



澳門特別行政區 立法會會刊

DIÁRIO DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

第四屆立法會 第二立法會期 (二零一零一二零一一)
IV LEGISLATURA 2.ª SESSÃO LEGISLATIVA (2010-2011)

第一組 第 IV-40 期
I Série N.º IV-40

Data: 28 de Fevereiro de 2011

Início da reunião: 15 horas

Termo da reunião: 20 horas e 8 minutos

Local: Sala do Plenário do edifício da Assembleia Legislativa, sito nos Aterros da Baía da Praia Grande, Praça da Assembleia Legislativa.

Presidente: Lau Cheok Va

Vice-Presidente: Ho Iat Seng

Primeiro-Secretário: Chui Sai Cheong

Segundo-Secretário: Kou Hoi In

Deputados presentes: Lau Cheok Va, Chui Sai Cheong, Kou Hoi In, Fong Chi Keong, Kwan Tsui Hang, Leonel Alberto Alves, Ng Kuok Cheong, Vitor Cheung Lup Kwan, Tsui Wai Kwan, Chan Chak Mo, Cheang Chi Keong, Au Kam San, Wong Hin Fai, Ung Choi Kun, José Maria Pereira Coutinho, Chui Sai Peng, Chan Meng Kam, Lee Chong Cheng, Ho Sio Kam, Lau Veng Seng, Lam Heong Sang, Mak Soi Kun, Chan Wai Chi, Ho Iat Seng, Ho Ion Sang, Chan Mei Yi e Tong Io Cheng.

Deputados ausentes: Ho Iat Seng e Leong On Kei

Convidados:

Lau Si Io, Secretário para os Transportes e Obras Públicas;
Francis Wong Chan Tong, Chefe do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas;
Tam Kuong Man, Presidente do Instituto de Habitação;
Joaquim Francisco de Campos Adelino, Assessor do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas;
Clarissa Vai Han Kuoc, Vice-Presidente do Instituto de Habitação;
Francisca Vong Iok Ip, Assessora do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas;
Lam Chi Long, Chefe do Depto. de Reinserção Social da DSAJ;
Iam Lei Leng, Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos do Instituto de Habitação.

Ordem do Dia:

1. Apresentação, discussão e votação na generalidade da proposta de lei intitulada “Regime de Construção e Venda de Habitação Económica”;
2. Apresentação, discussão e votação na generalidade da proposta de lei intitulada “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”;
3. Apresentação da proposta de lei intitulada “Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos”.

Sumário: Intervenções no período de antes da ordem do dia dos Srs. Deputados Ho Ion Sang, Chan Meng Kam, Kou Hoi In, Ung Choi Kun, José Pereira Coutinho, Lee Chong Cheng, Sio Chi Wai, Lau Veng Seng, Chui Sai Peng, Tsui Wai Kwan, Kwan Tsui Hang, Lam Heong Sang, Ng Kuok Cheong, Au Kam San, Chan Wai Chi, Mak Soi Kun e Tong Io Cheng. Apresentação, discussão, votação e aprovação na generalidade, das propostas de lei intituladas “Regime de Construção e Venda de Habitação Económica” e “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”, e apresentação da proposta de lei intitulada “Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos”.

Acta:

Presidente: Srs. Deputados:

Declaro aberto o Plenário! Estão inscritos onze Srs. Deputados no período do uso da palavra de antes da ordem do dia.

Tem a palavra o Sr. Deputado Ho Ion Sang.

Ho Ion Sang: Obrigado Sr. Presidente.

As disputas relacionadas com a administração dos prédios privados, ocorridas com certa frequência nos últimos anos, despertaram a atenção dos diversos sectores sociais. Os moradores, em geral, esperam que as autoridades competentes possam otimizar, quanto antes, as leis e os regulamentos conexos, a fim de garantir os direitos e interesses dos condóminos.

Por exemplo, há prédios “com duas assembleias de condóminos” e outros “com duas entidades administradoras”, o que tem sido um problema que perturba a vida da população, porque, caso isto não seja resolvido devidamente, será origem de conflitos, destruindo,

portanto, a harmonia entre os moradores do edifício. A principal causa do problema e da preocupação reside precisamente no estipulado no Regulamento Administrativo n.º 24/2005, onde se prevê que em caso de conflitos relacionados com a administração de edifícios, cabe sobretudo à entidade competente, responsável pelos assuntos habitacionais, acompanhar, proceder a estudos, coordenar e conciliar. Portanto, o aparecimento dos tais problemas é devido àquelas atribuições definidas. Por falta da intervenção duma entidade pública, os problemas acontecem e persistem. Quanto a isto, o Governo deve ponderar seriamente, no sentido de melhorar passo a passo as actividades de administração de edifícios, através do reforço e reajustamento das competências da entidade pública responsável pelos assuntos de habitação, permitindo-lhe intervir atempadamente na resolução de grandes conflitos.

Para além dos conflitos de administração predial acima referidos, registaram-se ainda, recentemente, conflitos no tratamento de formalidades de ocupação de fracções de um complexo habitacional privado recém-construído. Alguns residentes sentem-se insatisfeitos com as práticas da empresa de desenvolvimento predial, isto é, esta obriga-os, aquando do tratamento das formalidades de ocupação de fracções, a assinar o contrato de administração, cuja empresa de gestão é a indicada por essa mesma empresa de desenvolvimento predial, e cobra-lhes ainda diversas despesas não racionais. Trata-se pois de um facto que revela a existência de zonas cinzentas e de insuficiências na compra e venda de imóveis e na administração de edifícios. Na realidade, na altura da ocupação de habitações privadas recém-construídas, a empresa de desenvolvimento predial tem já escolhida a empresa de administração e gestão de condomínios, e os pequenos proprietários só na altura da assinatura do contrato de compra e venda e na recepção da chave da habitação, é que têm conhecimento dos respectivos pormenores, altura esta em que já não têm capacidade para negociar. E, de acordo com a actual legislação, sabe-se que não é possível realizar uma assembleia de condóminos por ocasião da ocupação de uma fracção habitacional, o que não permite que os proprietários exerçam os seus legítimos direitos, na contratação de uma empresa de administração adequada, e na definição de uma despesa razoável de administração. Assim, consegue ver-se que apesar de os proprietários terem pago o valor total da casa, sendo proprietários legais do imóvel, os seus direitos continuam ainda por proteger de forma global. Face ao exposto, o Governo deve: proceder à fiscalização do actual procedimento de compra e venda de imóveis e à fiscalização das despesas decorrentes daquele procedimento; elaborar instruções e definir medidas de fiscalização para o tratamento das formalidades de ocupação e de pagamento de despesas extra e, ainda, estudar e aperfeiçoar as normas relativas à compra e venda de imóveis, por forma a evitar que os pequenos proprietários saiam prejudicados com a cobrança de despesas irracionais. Ao mesmo tempo, o Governo deve, quanto antes, colmatar os vazios da nossa legislação relativa à administração predial, acelerar os trabalhos legislativos do Regime Jurídico do Exercício da Actividade de Administração de Edifícios e da Profissão de Pessoal Administrativo, por forma a regulamentar melhor a administração predial e os respectivos Serviços, bem como aperfeiçoar o mercado de serviços de gestão predial, elevando a qualidade dos mesmos.

Por outro lado, como incentivo aos proprietários de edifícios baixos, para uma mais activa reparação das zonas comuns dos prédios, os Serviços competentes anunciaram, no mês passado, a prorrogação por mais um ano do Plano Provisório de Apoio Financeiro para Reparação das Instalações Comuns de Edifícios Baixos. Segundo os dados relativos a 2009, divulgados pelo Instituto

de Habitação Social, há um total de 1700 edifícios antigos com menos de sete andares e mais de trinta anos e, com o tempo, haverá um maior número de edifícios, nestas condições, a necessitarem de obras de reparação das zonas comuns. Assim, para que a população possa melhor planear os trabalhos de reparação predial, e para que os proprietários assegurem em conjunto a segurança das suas residências, as autoridades devem considerar seriamente a hipótese de tornar essas obras de reparação num trabalho regular. Deve também haver uma menor exigência nos requisitos para o apoio financeiro aos trabalhos de reparação, assim como um alargamento do âmbito de aplicação do plano de apoio, nomeadamente no que respeita ao exterior dos edifícios, escadarias, paredes, corredores e outras zonas comuns. Desta forma, poder-se-ão evitar os riscos potenciais para a segurança pública, resultantes da falta prolongada de manutenção, para além de se permitir, ainda, o melhoramento do ambiente residencial e da qualidade de vida da população.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Meng Kam.

Chan Meng Kam: Obrigado Sr. Presidente.

As recentes notícias sobre os gastos descontrolados na Função Pública, em missões oficiais, chamaram a atenção de toda a sociedade. Como toda a população de Macau percebe muito bem, as despesas nas deslocações em missão de serviço têm sido pagas com o dinheiro público, pois é impossível esperar que esse dinheiro saia dos bolsos dos próprios trabalhadores da Função Pública. No entanto, não se percebe por que motivo se verifica esta confusão toda, em que cada Serviço tem as suas regras e usa os critérios que quer, e nem é necessário haver algo por escrito como fundamento, sendo apenas necessária uma palavra do dirigente para o pagamento de tais despesas, qualquer que seja a sua quantia. Depois de realizada a viagem paga pelo erário público, e mesmo faltando a apresentação de um relatório da deslocação em serviço, os dirigentes podem autorizar essas despesas, mesmo assim, contrariando as regras em vigor? Depois de conhecida esta notícia, os dirigentes responsáveis afirmaram que existe espaço para que seja revista a legislação sobre esta matéria. Mas a que espaço se estão a referir, aqui? Se existe alguma lacuna jurídica, então por que motivo não foi colmatada durante 11 anos? Não é verdade que quanto mais lacunas houver mais fácil se torna efectuar despesas à conta do erário público, e por conseguinte mais fácil é que as pessoas se aproveitem delas? Durante 15 anos não foi revista uma lei que foi feita há 20, e será que esta confusão toda é devida ao facto de os montantes das ajudas de custo definidos no passado serem demasiado reduzidos?

Em Taiwan, as deslocações em missão de serviço estão regulamentadas pelo diploma intitulado Normas sobre Pagamento de Despesas em Deslocações Oficiais, e está determinado que o pessoal de nível superior dos órgãos da mais elevada hierarquia administrativa tem direito a ajudas de custo, para alojamento e refeições, no valor de NTD 2.650 dólares de Taiwan, ou seja, 720 patacas, para as viagens de Taipei até Kaoshiung; o pessoal de apoio recebe apenas 510 patacas em ajudas de custo, para alojamento e refeições.

Mesmo ao abrigo do regime normal definido em 1995, o montante das ajudas de custo diárias das deslocações em missão oficial, a Hong Kong e à China Continental, por parte dos trabalhadores dos índices 600 a 1000, era de 1.100 patacas; no caso dos motoristas e técnicos que auferiam índices entre 100 e 195, o montante era de 700

patacas. Se o período se prolongasse por mais de sete dias, atribuíam-se ainda uma ajuda de embarque, num valor que variava entre as 1.650 e as 2.500 patacas. Tais subsídios são mais elevados do que os aplicáveis aos funcionários de Taiwan, onde o custo de vida não é mais baixo que o da China Continental e o de Hong Kong.

Mesmo assim, a maioria dos trabalhadores de Macau não opta pelo regime de ajudas de custo diárias, quando a missão oficial durar mais que dois dias, porque o alojamento já está incluído na ajuda. A vantagem do regime alternativo, sob o qual o alojamento é vulgarmente pago pelo Serviço, é poder reembolsar tudo o que foi despendido e atribui-se um subsídio diário de alimentação, conforme revelou o Comissariado de Auditoria. Na maioria dos 10 Serviços que foram objecto de auditoria, não são fixados limites máximos, e mesmo quando fixados, por exemplo, em 600 patacas por dia, raramente são observados, sendo o funcionário reembolsado em todas as despesas efectuadas. No regime alternativo, devido à falta de um controlo uniforme, uma refeição pode custar mais de mil patacas por pessoa e nem o subsídio congénere atribuído aos trabalhadores dos Governos federais dos EUA se pode comparar. Também se podia pagar mais de 10 mil patacas por noite por um quarto de hotel! Se não houvesse auditoria e divulgação, a população não sabia desses factos. Antes do dia 1 de Julho de 2008, terão sido efectuados consumos ainda mais exorbitantes?

De acordo com o artigo 231.º, do Estatuto dos Trabalhadores da Administração Pública de Macau, sobre o Regime Alternativo, pode determinar-se que sejam pagas as despesas de alojamento, alimentação e transporte, e neste regime será paga ajudas de custo diárias num montante nunca superior a 1/3 do máximo estabelecido na respectiva tabela, para ocorrer a despesas usualmente indocumentadas. Na prática, aquele artigo dá grande margem aos Serviços públicos.

Em Hong Kong, o trabalho em missão oficial de serviço dos funcionários públicos é regulamentado pelo regulamento dos funcionários públicos (*Civil Service Regulations*). Aquele regulamento estipula que as despesas ocorridas em missão oficial, incluindo alojamento, alimentação, lavagem de vestuário, transporte, despesas diversas, etc., são pagas pelo próprio funcionário público através das ajudas de custo (*“Subsistence Allowances”*) recebidas. Trata-se pois de normas rigorosas, isto é, em Hong Kong, as despesas com alimentação e bebidas, ocorridas no dia da partida, não contam; todos os pedidos são necessariamente apreciados e autorizados hierarquicamente; os pedidos de subsídio, do dirigente máximo do Serviço, ou de qualquer funcionário, para a cobrança de despesas extra, são apreciados e autorizados pelo Director dos Serviços do Funcionalismo Público (*“Secretary for the Civil Service”*).

Na China Continental, foi criada uma “página electrónica para consulta dos hotéis indicados pelo Governo, para as missões oficiais do Partido e órgãos governamentais”, e desta página constam ainda os locais de compras, bem como as respectivas formalidades. No passado dia 27 de Maio, o Ministério das Finanças publicou um aviso dizendo que os hotéis indicados pelo Governo, para os anos de 2011 e de 2012, são na sua maioria de 3 estrelas, cujos preços das “suítes” e dos quartos “standard” são inferiores a 600 renminbi e a 300 renminbi, respectivamente; e não foram escolhidos hotéis em pontos turísticos famosos.

De acordo com os dados divulgados no relatório do Comissariado de Auditoria, ligados aos 10 Serviços públicos, em que se indicam os

preços pagos por quartos de hotéis, estes são superiores ao preço médio dos quartos mais caros em vários países e regiões. O que demonstra isto? No caso da China Continental, os hotéis são indicados pelo Governo e a reserva dos quartos é feita por um Serviço público. Se Macau adoptar este método, compete a que Serviço público tratar desta tarefa? Outra questão: caso cada dirigente dos Serviços públicos actue à sua maneira, como é que se pode efectuar esta tarefa?

Entendo que o “Estatuto dos Trabalhadores da Administração Pública de Macau” foi definido há já 15 anos, existindo por isso uma desactualização das normas acerca da concessão dos subsídios para a deslocação dos funcionários ao exterior, em missão oficial de serviço, designadamente o próprio valor destes. Para além disso, existem ainda alguns lapsos e lacunas em diversos regimes, nomeadamente há ainda dezenas de artigos que incluem a cor colonial e o burocratismo, por exemplo, a deslocação dos funcionários em missão oficial de serviço a Portugal, e os encargos com transporte e bagagens dos agregados familiares dos funcionários aposentados e demitidos, e que regressaram definitivamente a Portugal, são suportados pelo Governo. Ao longo dos 11 anos que se seguiram ao estabelecimento da RAEM, acredito que há mais funcionários aposentados que optam pela permanência na China Continental do que em Portugal. Não se deverá atribuir-lhes também subsídios?

Com isso, o Chefe do Executivo emitiu já um despacho ordenando a revisão do “ETAPM”, o que demonstra a importância desta questão. Acredito que não seja difícil fazer apenas a revisão da redacção das normas, mas o mais importante é que os dirigentes dos Serviços competentes reforcem a sua gestão e fiscalização, no sentido de evitar o burocratismo, intensificar a consciência de poupança do erário público, executar as leis com todo o rigor, e punir os infractores, uma vez que, apesar de haver uma lei rigorosa, há ainda pessoas que para obterem os interesses pretendidos cometem actos que a violam.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Kou Hoi In.

Kou Hoi In: Obrigado Sr. Presidente.

Esta intervenção é também em nome de Cheang Chi Keong e de Fong Chi Keong.

Sr. Presidente, caros Colegas:

Desde Maio do ano passado, foi implementada uma nova medida na Avenida de Almeida Ribeiro, um corredor exclusivo para transportes públicos durante os feriados e Domingos. Essa medida, que terminou no passado dia 20, esteve em vigor durante 9 meses. Ontem, o Governo decidiu que o corredor exclusivo para transportes públicos na Avenida de Almeida Ribeiro iria passar a ser permanente, durante os feriados e Domingos.

Quanto à referida medida, entendemos que o Governo deve proceder a uma nova consulta de opiniões junto dos moradores. Por exemplo, alguns lojistas da zona apontaram que durante a implementação daquela medida os motoristas de transporte de mercadorias alegaram ter de fazer vários desvios, e que se viam obrigados a despachar o seu trabalho durante a parte da manhã, antes da hora de início de funcionamento do tal corredor. O Governo deve proceder ao balanço dos resultados efectivos da medida em causa e

estudar o que fazer. Propomos ao Governo que essa área de corredor exclusivo para transportes públicos passe antes a zona pedonal.

Face ao constante aumento de turistas no Território, a transformação da Avenida de Almeida Ribeiro numa zona pedonal pode reforçar a peculiaridade e os elementos turísticos de Macau, atrair mais turistas para aquela zona, para consumo, e ao mesmo tempo revitalizar a economia das zonas antigas.

Os Serviços competentes podem ponderar tomar como referência as experiências de Cantão e de Hong Kong, enquanto cidades vizinhas. Por exemplo, a zona pedonal da Avenida de Pequim é uma das zonas comerciais mais prósperas de Cantão, onde se concentram principalmente lojas de vestuário, quinquilharias, ourivesaria e diferentes restaurantes; dispõe ainda de cinemas, entre outras instalações de lazer, atraindo assim um elevado número de pessoas. A zona pedonal de Mong Kok, em Hong Kong, conseguiu resolver eficazmente conflitos entre peões e veículos, atenuando a gravidade do problema da emissão de gases de escape; em algumas partes daquela zona pedonal actuam mesmo alguns artistas, e os cidadãos e turistas são atraídos a fazer por ali as suas compras, beneficiando assim, ao mesmo tempo, os lojistas da referida zona.

Assim, entendemos que as autoridades devem estudar a possibilidade de transformar parte da Avenida de Almeida Ribeiro em zona pedonal, durante determinados períodos dos dias feriados, como forma de melhorar o ambiente de negócio naquela zona da cidade. Esta medida, que pode ser considerada como um apoio concreto às pequenas e médias empresas e à revitalização das zonas antigas da cidade, contribuirá para uma maior movimentação das pessoas, beneficiando o comércio dessa zona da cidade.

Neste condicionamento ao trânsito, deve haver também uma área para “carrinhas de venda”, onde as pessoas que desejarem fazer algum negócio possam colocar à venda produtos regionais característicos de Macau, como artesanato, recordações, lembranças e criações artísticas locais. Para além de facilitar as compras aos visitantes, essa zona pedonal, aqui sugerida, contribuiria também para o desenvolvimento das indústrias criativas, acrescentando uma componente cultural ao ambiente de turismo e de lazer de Macau.

Como sucedeu com o “corredor exclusivo para transportes públicos”, a zona pedonal da Avenida de Almeida Ribeiro deve ser primeiro testada nos dias de feriado, com demarcação de uma parte dessa avenida para “zona pedonal”, a qual será depois tornada definitiva se, de facto a medida resultar.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Ung Choi Kun.

Ung Choi Kun: Obrigado Sr. Presidente.

Macau tem registado um célere desenvolvimento económico nos últimos anos, mas em simultâneo foram sobressaindo os profundos problemas estruturais da nossa sociedade. Entre eles, o principal problema: se os trabalhos do Governo acompanham, ou não, a evolução social. De facto, os dirigentes do país, quer o Presidente Hu Jintao, quer o Primeiro-Ministro Wen Jiabao, sublinharam nos seus discursos, proferidos em diferentes ocasiões, que o Governo da RAEM deve cumprir rigorosamente a Lei Básica, no sentido de elevar a qualidade da sua governação. Embora o espírito das Disposições Fundamentais e Complementares do Estatuto do Pessoal

de Direcção e Chefia, publicadas recentemente, corresponda basicamente ao que foi dito pelos dois dirigentes, no que diz respeito ao aperfeiçoamento e à verdadeira concretização do regime de responsabilização, o Governo tem ainda muito a fazer, porque os dirigentes trabalham de forma pouca cuidadosa, alguns não exercem as suas atribuições de forma satisfatória, dificultando assim a implementação das políticas definidas nas LAG. Vou então citar aqui três exemplos, para um melhor esclarecimento.

