



(Tradução)

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

Interpeção Oral

A concessionária original do terreno localizado junto à pedreira em Coloane, onde se situam as habitações públicas de Seac Pai Van cujas obras de construção estão ainda em curso, conseguiu uma nova concessão do Governo para uma parcela deste terreno, cuja finalidade foi então alterada, de industrial para comercial e habitacional. Esta parte do terreno abrange uma área de 19 832 m², destinada à construção de 10 prédios com 26 andares e 2 prédios com 24 andares, com as finalidades de habitação e comércio, e o prémio do contrato arrecadado não passou de duzentos e quarenta e três milhões. O Governo autorizou ainda, no contrato de concessão, a transmissão dos direitos daí resultantes a favor de uma nova sociedade constituída há menos de um ano (inscrita na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis apenas em 15 de Março de 2011). Neste mesmo contrato, o Governo avançou ainda com uma promessa de concessão a favor desta última, com dispensa de concurso público, de um terreno com a área de 3 832 m², situado na ilha de Coloane, junto à Estrada do Altinho de Ká-Hó, quando estiverem reunidas as condições para isso. O terreno referido, a afectar também às finalidades habitacional e comercial, terá uma capacidade de edificação equivalente a uma área bruta de construção correspondente ao índice de utilização do solo (IUS) com o valor de 12.4.

Apesar da referida concessão envolver a alteração das finalidades do terreno e a transmissão dos direitos resultantes da concessão, os trabalhos



(Tradução)

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

inerentes foram desenvolvidos à porta fechada e a sociedade não teve acesso a nenhuma informação. O público ficou então muito surpreendido com a divulgação repentina do despacho, nos finais do ano passado.

Merece realçar o seguinte: o referido terreno foi concedido a favor de uma empresa, na época da administração portuguesa, no ano de 1972, para exploração exclusiva de pedreira. Na altura, pouco depois da entrada em funcionamento do Istmo Taipa-Coloane em 1969, aquele local de Coloane era apenas um pequeno monte e não um terreno plano, propriamente dito. Como nessa época não existia ainda a referida finalidade, esse terreno foi concedido para uso industrial. Mas, então, o Governo português determinou claramente, no respectivo contrato, que a finalidade da concessão era apenas a de exploração de pedreira destinada ao fabrico de materiais de construção, tratando-se de facto de uma limitação à sua finalidade. No entanto, o Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 58/2011 veio considerar aquele terreno como sendo de uso industrial e resolveu autorizar a alteração da finalidade do mesmo. Então, de repente, invoca “princípios definidos nas suas políticas” e afirma que: o reaproveitamento do terreno industrial e a alteração da sua finalidade para uso habitacional e comercial implica a redução de 30% da sua área. Na realidade, o que se pretende é, com base naqueles “princípios”, permitir que a concessionária obtenha 70% do terreno com a finalidade inicial alterada.

Admitiu-se ainda, na respectiva concessão, a transmissão dos direitos daí



(Tradução)

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

resultantes, isto, porque ficou definido no contrato que a concessionária original não tinha permissão para a exploração de actividades imobiliárias e, por essa razão, foi autorizada a dita transmissão a favor de outra sociedade. Tratou-se duma decisão que negou, em concreto, a intenção original do contrato celebrado em 1972. O público não possui meios para saber que tipo de negócio esteve envolvido, uma vez que os actos foram praticados sempre num círculo fechado. Mas há um ponto que merece atenção: a constituição de uma sociedade em Março de 2011, a qual parece ter sido criada só para beneficiar dos referidos interesses. Todos sabem que o Conselho Executivo actua segundo o princípio da confidencialidade, por isso, nunca sabemos que assuntos foram levados à discussão naquele Conselho. Que opiniões foram emitidas aquando da definição de políticas governamentais? Como é que os membros do Conselho Executivo conseguem influenciar o Governo na tomada de decisão? No entanto, há um ponto em que não restam dúvidas que é o facto de os membros do Conselho Executivo terem conhecimento directo dos planos de desenvolvimento a efectuar pelo Governo e de saberem antecipadamente várias matérias secretas que envolvem grandes e importantes interesses, situação a que se aplica precisamente o ditado “Quando a Primavera chega ao rio, os patos que se banham são os que sabem antecipadamente que a água se torna morna”. Nesta concessão, perante as necessidades do Governo em retomar os lotes para a posterior construção de habitações públicas, a concessionária original não conseguiu alterar a finalidade do terreno devido às restrições estipuladas no contrato, no entanto, para assumir os respectivos interesses, ergueu-se um “batalhão” no momento oportuno e o seu



(Tradução)

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

responsável é, precisamente, um membro do Conselho Executivo. Trata-se duma situação misteriosa e não se sabe ao certo se é uma coincidência ou uma actuação intencional.

Acho que ainda se lembram de que, em 2008, foram postos a concurso público dois terrenos, localizados no Fai Chi Kei, com uma área total de 4 700 m², tendo sido adjudicados a uma empresa pelo preço de 1,4 biliões de patacas. Embora com retenção de 30% da área, esse terreno da pedra ainda fica com 23 600 m² (segundo o despacho de concessão, 19 832 m², e, quando estiverem reunidas as condições, mais 3 832 m²), mas o seu preço foi apenas de 240 e tal milhões (a título de prémio do contrato, o montante de 243 milhões, 796 mil e 343 patacas e ainda 3 milhões, 966 mil e 400 patacas, a título de transmissão). Estabelecendo, pois, uma comparação com o terreno concedido em 2008, o preço deste último foi “bom e baixo”. A “concessão de acordo com a lei” do Governo, que permite alterar a finalidade do terreno, bem como o concessionário, é um exemplo bem típico da cedência de interesses.

Para além disso, segundo o mesmo despacho, o Governo prometeu também conceder, quando estiverem reunidas as condições, mais um terreno, com dispensa de concurso público, junto à Estrada do Altinho de Ká-Hó, com uma área de 3 832 m², tendo uma capacidade de edificação equivalente a uma área bruta de construção correspondente ao índice de utilização do solo com o valor de 12.4, ou seja, onde se poderá construir um prédio com pelo menos 12 andares. Só que, a partir do despacho, não sabemos onde se localiza este



(Tradução)

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

terreno, ou melhor, se fica situado a este ou a oeste da Estrada do Altinho de Ká-Hó. Se esse terreno se situar num lugar onde não se possa construir prédios altos, por razões de protecção das montanhas ou paisagens verdes, esta concessão acabará por ser alvo de oposição por parte do público, o que pode servir de pretexto para uma futura troca por um terreno com melhores condições e maior dimensão.

Nestes termos, apresento a seguinte interpelação oral ao Governo:

1 – O terreno da pedreira foi concessionado em 1972 a uma empresa com a finalidade exclusiva de extracção de pedra. O contrato de concessão celebrado durante a administração portuguesa determinava, claramente, que a concessionária apenas podia dedicar-se à actividade de extracção de pedra para fins de construção civil, sendo esta uma condição que na realidade veio limitar a actividade da empresa concessionária e a finalidade do terreno. O Governo, ao autorizar agora a alteração da finalidade daquele terreno, e mesmo até a transmissão dos direitos resultantes da concessão, pretende com isto refutar a intenção inicial do contrato celebrado em 1972 e dar luz verde ao tráfico de interesses?

2 – Segundo o artigo 58.º da Lei Básica, o Chefe do Executivo deve primeiro ouvir o Conselho Executivo antes da tomada de alguma decisão importante. É claro que o projecto de desenvolvimento urbano de Seac Pai Van e a recuperação do terreno da pedreira para construção de habitações públicas



(Tradução)

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

foram assuntos discutidos pelo Conselho Executivo, por isso, há razão para acreditar que os membros deste Conselho conheciam bem este projecto de desenvolvimento. Verifica-se ainda que a nova sociedade concessionária que ficou com os direitos de concessão foi constituída em Março de 2011, o que leva a crer que a sua constituição tenha sido para esta finalidade. Por outro lado, sendo o responsável por esta nova sociedade membro do Conselho Executivo, pergunta-se se isto foi coincidência ou intencional?

3 – Uma outra empresa deste mesmo responsável conseguiu um terreno de 4 700 m², situado no Fai Chi Kei, pelo preço de 1 400 milhões de patacas, num concurso público realizado em 2008 (mas o processo de transacção ainda não está concluído). Agora, com a prática do “acto” referido, o dito empresário conseguiu, pelo preço de 240 milhões de patacas, um terreno de 23 000 m² para finalidade de construção comercial e habitacional. Qual é a explicação do Governo para esta grande diferença nos interesses em jogo? Será que não se consegue acabar com estas concessões a preço de saldo?

21 de Fevereiro de 2012

O Deputado à Assembleia Legislativa, Au Kam San