



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

Tradução

INTERPELAÇÃO ESCRITA

O caso relacionado com o grupo de proprietários de apartamentos no complexo "Pearl Horizon" colocou a descoberto o procedimento de alguns empresários que tudo fazem para ocultarem informações com vista a enganar os consumidores, vendendo-lhes fracções autónomas em construção mesmo com o conhecimento da impossibilidade de se concluir o projecto de construção dentro do prazo da concessão do respectivo terreno. O facto de esses empresários se servirem dos compradores das fracções autónomas como reféns para pressionar e subjugar o Governo não deixa de ser reprovável.

Em Macau, além de terrenos privados, existem também os de concessão por aforamento por um período máximo de vinte e cinco anos. Trata-se de um facto inquestionável a existência desses terrenos de acordo com o definido pela Lei de Terras, tanto a anterior da década de oitenta, como a nova de 2013. Isto significa que, se determinado projecto não for concluído no prazo de vinte e cinco anos num terreno concedido provisoriamente por aforamento e essa concessão não for convertida em definitiva, o referido terreno será



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

necessariamente recuperado pelo Governo. No entanto, em resultado do uso abusivo da dispensa de concurso público no passado, mesmo que o prazo de vinte e cinco anos da concessão tenha caducado, o terreno reverte necessariamente para Macau, mas o Governo pode atribuir o mesmo terreno ao mesmo concessionário com dispensa de concurso público. Trata-se de uma forma de permuta de interesses através do uso do poder pelos intervenientes no processo e cuja problemática tem sido do conhecimento do público. A nova Lei de Terras veio introduzir a restrição ao uso da dispensa de concurso público ao definir que apenas em determinadas situações é que o Chefe do Executivo pode utilizar essa forma de concessão de terrenos, o que pode considerar-se como a colmatação de uma lacuna na legislação.

Essa restrição rigorosa da Lei de Terras na concessão de terrenos é o resultado conseguido pelas reivindicações da sociedade, e veio colmatar uma lacuna legislativa que permitia a concessão de terrenos a preços de saldo e o tráfico de interesses. Porém, em consequência dessa medida legislativa, surgem situações como a do “Pearl Horizon”, em que o terreno é recuperado no prazo de vinte e cinco anos, afectando os direitos dos pequenos proprietários que adquiriram as fracções autónomas ainda em construção. A empresa responsável por este projecto está agora a aproveitar o pânico dos pequenos proprietários, que estão a recear o prazo limite de vinte e cinco anos de concessão, para subjugar o Governo, ou para que as autoridades



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

atribuam novamente o terreno ao mesmo concessionário com dispensa de concurso público, violando a Lei de Terras, de forma a poder concretizar o referido projecto de desenvolvimento nesse terreno.

Na discussão sobre este caso na sociedade, foi sugerida a atribuição do terreno, depois de recuperado, ao mesmo concessionário, com dispensa de concurso público para assegurar a concretização do projecto. Porém, como no passado se registou o uso abusivo do conceito de interesse público resultando no abuso da dispensa de concurso público para a concessão de terrenos, o artigo 55.º da Lei de Terras veio fixar claramente a definição de “interesse público”. Assim, do conceito de interesse público consta o “desenvolvimento de actividades sem fins lucrativos nas áreas de educação, cultura, saúde, desporto ou serviço social”, a “construção de instalações de utilidade pública”, os “empreendimentos que se articulem com as políticas do governo já tornadas públicas”, e a “participação em planos de construção urbanística promovidos pela Administração”. Deste modo, é evidente que no caso do “Pearl Horizon” não estão reunidas as condições estabelecidas pela lei quanto ao conceito de “interesse público”, por conseguinte, não é possível atribuir o referido terreno ao mesmo concessionário com dispensa de concurso público. Além disso, o maior problema que advém do regime da dispensa de concurso público existente no passado é o facto de, quando isso acontece, as despesas efectuadas pelo concessionário serem calculadas segundo uma fórmula já



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

desfasada da realidade dos preços do mercado para a determinação do montante do prémio devido ao concessionário, sendo este fenómeno o que chamamos por concessão de terrenos a preços de saldo, e por tráfico de interesses.