1. Em relação ao caso suspeito de agressão a um guia local por turistas, que posteriormente provocou o cerco ao autocarro de turismo por uma multidão de guias... não vamos agora discutir quem é que teve razão. Mas, seja como for, as autoridades devem tratar e acompanhar, tomando a iniciativa e de acordo com as suas competências, todos os acontecimentos que põem em causa a ordem pública, bem como proceder às devidas averiguações no sentido de descobrir a verdade. Mas é de facto bastante lamentável que os turistas, suspeitos da prática do crime de ofensas simples à integridade física, segundo o Código Penal de Macau, tenham sido autorizados a sair de Macau e o respectivo procedimento judicial não esteja ainda concluído. Também se deu um caso semelhante na região vizinha, mas, devido à rápida e decisiva intervenção da entidade policial, os autores acabaram por ser multados pelo tribunal. Como os dois casos foram tratados de forma muito diferente, gerou-se muita polémica e confusão na sociedade.

2. O caso da venda de porta-lápis suspeitos de pirataria. Depois do surgimento deste caso os Serviços competentes não efectuaram, junto do titular da marca e segundo o que é costume, averiguações sobre a origem do produto, apenas afirmaram que os porta-lápis não tinham sido registados em Macau, nem havia sido solicitado o reconhecimento da marca em Macau, logo, não conseguiam encontrar o titular da marca. Segundo a lei de Macau, quando não se prova qualquer violação à lei, não há lugar a ilegalidade. Não restam dúvidas de que este método resolve rapidamente o problema, mas o que é incompreensível e preocupante é o facto de este acto poder transmitir uma mensagem errada, isto é, se as marcas espalhadas pelos diversos países não se registarem em Macau, ou não solicitarem o seu reconhecimento, então é considerada legal a circulação de produtos pirateados ou de imitações. Será assim? Esta é a situação mais ridícula do mundo. Macau é uma cidade internacional, onde se podem encontrar diferentes marcas internacionais, mas não se sabe ao certo se este acto vai transmitir a sensação para o exterior de que o Governo não está determinado a reprimir a pirataria. Mesmo que a venda de porta-lápis suspeitos de pirataria não constitua qualquer ilegalidade, os dirigentes erraram aquando da aquisição de lembranças para venda na loja do panda gigante de Macau. Para além disso, até ao momento ainda não foi divulgado qual o dirigente que tem de assumir as responsabilidades por esse erro.

3. O Comissariado de Auditoria (CA) divulgou recentemente o relatório da auditoria de resultados sobre as missões oficiais de serviço dos trabalhadores dos Serviços públicos. Refere-se nesse relatório que a despesa mais elevada com o alojamento em hotel atingiu as 13.770 patacas por noite; e, quanto à alimentação, as despesas com uma refeição atingiram os 118,30 €, ou seja, cerca de 1.208,03 patacas. O pior é que os trabalhadores de alguns Serviços públicos ainda requereram o reembolso de gastos com *snacks*, a título de despesas com a alimentação. As facturas incluem: frutas, bebidas, bolos, chocolates, batatas fritas de pacote, bolachas, ameixas secas, carne seca, pistácios, biscoitos, etc. Este relatório deixou o público atónito, pois “pelo dedo se conhece o gigante”.

Esta auditoria foi aleatória e incidiu apenas sobre alguns Serviços públicos. Imagine-se como será a situação geral!

Porque é que incidentes semelhantes se repetem? Ao fim e ao cabo, essa situação deve-se principalmente à falta de rigor na execução do sistema de responsabilização existente. Com a falta de um ambiente onde se exija a assunção de responsabilidades, mesmo os governantes diligentes, que se dedicam a contribuir para a sociedade e a servir o público com seriedade, passam a ser preguiçosos, e, no sentido de cometerem menos erros, ou até nenhum, optam por fazer menos, ou até mesmo nada. Assim sendo, assumem uma atitude pouco séria no cumprimento das suas funções, o que leva a que o nível das acções governativas da RAEM não acompanhe o passo do desenvolvimento, tanto da sociedade, como da época em que se vive. A manutenção desta situação não favorece, nem a atenuação, nem a resolução dos conflitos e impactos sociais, para além de pôr em causa o objectivo de se construir uma sociedade harmoniosa. Como pode então transformar-se Macau numa cidade turística e de lazer e recreio a nível internacional, e concretizar a diversificação adequada da economia?

Na realidade, ao longo dos 11 anos que se seguiram ao estabelecimento da RAEM, o Governo devia já ter muita experiência acumulada. Para herdar o passado e desbravar o futuro, o 3.º Governo, de acordo com a conjuntura real de Macau, continua a concretizar o princípio de governação “ter por base a população”, e a prosseguir os lemas da “edificação de um Governo transparente”, e da “governação científica”, constantes das LAG para 2011, em que se refere ainda que o Governo vai “*aprofundar as medidas da sua reforma, e também estabelecer, faseadamente, modelos de tomada de decisão política assentes em critérios mais científicos, democráticos e de maior transparência, pondo em prática a linha orientadora de um Governo transparente, que privilegie, acima de tudo, o interesse público*”... sobretudo a concretização do regime de responsabilização dos titulares de cargos públicos e das quatro expectativas do Primeiro-Ministro Wen Jiabao, nomeadamente, “elevar o nível de governação científica do Governo” no sentido de estabelecer um Governo diligente, íntegro, com alta eficácia e que sirva os cidadãos. Solicito mais uma vez aqui ao Governo, para que, de acordo com a lei, concretize seriamente o respectivo regime de responsabilização, o Estatuto e o Código Deontológico do Pessoal de Direcção e Chefia das diversas categorias, crie um sistema de prémios e castigos e aumente o sentido de responsabilidade de todos os dirigentes, uma vez que só assim é que será possível criar um Governo responsável e progredir e elevar o nível de governação do Governo da RAEM.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado José Pereira Coutinho.

José Pereira Coutinho: Obrigado Sr. Presidente.

Caros Colegas:

Os graves atrasos na modernização legislativa, e o défice de fiscalização interna e externa dos Serviços públicos, são algumas das principais conclusões que podemos extrair do mais recente relatório do Comissariado de Auditoria relativo às deslocações ao exterior em missão oficial de serviço dos trabalhadores da Administração Pública.

Após o estabelecimento da RAEM, muitos dos responsáveis pelas áreas administrativas e financeiras dos Serviços públicos alertaram para a necessidade de revisão da obsoleta legislação de pagamento

de ajudas de custo diárias e de embarque fosse revista, solicitando inclusivamente que os montantes de ajudas de custo diárias, constante da tabela n.º 4, da referida no n.º 2, do artigo 228.º, do Estatuto dos Trabalhadores da Função Pública de Macau, fossem devidamente actualizados, uma vez que a última actualização ocorreu já em 3 de Abril de 1995, ou seja, há mais de 15 anos. Contudo, as suas opiniões foram sempre ignoradas, pelo que não tiveram outra opção se não enveredar pelo regime alternativo como regra geral no pagamento das deslocações ao exterior dos trabalhadores da APM.

Durante anos, a principal responsável pela área da Administração e Justiça ignorou as referidas queixas internas dos Serviços públicos, que alertavam para o facto de os montantes previstos no regime geral serem manifestamente insuficientes para cobrir as despesas efectuadas pelos trabalhadores. Muitos trabalhadores ficaram prejudicados por terem de desembolsar do próprio bolso quantias para cobrir o excedente das despesas realizadas, principalmente nas deslocações a Beijing, quer em missão oficial de serviço quer em visitas de estudo. Ao invés, certos departamentos e comissões especializadas, como a Comissão de Jogo, foram autorizados a fazer despesas exorbitantes em relação a viagens à Europa e aos Estados Unidos, sem qualquer interesse para a RAEM.

Ora, devido ao facto de não haver um sistema interno, e externo, de fiscalização do funcionamento dos Serviços públicos, muitos destes deixaram de cumprir com as disposições legais constantes no ETFPM, procedendo simplesmente ao abono de ajudas de custo diárias, sem apresentação de qualquer fundamentação legal. A anarquia chegou ao ponto de alguns Serviços públicos ignorarem o relatório da deslocação, mesmo que esse indicasse tratar-se de uma deslocação privada ou missão oficial, ou de outros aceitarem relatórios apresentados fora do prazo legal, e ainda situações em que se aceitou o relatório mesmo após a liquidação das ajudas de custo.

A respeito do relatório do Comissariado de Auditoria, noto ainda o esquecimento deste, não sei se voluntário ou se involuntário, em alertar as respectivas tutelas que, nos termos do n.º 2, do artigo 233.º, do Estatuto dos Trabalhadores da Função Pública, incorrem em infracção disciplinar todos aqueles que não apresentem, no prazo legal, o relatório da missão oficial. Aliás, a falta de entrega deste relatório permite inclusivamente aos Serviços públicos recusar o pagamento dos valores não processados e exigir ainda a reposição da quantia adiantada.

Talvez por os Gabinetes de algumas tutelas também não cumprirem com estas exigências do ETFPM, o Comissariado de Auditoria optou por não alargar o alcance das entidades investigadas, dando por encerrado o assunto e limitando-se a dar algumas sugestões para actualização da legislação vigente. Mais ainda, o Comissariado de Auditoria ignorou por completo o disposto do artigo 290.º, do ETFPM, quanto ao dever de participação dos factos que constituem infracção disciplinar. Cabe agora a quem de direito fazer cumprir a lei. Ou será que a lei vai continuar a ser aplicada de uma forma selectiva e cirúrgica?

É que se os factos estivessem relacionados com o pessoal da linha da frente, e de categorias inferiores, estes muito provavelmente teriam sido despedidos e responsabilizados criminalmente, como aliás aconteceu com muita frequência no passado. Mais uma vez se comprova que a justiça não é igual para todos, principalmente na função pública, quanto mais categorizado se for maior a imunidade e maior a impunidade. Esta prática, para além de ilegal e injusta, é

contrária aos princípios básicos de que cabe aos superiores hierárquicos darem o exemplo no cumprimento da lei, e de que quanto mais elevada é a categoria dos funcionários, mais deve ser a sua responsabilidade e a responsabilização dos seus actos. Mas, em Macau, nada se passa assim. Macau, como cidade internacional é mesmo muito diferente.

Muito obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Lee Chong Cheng.

Lee Chong Cheng: Obrigado Sr. Presidente.

Para controlar a subida dos preços dos imóveis, o Governo Central lançou em 26 de Janeiro, na sequência das “dez normas nacionais” e das “cinco normas nacionais”, a terceira onda de medidas, conhecidas por “oito novas normas nacionais”, de entre as quais se destacam a limitação do número de imóveis a adquirir e a limitação da venda de imóveis a estrangeiros. Em 25 de Fevereiro, as autoridades de Cantão promulgaram as respectivas normas de desenvolvimento, as quais já se encontram em aplicação em 18 cidades. Trata-se portanto de medidas de índole administrativa, lançadas pelo Governo Central, em substituição das várias medidas adoptadas para a estabilização do preço dos imóveis com resultados pouco satisfatórios. Só que, desta feita, não para atenuar as necessidades de habitação, mas para combater a especulação, com o intuito de conter o crescimento das necessidades de investimento e levar os preços dos imóveis a retomarem o caminho da normalidade e da racionalidade, para que os residentes que pretendam constituir o seu lar, ou melhorar as suas condições de habitabilidade, possam adquirir um imóvel a preço justo.

Aparentemente, parece que a onda de altos preços dos imóveis é levantada pelos ventos do investimento e da especulação, que fazem assim disparar os preços, como é natural, após consequentes transmissões e actos de especulação. Todavia, parece que o problema se deve, no fundo, a abuso na emissão de moeda, tendo como resultado, como é óbvio, a procura de conservação do valor dos activos. Após o *tsunami* financeiro, com vista a incentivar a retoma da economia, vários países e territórios optaram por aumentar a emissão de moeda e o dinheiro começou a abundar no mundo, procurando-se rendimentos a curto prazo. Muito desse dinheiro foi alocado para a região Ásia-Pacífico e nos mercados emergentes, o que não só fez ascender o preço dos mais diversos bens, como também fez disparar a taxa de inflação. Muitos países e territórios, para evitar os prejuízos para a economia, decorrentes do dinheiro à procura de rendimentos a curto prazo, tiveram de erguer as suas próprias barreiras protectoras, mediante a elevação das taxas de juro, o agravamento dos impostos e a restrição à aquisição de imóveis por parte de investidores estrangeiros. Os imóveis, enquanto meio para o dinheiro manter o seu valor, acabam, após várias transmissões, por cair nas mãos dos locais, que têm de facto necessidade de uma casa e que assim têm de arcar com as consequências decorrentes da sua valorização, vendo-se como que obrigados a liquidar as contas deixadas pelos investidores e especuladores, através de cortes nas suas despesas com o vestuário e alimentação, durante vinte a trinta anos.

Já por repetidas vezes apelei ao Governo para adoptar quanto antes medidas para combater o “dinheiro quente” (capitais especulativos de curto prazo) e a especulação, mas este tem-se mantido inerte e muito calmo, deixando entrar grandes fluxos deste tipo de dinheiro, o que é profundamente lamentável e angustiante.

Apesar das propostas de lei sobre transacções de imóveis, recentemente apresentadas, que bem deveriam ter sido elaboradas há alguns anos, para o funcionamento ordenado e saudável do mercado face à entrada de “dinheiro quente” (capitais especulativos de curto prazo) e às práticas especulativas, deve recorrer-se a uma receita mais pesada, adoptando-se medidas mais picantes. Isto aconteceu nos territórios vizinhos, como no caso de Hong Kong, que desde Fevereiro do ano passado adoptou, já por cinco vezes, medidas de combate à especulação, situação rara naquele Território; em Taiwan, ficou recentemente decidida a tributação de bens de luxo, para combater a especulação; em Singapura, foi aumentada, desde 15 de Janeiro, a taxa do imposto de selo relativa à parte vendedora, de 6% para 16% e, pela quarta vez nos últimos 16 meses, o Governo adoptou medidas para arrefecer o mercado. Para não falar da China Continental, que avançou já com a terceira ronda de políticas de controlo, nomeadamente no tocante à aquisição.

A Assembleia Legislativa aprovou recentemente a proposta de lei de alteração ao Regulamento do Imposto do Selo, eliminando a tributação de 0,5% sobre as transmissões intercalares de bens imóveis, passando antes a haver uma tributação directa para efeitos do Imposto do Selo. A medida tem como objectivo agravar os custos de transacção para os especuladores do sector imobiliário. Porém, mesmo com esta nova medida, o aumento do imposto de selo é de apenas 5.250 patacas para os imóveis de valor até 1 milhão de patacas, enquanto para os de 3 milhões as despesas com este imposto aumentam apenas 26 mil patacas. Assim, considerando o aumento crescente dos preços dos imóveis, trata-se de uma medida que não terá qualquer efeito no combate à especulação imobiliária. Deste modo, sugiro ao Governo a criação de um imposto sobre o valor acrescentado dos imóveis, tributando-se com uma taxa agravada o valor correspondente ao lucro obtido na transacção do imóvel, com vista a agravar efectivamente os custos para os especuladores imobiliários. Por outro lado, é necessário impor limitações às empresas e indivíduos estrangeiros na aquisição de bens e imóveis, evitando a especulação imobiliária e a sustentação de preços por meio da troca de participações sociais, através da constituição de novas empresas. Na concretização do plano de construção de 19 mil habitações públicas, deve também aumentar-se quanto antes a oferta de terrenos para a construção de fracções autónomas de menor dimensão, para preencher a acentuada falta dessa tipologia, pelo facto de no passado o mercado ter vindo a apostar em largas quantidades de apartamentos de luxo para satisfazer os investidores estrangeiros. Por outro lado, é necessário definirem-se as condições para a sua aquisição, como, por exemplo, determinar que a venda dessas fracções esteja limitada aos residentes de Macau e com limitações nos preços e quantidade de fracções por comprador. O Governo deve usar da sua “mão visível” para a regulação do mercado, aplicando medidas específicas para resolver os problemas de habitação da população.

Fez ontem 3 anos de conversas na Internet, entre o Primeiro-Ministro Wen Jiabao e diferentes cibernautas, nas quais afirmou que sabendo que o controlo do mercado imobiliário e a repressão do preço dos imóveis são tarefas difíceis, não vai desistir, e está confiante de que vai continuar com toda a determinação a enviar esforços para concretizar aqueles objectivos, por forma a manter o preço dos imóveis num nível racional. Isto demonstra que é responsável perante a população. Os terrenos são recursos preciosos de que Macau carece. Independentemente do mercado imobiliário ser ajustado através da oferta e da procura, ou até através de medidas administrativas, o Governo deve utilizar os terrenos de forma cuidada e maximizá-los, por forma a salvaguardar o bem-estar da

população, uma responsabilidade a que não pode esquivar-se. Em Macau vive-se uma economia de mercado livre, sendo natural que os empresários queiram obter grandes lucros. No entanto, tal como afirmou o Primeiro-Ministro Wen Jiabao, devemos ter em conta a moral e assumir as nossas responsabilidades sociais; não se deve recorrer a “boatos” para fazer aumentar o preço dos imóveis, pois a moral também é importante, não é só enriquecer; assustar os residentes e levá-los à compra irracional de imóveis, só vai resultar em consequências e riscos irrecuperáveis para o desenvolvimento sustentável da nossa economia. Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Sio Chi Wai.

Sio Chi Wai: Obrigado Sr. Presidente.

Caros Colegas:

A intervenção que apresento hoje tem a ver com a concretização das ações governativas e com o reforço da promoção das políticas a adoptar no plano interno e para o exterior.

Creio que o desenvolvimento estável e próspero de Macau é o objectivo da maioria da população, e creio ainda que a maior parte dos residentes reconhece que o Governo da RAEM desenvolve o seu trabalho com base em fundamentos científicos, desde os trabalhos preparatórios, até à concretização dos projectos. Com vista a conhecer as necessidades das mais diversas camadas sociais, o Governo nunca esqueceu a auscultação pública, por se tratar de um meio que de certa forma acaba por surtir algum efeito de equilíbrio entre as necessidades das partes.

Se bem que o actual regime de auscultação não esteja ainda totalmente normalizado, a sua organização e aplicação estão a melhorar cada vez mais, sendo também um meio adoptado por um cada vez maior número de Serviços. O enquadramento sobre as formalidades de auscultação está a ser gradualmente consolidado, contribuindo assim para a vulgarização da mesma. E, tanto as entidades promotoras das políticas, como a população em geral, desejam que o Governo da RAEM continue a aperfeiçoar o dito regime, a fim de se maximizar o seu contributo para os trabalhos definidos nas LAG.

Perante algumas reacções da sociedade, relativamente a determinados planos de reordenamento urbano, que dizem respeito ao desenvolvimento de Macau a longo prazo, e a algumas medidas estritamente relacionadas com a vida da população, é de concluir que os meros trabalhos de auscultação prévia possam não satisfazer toda a população. Assim, os Serviços competentes devem apresentar junto dos respectivos destinatários, de forma simples e perceptível, a intenção, os objectivos e os benefícios, das políticas que pretendem implementar, de modo a evitar leituras subjectivas e a eliminar preocupações desnecessárias, tal como interpretações desvirtuadas. Assim, pode evitar-se que a execução das políticas que visam objectivos favoráveis venha a ser dificultada devido a posturas do tipo “tomar o todo pela parte”, ou ao facto de determinados problemas serem exagerados.

Na minha opinião, o lançamento das políticas deve observar três etapas:

1) Primeiro, a auscultação e a divulgação não devem ser iniciadas quando se lançam as políticas, devem, antes pelo contrário, ter lugar numa fase anterior. E o respectivo processo deve ser efectuado de

forma sistemática e por fases, tentando auscultar-se, ao máximo, as opiniões e solicitações da população e dos diversos sectores. Assim sendo, a adequabilidade das políticas pode aumentar, assim como o conhecimento delas por parte da população, que assim mais facilmente as aceitará aquando do seu lançamento;

2) Em segundo lugar, o mais importante de tudo é a boa divulgação e promoção das leis ou políticas antes da sua implementação. Quanto às políticas, basta a divulgação de informações relacionadas com os seus pressupostos, objectivos e sentido, enquanto via mais directa e efectiva para que o público fique com um claro e total conhecimento acerca do que esteve por base na sua criação. Quanto às leis, o maior problema reside no facto dos textos para consulta serem muito extensos, contendo muitas vezes dezenas a centenas de páginas, repletos de termos e expressões específicas, logo, inacessíveis para o público em geral. Claro que isto não representa para o Governo qualquer dificuldade, porque este tem ao seu serviço especialistas em Direito. Mas como é que o público em geral, por ser leigo na matéria, consegue, através de um texto jurídico, adquirir pleno conhecimento das leis e aperceber-se do seu sentido e objectivo?!

