



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Há que fornecer informações sobre os preços da habitação económica e divulgar a respectiva calendarização

No dia 14 de Dezembro de 2022, foram publicadas a lista definitiva de ordenação do concurso de habitação económica de 2021 e a lista das candidaturas excluídas: foram então admitidos, classificados e ordenados 9796 boletins de candidatura e excluídos 1911. Tratou-se do primeiro concurso público após a alteração à Lei da habitação económica, com a ordenação por pontuação. Vão ser construídas em cinco lotes, do A1 ao A4 e no A12, na Zona A dos novos aterros, um total de 5254 fracções: 242 fracções T1, 4478 fracções T2 e 534 fracções T3.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Raimundo Arrais do Rosário, afirmou no debate sobre as LAG, que teve lugar no ano passado, que os três projectos de habitação económica na zona A dos novos aterros iam estar concluídos em 2024. Por agora, os preços das fracções ainda não foram determinados, e como a conclusão das primeiras 3 mil está prevista em 2024, ainda há tempo para a definição dos preços.

Porém, o Governo afirmou, em 2019, aquando da discussão dos preços de venda da habitação económica, que os mesmos iam ser calculados com base nos custos: com base no prémio dos terrenos por metro quadrado - 26 mil patacas, nos custos de construção por metro quadrado - 17 mil patacas, mais uma taxa administrativa de 10%. Segundo as informações do Instituto de Habitação em Julho de 2021, tendo em consideração o orçamento das fracções na Zona A dos novos aterros, discutido a meio da apreciação da nova Lei da habitação económica na Assembleia Legislativa em



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

(TRADUÇÃO)

2019, o preço de venda dessas fracções seria de cerca de 5 mil patacas por pé quadrado de área bruta de utilização. Tal notícia suscitou muita discussão na comunidade, que alegou que esse preço era demasiado elevado e não estava de acordo com o posicionamento real da habitação económica. Veja-se por exemplo o Edifício Iat Fai e o Edifício Cheng Tou, cuja construção foi concluída recentemente. Nestes edifícios há apenas fracções T2 (dois quartos), com preços entre 863 mil patacas e 1,125 milhões de patacas, ou seja, o preço por pé quadrado varia entre 1652 patacas e 2152 patacas. Se, tal como afirmaram as autoridades, o preço por pé quadrado de área bruta de utilização da habitação económica, cuja candidatura teve lugar em 2021, for de cerca de 5 mil patacas, o preço das fracções T2 subirá exponencialmente para mais do dobro, aliás, até 2,42 milhões de patacas, o das fracções T1 atingirá 1,83 milhões de patacas e o das fracções T3 atingirá 3,05 milhões de patacas.

É de referir que, ao longo destes anos, os projectos de construção de habitação económica em Macau não precisaram de quaisquer subvenções e, de facto, geraram mesmo lucros. Ora, sempre que o Governo constrói habitações económicas, pode resolver as necessidades habitacionais e também fazer um negócio lucrativo, na sequência da disponibilização de mais instalações comunitárias! Veja-se por exemplo o Edifício Iat Fai. Segundo as informações divulgadas pelo antigo Gabinete para o Desenvolvimento de Infra-estruturas, este edifício tem uma área de 2500 metros quadrados, tem 21 andares e um total de 288 fracções T2 (dois quartos e uma sala); e desde a cave até ao segundo andar (pódios do edifício), há instalações comerciais e um parque de estacionamento que são propriedade do Governo. As obras de construção custaram quase 230 milhões de patacas e a supervisão das obras quase



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

(TRADUÇÃO)

20 milhões de patacas, portanto, o custo global não chegou a 250 milhões de patacas. Porém, de acordo com a lista dos preços de venda das fracções do Edifício Iat Fai, divulgada pelo Instituto de Habitação, o preço de venda das 288 fracções económicas T2 atingiu 285 milhões de patacas.

Isto significa que o Governo conseguiu um lucro líquido de 35 milhões de patacas com a venda das fracções do Edifício Iat Fai, e também adquiriu, gratuitamente, as instalações comerciais e o parque de estacionamento, desde a cave até ao segundo andar. Assim, a alegação de que a habitação económica exige subvenções do Governo induz o público em erro!

Pode haver alguém que questione o seguinte: os preços mencionados foram calculados apenas tendo por base os custos de construção, sem ter sido tido em conta o prémio dos terrenos. Por conseguinte, o prémio de 26 mil patacas por metro quadrado, calculado pelo Governo, é razoável! Porém, é de referir que se estipulou expressamente, nos antigos contratos de concessão de terrenos para a construção de habitação económica, que “[a]tentos a relevância social e o interesse do empreendimento em apreço para o desenvolvimento da RAEM e o bem estar da sua população e, ainda, a natureza jurídica do requerente, nos termos do n.º 6 do artigo 3.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004, a presente concessão é atribuída com dispensa de pagamento de prémio, conforme autorização do Chefe do Executivo, conferida por despacho de 30 de Maio de 2013.”. Isto significa que, nos termos da lei que regulamenta os prémios, os terrenos para a habitação económica têm sido isentos de prémio. Ademais, a revenda das fracções do Edifício Iat Fai, depois de um prazo de 16 anos, está sujeita ao pagamento do prémio de terreno, por conseguinte, numa perspectiva humanista, do direito e da razão, o prémio não deve ser incluído no cálculo



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

(TRADUÇÃO)

do preço de venda da habitação económica.

