local de trabalho em situações de mau tempo, para que as empresas que não podem suspender as suas actividades tenham algo para cumprir.

O Governo publicou recentemente uma Ordem executiva, aumentando de quatro para seis as categorias das tempestades tropicais e classificando os tufões em “tufão, tufão severo, e super tufão”. Quanto aos trabalhadores que não têm de trabalhar quando há tufão, sugere-se ao Governo que defina, tendo em conta as categorias dos tufões, mecanismos flexíveis para as deslocações entre

a residência e o local de trabalho, bem como para suspensão do trabalho e da produção, e que, na definição das regras a cumprir por ambas as partes, tome por referência as experiências das regiões vizinhas, com vista a melhor garantir a segurança e os legítimos direitos dos trabalhadores.

Para terminar, Macau é uma cidade turística, e muitos turistas, que não conhecem bem o estado do tempo em Macau, deparam-se com dificuldades nas deslocações. Sugere-se o alargamento do âmbito da divulgação de alertas, e que se aproveite a televisão, a internet, as mensagens de telemóvel, a wechat, entre outros meios e canais, para a difusão de informações e alertas. Também é possível recorrer ao reforço da cooperação entre as regiões vizinhas, para permitir que os turistas e os residentes consigam saber antecipadamente qual é o estado do tempo em Macau e se preparem melhor.

IAOD dos Deputados Lam Lon Wai e Lei Chan U em 06.06.2018

O Tribunal de Última Instância (TUI) negou recentemente provimento ao recurso interposto pelo concessionário do terreno do *Pearl Horizon*, lote “P” nos aterros da Areia Preta, portanto, o Governo vai recuperar o terreno nos termos da lei. Como os contratos-promessa de compra e venda das fracções em construção do *Pearl Horizon* já não podem ser cumpridos, os respectivos pequenos proprietários devem proteger os próprios interesses, exigindo a indemnização, o mais rápido possível, junto da empresa Polytex, pois, mesmo que esta interponha acção judicial contra o Governo para pedido de indemnização civil, isso não afasta o cumprimento da responsabilidade indemnizatória perante os pequenos proprietários.

Segundo a sentença do TUI, em 2014 a referida empresa tinha prometido ao Governo: “*Se no futuro o terreno não for concedido nos termos legais, a empresa concessionária não pode reclamar qualquer indemnização ou compensação à RAEM*”. O terreno do *Pearl Horizon* foi recuperado pelo Governo, e a Polytex, enquanto empresa cotada e promotora do *Pearl Horizon*, recebeu o dinheiro e não construiu as fracções, devendo cumprir o espírito do contrato e indemnizar os pequenos proprietários, a fim de resolver as suas necessidades prementes, e não se deve esconder, transferindo as suas responsabilidades para os pequenos proprietários. Mesmo havendo conflitos entre o promotor e o Governo, não se deve usar isto como desculpa para atrasar a devolução do dinheiro ou a indemnização aos pequenos proprietários.

Assim, para salvaguardar os direitos e interesses legítimos dos pequenos proprietários, a respectiva indemnização e o cumprimento contratual são uma obrigação indeclinável daquela empresa. No passado, como a acção estava pendente, aquela andava sempre a esquivar-se das responsabilidades, descurando as solicitações dos pequenos proprietários ao exigirem a devolução das quantias. Mesmo que tenha feito uma promessa verbal de devolver as quantias, e na situação de alguns pequenos proprietários terem ganho nas acções judiciais, a empresa continua a esquivar-se do problema da devolução. Aguardamos que a Polytex respeite a sentença do TUI e indemnize os pequenos proprietários quanto antes, demonstrando o primado da lei e cumprindo os critérios deontológicos.

Finalmente, com vista a salvaguardar a estabilidade social, esperamos que o Governo, nas situações permitidas por lei, dê o máximo apoio aos pequenos proprietários, ajudando-os, especialmente, a obter a indemnização através de mecanismos legais. Mais, o Governo deve instar a Polytex a assumir as devidas responsabilidades sociais e a não ficar alheia, mas, sim, indemnizando e resolvendo o problema do *Pearl Horizon*.