Por isso, no processo de divulgação ou de consulta, os respectivos textos devem ser redigidos com termos e expressões que o público comum consiga perceber, pois só assim é que se pode “captar a sua atenção e o seu interesse”. Para além disso, a honestidade e a boa-fé assumem também um papel relevante no processo de divulgação das políticas, por isso a arrogância e a sapiência apenas contribuem para afastar o público. Assim sendo, e para que as políticas contem com o apoio e a aceitação do público, os responsáveis pela sua divulgação devem, com seriedade e humildade, promover o necessário intercâmbio;

3) Por último, depois da implementação das políticas, podemos verificar que o melhor mecanismo para a elaboração destas é aquele que se apresenta dinâmico e flexível. Por isso, é necessário proceder a uma avaliação ou até a uma revisão das respectivas etapas. Todas as políticas, antigas e novas, têm implicações no desenvolvimento social e nos benefícios da população. Veja-se por exemplo uma determinada política adoptada oportunamente, mas que passados 5 ou 10 anos passa a estar desadequada. Por isso, os Serviços competentes devem, tendo em conta o desenvolvimento social, efectuar avaliações periódicas às políticas, mas avaliações plenas, que tenham em conta a realidade social, bem como o pleno conhecimento das necessidades dos diferentes sectores. Devem ainda proceder à alteração adequada das políticas, em consonância com as expectativas sociais, tudo para que a actividade governativa consiga acompanhar o evoluir dos tempos.

Para além disso, no plano concreto, são os funcionários públicos quem aplica as políticas e encara diariamente os cidadãos, por isso, precisam de conhecer plenamente o conteúdo e sentido das políticas da entidade a que pertencem, pois só com esse pleno conhecimento poderão dar o seu melhor contributo no âmbito dos trabalhos de sensibilização, bem como na prestação de esclarecimentos junto da população. A falta de um entendimento uniforme sobre uma mesma política, e divergências nos esclarecimentos sobre a mesma, entre o balcão de atendimento do lado esquerdo e o do lado direito, num mesmo Serviço de atendimento ao público, só irá criar mais dúvidas. Uma boa política exige coordenação, interna e externa, e ainda comunicação entre subalternos e superiores hierárquicos. Por isso, não se deve ignorar a comunicação interna aquando da promoção das políticas.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Lau Veng Seng.

Lau Veng Seng: Obrigado Sr. Presidente.

Caros Colegas:

O sector do Jogo está quase a celebrar o nono ano desde a sua liberalização, em 2002, e a política dos vistos individuais está quase a entrar no oitavo ano, desde a respectiva autorização por parte do Governo Popular Central, em 2003. A prosperidade registada com as empresas de capitais chinesas, de pequena e grande dimensão, conduziu à subida em flecha do Produto Interno Bruto, criando vários postos de trabalho, de entre os quais postos ocupados pelas classes média e alta, responsáveis pela gestão. Estes postos na sua maioria são assumidos por estrangeiros, e os trabalhadores locais, em princípio, apenas assumem postos de média e baixa categoria, situação esta que tem vindo a despertar a atenção da população. Alguns académicos sugerem que os quadros locais deveriam ser promovidos para ocuparem postos mais altos, e há quem considere que se deve recorrer às políticas de recursos humanos para modificar esta situação.

Consta numa notícia de um jornal da região vizinha, que despertou grande atenção da população, que um indivíduo com mestrado não conseguiu obter emprego, apesar de ter sido entrevistado 200 vezes, enquanto recebia subsídio há mais de 6 meses. De facto, uma alta habilitação não é sinónimo de alta competência, para além das vantagens competitivas de uma alta qualificação serem menores em comparação com as do passado, porque a percentagem dos que frequentam o ensino superior tem vindo a aumentar no espaço de dez anos. Ao efectuar uma análise sobre a evolução da economia de Macau, a maioria das empresas estrangeiras não permaneceram em Macau por mais de 10 anos e, em comparação com a região vizinha, enquanto cidade internacional, podemos verificar que o tempo de contacto dos trabalhadores locais com as empresas estrangeiras e empresas de grande dimensão é relativamente mais baixo. Estabelecendo ainda uma comparação em termos de habilitações, visão internacional e técnicas de gestão, nós temos ainda uma grande margem para melhoria. Os trabalhadores locais devem ser aplicados no trabalho, auto valorizar-se e ter paciência, na espera da chegada de uma oportunidade. Lembrem-se de um dito popular: “a oportunidade está reservada para os indivíduos que estão bem preparados”.

Segundo o relatório das LAG para o ano de 2011, o Governo também incentiva a aprendizagem contínua dos residentes. Neste relatório, anunciou que ia lançar o “programa de desenvolvimento e aperfeiçoamento contínuo”, atribuindo a cada residente de Macau, com quinze anos completos, um subsídio de cinco mil patacas. Para além da promoção do Governo, paralelamente, os residentes devem actualizar os seus conhecimentos profissionais, conhecer o modelo de funcionamento das instituições comerciais internacionais, para poderem ter ligações a esse nível e, ainda, participar em *workshops*, cursos e conferências, no sentido de alargarem a sua visão de âmbito internacional. Além disso, podem ainda, ao longo da participação nesses cursos, elevar a comunicação com os operadores do sector, com vista a alargar a sua rede social. Só quando elevarem incessantemente as suas capacidades profissionais, e alargarem a sua visão a nível internacional, é que se poderão transformar no talento que as empresas necessitam.

Embora afirme que todos precisam de elevar as suas capacidades, isto não significa que não existam talentos em Macau. Antes pelo contrário, existem em Macau pessoas talentosas, com experiência, capacidades profissionais e visão a nível internacional. O problema é que o mercado de Macau é bastante reduzido, ou também não há muitas oportunidades de contacto a nível internacional, por isso o mercado local não exerce muita sedução sobre os talentos de Macau, que acabam por ser atraídos, normalmente, por outros locais. Uma cidade internacional é famosa, e uma empresa é grande a nível internacional, porque têm sistemas de recrutamento e gestão de pessoal aperfeiçoados, sabendo como é que os seus trabalhadores podem aplicar bem as suas capacidades e, para além disso, atraindo talentos mais qualificados, dando-lhes ainda formação, e utilizando-os de forma apropriada, por forma a contribuir assim para o sector em causa. Se as empresas de Macau conseguissem fazer isto, ou seja, tentar atrair talentos e ter ligações a nível internacional, iriam certamente ter grandes resultados relativamente à revisão do modelo de funcionamento, de forma a contribuir para um desenvolvimento sustentável.

Tanto as empresas privadas, como o Governo da RAEM, aspiram a ter elites ao seu serviço. Para conseguir obtê-las, as empresas de capital estrangeiro e os Governos doutras cidades contratam estagiários, na área de gestão, e chefes, na área administrativa, e proporcionam-lhes a formação necessária. Esse sistema merece ser estudado e adoptado pelo nosso Governo. De facto, a Administração podia recorrer a concurso público para recrutar quadros potenciais na área de direcção e gestão, conceder-lhes boas regalias, proporcionar-lhes formação especial e arranjar-lhes trabalho em diversos Serviços públicos, para que consigam aprender, e inteirar-se melhor do funcionamento dos diferentes Serviços. Acredito que no futuro os mesmos poderão ser formados como exímios gestores e dirigentes. Considerando que os Governos de muitas cidades, bem como empresas, utilizam o regime de concorrência leal e que conseguem encontrar, com êxito, elites e dirigentes de qualidade, o Governo da RAEM pode criar este mesmo regime para encontrar elites que consigam dar o seu melhor, assim como contribuir para a elevação da capacidade, na elaboração e na promoção das políticas e do nível de gestão, por parte do Governo.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Chui Sai Peng.

Chui Sai Peng: Obrigado Sr. Presidente.

A minha intervenção está relacionada com o reforço da criação do hábito de leitura e do apoio à indústria cultural.

Na última sessão plenária, o desejo do Sr. Deputado Tsui Wai Kwan, relativo à prosperidade no Ano Novo, suscitou eco. Nesta sessão plenária, gostaria de desejar a todos boa saúde e espero que isso vá também suscitar a atenção de todos.

Quanto à saúde, é natural que se associe o assunto aos “vales de saúde” emitidos pelo Governo nestes últimos anos. Esta medida, para além de incentivar o público a prestar atenção à saúde, surtiu também o efeito de atenuar os encargos do público com as despesas do quotidiano. Logo, atrevo-me a apresentar uma opinião para referência e discussão de todos, ligada à promoção da saúde psicológica, e espero também deixar aqui uma modesta opinião, com vista a estimular outras mais valiosas. Pode-se então considerar a

emissão de “vales de cultura e artes” para reforçar a qualidade cultural, com vista a promover a saúde psicológica da população. Esta medida, para além de poder incentivar os residentes a elevar a qualidade ao nível cultural, pode contribuir, devido ao consumo nas áreas das artes e cultura, para promover o desenvolvimento do sector cultural, impulsionando ainda a atribuição de uma grande parte dos recursos aos autores e operadores locais dos sectores complementares, que se dedicam persistentemente ao seu trabalho.

Para além da melhoria do conhecimento e da educação cultural, devemos ainda dar importância ao desenvolvimento do pensamento independente, da capacidade de avaliação, bem como do carácter moral. Criar o hábito de leitura é um meio importante para a formação cultural de cada pessoa. Devemos ainda transformar a leitura, para deixar de ser uma “missão” e passar a ser encarada como uma actividade interessante. Para além do empenho das escolas no sentido de se efectivar essa transformação, cada qual também deve envidar os seus esforços para ganhar hábitos de leitura, ou seja, para além dos estudantes, toda a sociedade deve dar importância à leitura, saboreando assim o gosto e o gozo que a leitura proporciona, contribuindo para o alargamento de horizontes e para o desenvolvimento físico e psíquico.

Alguns jornais e revistas de distribuição gratuita, que surgiram nestes últimos anos, conseguiram ter sucesso, e isto dá-me a entender que os residentes de Macau não resistem à leitura. Caso os conteúdos sejam atraentes e estejam estreitamente relacionados com os leitores, a população tem ainda vontade de ler. Em Macau também não há falta de pessoas com cultura. Na realidade muitos autores do Território têm vindo a manter a criação artística, e alguns deles saíram de Macau e trabalham agora na qualidade de autores de Macau, e em conjunto com os grupos de apresentação de espectáculos de Hong Kong, procedendo a trabalhos de readaptação de obras famosas, as quais são exibidas no palco da “*The Hong Kong Academy for Performing Arts*”. Os seus espectáculos conseguiram obter o patrocínio do “*Leisure and Cultural Services Department*”, tratando-se nos últimos anos de exemplos de sucesso de autores locais no exterior.

A referida situação demonstra que o Governo deve atrever-se a realizar testes experimentais, mas nestes casos deve assumir uma postura cautelosa no que respeita à realização das respectivas provas, e efectuar estudos quanto ao método adoptado para generalizar a leitura, cultura e artes, enquanto trabalho profundo e de longo prazo. E, quanto aos “vales de cultura” que acabei de referir, o Governo pode definir um determinado montante de consumo para cada residente, apoiando-os na compra de livros publicados e de produtos culturais fabricados em Macau, bem como para que possam assistir aos ensaios organizados pelas associações artísticas de Macau. De facto, os “vales de cultura” não são um conceito novo, pois muitos países e locais já estudaram a sua viabilidade e puseram-nos em prática. Por exemplo, o Brasil está a estudar o avanço de “vales de compras para a cultura”, ou seja, as empresas atribuem mensalmente aos funcionários “cartões de compras para a cultura”, para estes comprarem bilhetes de cinema e para museus, livros, discos de música e filmes, etc. O ano passado, o Ministério da Cultura do Estado iniciou um estudo semelhante, que através da atribuição à população de “vales de compras para a cultura”, incentivava as compras nessa área, promovendo assim o desenvolvimento do sector em causa.

A curto prazo, os vales culturais contribuirão para o estímulo regional do consumo cultural, embora a longo prazo o

desenvolvimento de indústrias culturais não deixe de depender de um mecanismo incubador e de fomentação, que privilegie a “dimensão de natureza comercial”. A devolução do direito de escolha à população permite, por um lado, que se crie nela hábitos de consumo cultural e, por outro, que se fomente um maior número de produtos culturais que dêem resposta às necessidades reais da população, para além de levar ainda a um resultado de “ganho tripartido”, entre o Governo, a população e as associações de criadores artísticos. Ademais, proporciona também um maior número de iniciativas artísticas aos grupos sociais mais carenciados, reduzindo as suas despesas financeiras nessas actividades e oferecendo-lhes mais oportunidades para a apreciação de produções artísticas locais. Claro que os Serviços competentes deverão mais tarde proceder ao estudo dos pormenores da utilização deste tipo de vales, nomeadamente o mecanismo da sua concessão, os locais da sua utilização, a sua liquidação, etc. Se este mecanismo puder ser concretizado, acredito que poderá sem dúvida dinamizar as actividades e as indústrias culturais locais e contribuir para melhorar a qualidade da formação cultural da população.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Tsui Wai Kwan.

Tsui Wai Kwan: Obrigado Sr. Presidente.

Caros Colegas:

Neste último ano, os preços das matérias-primas e dos géneros alimentares importados da China Continental dispararam, o preço dos imóveis manteve-se em alta e o valor do Renminbi subiu face ao Dólar americano, o que resulta numa diferença cada vez maior entre o Renminbi e a Pataca. São estes, portanto, os factores, entre outros, que fizeram agravar a inflação. O Índice de Preços no Consumidor quase atingiu, em Janeiro do corrente ano, a casa dos 5%. Com a carestia de vida, as famílias têm de fazer contas à bolsa, porque parte do seu rendimento é devorado pela inflação, o que só augura dias cada vez mais difíceis para a camada base da população.

Em Macau, a inflação tem sido desde sempre um problema difícil de solucionar. Para ajustar e controlar os preços dos produtos não se pode: recorrer aos impostos, uma vez que Macau é um porto franco que não impõe taxas alfandegárias; recorrer à política monetária, uma vez que a Pataca está indirectamente indexada ao Dólar americano, situação que deve ser ajustada com cautela; nem interferir no mercado livre, no qual os preços dos produtos são auto-regulados, com vista a assegurar o modelo capitalista. Dado que a inflação é um problema difícil de resolver, apesar da abundância de saldos no cofre público, os cidadãos precisam de apertar os cordões à bolsa, baixando assim ligeiramente a sua qualidade de vida. De facto, com vista a apoiar as camadas sociais mais baixas, o Governo anunciou que ia atribuir uma pensão e subsídios extraordinários, isto é, recorrer a medicamentos fortes para atenuar os sintomas agudos, só que a inflação não descansa e o que aumenta já não diminui. Ademais, esta não afecta apenas as classes sociais mais baixas, afecta todos, por isso a população anseia que o Governo adopte mais medidas para fazer face à inflação.

Subsidiar a população através do erário público é uma medida viável para combater a inflação em Macau. O erário público pertence a todos, portanto, o Governo enquanto seu gestor assume um papel muito importante, devendo então distribuir os recursos adequadamente e usá-los de forma apropriada. Há quem entenda que, em vez de atribuir vales de saúde, o Governo devia atribuir vales de compras para os residentes poderem adquirir bens de primeira

necessidade. Numa perspectiva de alargar a finalidade dos vales, parece-me uma opção viável. No entanto, isso envolve problemas, por exemplo, a escolha das lojas e do tipo de produtos e, ainda como evitar actos fraudulentos, como o uso abusivo e a venda dos vales, até a preços mais baixos. Podemos então prever algumas dificuldades na fiscalização e na prática, assim como elevados custos administrativos e humanos, e assim não vale a pena. Para além disso, há quem entenda que o Governo deve aumentar o montante do Plano de Comparticipação Pecuniária. Isso poderia certamente ser positivo para a população, mas também não devemos esquecer as desvantagens. Antes de tudo, essa quantia, no caso dos ricos, não consegue produzir grandes efeitos, e resulta, em parte, do erário público que não é usado de forma adequada. Mas se o Governo atribuir o dinheiro de forma selectiva, então como é que decide que uma pessoa preenche condições para o receber? E como é que podemos dizer que é justo? Sendo assim, não é fácil chegar a um equilíbrio. E o mais importante é que se entrarem no mercado, mais uma vez, milhares de milhões, a inflação aumentará. E os resultados de uma decisão tomada de boa-fé pelo Governo, podem mesmo ser bastante negativos.

Apesar do Índice de Preços no Consumidor se manter elevado, existe ainda grande margem de melhoria nas medidas de apoio. Para além da atribuição de apoio especial aos grupos mais carenciados, as medidas de apoio devem ser estendidas às diversas camadas sociais, por exemplo: 1. A prorrogação do prazo da aplicação das medidas provisórias do subsídio complementar aos rendimentos do trabalho, a qual foi já efectuada através de regulamento administrativo; 2. A prorrogação adequada do prazo de três meses, definido para a isenção do pagamento de renda das habitações sociais; 3. O aumento do valor do subsídio especial concedido aos grupos mais fragilizados que auferem baixos rendimentos; 4. A devolução de parte do imposto profissional cobrado no ano anterior; 5. O aumento do valor das subvenções para o pagamento das tarifas de água, electricidade e transportes públicos, para toda a população de Macau.

As mencionadas medidas provisórias e de curto prazo podem satisfazer as necessidades das diversas camadas sociais, e ainda aliviar a pressão dos encargos do dia-a-dia, assim como evitar a elevada circulação de capital, que só agrava a inflação. Espero que a Administração estude a viabilidade das sugestões apresentadas.

Obrigado.

Presidente: Caros Colegas:

Está mesmo a passar uma hora.

Sr. Deputado Ng Kuok Cheong... está bem.

Propõe prolongar os trabalhos por um período não superior a uma hora, uma vez que temos sete Srs. Deputados que ainda não usaram da palavra. Vamos votar a proposta.

(Decurso da votação)

Presidente: Ora bem, vamos então prolongar por uma hora o período do uso da palavra de antes da ordem do dia.

A seguir tem a palavra a Sra. Deputada Kwan Tsui Hang.

Kwan Tsui Hang: Obrigada Sr. Presidente.

Caros Colegas;

No início do ano o Governo assinou, mediante a forma de adjudicação, o Contrato de Concessão do Serviço Público de Transportes Colectivos Rodoviários de Passageiros com as três companhias de autocarros, assumindo um papel dominante nos serviços de autocarros, e vai disponibilizar cerca de dois mil milhões de patacas, nos próximos sete anos, para a optimização destes serviços. Isto é um passo importante para a concretização da política da “primazia dos transportes públicos”, como também é ponto crucial para a elevação da qualidade dos serviços dos transportes públicos de Macau. Com vista a garantir que os recursos disponibilizados consigam atingir os resultados desejados, o Governo deve definir objectivos, de forma clara, e impor exigências aos prestadores de serviços e deve ainda proceder aos diversos trabalhos de regulamentação.

Antes de Agosto, ou seja, antes do novo modelo de serviços de autocarro entrar em funcionamento, o Governo já deve ter planos e disposições, devendo em primeiro lugar optimizar os trajectos e as localizações das paragens, aumentar a quantidade de autocarros e a sua frequência, no sentido de alargar os serviços de ligação e correspondência dos transportes públicos, através de formas como a gestão inteligente, abrangendo a qualidade dos serviços, tarifas especiais e facilidade nas deslocações, etc. Deve também incentivar os residentes a utilizarem mais os autocarros, com vista a atingir o objectivo da diminuição do uso de veículos particulares.

Quanto aos trabalhos de fiscalização: deve criar um regime transparente e rigoroso no que respeita ao adjudicatário, introduzindo também um mecanismo de controlo por parte da população, com vista a assegurar a utilização adequada do erário público; deve elaborar e definir orientações claras e perfeitas quanto à fiscalização da qualidade dos serviços, assegurando que a gestão e o funcionamento da respectiva empresa atinjam ou satisfaçam a meta de liberalização dos serviços de transportes; deve aproveitar a oportunidade para reordenar os serviços de autocarros, recorrer às normas para que a empresa disponibilize, não só garantias de aposentação aos trabalhadores, como melhores condições salariais e de ambiente de trabalho, e daí assegurar a qualidade dos serviços prestados.

Com vista a assegurar a política da “primazia dos transportes públicos”, os Serviços competentes, para além de deixarem mais vias para os autocarros, bem como explorar corredores para este tipo de transporte, deverão ainda concretizar os diversos trabalhos relacionados com a construção do Metro Ligeiro, proceder à revisão quanto à quantidade de táxis em circulação, bem como ao papel dos “táxis amarelos”, aperfeiçoar as condições ambientais das deslocações pedonais, concretizar infra-estruturas para os transportes e optimizar os serviços de transportes públicos, incentivando os residentes de Macau a reduzirem a utilização de veículos privados, tudo com vista a facilitar as deslocações, bem como a criar um ambiente de visita para os turistas agradável e ecológico.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Lam Heong Sang.

Lam Heong Sang: Obrigado Sr. Presidente.

Caros Colegas:

O novo “Contrato de Concessão do Serviço Público de Transportes Colectivos Rodoviários de Passageiros” vai entrar em

vigor a partir de 1 de Agosto deste ano. Há dias, uma concessionária afirmou que não tinha conseguido contratar ou formar um número suficiente de motoristas, sugerindo assim a importação provisória de motoristas de veículos pesados. Esta solicitação é incompreensível, o que levou o público a duvidar da capacidade da concessionária em assegurar o funcionamento dos serviços. Assim sendo, apelo à Direcção de Serviços para os Assuntos de Tráfego para preparar medidas quanto antes, com vista a garantir que as novas políticas relativas aos transportes públicos possam ser concretizadas conforme a data prevista.

