



(Tradução)

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

INTERPELAÇÃO ORAL

Não obstante a Lei de Terras prever que, de um modo geral, os terrenos são adjudicados por concurso público, estima-se que desde o estabelecimento da RAEM tenham sido concedidos sem concurso público mais de cem terrenos, cabendo a excepção ao terreno sito no Patane, com apenas mil metros quadrados de área, cuja concessão foi precedida de concurso público, realizado em Janeiro de 2004. Foi assim que os terrenos acabaram por ser concedidos a preços de saldo, situação esta que propiciou a gestação dum berço para o nepotismo, o clientelismo e a mega-corrupção. Com a descoberta do caso Ao Man Long rompeu-se a linha de defesa da concessão de terrenos à porta fechada. A Administração promete, face à pressão social, colocar apenas a concurso público os terrenos para fins habitacionais e comerciais, mas recusa-se a aplicar esse mesmo critério aos terrenos para fins de turismo, jogo e hotelaria, o que equivale a dizer que insiste em manter espaço para albergar a mega-corrupção, através do nepotismo. Permite que apenas a concessão de terrenos para fins habitacionais seja efectuada por concurso público, por estes terem uma relação directa com o preço das habitações, mas luta por manter as concessões dos terrenos para fins não habitacionais, que não vão influenciar o preço das habitações, fora do concurso público. Isso é “colocar o carro à frente dos bois”

A Administração colocou ultimamente a concurso público dois terrenos para fins habitacionais sitos no Fai Chi Kei, um com 1.704 metros quadrados e outro



(Tradução)

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

com 2.967 metros quadrados, que renderam respectivamente 500 e 900 milhões de patacas. Os valores conseguidos nessa venda deixam mais que patente o grau de gravidade da situação de clientelismo nas concessões isentas de concurso público. De facto, se esses dois terrenos, com uma área total de cerca de 4 mil metros quadrados, permitem arrecadar mais de mil e quatrocentos milhões de patacas para o Cofre Público, então quantos recursos públicos não foram parar aos bolsos de particulares, quando mais de uma centena de terrenos, com uma área total que ultrapassa os cem milhões de metros quadrados, foram concedidos a preços de saldo ao longo dos últimos sete anos? Quais foram então os prejuízos para o Cofre Público?

Perante o facto dos elevados valores conseguidos com a concessão de terrenos por concurso público, é inevitável que a população se sinta feliz e, por outro lado, preocupada. É natural pensar-se que quanto mais altos os valores da concessão de terrenos, mais altos os preços das habitações, por isso, é quase impossível adquirir uma casa própria. Todavia, são dois os factores que determinam o preço dum produto, o custo e a procura, sendo este último determinante. A situação de Macau nos anos passados reflecte que não era o custo o factor determinante para os preços de habitações. Se os promotores da construção civil que adquiriram terrenos a preços baixos tivessem vendido posteriormente as habitações a preços também baixos, com certeza não seria tão grande o descontentamento dos residentes de Macau. Só que depois da transferência de poderes, foram concedidos a preço bastante baixo cerca de cem terrenos, o mesmo acontecendo com a alteração das respectivas finalidades.



(Tradução)

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

Todavia, os preços das habitações continuaram a aumentar bruscamente. Se os terrenos foram concedidos a valores baixos enquanto os preços das habitações se mantêm elevados, isso só demonstra que essa grande diferença se transforma em lucros excessivos para os empresários. Os terrenos são agora concedidos por concurso público e os terrenos adjudicados aos promotores da construção civil a valores correspondentes aos de mercado. O custo aumenta, com certeza, mas se a procura não aumenta, “o bolo” não pode ser vendido caro, ainda que existam factores temporariamente favoráveis ao mercado. A concessão de terrenos por concurso público tem apenas por objectivo travar os lucros excessivos. De facto, nestes últimos tempos, o “bolo” é de tal forma caro que os residentes de Macau já não conseguem comprá-lo. Nem mesmo uma habitação a custar três ou quatro mil patacas por pé quadrado os residentes de Macau conseguem comprar. Imagine-se! Prevê-se agora que, depois dos elevados valores conseguidos nas últimas concessões por concurso público, e dos comentários favoráveis do mercado, os preços das habitações venham a sofrer aumentos significativos que podem chegar às cinco mil patacas por pé quadrado. É certo que os residentes de Macau também não conseguem comprá-las, para a sua maioria esse aumento de preço não passa dum jogo de números. Para resolver o problema de habitação dos residentes de Macau é necessário que o Governo invista directamente na construção de mais habitações económicas e sociais.

Gostaria, então, de apresentar as seguintes questões ao Governo:

1. O Governo permitiu que apenas uma parte dos terrenos para fins



(Tradução)

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

habitação fossem concedidos através de concurso público, mantendo a decisão de dispensa de concurso público para os terrenos destinados à hotelaria e ao jogo. Essa política de abertura parcial para a realização de concurso público vai, com certeza, prejudicar o mercado, porque os terrenos com milhares de metros quadrados vão continuar a ser concedidos a preços de saldo, enquanto os terrenos para fins habitacionais, com apenas um ou dois mil metros quadrados, é que são concedidos através de concurso público. A realização de concurso público contribui para aumentar as receitas do cofre do Governo, por conseguinte, não se deveria realizar concurso público para os terrenos destinados à hotelaria e ao jogo, uma vez que estes não irão contribuir, de modo algum, para o aumento do preço dos imóveis? Não se deveria criar um regime de concessão de terrenos que conseguisse articular-se com o espírito da Lei de Terras, que define que, de um modo geral, a concessão de terrenos deve realizar-se através de concurso público?

2. Se se proceder à concessão de terrenos através de concurso público, as receitas do Cofre do Governo poderão aumentar. Com vista a resolver o problema de habitação com que os cidadãos locais se deparam, por forma a permitir oferecer abrigo a quem é pobre e auferir baixos rendimentos e a que os residentes locais com alguma capacidade económica possam adquirir uma habitação, a preço de construção, de modo a que todos possam viver com tranquilidade e trabalhar com alegria, pensa o Governo da RAEM utilizar as receitas obtidas com a concessão de terrenos através de concurso público para a criação do Fundo de Habitação, atribuindo-lhe uma dotação especial



(Tradução)

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

destinada à construção, em número elevado, de habitações económicas e sociais?

3. A construção de habitações sociais e económicas em número elevado implica recursos financeiros e ainda a disponibilidade de terrenos. Nos aterros do Parque Industrial da Concórdia, em Coloane, um terreno com 118.315 metros quadrados foi aproveitado para fins industriais; um terreno com 55.652 metros quadrados foi concedido a favor da “Empresa de Fomento Industrial e Comercial Concórdia, S.A.”, mais uma vez com dispensa de concurso público, para a construção de um parque residencial; e o terreno remanescente, com uma área total de 152.838 metros quadrados, pertence à Região. Se se aproveitar esse terreno para a construção de habitações económicas com fracções de 60 metros quadrados, em média, poder-se-iam construir, no mínimo, 20 mil fracções. O Governo pensa aproveitar aquele terreno com 152.838 metros quadrados para a construção de complexos habitacionais económicos, dotados dos devidos equipamentos sociais? Pensa ainda o Governo, através do plano de aterros, salvaguardar a construção de habitações sociais e económicas, por forma a satisfazer as necessidades de habitação dos residentes locais?

31 de Janeiro de 2008.

O Deputado à Assembleia Legislativa,

Au Kam San