IAOD do Deputado Ho Ion Sang em 06.06.2018

Há dias, o TUI declarou a Polytex como parte vencida no recurso do caso do *Pearl Horizon* e a possibilidade de o Governo recuperar o terreno nos termos da lei. Depois, o Governo divulgou uma proposta para resolver o caso, na qual se sugere a construção, no terreno recuperado, de habitação temporária no âmbito da renovação urbana, e a reserva de algumas fracções para os proprietários que compraram fracções em construção do *Pearl Horizon*. Mas a referida proposta não satisfaz as exigências dos proprietários, e na sociedade surgiram muitas polémicas, com a suspeita de que o Governo está a “pagar a conta” com o erário público.

A concessão do terreno do *Pearl Horizon* foi feita na altura da Administração portuguesa, e a finalidade original do terreno era industrial, com um limite de altura distinto do actual. O concessionário, a Polytex, pediu, já há 16 anos, a alteração da referida finalidade para comercial e habitacional, e, nos últimos 9 anos do prazo de concessão, a Polytex alterou, várias vezes, a respectiva planta, com vista a maximizar os seus lucros. Mas só na última fase do prazo de concessão de 25 anos é que começou a desenvolver o terreno e a vender as fracções em construção do *Pearl Horizon*, o que tornou a situação irresolúvel. Neste caso, a responsabilidade da Polytex é indeclinável.

Passou-se cerca de meio mês após a sentença proferida pelo TUI relativa ao caso da reversão do terreno do *Pearl Horizon*. Segundo informações, os promitentes-compradores tentaram várias vezes reunir-se com a Polytex para resolver o caso, e diversos sectores da sociedade têm vindo também a alertar para o promotor tomar a iniciativa de resolver o caso nos termos contratuais, mas, segundo as limitadas informações da Polytex, esta tenciona intentar uma acção judicial contra o Governo para pedido de indemnização civil. A atitude irresponsável da Polytex merece censura veemente! Diz-se: “Cavalheiros gostam de fortuna, mas da forma certa” e, independentemente de haver litígio com o Governo, a Polytex não deve nunca alegar isso para arrastar a devolução do dinheiro e o pagamento da indemnização aos compradores, fugindo às suas responsabilidades; não se deve ignorar os pesados encargos económicos e psicológicos dos compradores, e tentar uma barganha com o Governo e a sociedade!

Assim, solicito à Polytex, enquanto empresa cotada na bolsa com esta dimensão, para, em cumprimento do espírito contratual, tomar a iniciativa de assumir responsabilidades ao nível comercial e social, e restituir o dinheiro aos compradores do *Pearl Horizon*, indemnizando-os racionalmente. Sobretudo em relação aos 300 compradores que pediram empréstimos bancários, se a Polytex puder devolver-lhes os valores das fracções, poderá resolver as suas dificuldades

prementes e eliminar a sua pressão psicológica de “pagar todos meses para nada”. Tendo em conta que qualquer indemnização civil está sujeita à prescrição do prazo, apelo aos compradores para, em caso de necessidade, recorrerem à via judicial para pedir a indemnização junto da Polytex, em prol da salvaguarda dos seus direitos e interesses. Concordo ainda que o Governo da RAEM, no pressuposto de haver autorização legal, reforce mais uma vez o respectivo apoio aos compradores, ajudando-os na defesa dos seus legítimos direitos e interesses.