Segundo o referido contrato, a empresa de exploração deve possuir autocarros, equipamento, pessoal e instalações de apoio, de acordo com as exigências de qualidade, ao nível dos serviços, trajectos e frequência, etc., impostas pelo Governo. Com isto, ficámos a saber que a concessionária tem a responsabilidade pelos equipamentos de exploração e pelos recursos humanos, etc. Isto são exigências básicas, impostas pelo Governo no momento da autorização da prestação dos serviços de autocarros. O mais importante é que o Governo da RAEM referiu claramente que é proibida a importação de trabalhadores para serem motoristas profissionais. Todas as empresas devem cumprir as políticas relativas aos recursos humanos de Macau, sem excepção ou violação. Sendo assim, solicito novamente ao Governo que assuma rigorosamente a sua posição e cumpra a promessa feita nas LAG sobre a não importação de trabalhadores para desempenho de funções como motoristas.

Actualmente existem em Macau milhares de titulares de carta de condução de veículos pesados, para além disso a Administração também nunca parou de realizar cursos de formação de motoristas de autocarro. Segundo as informações obtidas, as regalias e o salário dos motoristas de autocarros são péssimos, o regime de turnos é imperfeito, e entretanto há falta de um regime de aposentação para os mesmos. São esses os principais factores que afectam o moral e a vontade de trabalhar dos actuais motoristas e que contribuem para impedir o ingresso de novos, portanto, as empresas em causa devem dar-lhes importância e ponderar como resolvê-los.

Entendo que durante o período transitório de substituição das antigas empresas de autocarros pelas novas concessionárias de exploração, a Administração deve assumir a responsabilidade de solicitar que as empresas de autocarros que surjam da celebração do “Contrato de Concessão do Serviço Público de Transportes Colectivos Rodoviários de Passageiros”, concretizem a salvaguarda dos direitos e segurança no trabalho dos seus trabalhadores, nomeadamente a actualização de salários e regalias, a distribuição razoável de trabalho e a melhoria do sistema de gestão, etc., no sentido de proporcionar-lhes boas condições e segurança laboral. Para além disso, as respectivas empresas devem ainda definir um plano que inclua melhores condições profissionais, bem como um mecanismo de promoção, e criar um regime de previdência para que os seus trabalhadores passem a ter maior vontade de esforçar-se no trabalho. Esse método não promoverá apenas a melhoria da qualidade dos serviços prestados, mas também contribuirá para assegurar que os cidadãos possam usufruir de serviços de autocarro que apresentem segurança, qualidade e alta eficácia.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Ng Kuok Cheong.

Ng Kuok Cheong: Tendo em conta a enorme capacidade financeira de que o Governo da RAEM dispõe, para além da criação do Regime de Reserva Financeira, que é necessário, é ainda

indispensável mobilizar dinheiro dos saldos financeiros acumulados para os fundos especiais, por forma a contribuir para um desenvolvimento estável da RAEM, podendo ainda o Governo aliviar as dificuldades dos residentes, recorrendo à distribuição eficaz de benefícios sociais. O problema da inflação reveste-se de gravidade, portanto é urgente a implementação de medidas para ajudar a nossa população.

Durante o debate das LAG exortei o Governo a proceder ao adequado ajustamento do índice mínimo de subsistência definido em 2008, como base para a atribuição de apoio económico. Solicitei ainda que procedesse à reforma do regime de apoio económico, no sentido de que as famílias cujos rendimentos sejam inferiores a 1,5 vezes o valor do actual índice mínimo de subsistência, possam ser também contempladas com o referido apoio. Esse modo de agir permitiria: mobilizar recursos para apoiar as famílias dos trabalhadores em situação de baixos rendimentos (*working poor*), próximos do índice mínimo de subsistência; eliminar o antigo mecanismo de apoio económico, que contribui para a perda de vontade de trabalhar, na medida em que os rendimentos auferidos pelos apoiados são inflexivelmente deduzidos na sua totalidade; ajudar a devolver, aos elementos das famílias beneficiárias de apoio económico, a confiança no emprego, contribuindo indirectamente para o aumento de recursos humanos para as pequenas empresas; e resolver os litígios desnecessários entre os assistentes sociais e as pessoas subsidiadas.

No que respeita ao estabelecimento do Sistema de Segurança Social a dois níveis, para garantir a subsistência dos idosos, é necessário, tendo em conta a pressão da inflação, mobilizar recursos e acelerar o passo, bem como eliminar os vários tipos de obstáculos, a fim de que a vida pós-aposentação do grupo sénior dos residentes permanentes esteja garantida, ou seja, que tenham um nível de vida não inferior ao índice mínimo de subsistência.

No início deste ano, já foi antecipada a concretização da comparticipação pecuniária, referida pelo Chefe do Executivo no relatório das LAG. Contudo, o Governo afirmou explicitamente que esta comparticipação pecuniária se integrava nos planos do 1.º semestre de 2011, e quanto aos planos do 2.º semestre não disse nada ao público até ao presente momento.

No passado, apresentei várias interpelações ao Governo sobre as diversas medidas destinadas a atenuar as dificuldades da população, mas o mesmo não me deu respostas pertinentes. Assim, volto a exortar o Governo a:

1. Mobilizar recursos com determinação, para proceder à reforma do regime de apoio económico, no sentido de que as famílias cujos rendimentos sejam inferiores a 1,5 vezes o valor do actual índice mínimo de subsistência, possam ser também contempladas com o referido apoio, bem como adoptar medidas, como mobilizar recursos para apoiar as famílias dos trabalhadores em situação de baixos rendimentos (*working poor*), próximos do índice mínimo de subsistência, eliminar o antigo mecanismo de apoio económico que contribui para a perda de vontade de trabalhar, na medida em que os rendimentos auferidos pelos apoiados são inflexivelmente deduzidos na sua totalidade, ajudar a devolver aos elementos das famílias beneficiárias de apoio económico a confiança no emprego, contribuindo indirectamente para o aumento de recursos humanos para as pequenas empresas e resolver os litígios desnecessários entre os assistentes sociais e as pessoas subsidiadas;

2. Mobilizar recursos aquando da criação do regime de segurança social a dois níveis, e acelerar o passo, no sentido de eliminar os diversos obstáculos, para que os residentes permanentes idosos consigam também usufruir daquela protecção pós-aposentação, não inferior ao actual índice mínimo de subsistência;

3. Esclarecer sobre os planos do 2.º semestre do corrente ano, na sequência da implementação do Plano de Participação Pecuniária no 1.º semestre.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Au Kam San.

Au Kam San: Obrigado Sr. Presidente.

Caros Colegas:

O relatório sobre as “Deslocações ao exterior em missão oficial de serviço dos trabalhadores da Administração Pública”, divulgado pelo Comissariado de Auditoria, teve grande estrondo na sociedade, que está extremamente indignada por entender que é um luxo excessivo gastar do erário público mais de 13 mil patacas por uma noite de hotel, e mais de mil patacas por uma refeição. Contudo, sabe-se que o que foi revelado no relatório é apenas a ponta do icebergue. Será que essa situação de “despesismo” só se verifica nas deslocações ao exterior em missão de serviço? Se assim pensam, estão errados, porque situações semelhantes se verificam nas despesas correntes dos Serviços e organismos públicos.

Nestes últimos anos, graças à política de visto individual, os rendimentos do sector do jogo têm vindo a crescer exponencialmente, pois este sector apenas no ano findo arrecadou, em termos de rendimentos, mais de 180 mil milhões de patacas, o que representa mais de 60 mil milhões de patacas para o Governo, a título de imposto sobre o jogo. É precisamente por causa dessas chorudas receitas que o orçamento tem vindo a fazer o triplo salto nestes últimos anos, passando de pouco mais de 30 mil milhões de patacas para cerca de 50 mil milhões de patacas para o corrente ano. Com as significativas injeções no orçamento, através dos impostos sobre o jogo, os diversos Serviços e organismos públicos passaram a “nadar em dinheiro”. Para um sistema burocrático, a forma normal de lidar com esta situação é aumentar as despesas, já que o dinheiro não é seu, porque não gastá-lo todo? Tanto mais que quanto mais despesas realizam, maior a “capacidade” para mostrar “serviço”. Por isso, viver e comer luxuosamente durante as deslocações ao exterior em missão de serviço é apenas uma ponta do icebergue. O Comissariado de Auditoria apenas circunscreveu a auditoria ao nível das Direcções de Serviços, mas se o estendesse até às deslocações em missão de serviço do Chefe do Executivo, dos Secretários e demais titulares dos principais cargos, caso estivesse também dentro das suas atribuições, teria provavelmente detectado muitas outras despesas de luxo.

Sobre este tipo de esbanjamento do erário público, é natural que advogemos a criação de um regime com comandos precisos para combate ao despesismo, só que o problema nasce precisamente por termos recursos financeiros a mais. Há pessoas que entendem que quanto maiores os recursos financeiros públicos acumulados, tanto melhor, daí que tivesse “chovido um mar de críticas” quando o Secretário para as Finanças da região vizinha afirmou que “quando se diz que o Governo tem dinheiro é o mesmo que dizer que a população tem dinheiro”. Na verdade, o não aproveitamento do

saldo financeiro público encobre riscos, na medida em que quanto maior é o valor, maior a pressão para o gastar, especialmente no caso de Macau, em que o saldo financeiro com que a Administração começou no início do estabelecimento da RAEM era de apenas um pouco mais de dez mil milhões de patacas, e hoje já ultrapassa os cem mil milhões. Perante tão gordo saldo financeiro, como é possível evitar o despesismo! Basta olhar para as edições publicadas pelos diversos Serviços e organismos públicos, só para mostrarem “serviço”, independentemente de se preocuparem com o número de pessoas que as lêem, para se concluir que se gastou “uma pipa de massa” do erário público com essas publicações. O Comissariado de Auditoria também elaborou um relatório sobre isto, tecendo críticas sobre a sua real eficácia. Mas isso resultou em nada, se não mesmo num maior desenfreamento dessas publicações. Provavelmente, pensam que o dinheiro gasto nessas publicações é apenas uma ninharia, quando comparado com o saldo financeiro anual de dezenas de milhares de milhões de patacas. Ao considerarem os custos com as publicações uma gota no oceano, pode concluir-se do estado moral pouco saudável dos nossos governantes.

Assim sendo, como maximizar o erário público é uma questão muito séria para o Governo, pois actualmente dispõe de uma capacidade financeira confortável. Entendemos que o Governo deve aproveitar a sua forte capacidade financeira para financiar projectos que contribuam para o desenvolvimento de Macau a longo prazo, implementando assim regimes que permitam elevar a qualidade de vida da população, no sentido de reduzir a acumulação do erário público no cofre e de eliminar as tendências para o despesismo. Vou então citar aqui dois exemplos para um melhor esclarecimento:

1. Não restam quaisquer dúvidas de que nenhum idoso consegue sobreviver com as 1.700 patacas da pensão de velhice do Fundo de Segurança Social (FSS). Por isso é que surgiram fortes solicitações da sociedade no sentido de o Governo aumentar o valor da dita pensão. Só que este se limitou a ponderar o aumento do índice de subsistência e manteve-se firme na questão do aumento da pensão de velhice. Isto porque provavelmente está preocupado com a possibilidade de os actuais recursos do FSS não serem suficientes para assumir as despesas com o aumento da pensão de velhice, e assim sendo, mesmo sabendo que o valor da pensão é baixo e injusto, fingiu não ouvir as solicitações da população. Segundo o relatório do FSS, mesmo excluindo as despesas com a velhice daqueles que só este ano começaram a efectuar as contribuições retroactivas, a parte do FSS relativa ao financiamento do Governo vai ser completamente gasta até 2032. Em teoria, o FSS entrará em falência. Claro que nessa altura o Governo irá reforçar o financiamento com vista a manter o Fundo. Porém, tendo em conta a fraca diversificação da economia de Macau, é impossível fazer previsões a 10 anos para a sua economia, muito menos saber o que acontecerá em 2032 e se a situação económica será tão boa como agora. Nem mesmo a Islândia, que é um país que entrou em falência... Então, como é que o Governo da RAEM pode garantir que vai haver dinheiro para financiar o referido Fundo? Se na altura não houver mesmo dinheiro, significa que os actuais contribuintes estão a deitar o seu dinheiro ao lixo! Portanto, o Governo deve aproveitar os actuais elevados proveitos do jogo para manter o financiamento normal do FSS, e deve ainda mobilizar uma parcela significativa dos saldos acumulados, por exemplo, 20 mil ou 30 mil milhões de patacas, para garantir o futuro funcionamento do FSS, no sentido de evitar a sua falência e de reforçar a confiança da população na protecção que esse Fundo poderá oferecer no futuro. Por outro lado, deve aumentar o valor da pensão de velhice até ao nível do índice de subsistência,

para que a mesma consiga surtir devidamente os seus efeitos;

2. A dificuldade de acesso aos Serviços de saúde é outro problema que continua por resolver em Macau. Muitos residentes queixam-se sobre o longo tempo de espera para as consultas e exigem a melhoria da situação. Mas se o sistema de saúde público for melhorado, isso vai ter implicações e criar dificuldades de sobrevivência aos médicos do sector privado. O Governo vai ter então de suportar todos os custos com a assistência médica da população em geral, situação esta que não é aceitável. Por isso, quanto ao desenvolvimento da área da saúde em Macau, é evidente que a promoção do pleno aperfeiçoamento do sistema de saúde público não é a opção adequada. Actualmente os recursos do Governo são relativamente abundantes, por isso entendemos que deve ser aproveitada a oportunidade para o Governo lançar seguros de saúde aplicáveis a toda a população. Os residentes poderiam ter melhores condições para escolher os Serviços de saúde, permitindo assim o desenvolvimento paralelo da saúde pública e da saúde privada, resolvendo logo a questão do longo tempo de espera para consultas. Naturalmente a promoção dos seguros de saúde para toda a população não terá sucesso se for totalmente a expensas dos residentes. O Governo deve então tomar a iniciativa de investir nesse plano, com vista a atrair a participação voluntária da população, a fim de que a mesma passe a ser universal. Segundo consta, os Serviços de Saúde procederam já a um estudo e avaliação desse plano. Como neste momento abundam os recursos públicos, é de crer que seja a altura própria para o Governo financiar o lançamento desses seguros. A concretização desse plano reveste-se da maior importância, e é melhor do que deixar os governantes desperdiçarem o erário público.

Para além destas duas áreas, muitas outras há que merecem o apoio do Governo, nomeadamente o desenvolvimento da educação, o estabelecimento de um regime de certificação profissional, a concretização, sob orientação do Governo, do plano de reconstrução dos bairros antigos, o apoio aos que se encontram em situação de *working poor* (trabalhadores de baixos rendimentos), etc. Devido às limitações do meu tempo para esta intervenção, não vou elencar aqui ao pormenor todas as áreas, mas são de facto todas relevantes para o desenvolvimento de Macau a longo prazo. Recorrer aos saldos acumulados para financiar os referidos planos contribui para diminuir as poupanças do Governo, e só assim é que este ficará mais atento quanto à utilização cautelosa do erário público. É necessário reduzir as despesas, a fim de que o erário público seja utilizado para impulsionar o desenvolvimento sustentado de Macau, ajudando assim a população a melhorar a sua qualidade de vida.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Wai Chi.

Chan Wai Chi: Obrigado Sr. Presidente.

Na época do Ano Novo Chinês registou-se em Macau, tal como no Território vizinho, uma escassez de leite em pó. Como vigora em Macau um sistema económico liberal, e o leite em pó não faz parte dos produtos controlados, não se pode recusar a alguém a sua compra. Caso se registre uma aquisição por grosso num prazo curto, ou se se registar uma interrupção de produção, isto vai provocar a falta de produtos no mercado e também a febre colectiva de compras, o que já aconteceu no passado. Perante esta situação, limitar a quantidade por compra não ajuda a resolver a questão, visto que pode provocar pânico e febre colectiva de compras, devendo antes procurar-se o alargamento das fontes de fornecimento. Como a produção e o fornecimento de leite em pó cumprem a quota

autorizada de venda no mercado, não se pode por isso aumentar o fornecimento a curto prazo. Entretanto, caso o fornecimento seja garantido e haja lugar a um aumento deste em conformidade com as necessidades, certamente que a questão da escassez de leite em pó pode ser devidamente resolvida. Segundo consta, vão estar disponíveis a curto prazo em Macau, produtos novos e suficientes, portanto é de crer que o fenómeno da escassez de leite em pó possa ser atenuado. Só se o problema do fornecimento for resolvido se eliminam-se situações como as do pânico registado.

Também se registou na época do Ano Novo Chinês, uma actividade de promoção de venda de carne fresca de porco, através da redução de preços. Essa actividade, cuja efectuação foi combinada pelo distribuidor de porcos vivos e pelos representantes dos vendedores de carne, visava promover a respectiva venda na época do Ano Novo Chinês, por via de não aumentar, e até mesmo baixar, os preços, mas não contou com o apoio unânime dos vendedores. Segundo a imprensa, apenas 65,6% dos vendedores participaram nesta actividade de promoção de vendas. Porque é que essa actividade, cuja realização era bem-intencionada, não foi reconhecida? Desloquei-me então ao mercado onde os vendedores não participaram nessa actividade, para me inteirar da situação. Estavam afixados, ali nas bancas de carne de porco, avisos de “venda a preços de custo”, isto quer dizer que não baixaram nem aumentaram os preços. De acordo com as informações dos vendedores de carne de porco, a não participação nessa actividade de promoção da venda deveu-se ao facto de terem reservas sobre o respectivo acordo e condições complementares, e a outra razão disse respeito à falta de disponibilidade para redução de preços, uma vez que o preço da carne de porco se mantinha elevado. Caso essa questão não seja resolvida, registar-se-á então uma pressão para aumento dos preços após as festividades do Ano Novo Chinês.

Os vendedores de carne vendem-na a preço barato, ganhando menos lucro, mas conseguem vender mais, e quando há maior fluxo de pessoas é óbvio que o negócio vai ser melhor. Mas esta situação já não acontece quando o preço dos produtos aumenta de forma contínua, porque os residentes acabam por não comprar nada. Tendo em conta que existe neste momento uma grande diferença entre o preço de venda a retalho de carne fresca, em Macau e na China Continental, grande quantidade de carne de porco de contrabando, não inspeccionada, é utilizada por restaurantes e estabelecimentos de comes e bebes, e ainda em casa de muitos residentes. Se se pretender acabar com os problemas da carne de porco de contrabando, para além de se autuar, é necessário reduzir a diferença entre o preço da carne de porco de Zhuhai e o de Macau, e só assim é que se conseguirá resolver o problema pela raiz. Não são apenas os residentes que não conseguem suportar o custo elevado da carne de porco, porque os respectivos vendedores também não têm uma vida fácil. Se não se resolver o problema das fontes de abastecimento, o resultado desse círculo vicioso só pode ser prejuízos, mais do que benefícios.

Os problemas da população prendem-se normalmente com o vestuário, a alimentação, a habitação e o transporte. Os residentes deparam-se com dificuldades em arranjar emprego, meios de transporte e alojamento. Face ao exposto, se o Governo da RAEM estiver realmente aflito com as preocupações dos residentes, então deve “passar uma receita médica tendo em conta cada uma das doenças”, resolver as falhas e os desequilíbrios verificados na procura e na oferta e acabar com os problemas pela raiz.

O Plano de Participação Pecuniária consegue aliviar as dores

pontuais dos residentes, mas não consegue resolver as dores dos residentes face ao elevado preço dos produtos e da habitação.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Mak Soi Kun.

Mak Soi Kun: Obrigado Sr. Presidente.

Caros Colegas:

A intervenção que apresento hoje relaciona-se com a observação e a apresentação das sugestões sobre a segurança industrial e sobre a promoção da protecção ambiental.

Tanto antes como depois das festividades do Ano Novo Chinês, foram abertos concursos públicos para diversas obras de grande envergadura, a cargo de vários Serviços públicos, e imprimiu-se aceleração a uma parte das obras das concessionárias do sector do Jogo, que prosseguiram a bom ritmo. Para além disso, refere-se no relatório das LAG que haverá lugar, umas a seguir às outras e neste mesmo ano, a outras obras públicas de grande envergadura, por exemplo as do Metro Ligeiro.

Prevê-se que se registará uma nova época de prosperidade no sector da construção. Entretanto, no momento em que os operadores do sector em questão vão ter acesso a trabalho, o público presta também atenção às questões relativas ao desajustamento de recursos humanos e à segurança no trabalho. Devido ao impacto do *tsunami* financeiro que teve lugar em 2009, o sector da construção viu-se em abrandamento, mas registou nessa época uma subida significativa de acidentes de trabalho. Por via de estudos, os académicos e especialistas detectaram que esta situação se devia principalmente a uma omissão por parte dos Serviços públicos. No momento actual, em que se regista uma recuperação evidente no sector em questão, e se iniciam sucessivamente várias obras de construção, vai ser também elevado o número de acidentes de trabalho? A questão que acabei de referir suscitou a preocupação, quer por parte do público, quer por parte do sector envolvido. O que nos provoca satisfação é que após o sector em questão ter apresentado várias opiniões sobre a segurança e saúde ocupacionais, o Governo mudou recentemente a sua atitude de omissão, dando ainda respostas positivas às necessidades do desenvolvimento socioeconómico e às solicitações do público. Por exemplo, o Governo entrou em colaboração com as associações relacionadas com a organização de actividades de sensibilização para: reforçar a consciência sobre a segurança e saúde ocupacionais, e realizar acções de divulgação e sensibilização sobre estas questões; adoptar medidas adequadas no que respeita à segurança no trabalho, bem como organizar concursos nesse âmbito. Embora as medidas adoptadas fiquem muito aquém das expectativas, tanto da sociedade como do sector envolvido, que exigem a criação duma escola ocupacional, a atitude positiva do Governo, que recorreu à política de incentivo para substituir a política de penalização, bem como à política preventiva para promover a segurança no trabalho, conseguiu o apoio unânime e a colaboração positiva do sector em questão.