É de sublinhar que o prémio, estipulado pela Lei de terras, tem por objectivo original funcionar como um mecanismo de partilha de lucros dos concessionários de terrenos. Entretanto, aquando da alteração à Lei de terras, as autoridades passaram a definir que a habitação económica faz parte, permanentemente, da habitação pública, ou seja, não tem a mesma natureza da habitação privada. Porém, os custos de construção, a taxa administrativa do Instituto de Habitação, e o prémio, que se exige apenas aos promotores de empreendimentos privados, são contados no cálculo dos preços de venda da habitação económica, o que é, então, extremamente irrazoável ao nível da lógica política, custos reais e factores de mercado!

Além disso, muitos residentes que se tinham candidatado à habitação económica dirigiram-se-me para perguntar o seguinte: a lista definitiva de ordenação do concurso de habitação económica de 2021 já foi publicada, então, por que razão é que o Governo ainda não divulgou, até ao momento, os preços de venda da habitação económica? A compra da primeira casa é algo de muito importante na vida de qualquer pessoa. O preço por pé quadrado da habitação económica era apenas cerca de mil patacas, ora, se o mesmo subir, subitamente, para 5 mil patacas, acredito que muitos residentes não vão conseguir aguentar e até desistirão da compra! De acordo com o plano, a construção da habitação económica em questão terá lugar no próximo ano, porém, até ao momento não há nenhuma ideia sobre o limite do preço. Porquê? Como é que os residentes podem preparar-se, antecipadamente, para assegurarem o elevado montante necessário para a aquisição da habitação? Actualmente, as informações sobre a venda de habitação privada em primeira mão não estão sujeitas a regulamentação. Ora, como no decorrer do concurso público para a candidatura à



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

(TRADUÇÃO)

habitação económica o Governo não divulgou preços, alguns residentes chegaram mesmo a questionar: não serão as informações sobre a venda da habitação económica menos transparentes do que as informações sobre a venda da habitação privada?

Nos termos da vigente Lei da habitação económica, os preços de venda das fracções são fixados por despacho do Chefe do Executivo publicado no Boletim Oficial, e a respectiva fixação deve ter em conta, em particular, o prémio dos terrenos, os custos de construção e a taxa administrativa. Discordo totalmente deste método irrazoável de cálculo dos preços! A habitação económica alvo de candidatura no último concurso está programada para ser concluída no próximo ano, e como os factores a ter em consideração na fixação dos respectivos preços de venda estão todos definidos, o Governo não deve atrasar a divulgação dos preços, se o fizer, impossibilita os candidatos de se preparem, antecipadamente, com vista a assegurarem o montante necessário para aquisição da habitação!

Interpelo, então, as autoridades, sobre o seguinte:

1. A lista definitiva de ordenação do concurso à habitação económica de 2021 já foi publicada, e segundo as afirmações do Governo, a conclusão das obras da habitação económica na Zona A dos novos aterros terá lugar em 2024. Tendo em conta que o prémio dos terrenos, os custos de construção e os custos administrativos, que devem ser considerados para a fixação dos preços de venda das fracções, estão definidos, por que razão é que as autoridades se atrasaram na divulgação dos preços em causa? As autoridades devem divulgar, quanto



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

(TRADUÇÃO)

antes, os preços exactos, para os residentes que se encontram na lista definitiva poderem preparar-se e ficar tranquilos. Vão fazê-lo? Tendo em conta que a aquisição de uma fracção de habitação económica é uma decisão importante na vida de qualquer residente, o Governo afirmou que ia realizar, no corrente ano, um novo concurso para candidatura à habitação económica. Nessa altura, vão publicar, ao mesmo tempo, o despacho respeitante aos preços de venda das fracções? Quando houver lugar à alteração da Lei da habitação económica no futuro, o Governo vai especificar um prazo para a publicação do despacho respeitante aos preços de venda das fracções?

2. Refere-se expressamente, nos antigos contratos de concessão de terrenos para construção da habitação económica, que “[a]tentos a relevância social e o interesse do empreendimento em apreço para o desenvolvimento da RAEM e o bem estar da sua população e, ainda, a natureza jurídica do requerente, nos termos do n.º 6 do artigo 3.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004, a presente concessão é atribuída com dispensa de pagamento de prémio, conforme autorização do Chefe do Executivo, conferida por despacho de 30 de Maio de 2013.”. Isto significa que os terrenos para a habitação económica têm sido isentos de prémio. Ademais, nos termos da vigente Lei da habitação económica, a habitação económica faz parte, permanentemente, da habitação pública, e não tem a mesma natureza da habitação privada. Pelo exposto, as autoridades devem continuar a dispensar de prémio os terrenos destinados à habitação económica. Vão fazê-lo?
3. Quanto aos preços de venda das fracções, o Governo afirmou, publicamente,



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

(TRADUÇÃO)

que tendo em consideração o orçamento das fracções discutido a meio da apreciação da nova Lei da habitação económica na Assembleia Legislativa em 2019, o preço das fracções em causa seria de cerca de 5 mil patacas por pé quadrado de área bruta de utilização. Tal notícia teve grande repercussão na comunidade. Desde então, o Governo não actualizou as informações sobre os preços de venda da habitação económica, nem tornou públicos os critérios adoptados para a fixação desses preços. Pelo exposto, as autoridades devem divulgá-los o mais rápido possível. Vão fazê-lo? Tendo em conta que vai ser lançada a habitação para a classe sanduíche, o Governo deve avaliar, novamente, os preços da habitação pública de Macau e clarificar o posicionamento da habitação económica e da habitação para a classe sanduíche, com vista a alcançar, verdadeiramente, o objectivo de mobilidade ascendente decorrente da implementação da medida de “divisão da habitação em cinco classes”. Vai fazê-lo?

27 de Janeiro de 2023

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Lam U Tou