IAOD da Deputada Lam lok Fong em 06.06.2018

É necessário estar preparado para as adversidades e reforçar os exercícios de protecção civil para fazer face a situações de clima extremo

No passado mês de Maio, tivemos temperaturas muito altas durante muito tempo, no dia 29 de Maio registaram-se 35,8 graus Celsius, um recorde de Maio nos últimos 66 meses. Segundo os especialistas, este calor anormal é um sinal de clima extremo¹. Há dias, numa reunião da estrutura de protecção civil, os Serviços Meteorológicos e Geofísicos previram que neste ano haverá mais tempestades tropicais, entre 5 e 7, e a época dos tufões vai ser mais longa do que o normal². A formação duma tempestade tropical no Mar do Sul da China nestes dias indica o início próximo da época dos tufões. Tudo isto confirma que Macau terá cada vez mais condições atmosféricas más e imprevisíveis, tais como secas, marés astronómicas, tempestades tropicais, chuvas intensas, etc., que vão causar acidentes e desgraças. Com a época dos tufões à porta, um governo que tenha visão tem sempre em mente o perigo, e a revisão e melhoria dos mecanismos de prevenção de calamidades, de modo a enfrentar todas as situações imprevisíveis.

É verdade que o Governo da RAEM procedeu à revisão e aperfeiçoamento dos mecanismos de prevenção de calamidades, aprendendo com a lição do tufão Hato do ano passado, e prometeu que ia melhorar os trabalhos, mas se fizermos uma avaliação, não é difícil verificar que ainda não estamos preparados para a chegada da época dos tufões.

Em primeiro lugar, a construção das infra-estruturas de prevenção é lenta, as diversas obras ainda estão na fase de planeamento. A construção das comportas no Porto Interior só vai arrancar em 2019, e desde a formulação da ideia em 2012 até à conclusão, o projecto vai demorar 10 anos³. E as obras de dimensão mais pequena, como muretes de protecção contra inundações, estações elevatórias de águas pluviais e esgotos com caixas de seccionamento das águas pluviais, vão demorar 2 a 3 anos⁴. Quanto à instalação de elevadores para mercadorias para as lojas do Porto Interior, que é o projecto mais simples, até ao momento, são apenas 3 os pedidos autorizados⁵. Mas deixemos de lado as infra-estruturas, porque o desenho e a construção levam muito tempo. O Governo deve iniciar de imediato os simulacros de protecção civil e a educação para a prevenção de calamidades, pois atrasos nesta matéria já não fazem sentido.

Veja-se o exemplo do exercício “Peixe de Cristal”, de 28 de Abril, organizado por vários serviços, com simulação de situações de super-tufão e chuva intensa,

¹ "Associação de Ecologia apela à reciclagem de água", Jornal Ou Mun, 1 de Junho de 2018.

² “Reunião da Estrutura de Protecção Civil (Prevenção de Tempestades Tropicais) prevê 5 a 7 tufões este ano”, Jornal Exmoo, 5 de Abril de 2018.

³ “Comportas no Porto Interior só arrancam em 2019”, Jornal Exmoo, 30 de Agosto de 2017.

⁴ “Plano de prevenção de inundações entregue ao Governo Central, conclusão dos muretes no próximo ano, antes da época dos tufões”, Bastille Post, 12 de Abril de 2018.

⁵ “Elevadores para mercadorias, 3 pedidos autorizados”, Today Macao, 3 de Junho de 2018.

no âmbito dos preparativos para fazer face a tufões tão fortes como o Hato. O simulacro mobilizou cerca de 1700 pessoas e durou 5 horas, mas depois do exercício, não foi divulgada nenhuma informação sobre as formas de salvamento em caso de super-tufão. O público não sabia que se tratava de um exercício para testar a coordenação interdepartamental em caso de calamidades, só sabia que o exercício de evacuação, em que os cidadãos comuns não puderam participar, envolveu apenas associações. Porém, quando há tufões, os residentes das zonas baixas são os primeiros a ser afectados, por isso devem ser informados, através de simulacros, dos caminhos de fuga e evacuação mais rápidos, da localização dos abrigos mais próximos e seguros, e do tempo que precisam para fugir de casa. As lojas situadas no rés-do-chão, no Porto Interior, por exemplo, precisam de saber que preparação deve ser feita de véspera, qual é a altura da água, quando há cheias, que impõe a evacuação, quantos minutos têm para sair de casa, e onde devem refugiar-se. E para isto há que fazer simulações e que dar instruções concretas. Só assim é que a população pode salvar-se e colaborar com o Governo nas acções de salvamento. Porém, nada disto foi feito, o que é triste.