Nestes termos, e para que as empresas que cumprem energicamente os deveres sociais sejam incentivadas nos processos de concurso, através duma contagem de pontuação ainda mais justa, não devem os Serviços competentes considerar também a exigência de apresentar nas propostas o preço para a implementação de cada uma das medidas de segurança? Em paralelo, não se devem ainda ponderar como requisitos, para elevar devidamente a pontuação das propostas, o facto de as empresas terem, desde sempre, chefe de

segurança, ou serem detentoras da certificação OHSASI 1801, pela segurança e saúde ocupacionais, ou ainda terem sido vencedoras de competições sobre segurança industrial, para que a política de prevenção de acidentes industriais seja apoiada de forma contínua pelos operadores e trabalhadores?

É indubitável que hoje em dia a realização de qualquer tipo de obra, em qualquer parte do Mundo, abrange necessariamente a vertente da protecção ambiental. No 12.º Plano Quinquenal do Governo Central, define-se claramente que o posicionamento do desenvolvimento futuro de Macau passa pela sua transformação em centro mundial de turismo e de lazer. No entanto, o trabalho legislativo relativo à protecção ambiental, a desenvolver pela Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental recém-criada, não está a ser feito de forma a acompanhar o rápido desenvolvimento social. Face a esta situação, é necessário, para além de acelerar os referidos trabalhos legislativos, desenvolver os trabalhos de divulgação da protecção ambiental, tendo em conta a experiência recente do Governo na divulgação da importância da segurança profissional. Normalmente, o prazo de realização de obras de grande envergadura é plurianual, e se os projectos das obras não tiverem em conta o factor da protecção ambiental, aquando da implementação no futuro de leis sobre a protecção ambiental, as obras em curso irão de certeza contrariar a legislação. Assim, no concurso público de obras públicas, espero que o Governo consiga ter uma visão prospectiva sobre a matéria da protecção ambiental e consiga definir instruções e critérios de avaliação para a segurança industrial e protecção ambiental, bem como ponderar a criação de um mecanismo de contagem de pontuação que funcione como incentivo.

Obrigado

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Tong Io Cheng.

Tong Io Cheng: Obrigado Sr. Presidente.

Caros Colegas:

Com vista à informatização da informação e dos processos dos tribunais, tivemos a oportunidade de visitar, em finais do ano passado, o Supremo Tribunal do Povo e outras instituições judiciais, a fim de nos inteirarmos sobre os avanços registados ao nível da informatização da informação dos tribunais na China. Fomos esclarecidos de que a maioria dos tribunais de comarca já tem as informações informatizadas, sendo até possível marcar com antecedência as datas para a apresentação de acções, para o julgamento e para a prestação de depoimento por parte de testemunhas; fazer pesquisas na rede; monitorizar o andamento dos processos; avaliar a qualidade dos mesmos e divulgar na rede as sentenças judiciais. E os resultados têm sido bastante positivos.

O Supremo Tribunal Popular divulgou várias vezes normas, que constituem fundamentos para a concretização da informatização nos tribunais. A postura activa dos tribunais da China nesta matéria, fez-me recordar as duas últimas intervenções de antes da ordem do dia, do Deputado Vong Hin Fai, nas quais este relatou a importância da divulgação dos acórdãos, para além das recomendações aos Serviços competentes, para a concretização da divulgação da informação sobre os processos judiciais.

Passou mais de um ano e ainda não temos nenhuma resposta do Governo, em relação a um assunto directamente relacionado com a vida da população e tão importante para a eficiência judicial e para a

justiça. O tempo vai passando, e o problema não se resolve automaticamente.

Solicitamos novamente ao Governo, então, que preste atenção ao problema da informatização do sistema judicial, que constitui um passo importante para o aperfeiçoamento da eficiência judicial e para garantir a justiça.

Obrigado.

Presidente: Srs. Deputados:

Passemos à ordem do dia.

Aguardem um momento pela entrada dos representantes do Governo para fazerem uma apresentação.

(Entrada dos representantes do Governo)

Presidente: Srs. Deputados:

O primeiro ponto da ordem do dia é a apresentação, discussão e votação na generalidade, da proposta de lei intitulada “Regime de Construção e Venda de Habitação Económica”. Antes de mais, agradeço a presença neste hemiciclo do Sr. Secretário Lau e dos seus colaboradores, para nos fazer a apresentação da referida proposta de lei.

Tem a palavra o Sr. Secretário Lau.

Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:
Obrigado Sr. Presidente.

Exmo. Sr. Presidente da Assembleia Legislativa, Exmos. Srs. Deputados:

Boa tarde!

A questão habitacional é um dos temas quentes que tem sido discutido nos últimos anos. Assim o Governo dá muita atenção a esta questão, apoiando os residentes na resolução dos problemas habitacionais, o que já é o objectivo principal da política de habitação.

Com o desenvolvimento urbano e económico, verifica-se um aumento na procura de habitação pública, mas temos recursos limitados de habitação pública. A fim de assegurar o alojamento das famílias com reais necessidades, em habitação pública, melhorar o aproveitamento dos recursos públicos e distribuir com rigor as habitações públicas, procedeu-se à revisão da legislação vigente que regula a habitação económica e do decreto-lei que regula o regime de construção e aquisição das habitações construídas ao abrigo do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação (CDH), que têm vindo a ser outorgados há mais de 30 e 17 anos, respectivamente, não estando actualmente aptos a acompanhar o desenvolvimento social.

A política de habitação pública do Governo consiste em melhor aproveitar os recursos públicos, e apoiar empenhadamente os agregados familiares com reais necessidades na resolução dos problemas habitacionais. Sobre a habitação social, o respectivo diploma foi revisto em 2009, e o novo concurso público de habitação social foi aberto no mesmo ano.

Quanto à revisão da legislação sobre habitação económica, o Governo realizou consultas públicas sobre o texto deste projecto em 2007. No ano de 2008 foram realizadas algumas sessões de esclarecimento, em particular sobre “o limite de rendimento e a declaração de património”, para auscultar mais opiniões. Após a criação do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública em 2010, foi apresentada esta legislação aos membros de modo a auscultar as suas preciosas opiniões.

Depois de analisar as opiniões recolhidas nas diversas consultas públicas, o conteúdo principal relativo à revisão da legislação de habitação económica é o seguinte: fixação dos limites de rendimento e património líquido; prorrogação do prazo de inalienabilidade para 16 anos, fixação de um período do prazo de inalienabilidade, decorrido o qual a habitação económica poderá ser alienada às pessoas que reúnam as condições de candidatura; fixação de um regime sobre o pagamento da compensação, para evitar a obtenção de lucros através da venda de habitação económica. Em simultâneo, propõe-se manter a actual lista de espera de habitação económica, os antigos candidatos e os novos agregados familiares requerentes irão ser tratados de forma separada. Em resumo, a sociedade tem a mesma opinião para os adquirentes de habitação económica: “liberalizar a aquisição e restringir a venda de habitação económica”. Para preencher as faltas do regime anterior, são fixados os limites de rendimento e de património líquido, no sentido de obedecer a três princípios gerais: melhor aproveitar os recursos; dar prioridade aos grupos sociais mais carenciados; e manter os bons princípios apoiados pela experiência e tradição locais.

O demais conteúdo da revisão, é a proposta do cancelamento do regime dos CDH, determinação e responsabilidade por parte do Governo para proporcionar mais habitações públicas, e as habitações económicas serão construídas apenas pelo Governo, de modo a melhor aproveitar os recursos habitacionais.

Com os recursos limitados de habitação pública, procedeu-se à revisão das condições de aquisição; os candidatos devem ser residentes permanentes da RAEM, para assegurar a distribuição dos recursos habitacionais com rigor. Foram introduzidas também alterações à composição do agregado familiar requerente, porque a relação familiar não jurídica não é uma relação estável e duradoura, podendo causar facilmente problemas sociais, e não fazendo bem uma distribuição dos recursos sociais com rigor. Assim, entende-se por agregado familiar o conjunto de pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação e estejam ligados por laços de casamento, união de facto, parentesco, afinidade, ou adopção, e o agregado familiar divide-se em agregado familiar nuclear e não nuclear.

Por outro lado, de acordo com os termos da legislação anterior sobre habitação económica, os candidatos podem ser admitidos quando não possuam imóvel aquando da apresentação de candidatura. No intuito de evitar a apresentação da candidatura à habitação económica logo que se obtenham lucros, depois da venda da sua propriedade, propõe-se que nenhum dos elementos do agregado familiar ou indivíduo e seu cônjuge possa ter tido, na RAEM, qualquer propriedade ou terreno com finalidade habitacional, nos cinco anos imediatamente anteriores à data de apresentação da candidatura e que seja revogado o regime do subsídio de habitação económica.

Relativamente à fixação dos limites de rendimento e de

património, serão estipulados os valores do total de rendimento mensal e património líquido dos elementos do agregado familiar ou indivíduo, com o objectivo de apoiar os residentes com reais necessidades, de acordo com os recursos sociais, bem como distribuir as habitações públicas com rigor. Ademais, é prorrogado o prazo de inalienabilidade para 16 anos. Entretanto, após o decurso dos seis anos do prazo de inalienabilidade, o adquirente pode requerer ao IH a autorização do levantamento do ónus de inalienabilidade, e para a venda da fracção a novo adquirente que reúna as condições gerais para a aquisição de habitação económica, não podendo o novo preço exceder o limite máximo do preço de venda fixado pelo IH. Simultaneamente, as habitações económicas podem ser alienadas livremente, findo o prazo de inalienabilidade e após o pagamento de uma compensação. Além disso, procedeu-se também à revisão do regime de candidatura à habitação económica, alterando o actual regime de ordenação na lista para atribuição de habitação, por pontuação para sorteio público.

Quanto ao acompanhamento transitório dos antigos candidatos segundo o antigo regime, é um tema preocupante na sociedade, o sentido original sobre a revisão da legislação de habitação económica é sempre assim, os antigos candidatos e os novos agregados familiares requerentes, irão ser tratados de forma separada. Os candidatos confirmados na lista de espera serão tratados de acordo com o princípio de “liberalizar a aquisição e restringir a venda de habitação económica.” As condições de aquisição de habitação estão em conformidade com os termos da nova revisão do regime de construção e venda de habitação económica: preço de aquisição de habitação; ónus de inalienabilidade; compensação e sanções de infracções. Mas ficam dispensados do preenchimento dos requisitos, no que respeita à composição do agregado familiar, bem com à exigência de não se ter possuído propriedade ou terreno nos cinco anos imediatamente anteriores à data de apresentação da candidatura. Na nova revisão da lei, os antigos candidatos, e os novos agregados familiares requerentes, podem ser tratados de forma separada, por Despacho do Chefe do Executivo, não sendo fixado o limite de rendimento para os agregados familiares classificados na lista de espera.

Na apresentação agora relatada referimos só alguns pontos importantes do projecto, ainda existem os demais novos articulados. Neste momento, estamos dispostos a responder às perguntas apresentadas pelo Presidente e pelos Deputados, sobre a proposta do “Regime de Construção e Venda de Habitação Económica.”

Muito Obrigado!

Presidente: Temos dez Srs. Deputados que carregaram no botão pedindo o uso da palavra. Deixem cá ver... Vão intervir primeiro os primeiros cinco. Bem, vamos dividir o uso da palavra por duas vezes.

Tem a palavra o Sr. Deputado Au Kam San.

Au Kam San: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário, Srs. membros do Governo:

Diz-se que devagar se faz bem. Esta proposta de lei atrasou-se, no mínimo, dois anos. Ou seja, deveria ter sido apresentada em 2009 e só ficou concluída em 2011. Pensaram em elaborar o documento sem pressa para realizar um bom trabalho, ao que me parece, mas sem que o resultado se justifique. Porque digo isto? Porque na proposta de lei dizem uma coisa incoerente. Porque digo isto? Na Nota

Justificativa existem afirmações que não se encontram na proposta de lei. Por exemplo: regime da venda de habitação em construção; avaliação da habitação; fixação do preço da habitação económica; e sorteio da venda, entre outros. Tudo isto se encontra na Nota Justificativa, mas desaparece na proposta de lei. Afinal de contas, qual a ideia do Governo? Está confuso, ou será que se prepara para algo aventureiro? Sabe-se lá... Li esta proposta de lei e pareceu-me logo que não se tratava de um bom documento, especialmente, por exemplo, no que se refere à distinção entre candidatos novos e candidatos antigos. Previamente, o Governo deixou “fugir” esta informação: os candidatos sujeitar-se-ão a limites máximos e mínimos de rendimentos e de património. O que gerou grande choque junto dos candidatos à habitação económica que estão há anos a fio em lista de espera. Preocupa-os puderem ser eliminados da lista com a aplicação das novas regras. Assim, protestaram. Face a este protesto, o Chefe do Executivo, Chui, acalmou-os, reafirmando que aos candidatos novos se aplica o novo regime e aos candidatos antigos aplica-se o regime antigo. No entanto, com esta proposta de lei os limites máximos de rendimentos e de património aplicam-se a candidatos novos e antigos. O que significaria que a promessa do Chefe do Executivo Chui é falsa: aos candidatos novos aplica-se o regime novo e aos candidatos antigos aplica-se o regime antigo. Isto provocou novos protestos. Então, o Chefe do Executivo, o Sr. Chui, esclareceu que aos candidatos novos se aplica o novo regime e que os candidatos antigos ficam isentos dos limites máximos de rendimentos e de património. Voltando a esta proposta de lei, o Sr. Secretário Lau fala, na Nota Justificativa, de impor aos candidatos os limites máximos de rendimentos e de património. Afinal de contas quem manda: a lei ou o Chefe do Executivo? A proposta de lei não diz isso. O artigo 23.º, n.º 4 – disposições transitórias – diz claramente: os candidatos antigos estão isentos de cumprir o n.º 2, n.º 3, n.º 7 e alínea 1), do n.º 8, do artigo 6.º. Mas, segundo o disposto no n.º 6, não ficam isentos do cumprimento dos limites máximos de rendimentos e de património. Porquê? Ao que parece, ao elaborar esta proposta de lei, os respectivos membros do Governo ignoraram o Chefe do Executivo. Andaram a “brincar” com o Chefe do Executivo. O Chefe do Executivo disse uma coisa, e esta proposta de lei diz outra. Apesar do esclarecimento do Chefe do Executivo, esta proposta de lei continua a dizer outra coisa. Afinal de contas, quem manda? O Chefe do Executivo ou a lei? Caso esta proposta de lei seja aprovada, no futuro os nossos membros do Governo afirmarão, com uma cara muito séria, que se cumpre o princípio do respeito pela lei e de actuar em obediência à lei. Assim, tudo ficaria pelo melhor dos mundos. Os nossos membros do Governo gostam muito de declarar que “actuam em obediência à lei”, tal como dizia Ao Man Long. Bem, esta é a primeira questão.

Segunda questão. A habitação económica foi criada pela Administração portuguesa que, constatando a impossibilidade de compra de residência própria pela classe trabalhadora naquela altura, optou por construir habitação económica com vista a ajudar os residentes em geral a adquirirem casa própria. O Governo da colónia até tinha preocupação em obviar às dificuldades dos residentes em geral, o que era boa política. Portanto, nunca foram definidos os limites máximos de rendimentos dos candidatos à habitação económica. No entanto, parece que o actual Governo considera aquela boa política, aplicada pela Administração de então, um regime imperfeito. Naquela altura quem tinha condições económicas bastante boas podia candidatar-se à habitação económica, desde que não se importasse com a simplicidade austera das unidades de habitação económica. Nesta proposta de lei da habitação económica, definem-se limites máximos e mínimo de rendimentos dos candidatos, mas sem critérios, prevendo-se apenas: “a definir por

despacho do chefe do executivo”. Antigamente, não havia limites máximos e mínimos de rendimento, mas agora passa a haver, sendo uma alteração muito relevante em termos de política. Qual o fundamento do Governo para proceder a esta alteração? Sei que se a habitação económica fosse política social deveria colocar-se mais limitações aos beneficiários. Só que perante esta proposta de lei parece que a habitação económica não é uma regalia. Esta proposta de lei não fixa os preços de venda da habitação económica, que serão definidos por Despacho do Chefe do Executivo. Mas o Governo deixou “sair” esta informação: o preço da habitação económica será de 1.100 patacas por pé quadrado ou 0,1 metros quadrados. Portanto, o preço de 1.100 patacas por pé quadrado, tirando os custos de construção e do terreno, parece um negócio lucrativo para o Governo. Não sendo uma regalia a habitação económica, o Governo obtém lucro através de construção da mesma, existindo apenas uma diferença: o Governo não lucra de forma tão acentuada quanto os construtores particulares. Esta proposta de lei diz claramente que a habitação económica não é uma regalia. Em resposta ao descontrolo do mercado imobiliário local, para responder a estas carências, tem por objectivo construir residências acessíveis aos residentes, para resolver as suas dificuldades habitacionais. Partindo desta premissa o Governo coloca limites máximos de rendimentos com vista a diminuir a procura de habitação económica pelos residentes. Assim disfarça as falhas da política aplicada no passado, a saber: a suspensão e adiamento de construção de habitação pública; e isto é inaceitável! Impõe um limite máximo, mas não prevê como? Até os preços de venda da habitação económica passam a ser fixados por Despacho do Chefe do Executivo. Como poderia aceitar uma proposta de lei como esta?!

Terceira questão. A política fracassada de suspensão de construção de habitação pública, obrigou os candidatos a estarem em lista de espera, sem prazo de resposta à vista. Além de exigir que fosse fixado um prazo de espera para habitação económica, a Sra. Susana Chou, anterior Presidente da AL, achou também que se devia determinar um prazo de espera pela habitação pública. O actual Chefe do Executivo, o Sr. Chui, disse também que se deveria fixar um prazo para os candidatos em lista de espera. Não obstante, nesta proposta de lei não foi feita a mínima referência ao “prazo de espera”. Porém, na Nota Justificativa refere-se o regime de atribuição de habitação económica por sorteio. Este regime não está estipulado na proposta de lei em causa, de forma que não sabemos de que se trata. Este regime consta na Nota Justificativa, mas está ausente nesta proposta de lei. Então qual será a fórmula de cálculo da pontuação? Nada se sabe. Prazo de espera? Será pelo método actual de pontuação, ou por sorteio, para decidir quem irá primeiro aceder à habitação económica? Macau é uma cidade caracterizada pelo sector do jogo e, então, para comprar habitação económica, será que temos de acrescentar um elemento de fortuna ou azar? Isto é muito estranho! Em Macau vigorou eficazmente durante anos uma fórmula de pontuação para proceder à ordenação dos candidatos. Com um prazo de espera adequado, e desde que os candidatos sejam elegíveis, terão oportunidade de aceder a uma habitação económica, decorrido um certo tempo em lista de espera. Contudo, com esse regime de sorteio, com o crescente aumento do número de candidatos, e face à menor oferta de habitação económica, se calhar alguns candidatos levariam uma vida e nunca chegaria a sua vez. Assim, comprar habitação económica é como tentar a sorte ao jogo. Será isso que o Governo pretende para caracterizar ainda mais a nossa cidade como cidade do jogo? Isto é, toda a população estaria obrigada às contingências de um jogo de fortuna ou azar? A meu ver, o regime de sorteio não visa fazer justiça. No regime de sorteio, por mais tempo que os candidatos estivessem em lista de espera, o

Governo não lhes garantia de forma alguma o acesso à habitação económica. Passaria a jogar com sorte dos candidatos. Não se pode deixar de protestar contra esse regime tão absurdo! Quero deixar isto bem esclarecido: da Nota Justificativa consta o regime de sorteio, mas na proposta de lei não se encontra estipulada a forma como é definida a ordem de prioridade dos candidatos. Então, que ideias tem o Governo? Queremos ficar bem esclarecidos acerca disto.

Última questão. Na proposta de lei, artigo 6.º, n.º 11, lê-se: “(...) quando for fundamentado (...)”. Então que critérios serão aplicados? O candidato pode entender ter fundamentos, mas os responsáveis do Governo podem entender o contrário, ficando com todo o poder decisório na mão. Isto não geraria corrupção? Ou seja, quem não tinha fundamentos poderia passar a ter, se tivesse capacidade para os comprar; quem tinha fundamentos poderia passar a os não ter, se não tivesse capacidade para os comprar. Em suma, seria uma situação sem alternativas! Houve casos como estes: os filhos menores que faziam parte da candidatura do agregado familiar não podem candidatar-se novamente a qualquer habitação pública quando atinjam a maioridade. Isto é irracional! Poderá permitir-se que estes filhos já maiores sejam eliminados automaticamente da candidatura do agregado familiar para puderem candidatar-se sozinhos? Assim, este regime teria critérios mais claros, sem permitir que os responsáveis do Governo possam fazer tudo à sua vontade.

Última questão. Pensava em levantá-la no debate na especialidade, mas identifiquei um carácter chinês que incomoda bastante: na página 6, artigo 7.º, onde estão estes caracteres chineses 『敕遷 chek chin – mandar desalojar』, não sei se o redactor desta proposta de lei sabe ou não o significado do carácter 『敕』. Os chineses da província de Guangdong costumavam dizer: 『得敕 tac chek』... Sabem o que significa o carácter 『敕』? Significa “ordem do imperador”! Quem tinha esta credencial do imperador podia fazer tudo que quisesse. Em Macau, não há imperador e ainda assim usaram 『敕遷』? Não se deveria usar outra expressão, tal como 『勒遷 lac chin』? Por que razão usaram estes caracteres? Parece que não sabem alterar a mentalidade obsoleta.

Bem, por enquanto, tenho dito.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Ng Kuok Cheong.

Ng Kuok Cheong: Antes de mais, levanto as questões chave. Perante as reclamações dos candidatos em lista de espera há anos a fio, o Chefe do Executivo, Chui Sai On, anunciou nos últimos dias de Julho de 2010 que aos candidatos antigos se aplica o regime antigo. Ou seja, não lhes será aplicado o novo regime de limites máximos de rendimentos e de património. Esta proposta de lei provocou polémica, e a seguir o Chefe do Executivo esclareceu novamente, a 22 de Fevereiro deste ano, que os candidatos antigos se regem pelo anterior regime, não lhes sendo aplicado o novo regime de limites máximos de rendimentos e de património. Julguei que o Sr. Secretário Lau iria falar em tempo útil com o Chefe do Executivo e apresentaria hoje uma versão com emendas, ou no mínimo com uma explicação. Mas hoje o que vejo é a mesma versão inalterada. A apresentação que o Sr. Secretário Lau acabou de fazer levou-me a, nesta ocasião pública... Ou seja, deu-me oportunidade de perguntar ao Sr. Secretário Lau, e aos Srs. membros do Governo aqui presentes, se querem derrubar o poder? Pois está em movimento a “revolução do jasmim”. A Tunísia e o Egipto já conseguiram com sucesso derrubar o poder ditatorial e ainda não se sabe que destino terá

Kadafi. Então o Sr. Secretário Lau queria aproveitar esta onda para derrubar o Chefe do Executivo, o Sr. Chui Sai On? Então, o que o Chefe do Executivo disse não vale? São as palavras do Sr. Secretário Lau que valem? Assim, poderia avançar essa “revolução do jasmim”. Caso seja verdade, aconselhava-o a arrepiar caminho! Mais vale recuar do que cometer erros! Porquê? O sucesso da sua revolução requeria o apoio público! O Sr. Secretário pode não gostar de Chui Sai On, ou saber muitas coisas negativas acerca dele, mas uma coisa o Chefe do Executivo fez bem, no mínimo: ele mostrou-se compreensivo para com os candidatos que estão em lista de espera para habitação económica há anos. Aos candidatos antigos aplica-se o regime antigo. Não estão sujeitos ao novo regime de limites máximos de rendimentos, e assim evita-se que sejam eliminados da lista. O Chefe do Executivo, o Sr. Chui Sai On, fez ainda outra coisa boa: estando presente no ano passado na AL, na sessão de perguntas e respostas, o Sr. Chefe do Executivo prometeu fixar um período de espera para candidatos à habitação social e económica de forma a não ficarem eternamente à espera. Agora, parece que o Sr. Secretário Lau anda a preparar uma revolução. Mas acho que o alvo dessa revolução está errado e não corresponde à vontade pública. A promessa do Chefe do Executivo era correcta: aos candidatos antigos aplica-se o regime antigo. Desta forma os antigos 12 mil candidatos elegíveis poderiam aceder à habitação pública. Como conseguiriam levar a bom porto a vossa revolução? Sr. Secretário Lau e Srs. membros do Governo aqui presentes, oiçam: parem com esse acto de rebeldia! Assim, tudo estaria bem e eu não encararia esse acto como uma rebelião, mas sim como um erro menor e inconsequente. Nesta proposta de lei constam dois erros. Primeiro, os candidatos antigos que estão em lista de espera há muitos anos não devem sujeitar-se aos limites de rendimentos e de património. Para não serem eliminados da lista, aos candidatos antigos deve aplicar-se o regime antigo. Por omissão ou por lapso fizeram desaparecer tudo isto. Então como acrescentar esta regra? Esta é a primeira questão.

Segunda questão: para os candidatos à habitação económica deve ser fixado um período razoável de espera. Tendo em conta as necessidades, o Governo deve prover mais habitação económica para resolver os problemas habitacionais dos residentes. Esta é uma responsabilidade mínima que o Sr. Chefe do Executivo prometeu assumir! Então, faço de conta que esta responsabilidade desapareceu desta proposta de lei devido a uma “gralha”. Mas, quando se irá corrigir essa “gralha”, acrescentando-se um período de espera nesta proposta de lei? Quanto à construção de habitação pública pelo Governo da RAEM, a prioridade é construir 19 mil casas económicas e sociais. As 19 mil unidades só satisfazem as necessidades dos candidatos à habitação económica e social, inscritos antes de 2004. Se não for construída mais habitação pública e se aumentar o número de novos candidatos, as casas serão atribuídas por sorteio? Não será possível por sorteio! Então, iriam encetar outra revolução para fazer tábua rasa da promessa do Chefe do Executivo? Iriam “matar” todos os candidatos antigos para “dispor” de umas escassas casas para sorteio? Assim não seria possível concretizar uma revolução com sucesso, portanto, acho que...

Presidente: Sr. Deputado Ng Kuok Cheong... Sr. Deputado Ng Kuok Cheong... Sr. Deputado Ng Kuok Cheong...

Ng Kuok Cheong: Sim?

Presidente: Nos termos do nosso Regimento são proibidas expressões ofensivas! O Sr. Deputado disse que o Sr. Secretário tem a intenção de levar a cabo uma rebelião. Acho isso

ofensivo. Tem de parar!

Ng Kuok Cheong: Está bem. Obrigado Sr. Presidente.

Quero exortar o Sr. Secretário a (nada tem a ver com aquilo de que falei antes) aumentar a oferta de habitação económica e social. Não se deve utilizar regulamentação ou outros meios para exigir mais requisitos, retirando o direito de elegibilidade dos candidatos antigos, com o objectivo de disfarçar os erros da política habitacional. Aqui deixo a minha esperança de que o Sr. Secretário venha a corrigir os erros, trabalhando com mais empenho na oferta de habitação pública. Caso tal aconteça a proposta de lei será correctamente produzida e implementada.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Wai Chi...

Tem a palavra o Sr. Deputado José Pereira Coutinho.

José Pereira Coutinho: Obrigado Sr. Presidente.

Por mim tudo bem, pode intervir antes de mim.

Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário, Srs. Membros do Governo:

Não sei se o Sr. Secretário nos apresentou uma proposta de lei errada por lapso, ou não. Além do referido pelos meus colegas, quero também dizer que nesta proposta de lei, não vejo nada... Porque o artigo 25.º prevê claramente que os pormenores serão regulados por regulamento administrativo. Eu, pessoalmente, não quero ser um “carimbo de borracha”. Ou seja, se votasse a favor desta proposta de lei, não conseguiria responder aos residentes de Macau se de facto “aos candidatos antigos se aplica o regime antigo e aos novos candidatos se aplica um regime novo”. Que condições os candidatos elegíveis devem reunir? Nada disto está previsto nesta proposta de lei. Esta proposta de lei é semelhante a um regulamento administrativo, não prevendo questões essenciais. Bem, para compreender melhor esta proposta de lei é melhor ler a Nota Justificativa. O que é que está escrito no seu primeiro parágrafo? O Sr. Secretário disse pessoalmente: nos últimos anos, devido à subida do preço dos imóveis, os residentes de Macau tiveram dificuldades crescentes para adquirir habitação própria. Nessa conformidade, foi elaborada esta proposta de lei da habitação económica. Devido às rendas elevadas e aos altos preços dos imóveis, o Sr. Secretário mostrou-se compreensivo para com os residentes de Macau que não tenham capacidade de adquirir habitação própria. Assim, o Governo estendeu-lhes a mão através da habitação económica. Mas, depois de carregar no botão, hoje e depois, não faço ideia de quais são os candidatos elegíveis. Acho que não devem resolver os problemas de forma superficial, mas sim adoptar medidas compreensivas. Quais os problemas em Macau? A resposta é: não há imóveis à venda por preços justos e acessíveis aos residentes, reinando a especulação. Sr. Secretário, a especulação é um dos problemas. Recentemente, o Sr. Secretário colocou dois lotes a leilão para construção de habitação, mas não ficaram resolvidos os problemas. Foi aumentado o imposto do selo, que afecta a classe média, e também não ficaram resolvidos os problemas. Sinceramente, digo: As “dez medidas do Lau” produziram escassos resultados. Em relação à proposta de lei, quero levantar esta questão simples ao Sr. Secretário: como podem os candidatos satisfazer os requisitos para adquirir habitação

económica? Qual a garantia dada aos candidatos antigos? Das condições prometidas, quais continuam válidas, incluindo regras relativas aos rendimentos e ao património? Esta é uma questão fundamental! Os conflitos continuarão, e muito em especial por causa dos problemas referidos no primeiro parágrafo da Nota Justificativa, caso o Sr. Secretário não dê resposta a esta minha pergunta.

Sr. Presidente, tenho dito.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Ho Ion Sang.

Ho Ion Sang: Sim. Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário, Srs. membros do Governo, caros Colegas:

Tanto na apresentação que o Sr. Secretário acabou de fazer, bem como na Nota Justificativa da proposta de lei, salienta-se a finalidade da habitação económica: apoiar os residentes com rendimentos baixos e médios na resolução dos problemas habitacionais. Outra finalidade é promover a oferta de habitação mais adequada às reais necessidades e à capacidade aquisitiva dos residentes. Qual o problema colocado por estes objectivos? O Governo prometeu construir em 2012 19 mil unidades; uma promessa garantida a cem por cento. Espera-se que todos os membros do Governo se empenham em cumprir esta promessa. A conclusão das 19 mil unidades é visível. Só que estas 19 mil unidades servem apenas para pagar “dívidas”. Porquê? Estão 10 mil candidatos elegíveis em lista de espera de habitação social. Estão 12 mil candidatos em lista de espera da habitação económica – podem não ser todos elegíveis – mas, devido aos altos preços dos imóveis praticados nos últimos anos, a percentagem de candidatos elegíveis deve ser bastante elevada. Portanto, pouco sobrou das 19 mil unidades. Sobrando pouco ou nada, agradeço que o Sr. Secretário nos esclareça melhor a lei da habitação económica e as alterações introduzidas, porque consta que o limite máximo de rendimentos será de 25 mil ou 30 mil patacas. Portanto, agradeço que o Sr. Secretário nos esclareça como foi fixado esse limite máximo de rendimentos de 25 mil, 30 mil ou 35 mil patacas? Porque levantei esta questão? Porque este limite depende... Ou seja, deve ser o Governo da RAEM a resolver estes problemas urgentes. As 19 mil unidades servem apenas para satisfazer os 12 mil candidatos em lista de espera. Quais os motivos que levaram o tanto descontentamento dos residentes? Porque é que pessoas da classe média se queixam tanto das dificuldades habitacionais? Estas reivindicações já foram manifestadas ao Governo da RAEM. Gostava que nos esclarecesse sobre o plano de construção nesta década de habitação pública em aterros. Esse plano vai de 2010 a 2020. E estamos em 2011. Agradeço que o Sr. Secretário nos esclareça: além das 19 mil unidades na área da sua tutela, qual é o andamento do plano da habitação pública para os próximos dez anos? Isto tem muito a ver com esse limite máximo definido na proposta de lei da habitação económica. Se esse limite máximo for pouco exigente, tal como o Sr. Secretário disse, os terrenos são limitados. Acredito nisso, embora haja cinco lotes de aterros, mas o período entre aterro, afundamento e construção de habitação, pode ainda prolongar-se cerca de dez anos.

Os terrenos são de facto limitados. Espero que o Sr. Secretário nos esclareça: com a revisão da lei da habitação económica como será a política habitacional, incluindo habitação pública e particular? Além das 19 mil casas, como será o plano a dez anos? Desta forma, os candidatos à habitação económica poderiam ter uma expectativa. Porque agora não se permite alentar qualquer expectativa. Por

exemplo, depois das 19 mil unidades, vão fixar um limite que alguns candidatos não satisfazem, e as “dez medidas do Lau” aplicadas no mercado imobiliário particular produziram escassos resultados, como todos constataram. Essas medidas acarretaram efeitos negativos. Por exemplo, inflacionaram os imóveis com preço inferior a 3,3 milhões de patacas, de forma que os residentes de Macau têm de pagar mais para comprar essas unidades. Agradeço ao Sr. Secretário que nos esclareça e aos residentes, qual, no âmbito do mercado de habitação pública, será a política para resolver os problemas habitacionais?

Gostava ainda que o Sr. Secretário esclarecesse a política de habitação, pois além do mercado de habitação pública, funciona também o mercado imobiliário particular. Porque se o Governo pretender resolver os problemas habitacionais através de habitação pública acredito que irão ser precisos mais terrenos. Mas não se esqueçam que os preços do mercado imobiliário particular não param de subir, sendo influenciado pelos factores externos. Caso as medidas a aplicar não sejam eficazes acredito que os preços dos imóveis continuam a subir ainda mais. Por esse andar, os residentes, incluindo pessoas sem grandes rendimentos, nunca mais poderão ver resolvidos os problemas habitacionais. E, ao mesmo tempo, esta procura ajudaria a aumentar a pressão sobre a habitação pública. Quero saber que ideias o Sr. Secretário tem em termos de efeito de “alavanca” para resolver os problemas habitacionais? Que esforços cumpre enviar para a implementação da política de habitação no mercado público e particular? Ou o Sr. Secretário já dispõe de duas políticas traçadas, a implementar no mercado de habitação pública e no mercado particular, respectivamente? Portanto, agradeço que nos faça uma apresentação desta matéria. Essa sua apresentação é fulcral! Caso não nos seja apresentada claramente uma política de habitação, acredito que em relação a esta proposta de lei... no futuro poderá fixar... Nesta proposta de lei prevêem-se requisitos rigorosos que podem “empurrar” parte dos candidatos para o mercado imobiliário particular. Caso se mantiver em alta o preço dos imóveis particulares, acredito que o descontentamento dos residentes será ainda maior, pondo em causa a credibilidade da governação. Agradeço uma resposta a estas matérias de princípio.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Sio Chi Wai.

Sio Chi Wai: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário Lau, Srs. membros do Governo, caros Colegas:

No decurso da elaboração desta proposta de lei tiveram lugar algumas crises. Quanto a isso, o Sr. Chefe do Executivo e o Sr. Secretário já prestaram sucessivamente esclarecimentos. A sociedade ficou bem esclarecida. Não se trata de erros, mas há quem queira provocar intencionalmente disputas, exagerando questões pouco significativas. Quando se abordam assuntos sem seriedade prejudica-se o interesse da sociedade. Tendo em conta o interesse geral de todos os quadrantes sociais deve-se fiscalizar o Governo, no sentido de promover o desenvolvimento social. Ao mesmo tempo, deve-se lutar pelos seus interesses e direitos, subordinando-os ao verdadeiro bem-estar de Macau. Não é correcto insistir em procurar erros para dividir as pessoas.

Considero positivo o espírito desta proposta de lei da habitação económica! Sabemos claramente que o regime antigo já se encontra

desactualizado; não corresponde à realidade actual da nossa sociedade. Nesta proposta de lei, por um lado, tem-se em mente os problemas legados pela história e, por outro lado, racionalizam-se os recursos sociais, além de se aperfeiçoar a lei anterior, com o objectivo de distribuir de forma razoável a habitação económica. No entanto, não há nenhuma lei que satisfaça todas as reivindicações, especialmente esta lei da habitação económica, que envolve candidatos antigos e novos, numa situação que exige a maior cautela. Apesar dos ataques pessoais contra o Sr. Secretário, espero que o Sr. Secretário e os seus colaboradores trabalhem nesta proposta de lei com espírito de responsabilidade. Espero que com esta proposta de lei aprovada na generalidade, o Sr. Secretário e a sua equipa tenham em conta as sugestões a apresentar pelos nossos colegas no debate na especialidade, admitindo sugestões tidas por boas.

Para terminar, aproveitando esta oportunidade, quero colocar ao Sr. Secretário uma questão. No decurso da produção desta proposta de lei, tal como referiram, acredito terem surgido muitos problemas relativos aos regimes antigo e novo. Julgo que as dificuldades em causa devem ser muitas. Então quais são? Agradeço que o Sr. Secretário nos esclareça.

Obrigado.

Presidente: Terminou o uso da palavra dos cinco Srs. Deputados. Passo a palavra ao Sr. Secretário Lau, ou a outros, para responder às perguntas dos cinco Srs. Deputados.

Tem a palavra o Sr. Secretário Lau.

Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io: Obrigado Sr. Presidente.

Em relação às questões levantadas pelos cinco Srs. Deputados, quanto ao conteúdo e ao princípio desta proposta de lei, respondo-lhes de forma integrada. Em primeiro lugar, respondo à questão que mais preocupa a sociedade: como trataremos os candidatos antigos e os novos? Na Nota Justificativa já esclareci esta matéria. Não obstante, alguns Srs. Deputados continuaram a levantar dúvidas. Bem, 12 mil agregados familiares já estão em lista de espera há muitos anos, para aquisição de habitação económica. É um legado da história e o crescimento económico acentuou justos anseios. Quanto a isso, o Governo está empenhado em construir com rapidez habitação pública para que os agregados familiares em lista de espera possam aceder a uma casa económica. Quanto ao plano de construir 19 mil fracções, já examinámos as medidas implementadas. Em relação ao tratamento separado entre candidatos antigos e candidatos novos, essa foi sempre a nossa ideia na revisão desta lei da habitação económica. No ano passado o Sr. Chefe do Executivo manifestou publicamente esta posição. Em relação à questão sobre o limite de rendimentos imposto aos candidatos antigos o n.º 6, do artigo 6.º, desta proposta de lei, prevê-se que os agregados familiares antigos e os novos sejam alvo de Despacho do Chefe do Executivo. Estando estas matérias relacionadas com os rendimentos dos mesmos, serão reguladas por Despacho do Chefe do Executivo. Há dias, o Sr. Chefe do Executivo declarou claramente que não irá fixar limite máximo de rendimentos aos candidatos antigos. Isto está esclarecido sem margem para dúvidas. O nosso esclarecimento concentra-se na estrutura desta proposta de lei. O n.º 6, do artigo 6.º, prevê limites de rendimentos dos candidatos antigos e dos novos. O artigo 23.º – disposições transitórias – prevê isenções. Por exemplo, a composição dos agregados familiares, e que os candidatos não podem ter sido proprietários nos cinco anos anteriores à

apresentação da candidatura. Portanto, estas matérias estão contempladas em artigos diferentes, mas a nossa ideia está muito bem expressa.

Quanto a esta forma de redacção, o Governo está aberto a todas as opiniões, no sentido de a melhorar. Caso seja aprovada na generalidade esta proposta de lei pela AL, iremos considerar sugestões na altura do debate na especialidade, para proceder a uma redacção para que fique bem expressa a nossa intenção legislativa original quanto ao tratamento dos candidatos antigos e novos de forma separada.

Quanto à fixação dos limites máximos e mínimos, alguns Srs. Deputados inquiriram-nos sobre a política de habitação. Bem, quanto à nossa política habitacional, consideramos três tipos: habitação social, habitação económica e habitação particular. Estes três tipos de habitação possuem destinatários diversos. A habitação social destina-se a quem tenha baixos rendimentos e não disponha de capacidade para arrendar casas no mercado particular. O Governo ajuda estas pessoas a resolver os seus problemas habitacionais através do arrendamento de habitação social. Portanto, quanto à habitação social, estabelecemos uma indexação entre os limites de rendimentos dos candidatos à habitação social e o valor referente do risco social. Por outras palavras, em função do aumento das rendas no mercado, iremos também aumentar os limites máximos de rendimentos dos candidatos à habitação social. Quanto à habitação económica, estabelecemos também os limites, máximos e mínimos, de rendimentos. Os limites mínimos estão ligados à habitação social. Por outras palavras, se os arrendatários de habitação social tiverem certa capacidade económica, podemos permitir que adquiriram casas económicas. Em relação à habitação económica, estabelecemos também um limite máximo. Porque estabelecemos um limite máximo? Porque a habitação económica faz parte da habitação pública. Na nossa política de habitação, o Governo trabalha afincadamente para ajudar os agregados familiares carenciados. Com a fixação do limite máximo espera-se que as pessoas com capacidade venham a adquirir casas particulares para resolver carências habitacionais. Caso não fosse fixado um limite máximo todos poderiam comprar habitação económica. Por outras palavras, as pessoas que tivessem efectivamente necessidade de adquirir habitação e que não possuíssem capacidade para comprar casas no mercado particular ficariam prejudicadas. Assim, afigura-se necessário fixar um limite de rendimentos para que os candidatos verdadeiramente carenciados possam preencher os requisitos. Esta fixação de limites permite racionalizar os recursos sociais no âmbito da política de habitação pública.

Foram levantadas questões sobre os pormenores: fixação dos preços, limites máximos e mínimos de rendimentos dos candidatos novos e regime de sorteio, entre outros tópicos. Nesta proposta de lei a nossa ideia é que estas matérias sejam reguladas por Despacho do Chefe do Executivo.

Falaram na fixação de um período de espera. O Instituto de Habitação está a planificar a política de habitação pública para a próxima década. Iremos analisar tudo que esteja relacionado com o período de espera e a oferta, para produzir um Plano Director. Depois da conclusão desse Plano iremos colocá-lo em debate público. Neste sentido, o Plano relaciona-se, tanto com o prazo de espera, como com a habitação pública, não podemos discuti-lo em separado. Acredito que após a aprovação desta proposta de lei, o futuro Plano Geral vai ser mais esclarecido.

Falaram nas 19 mil unidades que satisfazem apenas os candidatos antigos. Bem, em relação aos 12 mil candidatos antigos à habitação económica, vejamos quem é, em bom rigor, candidato à habitação social. Consideremos o que se passou: nem todos os candidatos elegíveis chegaram a escolher casas. Ou seja, há uma determinada percentagem dos candidatos que não chegou a escolher casas. Há 12 mil candidatos, mas temos 19 mil casas, portanto chega e sobra. E penso que vão ainda sobrar algumas casas para candidatos novos. Quantas irão sobrar? Bem, só saberemos o número exacto do excesso quando estiver em vigor este novo regime jurídico. De qualquer forma, posso revelar-vos que alguns projectos já estão em curso para concretizar a meta de 19 mil unidades. Outros encontram-se, ora a ser concebidos, ora estão prestes a concurso. Fazendo bem as contas iremos disponibilizar mais do que 19 mil casas. Poderemos revelar o número exacto quando for anunciado o concurso para a construção das 19 mil casas. Assim, podem fazer contas: há mais de 19 mil unidades. Portanto, além de termos casas para satisfazer os 12 mil candidatos à habitação económica, poderemos ainda disponibilizar mais casas no âmbito destas 19 mil unidades. Com a aprovação desta lei da habitação económica, iremos saber com maior precisão o número dos candidatos à habitação económica. De qualquer forma, se houver terrenos disponíveis, iremos ponderar o aumento da oferta da habitação económica. Portanto, iremos tentar reservar terrenos para construir futuramente habitação pública.

Em relação à questão do Sr. Deputado Sio Chi Wai, reconheço que sim, de facto tínhamos algumas dificuldades. Tal como referi há pouco em relação aos candidatos antigos, por um lado, tínhamos de levar em conta factores legados pela história, uma vez que há pessoas em lista de espera há anos e durante este período não compraram casa própria, continuando a debater-se com dificuldades habitacionais. Por outro lado, considerando este novo regime e a racionalização dos recursos, as dificuldades foram grandes para alcançar o ponto de equilíbrio. Quanto a isso, graças às opiniões valiosas dadas através da auscultação e do Conselho Consultivo para os Assuntos de Habitação Pública, conseguimos encontrar uma solução racional para os candidatos antigos e novos. Além de corresponder à política de habitação definida pelo executivo, esta solução teve em consideração o tempo de espera dos 12 mil candidatos. Aproveitando esta oportunidade, gostávamos de agradecer a quem contribuiu com valiosas opiniões, incluindo os colegas do Conselho Consultivo para os Assuntos de Habitação Pública.

Obrigado Sr. Presidente.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Lau Veng Seng.

Lau Veng Seng: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário:

Há pouco os nossos colegas levantaram questões sobre esta proposta de lei da habitação económica. Quanto ao regime da venda aos candidatos antigos aplica-se o regime antigo, e aos novos aplica-se regime novo. Em relação a isso, o Sr. Chefe do Executivo esclareceu antes claramente as características destes dois regimes. Depois de assistir à apresentação complementar do Sr. Secretário, acredito que esta proposta de lei não apresenta problemas de princípio. Há harmonia entre o regime antigo e o novo. O tratamento separado dos agregados familiares antigos e novos será regulado mais tarde por Despacho do Chefe do Executivo e isso representa um princípio fundamental. Acredito que há quem não tenha

compreendido esta intenção original. Poderá ter ocorrido algum mal-entendido ou há problemas na expressão destas ideias. Espero que o Sr. Secretário nos esclareça melhor esta proposta de lei, quanto à solução aplicada aos candidatos antigos. E que irão fazer em relação a novos candidatos? Assim, os candidatos em lista de espera e os que estejam interessados em adquirir habitação económica, poderão ficar melhor preparados para lidar com os procedimentos administrativos.

Na apresentação e na Nota Justificativa o Sr. Secretário deixou bem claro que o objectivo é ajudar os agregados familiares carenciados a resolver problemas habitacionais. Pedia ao Sr. Secretário que nos explicasse melhor como conseguir esse objectivo através desta proposta de lei? Como atender as necessidades habitacionais dos candidatos tendo em conta as prioridades? Quais são as disposições previstas nesta proposta de lei que permitem efectivamente aliviar as dificuldades habitacionais dos residentes o mais cedo possível?

Quero ainda manifestar que esta proposta de lei é uma proposta de lei capaz de racionalizar os recursos públicos. Nesta proposta de lei prevêem-se também condições e restrições, por exemplo, o prazo da inalienabilidade, e limites máximos de rendimentos de entre outros. Acho-as muito acertadas. Consultei também a legislação do Território vizinho e noto que esta proposta de lei apresenta semelhanças. Quanto ao articulado desta proposta de lei, se o Sr. Secretário esclarecer melhor... Espero que esta proposta de lei possa ser apreciada e aprovada o mais cedo possível pela AL, para vir a ser aplicada. Quero manifestar o meu apoio a esta proposta de lei.

Tenho dito, obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Chui Sai Peng.

Chui Sai Peng: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário:

Quero discutir a questão sobre os distintos regimes. Nesta proposta de lei prevê-se que no regime antigo não se colocam limites máximos de rendimentos e de património. A meu ver é correcto dar mais atenção aos candidatos que estejam em lista de espera há anos. É também acertado colocar restrições rigorosas à alienação das casas económicas que os candidatos antigos adquiriram. Porquê? Queixaram-se do regime antigo: os candidatos que estiveram em lista de espera compraram casas económicas e não residiam nelas. Venderam-nas no termo do prazo da inalienabilidade para obter lucros. Acho que é preciso prevenir o lucro com a alienação das casas económicas. É uma medida necessária devido à falta grave de recursos. Quanto aos limites máximos de rendimentos colocados aos candidatos novos, recordo-me que em 2007 foi colocada em consulta pelo Governo, a revisão da lei da habitação económica. Em 2008, o Governo esclareceu o articulado sobre os limites máximos de rendimentos e recolheu opiniões. No ano passado, em sede de Conselho Consultivo para os Assuntos de Habitação Pública, foi debatida esta matéria. O consenso a se chegou na altura foi o de racionalizar os recursos públicos para resolver efectivamente os problemas habitacionais dos agregados familiares carenciados. Estou de acordo com estas ideias. Tenho comigo dados que talvez mereçam um debate mais aprofundado. Segundo os dados divulgados, os agregados familiares com um único elemento candidato à habitação pública representam 47,2%; candidatos com idades compreendidas entre 18 a 34 anos representam 63,3%. Quero tornar isto bem claro: no âmbito deste regime, como será possível tratar melhor candidatos

antigos e novos e, ao mesmo tempo, atender às necessidades efectivas? Porque digo isto? Porque se se desse a prioridade a todos os candidatos antigos prejudicar-se-ia novos candidatos com necessidades habitacionais muito prementes. Seria isso justo? Seriam adequadamente distribuídos recursos muito limitados? Diz-se muitas vezes que não é preocupante a insuficiência de habitações, mas antes as situações de recursos mal distribuídos. Gostamos muito do exemplo de Singapura, onde se prevê que os adultos solteiros que têm completado 35 anos de idade são apenas autorizados a candidatar-se à aquisição de casas públicas em segunda mão. Face às percentagens das diversas categorias dos actuais agregados familiares, se calhar, seriam necessários dois lotes com a dimensão do TN27 para satisfazer as necessidades. Deveriam satisfazer-se primeiro as necessidades das candidaturas singulares antigas, ou a dos candidatos novos que sejam casados e com filhos, ou vivam com os pais? Então como equilibrar estas necessidades? Acho que o Governo deve pensar muito bem nisto. Gostava de saber qual a opção do Governo perante estas contradições relativas.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra a Sra. Deputada Ho Sio Kam.

Ho Sio Kam: Obrigada Sr. Presidente.

Sr. Secretário, Srs. membros do Governo, caros Colegas:

Há instantes muitos colegas manifestaram opiniões diferentes sobre esta proposta de lei. Que eu saiba, por incumbência do Instituto de Habitação, a Universidade de Ciência e Tecnologia de Macau realizou um inquérito sobre a revisão da lei da habitação económica, e em 2007 foi divulgado o resultado. Foram entrevistados 2.131 residentes de Macau com idade superior a 18 anos. Dos entrevistados, 76% concordaram com a revisão da política de habitação pública, e 83% manifestaram-se de acordo com a apreciação da candidatura das famílias segundo os seus rendimentos. Este resultado mostra que o regime em vigor há muitos anos está desactualizado, face ao desenvolvimento de Macau. Portanto, esta revisão é necessária e tem o apoio da opinião pública. Esta proposta de lei provocou divergências. Como satisfazer através desta lei, de forma equilibrada, as necessidades dos agregados familiares antigos e novos, em lista de espera? A meu ver, é de facto uma questão altamente técnica. Tendo em conta que esta lei implica a utilização do erário público, considero fulcral manter um equilíbrio, sem abusos nem parcialidades. Como implementar o princípio da imparcialidade? Quanto a isso, importa ter em conta o legado da história, pois os candidatos antigos já estão em lista de espera anos a fio, não os podemos privar dos seus direitos adquiridos. Mas acho importante aplicar o princípio de colocar “menos exigências à aquisição e mais exigências à alienação”. Acho isso aceitável. Uma vez que os problemas habitacionais dos candidatos antigos e novos poderão ser satisfeitos, para mim, o princípio de colocar “mais exigências à alienação” pode prevenir que os proprietários venham a lucrar com as casas adquiridas. Esta proposta de lei prevê um prazo da inalienabilidade de 16 anos. Qual foi a lógica do Governo? Como foi definido esse prazo?

Tenho dito.

Obrigada.

Presidente: Tem a palavra a Sra. Deputada Kwan Tsui Hang.

Kwan Tsui Hang: Obrigada Sr. Presidente.

Sr. Secretário:

Muitos colegas levantaram a questão sobre o chamado “mal-entendido” desta proposta de lei, e quero também manifestar as minhas opiniões. Primeiro, é preciso esclarecer que não enveredámos por soluções incoerentes. Somos racionais. Recebida esta proposta de lei li-a com muita atenção. Lemos com muita atenção porque esta proposta de lei contempla os direitos de 12 mil candidatos, em lista de espera anos a fio! É pena não ter encontrado nesta proposta de lei a promessa do Chefe do Executivo: aos candidatos antigos aplica-se o regime antigo. Hoje defenderam que o Sr. Chefe do Executivo já esclareceu a situação, e o Sr. Secretário também. Assim ficamos todos bem esclarecidos. Mas eu não fiquei esclarecida e estou com dúvidas? Mais tarde irei referir o conteúdo da proposta de lei. Agora, quero levantar uma questão sobre a posição do Governo de aperfeiçoar a lei da habitação económica de forma a receber o nosso apoio. O Governo afirmou o princípio de “menos exigências para a aquisição e mais exigências para a alienação”. Só que lendo este regime, acho que nada disso acontece. Esse tal princípio de “menos exigências para a aquisição e mais exigências para a alienação” aplica-se apenas aos candidatos antigos, no mínimo. Aos candidatos novos não se aplica esse princípio, mas antes outro princípio de “mais exigências para a aquisição e mais exigências para a alienação”. Muitos colegas, e o Governo, defenderam a necessidade de proteger os recursos públicos para que os mais carenciados possam usufruir primeiro dos recursos públicos. Sim, acho isso correcto, não se pode negá-lo. O regime anterior previa uma fórmula de cálculo por pontos. A ordenação feita por pontos consegue efectivamente dar prioridade aos candidatos mais necessitados. Os candidatos antigos já estão há muito em lista de espera. Anteriormente eram elegíveis, mas agora algo mudou. Seria que o Governo optaria por recuperar casas económicas habitadas por essas pessoas terem agora melhores rendimentos? Eles não compraram casas antes porque o Governo não lhes deu oportunidade. Portanto, o Governo deve cumprir esta promessa. Este é o princípio!

Voltando a esta proposta de lei, quanto à sua intenção, se o mercado imobiliário particular de Macau não fosse tão confuso, se os residentes não tivessem tantas dificuldades para resolver os seus problemas habitacionais, eu concordaria. No entanto, não é isto que acontece! Digo-lhe qual as consequências provocadas por esta proposta de lei. O Governo concorda em resolver as necessidades dos candidatos antigos e dos candidatos novos? Aos últimos aplica-se o princípio de “mais exigências à aquisição e mais exigências à alienação”. Quais os limites máximos? Não se sabe. Não sabemos nadinha! E não sabemos quando é que vai implementar esse plano que se prolonga por uma década. Poderíamos dar luz verde a esta proposta de lei hoje. Mas como irá o Governo definir os limites? Esta matéria tem muito a ver com a elegibilidade e direitos dos residentes! Como podemos apoiar o Governo se nada sabemos? Não sabendo quais os limites a definir, como se pode saber quantos residentes de Macau poderão ser elegíveis para o usufruto de eventuais benefícios? Perante a especulação imobiliária muito activa, as medidas aplicadas pelo Governo não foram eficazes. Quais as consequências se esta proposta de lei fosse aprovada hoje? Seria deitar gasolina no fogo! Seria este o resultado: os que não reúnam requisitos para se candidatar terão de enfrentar uma situação incerta e desconhecida. Portanto, até agora a minha posição é... Bem, podem achar a minha posição acertada ou não, mas é bem clara: agora a finalidade da habitação económica é ajudar os residentes na resolução dos seus problemas habitacionais. Estou de acordo com o

princípio de “menos exigências para a aquisição e mais exigências para a alienação”, mas agora não é isso que acontece. O Governo defende que, com o objectivo de racionalizar os recursos, deve colocar limites de rendimentos aos futuros candidatos. Acho que isto irá gerar problemas.

Ao mercado imobiliário particular foi dada uma injeção estimulante. Quanto a isso, quero reiterar a minha posição. Porém, no debate desta política, quero continuar a chamar atenção para isto: o Governo só concentrou toda a atenção em resolver a pressão sobre a procura da habitação pública, desprezando o efeito eficaz de alavanca que a implementação da política de construção da habitação pública pode produzir sobre o mercado imobiliário particular. O Governo nunca pensou nisto, nem aplicou medidas eficazes no mercado imobiliário particular. Então, o que quer o Governo que as pessoas pensem, se não sabem quando serão excluídas da lista de espera? Qual a opção? Espero que o Governo apresente uma resposta completa sobre isto.

Voltando à proposta de lei. Já assisti à intervenção do Sr. Secretário. Porque considero correcta a minha posição? Porque após ler a proposta de lei reparei que prevê disposições transitórias. Estas disposições transitórias dizem claramente, e o Conselho Executivo esclareceu-o também expressamente, o que os candidatos antigos devem cumprir. Só que não prevê a aplicação do regime antigo quanto aos limites máximos de rendimentos! Foi isso que gerou grande descontentamento e dúvidas! O Governo afirmou haver quem goste de criar confusão, mas acredito que se não houvesse este problema... Não sei se foi por lapso ou intencionalmente, mas esta matéria é regulada por Despacho do Chefe do Executivo. Quero chamar a atenção para isto: a imposição de limites máximos de rendimentos limita os direitos dos residentes. Não sei bem, mas fiquei com a sensação de que estes critérios não podem ser fixados por despacho do Chefe do Executivo, devendo ser estipulados nesta proposta de lei, por se tratar de direitos dos residentes. O Governo tem a intenção de despachar as coisas com rapidez, e será que no futuro... Por isso, esta matéria é regulada por regulamento administrativo, mas a AL deve ser informada do conteúdo. Qual? Por que razão a diferença entre os candidatos antigos e novos pode ser regulada nesta proposta de lei? E por que razão as disposições importantes sobre os limites máximos de rendimentos não estão previstas como disposições transitórias? Não sei porquê. Acho que é difícil dar uma volta a isto. Quanto a estas matérias, esta proposta de lei está cheia de problemas! Gostava que o Sr. Secretário Lau nos explicasse, se for possível, se no futuro vai ou não acrescentar a esta proposta de lei as respectivas disposições. Se essas disposições forem previstas nesta lei, será uma garantia para obviar às preocupações dos residentes. Coloco outra questão sobre este regime da habitação económica. O Governo fez uma grande alteração, isto é, através do Instituto de Habitação, o Governo encarrega-se da construção de habitação pública, revogando o contrato de desenvolvimento da habitação económica. Gostava de aceder a certos dados para ficar melhor esclarecida: quantos contratos de desenvolvimento de habitação económica ainda não foram cumpridos? Por que razão o Governo quer cancelá-los? Claro que não contabilizamos os projectos não autorizados, não é? Precisamos de conhecer estas matérias. Porquê? Porque isto implicará a permuta de lotes com os respectivos construtores. Com a entrada em vigor desta proposta de lei o Governo vai reaver os lotes em causa através da permuta de lotes? Então, que lotes vai obter através dessa permuta? Quantos lotes? Gostava de ver esta matéria esclarecida, para evitar disputas desnecessárias sobre estas questões. Agradeço um esclarecimento do Sr. Secretário.

Obrigada.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Wai Chi.

Chan Wai Chi: Obrigado Sr. Presidente.

Caros colegas, Sr. Secretário Lau:

Deitar gasolina ao fogo? De onde provém a gasolina? A gasolina não provém do exterior. Tudo isto foi provocado pelas falhas do Governo nesta proposta de lei. Este fogo só foi apagado por via de repetidas declarações do Chefe do Executivo. Não se pode negar a existência de falhas cometidas no decurso da elaboração desta proposta de lei. A meu ver, o facto de não querer reconhecer a existência destas falhas, atribuindo-as às críticas, nada ajuda a introduzir melhorias. No decurso da elaboração desta proposta de lei constatee determinadas contradições. A finalidade da proposta de lei é muito clara e boa: apoiar os residentes da Região Administrativa Especial de Macau na resolução dos seus problemas habitacionais. Os dois números do artigo 3.º – finalidade – são aceitáveis. Mas o articulado a seguir não bate certo com a tal finalidade; não condiz nada bem com a finalidade em vista. Então como resolver os problemas? Só causam mais conflitos! A meu ver, ao longo da elaboração desta proposta de lei, não tiveram uma posição imparcial que correspondesse à opinião pública ou espelhasse a realidade. Quanto ao princípio de “mais exigências para a alienação”, sim, estou de acordo, porque pode contribuir para reprimir a especulação. Os meus colegas acabaram de levantar esta questão: o princípio de “menos exigências para a aquisição” só se aplica aos candidatos antigos, mas, então, os candidatos novos? Este é um requisito muito exigente para os residentes da RAEM que nunca adquiriram habitação própria, nem beneficiaram da política de habitação aplicada pelo Governo! Estas condicionantes só produzem descontentamento, sem resolver as dificuldades dos residentes.

Sendo o responsável pela implementação da política de habitação, o Sr. Secretário deve estar atento diariamente à evolução dos preços e rendas dos imóveis, para determinar a origem dos problemas. Porque é que com a aplicação das suas medidas os preços dos imóveis não descem, mas sobem? Com a implementação das suas políticas as rendas não descem, mas antes sobem? As suas medidas não são apropriadas para resolver os problemas! Como era possível não causar descontentamento e a censura da população, se as medidas aplicadas não beneficiaram as pessoas?

Os meus colegas colocaram questões, mas não ouvi do Sr. Secretário uma resposta clarificadora. Primeira questão: porquê o regime de sorteio? Na sessão na AL de perguntas e resposta aos Deputados o Sr. Chefe do Executivo anunciou ir fixar um prazo de espera para os candidatos. Um colega meu expressou dúvidas sobre se as palavras do Sr. Chefe do Executivo são definitivas ou ainda estarão sujeitas a precisões e rectificações. De acordo com a interpretação do Sr. Qiao Xiaoyang, Presidente da Comissão da Lei Básica de Macau, sobre o princípio da “predominância do executivo”, o Chefe do Executivo é o chefe máximo e o centro nuclear da RAEM. Sendo o Chefe do Governo da RAEM, o chefe máximo do executivo da RAEM lidera o trabalho desenvolvido pela Administração, mas parece que o cérebro não funciona bem e que os “pés e as mãos” não são obedientes. Assim, a eficácia da governação do Chefe do Executivo fica prejudicada. O Sr. Secretário deve reflectir sobre isto. Com o prazo de espera fixado será realizada a promessa do Governo, uma entidade ao serviço da população.

Portanto, os responsáveis do Governo já tinham a “ordem de marcha” para garantir a ordenação dos candidatos à habitação. Ao definirem os candidatos emitiriam uma mensagem clara ao mercado: a especulação seria reprimida com a política esclarecida de habitação do Governo. Se optassem pelo regime de sorteio, então, como ficariam os candidatos efectivamente carenciados? Os vencedores do sorteio seriam os candidatos com necessidades efectivas? E os que perdessem no sorteio eram quem não tinha necessidades efectivas? Sr. Secretário, pergunte a Deus se tem a consciência tranquila perante todos os residentes!

A segunda questão incide sobre o limite máximo de rendimentos. Se comparamos o regime da habitação económica antigo e o actual, o regime novo apresenta margens para melhorias. Que problemas gerou a imposição de limites máximos de rendimentos? Estes problemas não foram provocados por alguém com interesses particulares, mas sim pelo próprio executivo. O Sr. Secretário deve meditar sobre esta proposta de lei. Essa política impede muita gente de aceder a uma nova distribuição dos recursos sociais. Não há equivalência entre os direitos e os deveres. O Sr. Secretário espera que quem tenha capacidade compre casas no mercado. Sei que o Sr. Secretário é uma pessoa muito capaz. Um professor da universidade queixou-se-me: desde que cheguei a Macau não consegui adquirir habitação própria. Fiquei surpreendido ao perceber que comprar uma casa está fora do seu alcance. Em Macau é muito activa a especulação imobiliária. Os preços de imóveis são elevados, mas o Sr. Secretário ainda estimula as pessoas a comprar casas no mercado! Se aumentasse a taxa de juro e o “dinheiro quente” fugisse do circuito comercial, os imóveis adquiridos poderiam desvalorizar-se consideravelmente. Então quem seria o responsável? Nesta proposta de lei prevê-se o princípio de “mais exigências para a alienação”. Portanto, oferece-se uma garantia aos residentes que tenham necessidades habitacionais e, por outro lado, evita-se fomentar a especulação. E para que servem essas restrições? Pensem: antigamente, não havendo restrições no acesso à habitação económica, houve muitos candidatos que optaram por comprar casas no mercado. Porquê? Porque naquela altura os preços dos imóveis particulares eram acessíveis. A habitação foi planificada de forma diversificada? Oferece mais opções aos nossos residentes? O plano para recém-casados arrendarem habitação pública, que poderiam vir a adquirir posteriormente, foi abandonado, tal como o regime de pontuação. Então, o que é que o Governo faz? Só olha para o PIB para mostrar a prosperidade económica de Macau? Macau vive do sector do jogo. Os conflitos sociais tornam-se cada vez mais graves e tudo isto devido às falhas da vossa política! A finalidade desta proposta de lei é boa. Mas o articulado é mau, não atingindo a finalidade prevista. Como debater esta proposta de lei? Como aprovar esta proposta de lei? Como apoiar esta proposta de lei? Espero que findo este debate, o Sr. Secretário venha a corrigir estas falhas para que esta proposta de lei seja compatível com os interesses de toda a população, de forma a não provocar mais conflitos sociais, nem dividir classes.

Obrigado.

Presidente: Como muitos colegas queriam manifestar as suas opiniões, ou colocar questões, as perguntas levantadas por estes cinco Srs. Deputados não vão ser já respondidas e podem continuar a usar da palavra.

Tem a palavra o Sr. Deputado Tsui Wai Kwan.

Tsui Wai Kwan: Sr. Secretário:

Em relação a esta proposta de lei, quero manifestar as minhas opiniões sobre questões de princípio. As disposições sobre o regime de sorteio e fixação do prazo de espera devem ser debatidas na especialidade em sede de Comissão. Gostava de me expressar sobre duas questões de princípio. A finalidade da construção de habitação económica visa apoiar os residentes na resolução dos seus problemas habitacionais. Está certa esta finalidade do Governo, sendo capaz de prevenir a especulação da habitação económica para obtenção de ganhos. Esta finalidade está claramente definida. Para esse efeito, nesta proposta de lei prevêem-se restrições, incluindo os requisitos de acesso, regime de acesso, prazo de inalienabilidade, pagamento de compensação, de entre outros. Estou completamente de acordo com esta intenção legislativa. Não sendo a habitação económica um instrumento para especulação, o Governo fixou muitas restrições – aliás, houve quem tivesse proposto restrições ainda muito mais exigentes à alienação – com o objectivo de combater a especulação da habitação económica. Assim, não deveremos debatê-la, para aperfeiçoar esta lei, alcançando a finalidade definida pelo Governo? Desta forma, seria erradicada a especulação da habitação económica, para que a habitação económica possa desempenhar o seu papel de forma plena, apoiando verdadeiramente os residentes de Macau na aquisição da mesma. Tendo em vista a “bicha” permanente em lista de espera para a habitação económica, e as restrições muito rígidas à alienação, proponho que a habitação económica fosse sempre habitação económica. Porquê? Porque sendo assim, a habitação económica nunca poderia entrar no mercado livre. Por exemplo, se residindo numa casa económica por determinados anos, o seu proprietário pretender vender essa unidade, ele só poderia vendê-la a quem esteja em lista de espera à habitação económica. Desta forma, seria erradicada a especulação da habitação económica e, ao mesmo tempo, baixavam as despesas administrativas. Portanto, a habitação económica só poderia ser vendida a quem estivesse em lista de espera, não podendo ser comercializada no mercado particular. Por exemplo, fixar-se-ia o prazo de 6 ou 16 anos de inalienabilidade e o pagamento da compensação, mas tudo isto implicará despesas administrativas. Por exemplo, será necessária a fixação dos preços da reaquisição das casas já vendidas com descontos de 40%. Tudo isto seria uma chatice! Se a habitação económica tem por objectivo destinar-se à habitação dos residentes de Macau, por que razão as casas económicas não são revendidas a quem esteja em lista de espera? Assim, os recursos relativos a terras seriam maximamente aproveitados. Mesmo que se disponibilizem mais 35 hectares de terrenos, não seria suficiente para satisfazer a população de Macau, que está a aumentar. Quanto a esta alienação, poderemos pensar melhor?

Em relação à fixação do limite máximo de rendimentos, acho que este deve ser um requisito obrigatório para os candidatos à habitação económica. Os seus rendimentos e património não devem exceder os limites máximos a fixar por despacho do chefe do executivo. Acho isso necessário, dada a oferta limitada de habitação económica. Sem fixar o limite máximo de rendimentos, iriam todos candidatar-se, incluindo aqueles com capacidade de comprar casas no mercado particular. Desta forma, a lista de espera tornar-se-ia muito longa, se calhar tão longa até se estender a Hong Kong. Assim, os que tenham mesmo necessidade de uma habitação ficariam afectados. Afinal de contas, quando o Governo subsidia a habitação económica, com o dinheiro do erário público, é para apoiar os pobres ou os ricos? Sem fixar os limites de rendimentos, que sentido fazia a “habitação económica”? Assim, seria um bolo para todos partilharem? Nesta proposta de lei... o Sr. Chefe do Executivo já anunciou ir aplicar o regime antigo aos candidatos antigos, isto é, não lhes são fixados

limites de rendimentos. No entanto, deve cumprir o princípio de “menos exigências à aquisição e mais exigências para a alienação”. Sou de opinião que os candidatos antigos se mantenham na lista de espera. Acredito que o Governo assuma a promessa, autorizando os candidatos a escolher casas o mais cedo possível. Esta deve ser a atitude e a responsabilidade do Governo, indo de encontro às expectativas racionais dos candidatos. Estas são as minhas opiniões sobre esta proposta de lei.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Au Kam San.

Au Kam San: Sim, obrigado Sr. Presidente.

Quero continuar a discutir a questão “aos candidatos novos aplica-se o regime novo, aos candidatos antigos aplica-se o regime antigo”. O Sr. Secretário esclareceu que esta matéria não se encontra estipulada nas disposições transitórias, mas sim no n.º 6, do artigo 6.º. O n.º 4, do artigo 23.º, onde se prevê claramente qual o regime a aplicar aos candidatos antigos... ou seja, não está estipulado o limite máximo de rendimentos. Mas o que é diz o n.º 6, do artigo 6.º? Leio para o Sr. Secretário: “Os rendimentos mensais e património líquido dos elementos dos agregados familiares ou individuais não podem ser superiores aos limites máximos e mínimos a fixar por despacho do Chefe do Executivo publicado no BO e os respectivos limites são alteráveis, quando necessário.”. Portanto, não vemos a diferença entre os candidatos antigos e novos. Esta é obviamente uma falha técnica! Dizendo isto de forma má, cairíamos numa armadilha depois de sermos enganados para votar a favor desta proposta de lei. Por isso, acho isso inaceitável!

Os meus colegas levantaram questões sobre esse vosso plano para a próxima década. Estamos em 2011 e o Sr. Secretário não respondeu nada a este respeito. Como está esse plano para a próxima década? Teoricamente, o plano que abrange os anos entre 2011 e 2020 deve ter começado. Porém, nada sabemos do início desse plano. Vai só divulgá-lo nos últimos 3 ou 4 anos, a contar do fim da década?

Terceira questão. As matérias que acabei de referir estão inscritas na Nota Justificativa. Mas dentro do texto desta proposta de lei não se encontra nada previsto. Por isso, chamei a atenção para este facto: o início não bate certo com o fim. Mas o Sr. Secretário não me respondeu. Por exemplo, na Nota Justificativa refere-se a fixação dos preços da habitação económica, que são definidos por despacho do executivo, mas no interior da proposta de lei não se encontra prevista esta fixação dos preços. Não sei se o Sr. Secretário tem conhecimento, ou não, que uma Nota Justificativa não é uma lei! Uma Nota Justificativa não equivale a uma lei. Ou seja, uma Nota Justificativa serve para compreender a intenção original do legislador nos casos de dúvida. Mas uma Nota Justificativa não é um articulado da lei. Agora, nesta Nota Justificativa fala-se nisto, e não sei de onde veio essa técnica jurídica. Isto serve para justificar por que razão eu disse: trabalharam devagarinho mas o resultado é mau. A expressão: “a fixar por despacho do chefe do executivo” está inscrita apenas na Nota Justificativa, em vez de estar prevista na proposta de lei.

Quarta questão. O Sr. Secretário referiu o número de 12 mil candidatos em lista de espera. Ouvei essa resposta por várias vezes e não lhe retorqui. Mas, desta vez, tenho de lhe dar uma resposta quanto à sua afirmação sobre a baixa taxa de escolha de habitação económica por parte dos candidatos. Sr. Secretário, recordo-me de

lhe ter apresentado alguns números. A taxa de escolha de habitação económica reduz-se anualmente, e serve ao Governo para a usar como prova de que muitos candidatos não foram elegíveis. Mas o Sr. Secretário chegou a dar atenção a um facto? Isto é, nos últimos dez anos foi suspensa a construção da habitação económica! O edifício “Praça da Tranquilidade”, com 880 fogos, demorou 4 anos e ainda não foi concluído. As opções tornam-se cada vez mais escassas. Como poderiam escolher perante tão poucas escolhas? É preciso pagar com dinheiro! Porque foi a taxa da escolha tão baixa? Porque a taxa do sucesso da escolha não foi alta? Isto prende-se com a falta de casas dignas para escolherem! O Governo não “oferece” a habitação económica, eles têm de pagar com o seu dinheiro. Vai ver se a taxa da escolha é alta ou não quando estiver concluído o edifício “Praça da Tranquilidade”. Não há casas para os candidatos escolherem! Utilizou-se a “baixa taxa da escolha” como argumento para declarar que nem todos os candidatos são elegíveis?

Ora bem, última questão. Será que só com os limites máximos e mínimos de rendimentos para aceder à habitação económica, é que se consegue impedir os que tenham capacidade económica de adquirir habitação económica? Acho que esta é uma questão merecedora de análise. Nesta proposta de lei prevêem-se restrições muito rígidas quanto à alienação. Estou preocupado com a subida dramática no futuro, dos preços dos imóveis particulares, logo que esta proposta de lei seja aprovada pela AL. Sabem porquê? Porquê as restrições são extremamente rígidas! Até que nível vai essa rigidez? Uma casa económica vende-se por 1.100 patacas por pé quadrado, e afinal de contas estas casas não são completamente propriedade privada. Porque o prazo da inalienabilidade é de 16 anos. Bem, não me oponho a este prazo. Mas sabem que ainda se prevê muito mais, por exemplo, o artigo 4.º prevê condições muito rígidas: as fracções destinam-se exclusivamente a habitação própria. Ou seja, um agregado familiar será obrigado a viver na fracção adquirida durante 16 anos. Então, assim haveria possibilidade de revender a casa? Havia margens para lucrar alguma coisa? Não havia, de forma alguma! Sinceramente, confesso, tal como um Sr. Deputado confessou: mesmo que ele tivesse boas condições económicas, não deixava de se candidatar à habitação económica. Não faço ideia se aquele Sr. Deputado chegou a candidatar-se... mas depois de adquirir a fracção económica, todo o agregado familiar seria obrigado a viver nela durante 16 anos, não podendo deixá-la. Vejam o artigo 4.º: “As fracções destinam-se exclusivamente a habitação própria do promitente-comprador ou do proprietário e dos respectivos agregados familiares.”. Caso as fracções sejam utilizadas para outra finalidade, com o consentimento do proprietário, o proprietário é sancionado com multas. Portanto, está erradicada a especulação! Não é preciso fixar os limites máximos de rendimentos! Para que serve fixar os limites máximos de rendimentos? A questão mais polémica é: qual é a linha desses limites máximos de rendimentos? Referiu “os candidatos verdadeiramente com necessidade?” Quem são? Sinceramente, acho que apesar de tantas restrições querem mesmo adquirir fracções de habitação económica, quer isso dizer que têm mesmo uma necessidade efectiva. Não sei qual será a linha desse limite a fixar. Por exemplo, uma família tem 30 mil patacas, num ano... 30 mil por mês... Num ano 360 mil patacas, em 10 anos, 3,6 milhões. Os que não preenchem os requisitos para aquisição da habitação económica, teriam de comprar casa no mercado privado, no valor de 3 milhões de patacas. Seria possível que esta família comprasse uma casa de valor superior a 3 milhões de patacas, e em dez anos não gastasse nem um tostão dos seus rendimentos? Portanto, até onde vai a linha desses limites máximos de rendimentos? Isto é muito difícil! Como já está previsto o princípio “mais exigências à revenda”, para quê aplicar este regime

com o qual é tão difícil gizar uma linha? Com estas restrições, alguns não ficarão afastados do acesso à habitação económica... Na sua apresentação, o Sr. Secretário afirmou pretender racionalizar os recursos, atender às necessidades da comunidade carenciada. Está enganado, Sr. Secretário! Atender às necessidades da comunidade é com a habitação social! Os destinatários da habitação económica não são a comunidade carenciada! Não esteja enganado! Com esses erros na proposta de lei, a comunidade carenciada... para aceder à habitação económica colocam-se um limite máximo de rendimentos... A habitação social é uma acção social, mas a habitação económica não é uma acção social! Agora a finalidade foi mudada, passando o Governo a lucrar com a habitação económica, cancelando todos os subsídios. Então é ainda uma acção social?! Espero que antes de mais sejam bem claros quanto a esta questão!

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra a Sra. Deputada Melinda Chan Mei Yi.

Melinda Chan Mei Yi: Obrigada Sr. Presidente.

Sr. Secretário, Srs. membros do Governo, caros Colegas.

Os meus colegas levantaram questões e, em relação a uma delas, quero fazer uma abordagem. Na apresentação desta proposta de lei diz que as leis estão em vigor já há 17 e 30 anos, respectivamente. Acho necessária a sua revisão. Mas esta revisão deve ter por objectivo melhorar a lei, para atender efectivamente às necessidades habitacionais dos residentes. Quanto a isso, quero manifestar uma coisa: estou de acordo com a alteração desta lei, que prevê que a construção de habitação económica passa a estar a cargo do Governo. Dou o meu apoio a isto. Um colega meu já perguntou, e estou à espera da resposta do Sr. Secretário: quantos contratos foram celebrados com construtores aos quais o Governo tem de lhes “pagar” com lotes de terreno? Agradeço a sua resposta, se for possível.

Terceira questão. Actualmente, o mercado imobiliário de Macau divide-se em habitação social, habitação económica e habitação particular. A habitação social tem obviamente por objectivo apoiar os residentes muito carenciados no arrendamento de habitação; quanto à habitação económica, segundo a explicação do Sr. Secretário, destina-se a apoiar os residentes com necessidades. Em relação a isso, quero levantar uma questão. Na sua apresentação referiu o sistema de sorteio. Esse sistema de sorteio pode gerar problemas, pois os que tenham mais necessidade podem não ser contemplados e os que tenham menor necessidade podem ser sorteados para ocupar habitação económica primeiro. Esta é a primeira questão, sobre a forma. A segunda questão incide sobre os limites máximos. Nesta proposta de lei prevê-se que os limites máximos são definidos por regulamento administrativo. Quanto a isso, gostava que pensassem em descontar dos limites máximos o valor que um chefe de família tem de disponibilizar para sustentar os seus familiares, por exemplo, ele pode auferir um salário de 20 ou 30 mil por mês, mas tem às suas costas dois idosos, mulher e filhos, ou se calhar, por azar, um elemento com doença prolongada. Portanto, pode auferir um salário elevado, mas as suas dificuldades são muitas. Pensaram nesta situação? Não? Agradeço que pensem agora. Um candidato comprou uma fracção de habitação económica e vive nela. Segundo esta proposta de lei, este proprietário não pode adquirir casas no mercado privado durante um determinado período. Mas quais as sanções? Uma pessoa comprou uma fracção de habitação económica e a seguir comprou uma casa no mercado particular, aplica-se-lhe uma

sanção? Agradeço um esclarecimento do Sr. Secretário.

Última questão. Sabem claramente que essas 19 mil fracções chegam apenas para satisfazer as necessidades dos candidatos actualmente em lista de espera. O Governo ainda não anunciou planos: concluídas essas 19 mil unidades, quantas fracções vai construir? Espera-se ver um plano implementado a longo prazo. Sr. Secretário, pode-nos afirmar se ainda vai construir mais habitação económica? Caso não venham a construir mais... Estaríamos a aprovar esta proposta de lei? Como responderemos ao cidadão? A lei pode não servir para nada. Preparei uns dados, não sei se estão correctos. Agradeço que o Sr. Secretário se pronuncie sobre os meus dados. Bem, segundo os censos realizados em 2006, actualmente em Macau 72% têm... ou seja, naquele ano, 72% dos residentes tinham habitação própria. Tendo em conta estes dados estatísticos, preparei estes dados: em 2010, a população é de 550 mil; 20% dos habitantes, correspondente a 154 mil habitantes, ainda não compraram habitação própria; se uma família tem 3 elementos, então serão 51 mil fogos. Faço esta conta de forma simples: a habitação económica, a habitação social e a habitação particular, são divididas por 3, então, a habitação económica e a habitação social representam 2/3, portanto, o número de fogos será 34 mil. Tendo em conta este número de fogos, depois de serem atribuídas as 19 mil unidades, quantas casas é que o Governo ainda vai construir para satisfazer as necessidades? A minha conta está correcta? Vai construir mais? Quando? Espero uma resposta do Sr. Secretário, uma vez que aumentam as reivindicações dos residentes de Macau. Quando é que essa política vai ser implementada?

Obrigada.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado José Pereira Coutinho.

José Pereira Coutinho: Obrigada Sr. Presidente.

Sr. Secretário:

Na introdução da minha intervenção, perguntei claramente ao Sr. Secretário se, por lapso, nos foi apresentada uma proposta de lei errada. Assisti a tantas intervenções dos meus colegas, que acabaram por fundamentar o meu ponto de vista. Sr. Secretário, a Nota Justificativa é muito importante para compreender a proposta de lei. Antes já disse isso, e o Sr. Secretário também apresentou a finalidade da habitação social, da habitação económica e do mercado imobiliário particular, reiterando que os residentes que não tenham capacidade de adquirir casas no mercado particular querem comprar habitação económica; os que tenham rendimentos muito baixos querem arrendar habitação social. A finalidade está claramente definida. Quanto a esta proposta de lei, não consegui lê-la detalhadamente, uma vez que mal comecei a ler os primeiros artigos fiquei confuso. Por exemplo, o artigo 1.º refere apenas a construção de habitação económica, e mais nada. E não prevê outras situações? Além do regime previsto no artigo 2.º não sabemos de nada quanto à posição do Governo. O que vai fazer quanto à habitação económica, Sr. Secretário? