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

Interpelação Escrita

Fiscalizar o cumprimento das condições contratuais pelos concessionários, para salvaguardar os legítimos direitos e interesses dos residentes obrigados a mudar de casa

O projecto de construção de habitação pública na Rua Central de Toi San, que foi suspenso por afectar a segurança estrutural de um edifício vizinho, reiniciou-se no final de 2017, o que suscitou preocupações entre os moradores do prédio no respeitante às respectivas reparação, manutenção e renovação. Com vista à realização dos trabalhos de manutenção do prédio, alguns moradores das Moradias Económicas Bloco de Realojamento, situadas no mesmo lote, na Rua Central de Toi San, n.° 200, pediram às autoridades informações sobre o registo predial do lote, e verificaram que não são proprietários das suas casas onde moram há mais de meio século, e que nem sequer se tratou do registo de propriedade horizontal, por isso, levantaram uma série de dúvidas sobre o seu direito de propriedade.

Consultadas as informações oficiais, verifica-se que a Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A. (adiante designada por STDM, representada pelo Sr. Stanley Ho) requereu ao governo português de Macau, em 11 de Setembro de 1962, a concessão por arrendamento do terreno em causa para a construção de um edifício residencial, no sentido de alojar as famílias obrigadas a sair da Zona Nova de Aterros do Porto Exterior, que estava naquela altura a ser preparada para urbanização. A administração

portuguesa concordou com o requerimento e, em 11 de Novembro de 1963, celebrou com a STDM a escritura pública do contrato de concessão do terreno pelo prazo de 50 anos, no qual ficou definida a respectiva finalidade. E esta concessão foi renovada em 2013, com prazo até 2023. Segundo as informações disponíveis, os direitos de concessão por arrendamento, incluindo o direito de propriedade da construção existente no terreno, foram transferidos para um particular em 15 de Dezembro de 2017.

Segundo os moradores do prédio em causa, a STDM foi autorizada a construir um edifício habitacional no referido lote, e na altura, como pretendia desenvolver os projectos do Hotel Lisboa e do Casino Jai Alai na Zona Nova de Aterros do Porto Exterior, os moradores desta zona foram obrigados a abandonar as suas casas, mudando-se para as Moradias Económicas Bloco de Realojamento. Claro que na altura da concessão do lote n.°200 da Rua Central de Toi San, não existia um regime jurídico sobre as expropriações por utilidade pública ou renovação urbana, por outras palavras, devido a problemas históricos, as pessoas afectadas, que esta iniciativa legislativa pretende proteger, não foram suficientemente protegidas ou, melhor dizendo, não foram mesmo protegidas.

No contrato de concessão do terreno sito na Rua Central de Toi San n.º 200, celebrado nos anos 60, não foram mencionadas as razões ou motivos pelos quais a STDM pediu ao governo português a utilização do terreno para alojar os tais moradores que foram obrigados a sair da ZAPE, nem foi definida a forma a que o concessionário devia recorrer para os alojar. O contrato de concessão apenas delimita, em abstracto, a finalidade do terreno, não definindo expressamente a forma de cumprimento das cláusulas contratuais

por parte do concessionário. A cláusula relativa à finalidade do terreno tem implicações directas com o direito à habitação de centenas de residentes e até mesmo com o direito fundamental à propriedade privada, por isso, nem os residentes nem o público conseguem compreender como é que este direito fundamental pode ser menosprezado.

De acordo com os dados revelados nas reuniões públicas do Conselho do Planeamento Urbanístico, este discutiu, em Março de 2018, a planta de condições urbanísticas do terreno em causa, o que significa que, no futuro, haverá um novo planeamento urbanístico para este terreno e a sua finalidade poderá ser alterada. Como não foi concretamente definido o direito de propriedade sobre as suas habitações, os moradores não têm garantias e não conseguem prever os prejuízos vão sofrer se o terreno for reaproveitado. E até ao momento, o novo concessionário ainda não quis falar com eles sobre os assuntos relacionados com o prédio.

Esta incerteza quanto à propriedade é como uma bomba relógio. Devido às dificuldades na consulta dos documentos históricos e às imperfeições e lacunas das leis, os moradores não vão, possivelmente, conseguir tratar, adequadamente, das formalidades administrativas e jurídicas relativas às suas casas, vão ser obrigados a participar em processos judiciais irrazoáveis, e vão até mesmo correr o risco de perder as suas casas. Não podemos afirmar que se trata de um caso pontual, porque, como se sabe, existem em Macau muitos casinos e instalações urbanísticas, todos construídos nos anos 60 e 70 do século passado, por isso, é difícil afastar a possibilidade de alguns promotores terem solicitado, através da mesma forma, ao governo português, a concessão de terrenos e, consequentemente, terem recorrido à forma não

definitiva para alojar as pessoas afectadas.

Pelo exposto, usando do poder em matéria de fiscalização, consagrado na Lei Básica da RAEM e no Regimento da Assembleia Legislativa, e solicitando que me seja dada, nos termos do artigo 15.º do Processo de interpelação sobre a acção governativa, uma resposta escrita dentro de 30 dias a contar do recebimento, pelo Chefe do Executivo, da presente interpelação, interpelo o Governo da RAEM sobre o seguinte:

1. De acordo com as informações da Administração, confirma-se este caso das Moradias Económicas Bloco de Realojamento, na Rua Central de Toi San n.º 200. Porém, não sabemos se existem outros casos de residentes que, por razões de desenvolvimento urbanístico, foram obrigados a mudar de casa e foram alojados depois de o promotor ter obtido a concessão de um outro terreno, ou até se existem outros casos de natureza semelhante. Será que sim? Em caso afirmativo, como é que o Governo define o estatuto jurídico dos moradores afectados em relação às suas casas?
2. Nos termos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), a transmissão de situações resultantes de concessão definitiva não depende de autorização prévia do Chefe do Executivo. Como é que a Administração fiscaliza a legalidade do processo de transmissão de direitos e garante que o concessionário cumpre efectivamente a finalidade e as cláusulas estipuladas no contrato de concessão? Em caso de alteração da finalidade da concessão ou de aproveitamento do terreno sem autorização prévia do Chefe do Executivo, independentemente do número das transmissões dos direitos

resultantes da concessão, o Chefe do Executivo deve rescindir, nos termos legais, o contrato de concessão. É assim que se faz?

3. Em caso de necessidade de alteração da finalidade ou de aproveitamento dos terrenos por razões de renovação urbana ou de novo planeamento urbanístico, a Administração deve adoptar as medidas adequadas, incluindo emitir as instruções necessárias ou impor encargos ao concessionário, no sentido de garantir que os direitos e interesses legalmente protegidos dos residentes não sejam afectados. Vai fazê-lo?

8 de Abril de 2019

O Deputado à Assembleia Legislativa da

Região Administrativa Especial de Macau,

Sou Ka Hou