Espero que o Governo da RAEM defina, quanto antes, para diferentes zonas e grupos, instruções sobre a forma de reacção em caso de calamidades, e que estas orientações, que devem conter informações sobre as vias de evacuação e os abrigos, sejam distribuídas ao público o mais cedo possível. Além disso, o Governo deve promover a educação sobre a prevenção de catástrofes, através da organização de simulacros de protecção civil de grande envergadura com a participação da população. De acordo com as experiências internacionais, nos simulacros é importante haver "sucesso do exercício", mas também devem simular-se "fracassos", ou seja, identificar os erros através dos exercícios, e detectar todos os problemas potenciais, no sentido de encontrar, com antecedência, as respectivas medidas de prevenção. Por isso, espero que, antes da época dos tufões, o Governo possa realizar simulacros de evacuação específicos para as zonas de Macau, em que devem participar os cidadãos comuns, por forma a dar a conhecer as formas e os itinerários de evacuação, e a localização dos abrigos. Assim, as autoridades também podem detectar os problemas e acumular experiências.

Além disso, quanto à educação sobre a prevenção de catástrofes, a longo prazo, o Governo deve acelerar o lançamento das leis no âmbito da protecção civil, que devem reflectir as opiniões e o consenso da sociedade, no sentido de criar um sistema de protecção civil.

Os exercícios de protecção civil e a educação sobre a prevenção de catástrofes dão muito trabalho, mas com as condições climatéricas cada mais extremas em todo o mundo, e o mau tempo cada vez mais frequente, é preciso não ter medo de cometer erros e de ter trabalho. Só assim é que Macau consegue transformar-se numa cidade resiliente e manter a estabilidade.

IAOD dos Deputados Wu Chou Kit em 06.06.2018

A Polytex deve assumir as suas responsabilidades

O Tribunal de Última Instância (TUI) negou recentemente provimento ao recurso interposto pela empresa Polytex, concessionária do terreno Pearl Horizon, portanto, foi homologado definitivamente o acto do Governo que declara a caducidade do terreno, portanto, é legal e válido.

A Polytex procedeu à venda das fracções em construção do projecto Pearl Horizon, no entanto, o lote "P" foi recuperado pelo Governo, o que significa que a Polytex não vai conseguir cumprir as suas obrigações decorrentes do contrato-promessa de compra e venda celebrado com os compradores das fracções em construção. Isto é, é impossível dar cumprimento ao contrato-promessa.

O contrato-promessa de compra e venda das fracções do Pearl Horizon é uma relação jurídica contratual entre a Polytex e os compradores das fracções em construção, a Administração não é parte contratual, portanto não tem nada a ver com as consequências jurídicas da impossibilidade de cumprimento do contrato-promessa, nem com a assunção de responsabilidades jurídicas de indemnização ou compensação. A impossibilidade de cumprimento do contrato-promessa por parte da Polytex tem causado prejuízos aos compradores das fracções em construção, portanto estes podem, na qualidade de parte contratual, recorrer ao tribunal para exigir à Polytex a assunção das devidas responsabilidades indemnizatórias.

É ou não é possível resolver o problema do Pearl Horizon através de uma nova concessão e de concurso público? Como todos sabem, existem riscos quando se compram fracções em construção, há potenciais benefícios mas há também que aceitar o risco de perdas. Ao enfrentar riscos, devem ser cumpridas as cláusulas dos contratos, negociando-se com o promotor sobre a devolução das quantias ou até indemnizações. Caso não se consiga chegar a consenso, interpõe-se acção judicial para reivindicação dos respectivos direitos e interesses. O terreno do Pearl Horizon não vai ser para construir instalações de utilidade pública nem para o desenvolvimento de áreas para a educação, cultura, saúde, ou desporto, então, não corresponde ao artigo 55.º da Lei de terras, ou seja, "se funde no interesse público que favoreça o desenvolvimento da sociedade da RAEM", portanto, não se haver dispensa de concurso público. Por outro lado, nos termos do artigo 56.º da Lei de terras, pode o concurso público incluir cláusulas especiais para proteger os interesses dos compradores, mas existem muitas barreiras que são difíceis de ultrapassar. Segundo o artigo 31.º da Lei de terras, o limite máximo das áreas de terrenos a conceder por arrendamento a uma pessoa singular ou colectiva não pode exceder 20 000 metros quadrados de

cada vez e 100 000 metros quadrados no total, portanto, a área do terreno a conceder está sujeita a essa limitação legal. Assim, a definição de “cláusulas especiais” no contrato de concessão do terreno, que prevejam que “o concessionário tem de vender determinadas fracções a determinado preço a determinadas pessoas”, corresponde ao estabelecimento de uma limitação da forma de disposição do terreno, a qual não é concretizável mediante o estabelecimento de “cláusulas especiais” que vinculem ambas as partes do contrato, no âmbito do actual enquadramento legal.

Quem fez o nó é que tem de o soltar. Assim, exige-se fortemente ao promotor que indemnize os promitentes-compradores nos termos do respectivo contrato de compra e venda. O Governo também apela os promitentes-compradores do “Pearl Horizon” para, devido à impossibilidade do cumprimento contratual por parte da Polytex, exigirem, quanto antes, as indemnizações, com vista à protecção dos seus interesses. Como as respectivas indemnizações podem prescrever, a empresa deve também cumprir, quanto antes, as suas responsabilidades contratuais, indemnizando, o mais rápido possível, os promitentes-compradores do Pearl Horizon.

A declaração de caducidade da concessão do terreno pelo Chefe do Executivo é um acto administrativo, e, entre a Polytex e os promitentes-compradores, está em causa um contrato-promessa de compra e venda de imóveis, portanto, são duas relações jurídicas diferentes.

Por outras palavras, mesmo que a Polytex invoque que a Administração deve assumir responsabilidades indemnizatórias pela caducidade de concessão de terreno, trata-se de um litígio resultante do contrato de concessão de terreno entre a Polytex e a Administração, e isto não tem uma relação necessária com o acto da Polytex, de assumir, com base na relação contratual em matéria cível, responsabilidades legais perante os promitentes-compradores.

Por isso, a Polytex não deve usar o facto de exigir indemnizações à Administração como uma justificação para fugir ou dilatar as indemnizações aos promitentes-compradores, que são da sua responsabilidade, e tal também não afecta que a Polytex proceda às indemnizações em causa. O ideal é as partes conseguirem chegar, via negociação, a um acordo de transacção, em vez de recorrerem à via judicial para resolver a questão.

IAOD do Deputado Ng Kuok Cheong em 06.06.2018

A população idosa com mais de 65 anos, do final de 2015 até ao ano de 2036, vai passar de 9 a 20,7 por cento do total da população, o que prova que a população de Macau está a envelhecer. Sou de opinião que o Governo deve mobilizar, quanto antes, os recursos para o mecanismo de segurança social de dois níveis e, quanto ao Fundo de Segurança Social (FSS), que o integra, elaborar uma demonstração sobre a previsão das receitas e despesas para os próximos 20 anos, com vista a avaliar, o mais cedo possível, se as contribuições regulares podem satisfazer as despesas relativas às pensões para idosos, causadas pelo envelhecimento da população, e preparar recursos públicos para responder às respectivas necessidades, submetendo-se à fiscalização da população sob os princípios de “Governo transparente” e “governança científica”. Na resposta a uma interpelação minha, o Governo afirmou que o FSS estava com estabilidade financeira, após a injeção extra de capitais num prazo de 4 anos, e que o Governo ia seguir a orientação política de a soma da pensão para idosos e do subsídio para idosos não ser mais baixa do que o valor do risco social. Mas não respondeu quanto à divulgação da tabela de fluxos de caixa e à fiscalização da população.

É de referir que, de acordo com os cálculos do Governo sobre os activos do FSS (ver anexo), se o crescimento da atribuição da dotação regular do Governo não for ideal (inferior a 3,5 por cento anual, por exemplo), com a entrada numa sociedade envelhecida, o FSS enfrentará uma crise financeira, esgotando-se todos os activos. Assim, repito que o Governo deve observar o princípio da governança científica e criar um mecanismo permanente e transparente de monitorização dos riscos financeiros do FSS. Do estudo actuarial realizado todos os anos pelo FSS, devem resultar, regularmente, a divulgação de informações e a elaboração da tabela de fluxos de caixa para os próximos 20 anos, constituindo-se um mecanismo permanente de monitorização e resolução dos riscos financeiros do FSS.

A tabela de fluxos de caixa, elaborada de forma transparente, deve ser alvo de avaliação e reajustamento anual, e prever expressamente o critério de a soma da pensão para idosos e do subsídio de idosos não ser mais baixa do que o valor de risco social. Mais, da tabela devem constar os parâmetros da previsão das receitas regulares (contribuições das partes laboral e patronal, taxa de contratação de trabalhadores não residentes e atribuição de dotações regulares do Governo), das receitas decorrentes do retorno de investimento e das despesas atendendo às variações demográficas. A divulgação destas informações deve ser permanente.

IAOD do Deputado Au Kam San em 06.06.2018

Incluir a utilização de água do mar nos autoclismos no planeamento dos novos aterros

Já começou o planeamento da zona A dos novos aterros, e neste momento, está já em discussão, no Conselho do Planeamento Urbanístico, a situação de vários terrenos e o futuro desenvolvimento daquela zona.

O desenvolvimento desta zona é alvo da atenção de toda a sociedade, uma vez que se planeia construir 32 mil fracções habitacionais, 28 mil delas públicas, podendo dizer-se então que é um polo de habitações públicas. E a capacidade da oferta de habitação pública em conseguir satisfazer as necessidades da sociedade depende muito desta zona A. Para além das 32 mil fracções, também vão ser construídas instalações comunitárias e sociais. Este planeamento deve dar um desenho muito bonito, uma vez que em Macau nunca se planeou para um terreno tão grande, mas ao mesmo tempo é um desafio, uma vez que os planeamentos podem ter resultados bons ou maus. Portanto, isto acaba também por ser um exame à capacidade de planeamento urbanístico do Governo.

Seja como for, como temos a oportunidade de planear uma zona tão grande como a zona A dos Novos Aterros, então, devemos aprender a lição e planear bem. Naturalmente, espero que os resultados sejam bons, mas há coisas que devem ser bem-feitas logo desde o início.

A água doce e limpa não é suficiente no mundo e a água doce e consumível é extremamente preciosa em todo o mundo, no entanto, as pessoas de Macau continuam a usar água doce e consumível nos autoclismos. Quanta água se gasta numa descarga? Numa família de quatro pessoas, a água gasta seria suficiente para toda a família cozinhar e beber durante um dia inteiro. Aquando da construção do Cotai, logo a seguir ao Retorno à Pátria, não foi introduzida água do mar nos autoclismos, portanto, os grandes hotéis e habitações do cotai continuam a usar água doce e consumível nos autoclismos, o que é já um erro relevante. Porém, não é nada fácil corrigir a situação. Relativamente às habitações públicas de Seac Pai Van, foi correcto instalar-se o sistema para utilização de água do mar nos autoclismos, mas, lamentavelmente, o sistema ainda não está em funcionamento. E basta fazer uma ligação à água do mar, para o sistema ser activado. Este sistema deve ser instalado na zona A dos Novos Aterros, ou até nas zonas B, C, D e E, para, a partir daí, se constituir uma base para a plena implementação da água do mar nos autoclismos nas referidas zonas.

Quanto à insuficiência de água doce, muitos países e regiões consideram recorrer à dessalinização da água do mar. Neste momento, trata-se de uma solução que é económica e tecnicamente viável, mas é um processo muito caro. Em Macau ainda não há falta de água doce, e temos sempre o apoio da Pátria, por isso, não é urgente pensar em recorrer à dessalinização. Porém, não devemos desperdiçar água doce só porque temos o apoio da Pátria e das pessoas do interior da China que poupam água para nós. Assim, a promoção, na medida do possível, da utilização de água do mar nos autoclismos deve ser incluída nas nossas agendas, começando pela zona dos novos aterros. Isto é sempre possível se for acompanhado de um sistema de abastecimento de água e de depósitos para armazenamento, para a água do mar, após condensação e tratamento adequado, poder ser utilizada por várias famílias. E a construção destes depósitos é mais fácil na zona costeira dos novos aterros. E se estes depósitos forem acompanhados de um sistema de purificação, é possível fornecer quantidades ilimitadas de água do mar, o que só contribui para poupar água potável.

A utilização de água do mar como forma para poupar água potável tem de começar na zona dos novos aterros. Esta é uma responsabilidade do Governo da RAEM perante Macau, o País e as pessoas!

IAOD do Deputado Ip Sio Kai em 06.06.2018
Num Estado de Direito actua-se nos termos da lei

No dia 26 de Janeiro de 2016 o Governo recuperou, nos termos da lei, o terreno do Pearl Horizon, e no passado dia 23 de Maio a Polytex perdeu o recurso no TUI, portanto, passaram-se dois anos e quatro meses, isto é, 872 dias. Durante esse período, os mais de 2000 compradores das 3020 fracções em construção sofreram muito e a sua vida e o seu trabalho foram gravemente afectados devido ao impacto físico considerável que sofreram. Como são inúmeras as pessoas afectadas, houve impacto para a estabilidade social. Durante esse período, o promotor teve tempo suficiente para tratar do caso, mas lamentavelmente ainda não resolveu o problema dos compradores das fracções em construção.

Esperamos que as dificuldades que os compradores das fracções em construção enfrentam possam ser resolvidas rapidamente. Macau é uma cidade de Direito, portanto, o caso Pearl Horizon deve ser resolvido nos termos da lei, isto é, através de meios legais. A meu ver, os referidos compradores celebraram a promessa de compra com o promotor, portanto, o conflito entre o Governo e o promotor não deve afectar as responsabilidades do promotor perante os pequenos proprietários, nem os direitos e interesses destes últimos perante o primeiro. O TUI veio agora declarar que o promotor é parte vencida e a legalidade da recuperação do terreno por parte do Governo. Assim, o promotor já não tem direito ao terreno, não consegue cumprir os contratos celebrados com os proprietários, portanto, deve devolver-lhes as quantias pagas. A devolução dessas quantias é razoável, uma vez que o promotor não conseguiu cumprir o contrato. Todas as empresas têm de assumir as suas responsabilidades jurídicas e sociais, e de obedecer aos princípios comerciais e aos hábitos do mercado. Sugiro que o promotor devolva, imediatamente, as quantias pagas, para resolver os problemas prementes dos proprietários e, ainda, por ser favorável para assegurar a estabilidade social. Quanto à indemnização, em dobro ou por danos, é algo que pode ser negociado ou resolvido através da via judicial.

Sugiro ao Governo que tente apoiar os proprietários, incentive o promotor a respeitar o espírito do contrato, a cumprir as suas responsabilidades e a devolver as quantias em causa. O Governo deve dar apoio jurídico aos proprietários, nas situações permitidas por lei, para que estes possam reclamar as indemnizações.

Por fim, sublinho que Macau é uma cidade de Direito, portanto, todos os litígios devem ser resolvidos nos termos da lei. E todos têm de cumprir a lei e de obedecer à lei e ao espírito dos contratos, com vista a manter a estabilidade e a prosperidade da sociedade.

IAOD do Deputado Fong Ka Chio em 06.06.2018

Em acórdão proferido, o TUI negou há dias dar provimento ao caso do *Pearl Horizon*, interposto pela Sociedade de Importação e Exportação Polytex, Limitada, confirmando-se assim a legalidade na recuperação do terreno, designado por Lote “P”, nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP), por parte do Governo.

Quer isto dizer que a Polytex deixa de cumprir as suas obrigações contratuais decorrentes do contrato-promessa de compra e venda das fracções do projecto *Pearl Horizon*, postas na altura à venda ao público ainda em construção, ou seja, esses contratos-promessa encontram-se, neste momento, em estado de “inadimplemento”.

Lanço aqui um apelo aos seus promitentes-compradores para que exijam, com a maior brevidade possível, uma indemnização à Polytex, por incumprimento do contrato-promessa, em prol da protecção dos seus próprios direitos e interesses. Uma vez que a acção para pedir a efectivação do direito à indemnização prescreve num determinado prazo, a Polytex bem devia, no cumprimento das suas obrigações contratuais, indemnizar, quanto antes, os promitentes-compradores. A forma ideal para a sua resolução seria chegar a uma transacção, através de negociação, e não através de acção judicial.

Por outro lado, mesmo que a Polytex meta uma acção cível em tribunal, pedindo uma indemnização ao Governo, em nada afecta que aquela assuma a responsabilidade de indemnizar os promitentes-compradores, na medida em que se comprometeu por escrito, em 2014, perante o Governo, que “a concessionária do terreno não pode exigir à RAEM qualquer compensação ou indemnização, caso o terreno, segundo as leis, não lhe for novamente concedido no futuro”.

IAOD do Deputado Chui Sai Peng José em 06.06.2018

O caso Pearl Horizon, alvo da atenção da sociedade há anos, recebeu no passado dia 23 a decisão do TUI, que negou provimento ao recurso interposto pela Polytex. Logo no mesmo dia, o Governo afirmou que ia desencadear o processo de retoma do terreno de acordo com a decisão do Tribunal e apresentou algumas propostas, com vista a ajudar os compradores de fracções em construção a ter um lar, a devolver-lhes o imposto de selo pago e a prestar-lhes apoio judiciário, para a salvaguarda, tanto quanto possível, dos seus direitos e interesses.

Já é definitivo que a expectativa da Polytex, de ter terreno para a construção das fracções em causa, não pode ser concretizada, mas a relação de compra e venda entre ela e os pequenos proprietários já existe há muito tempo, e como não conseguiu entregar-lhes as fracções conforme o estipulado no contrato de compra e venda, deve mostrar a sua sinceridade e negociar as respectivas indemnizações. A Polytex é uma empresa cotada na bolsa, portanto, devia, de imediato e em cumprimento do espírito do contrato e da sua obrigação social, tomar a iniciativa de discutir uma solução com os bancos e com os compradores, protegendo, na medida do possível, os interesses destes últimos. Lamento que, duas semanas após a divulgação da decisão do TUI, a Polytex ainda não tenha manifestado a sua posição. Uma manifesta falta de sinceridade.

Segundo a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, em 2014, a Polytex tinha prometido ao Governo, por escrito, o seguinte: “Caso no futuro não venha a obter novamente a concessão do terreno nos termos legais, a concessionária não pode pedir qualquer indemnização ou compensação ao Governo.”. Porém, depois de ter perdido no TUI, a Polytex emitiu um aviso, afirmando que pretende pedir uma indemnização ao Governo, o que deixou a população espantada devido ao incumprimento da sua promessa. Centenas de pequenos proprietários aguardam há vários anos e vivem em desassossego por terem de pagar os empréstimos bancários sem conseguirem ter acesso às fracções. O promotor não assume as suas responsabilidades, o que deixa a sociedade desapontada.

Mesmo que a Polytex tome a decisão de interpor uma acção contra o Governo, tal não a inibe do cumprimento da responsabilidade indemnizatória perante os compradores das fracções em construção. Portanto, a Polytex deve imediatamente dialogar com os pequenos proprietários, e resolver, prioritariamente, os problemas dos pequenos proprietários que enfrentam dificuldades económicas.

O negócio é uma coisa de longo prazo enquanto a reputação é património duradouro. Para estes pequenos proprietários, esta foi, provavelmente, a única oportunidade da sua vida para comprarem casa. Portanto, exorto a Polytex a pagar rapidamente as devidas indemnizações razoáveis, para aliviar a pressão económica e resolver o problema destes compradores, que não conseguem viver em paz.