

Assunto da Interpeação e respectivas questões

De acordo com um despacho do Governo publicado no Boletim Oficial da RAEM em 1 de Março do corrente ano, foi autorizada a alteração da finalidade de um terreno, de industrial para comercial e habitacional, com uma área superior a 90 mil m², situado nos Novos Aterros da Areia Preta (NATAP). Foi concedido em 1993, é constituído por três lotes designados por “P”, “S” e “V”, o valor do prémio é 914 milhões, 19 mil e 263 patacas, e contrariamente ao previsto no contrato celebrado pelo concessionário, trata-se de um terreno que não foi desenvolvido ao longo de mais de dez anos. O terreno foi concedido por um valor baixo e, aquando da concessão, não ficou prevista a construção de habitações sociais e económicas. O concessionário que conseguiu obter esta grande oferta do Governo da RAEM alienou, de imediato e em Abril do corrente ano, 80% das quotas do terreno pelo montante de 8 biliões e 448 milhões de dólares de Hong Kong. Na minha opinião, o Governo terá de justificar perante o público esta concessão de benefícios tão avultados.

O método de determinação do montante do prémio de concessão em vigor, publicado em 2004 pelo Governo da RAEM, e as informações recolhidas durante a fase de estagnação do mercado imobiliário encontram-se já muito desactualizados, face ao grande aumento dos preços do imobiliário, recentemente registado. Por isso,

em Dezembro de 2005 apresentei uma interpelação, onde destacava a necessidade de se recorrer ao concurso público para a concessão de terrenos, no sentido de assim se defenderem os interesses gerais. Caso contrário, se a base for apenas um método de cálculo que não acompanha as mudanças do mercado, não se alcançarão os efeitos desejados. Por exemplo, se o preço calculado for superior ao preço de mercado, ninguém estará interessado na concessão, mas se, pelo contrário, esse preço for inferior ao de mercado, serão muitos os promotores a procurar obter lucros com os terrenos a preços relativamente baixos, e o interesse público não é assegurado. No entanto, na resposta do Director dos Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, em cumprimento das instruções do Chefe do Executivo, salientou-se apenas que o método de determinação do valor dos prémios de concessão, cujo estudo se iniciou em 2003, tinha sido definido após uma ampla recolha de opiniões. No entanto, face ao grande aumento dos preços do imobiliário verificado nos últimos anos, as informações recolhidas em 2003, altura em que o mercado imobiliário se encontrava em fase de estagnação, estão já bastante desactualizadas. Mas em relação a esta questão, nada foi respondido.

Em Janeiro do corrente ano, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas apresentou, numa Conferência de Imprensa, um grande plano de aterros, no qual se prevê abranger uma área total de 398 hectares. Esses aterros estão distribuídos pela zona sul da península de

Macau, pela zona norte da Ilha da Taipa e pela zona nordeste de Macau. No entanto, face à falta de enquadramento jurídico, à falta de um plano geral urbanístico, à frequente dispensa de concurso público para a concessão de terrenos e à alteração da finalidade dos mesmos - muitas vezes à porta fechada – a questão da concessão de benefícios será muito grave.

Assim, interpelo sobre o seguinte:

1. Quanto aos terrenos concedidos para fins industriais, que não foram aproveitados de acordo com os contratos celebrados ao longo de mais de dez anos, o Governo bem podia reavê-los para novo planeamento e proceder à sua concessão através de concurso público. Foi intencionalmente alterada a finalidade, para comercial e habitacional, dum terreno com uma área superior a 90 mil m², próximo do monumento da Pérola, nos Novos Aterros da Areia Preta, concedido em 1993 para fins industriais e que, contrariamente ao previsto no contrato celebrado, não foi aproveitado ao longo de mais de dez anos. Porque é que o Governo permitiu isso? Como justifica o Governo este acto, suspeito de ter resultado em concessão de benefícios avultados?

2. O Governo autorizou a alteração da utilidade do referido terreno para fins habitacionais e comerciais por 900 milhões de patacas, mas o concessionário em causa vendeu logo 80% das suas quotas por 8

bilhões e 448 milhões de dólares de Hong Kong, tendo lucrado bastante com essa transacção. Isto significa que só o lote “S” custou 9.000 milhões de dólares de Hong Kong ou seja, 10 vezes mais do que o prémio recebido pelo Governo pelos lotes “P”, “S” e “V”. Isto não veio demonstrar, mais uma vez, que o Regulamento Administrativo n.º 16/2004 está completamente desactualizado face à situação real do mercado?

3. Quantos terrenos, incluindo os do Parque da Concórdia, que ficam junto do local onde o Governo pretende fazer o aterro para implementar o projecto de criação de novas zonas urbanas, anunciado no corrente ano, foram concedidos e nunca foram desenvolvidos nos termos dos respectivos contratos de concessão? O Governo vai reavê-los para novo planeamento e proceder à sua concessão através de concurso público?

21 de Abril de 2006.

O Deputado à Assembleia Legislativa da
Região Administrativa Especial de Macau

Ng Kuok Cheong