



(Tradução)

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

Interpelação Oral

O Governo afirmou recentemente que ia empenhar-se na apresentação, a curto prazo, de novas instruções relativas à fiscalização da hipoteca de prédios, regulamentando assim os negócios bancários no que respeita à matéria e reforçando a gestão da crise, nomeadamente baixar o valor da hipoteca que passará a equivaler apenas a 70% do valor total do prédio, bem como implementar ainda outras medidas mais rigorosas. Essas novas instruções de fiscalização contribuem para evitar que os bancos se confrontem com a crise, e embora produzam alguns efeitos no respeitante ao controlo do sector imobiliário, não são ainda suficientes.

Nestes últimos anos tem-se registado uma subida significativa dos preços no sector imobiliário nos territórios vizinhos, preços esses que ultrapassaram já o poder de compra dos residentes em geral. O efeito bolha e as actividades de especulação no sector imobiliário suscitaram forte descontentamento social. Tanto o Governo Central como os Governos locais dedicam elevada atenção ao assunto, tendo adoptado várias políticas e medidas para controlar os preços dos prédios e regulamentar o desenvolvimento do sector imobiliário. Num período de seis meses, o Governo Central adoptou várias posições acerca dos preços dos prédios, nomeadamente, controlar, reprimir e ainda reprimir com firmeza, tendo apresentado várias medidas, incluindo 4 a implementar em todo o Estado, 11 a implementar em todo o Estado, 5 medidas e 11 métodos.



(Tradução)

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

Os Governos locais também apresentaram, uns a seguir aos outros, várias medidas, nomeadamente, 11 medidas em Pequim, 6 em Nanjing, 4 propostas pelo Chefe do Executivo da RAEHK, Donald Tsang, 3 medidas, 9 providências e 12 métodos propostos pela Directora do Transport and Housing Bureau da RAEHK, Eva Cheng, 8 medidas implementadas pela Urban Renewal Authority da RAEHK, o que bem demonstra a determinação de controlar os preços dos prédios.

Mas em Macau o preço dos imóveis tem vindo a aumentar bruscamente nos últimos anos, sendo grande a especulação. Apesar de o Governo da RAEM se ter comprometido com a conclusão de 19 mil habitações públicas até 2012, ter implementado os planos de bonificação de 4% da taxa de juros e de garantia ao crédito bancário para aquisição da 1.^a habitação própria, ter concedido recentemente alguns terrenos em hasta pública para a construção de fracções de área reduzida, e ter adoptado medidas para o reaproveitamento dos edifícios industriais, o preço dos imóveis continua sem sofrer qualquer redução. Antes pelo contrário, algumas daquelas medidas fizeram mesmo subir o preço dos imóveis, facto que dificulta ainda mais a compra de habitação, por exemplo, após a implementação dos planos de bonificação de 4% da taxa de juros e de garantia ao crédito bancário para aquisição da 1.^a habitação própria, o preço dos imóveis subiu cerca de 20 a 30% em menos de um mês; após a divulgação do plano de reaproveitamento dos edifícios industriais, o preço de muitos edifícios industriais “estagnou”, à espera de novas actualizações para se proceder então à respectiva venda, ou seja, objectos de



(Tradução)

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

especulação. Trata-se de medidas que não conseguem responder às exigências dos residentes nem resolver os seus problemas de habitação. São antes pelo contrário medidas que favorecem o aumento do preço dos imóveis, isto é, “as actualizações do preço dos imóveis são cada vez mais ferozes”, facto que pode não prejudicar gravemente a fé pública do Governo, mas que vai, de qualquer modo, prejudicá-lo de alguma forma.

Neste momento falta um regime jurídico perfeito para a fiscalização da concessão de terrenos, compra e venda de imóveis em construção, revenda de imóveis através de intermediários, regime fiscal sobre os imóveis, administração de imóveis, etc.; isto é, existem muitas lacunas na nossa legislação, facto que originou situações de especulação, de bolha, e de desequilíbrio na estrutura do mercado imobiliário, criando assim um ambiente nada saudável. Assim sendo, deve o Governo adoptar medidas para regulamentar o mercado imobiliário rumo ao seu desenvolvimento saudável, deve regulamentar cada uma das matérias e munir-se de uma política bem pensada em termos conceptuais, para evitar situações de “hoje uma medida e amanhã outra”, pois isso só complica ainda mais o mercado.

Face ao exposto, interpelo sobre o seguinte:

1. A Administração vai consultar os modelos adoptados por outras regiões, no sentido de consagrar soluções diferentes a nível da percentagem de financiamento hipotecário ou do regime fiscal aplicável, ou assumir tratamentos



(Tradução)

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

diferentes consoante a qualidade do comprador? Por exemplo, conforme manda o Conselho de Estado, a compra do primeiro imóvel para habitação própria, com uma área de construção superior a 90 m², exige uma entrada inicial não inferior a 30%, e no caso do segundo imóvel, uma entrada não inferior a 50%, sendo a concessão de empréstimos vedada aos que não sejam residentes; em Taiwan, as habitações são qualificadas de normais e luxuosas consoante o preço, sendo significativamente aumentado o imposto aplicável às habitações luxuosas que custam mais de NT 10.000.000,00 (10 milhões). O Governo da RAEM poderia fixar diferentes critérios, consoante se tratasse de residentes ou não residentes e da primeira aquisição, entre outros factores, aumentando o imposto do selo sobre a transmissão de bens imóveis, sobretudo no caso da aquisição do 2.º imóvel. O Governo vai fazer isso? Poderão ainda ser fixados regimes fiscais diferentes para residentes e não residentes na aquisição de imóveis?

2. A bolha imobiliária está ligada à especulação, que está a ser objecto de reforçado combate em Hong Kong, não obstante ser este um território onde domina o mercado imobiliário. Proíbe-se, por exemplo, a subscrição interna das fracções pelo empreendedor; as primeiras fracções lançadas à venda só podem ser adquiridas por compradores individuais, não podendo as fracções vendidas a empresas ultrapassar 10% das fracções disponíveis para venda, e um comprador não pode adquirir mais do que duas fracções. Com vista a combater as veementes práticas especulativas, poderão ser introduzidas normas semelhantes em Macau, para além da publicação, com a maior



(Tradução)

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

brevidade possível, da legislação reguladora da mediação imobiliária, cuja produção já se iniciou há muito tempo?

3. Inexistindo em Macau diplomas legais que regulem a transacção de imóveis em projecto, alguns imóveis são inclusivamente vendidos sem autorização do Governo, o que poderá deixar os consumidores desprotegidos caso venha a verificar-se algum incidente. Por outro lado, a transacção de imóveis em projecto acarreta problemas de evasão fiscal e riscos de crédito. Para salvaguardar os direitos e interesses dos consumidores e evitar riscos, quando é que o Governo vai publicar uma lei que regule a transacção de imóveis em projecto?

14 de Maio de 2010.

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM: Lee Chong Cheng.