Depois de a Lei de Terras ter colmatado uma lacuna, como é que isso ainda pode acontecer, reabrindo uma lacuna devido a um caso isolado?

Deste modo, interpele o Governo sobre o seguinte:

— 1 – Tanto a antiga como a nova Lei de Terras determinam a reversão do terreno concedido por arrendamento se no prazo de vinte e cinco anos não for concluído o seu aproveitamento ou a sua concessão não for convertida em definitivo. Trata-se de uma norma legislativa inquestionável cuja execução cabe ao Governo. Porém, tendo em consideração os interesses dos pequenos proprietários envolvidos no processo da reversão, as autoridades têm manifestado que os mesmos serão protegidos. Assim sendo, na recuperação dos terrenos e na protecção dos interesses dos pequenos proprietários, quais serão as considerações do Governo, as tarefas que irão ser realizadas, bem como o plano das autoridades?

2 – A alínea 4) do n.º 1 do artigo 55.º da Lei de Terras vigente define que,



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

quando a concessão anterior do terreno tiver caducado, e tiver sido constituída a hipoteca deste, por parte do concessionário, a favor de instituição de crédito, o concurso público é dispensado a favor da instituição de crédito, com vista a garantir o financiamento para a concretização do seu aproveitamento ou reaproveitamento. Os proprietários que adquiriram fracção autónoma em construção podem ter a concretização do projecto assegurada, nos termos do contrato de concessão inicial, por uma entidade terceira arranjada pela instituição de crédito. Por isso, desde que a instituição de crédito a quem foi constituída a hipoteca do terreno requeira, o Governo pode dispensar-lhe o concurso público para que possa concluir o projecto no terreno respectivo. Nessa situação, os pequenos proprietários podem também conseguir a fracção autónoma adquirida nos termos do contrato inicial. Assim, o Governo tem algum plano para contactar a entidade bancária envolvida, com vista à negociação sobre o caso em apreciação?

3 – Após a declaração da caducidade do terreno, se a instituição de crédito não apresentar o requerimento, o Governo pode realizar imediatamente novo concurso público para a atribuição do referido terreno. No concurso público é exigido ao concessionário que aproveite o terreno de acordo com as finalidades e o aproveitamento previstos no contrato de concessão anterior, assumindo as respectivas obrigações e encargos nele definidos e, além disso, deve também assegurar o cumprimento do contrato



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

estabelecido para as fracções autónomas em construção. Isto significa que aquele que conseguir o terreno atribuído em concurso público deve aproveitar o referido terreno de acordo com o projecto inicial, assegurando também o cumprimento do contrato das fracções autónomas em construção. Neste contexto, mesmo que haja a transmissão da concessão a favor de terceiro, como a concretização do projecto está assegurada, os pequenos proprietários vão poder ver as suas fracções autónomas em construção concluídas. Porém, o problema consiste na lentidão das formalidades do sistema burocrático, porque aquilo que mais preocupa é as autoridades não procederem de imediato ao aproveitamento do terreno depois da sua reversão e, por conseguinte, os pequenos proprietários terem de assumir os prejuízos que resultam do facto de as suas fracções autónomas se terem tornado em obras inacabadas. Se as autoridades recuperarem o terreno nos termos da lei, devem abrir imediatamente concurso público para que o projecto possa ser continuado quanto antes pelo novo concessionário do terreno, no sentido de proteger os interesses dos pequenos proprietários. O Governo vai fazer isso?

O Deputado à Assembleia Legislativa,

Au Kam San

9 de Outubro de 2015

6/6

IE-2015-10-09 - Au Kam San (P) LB MMC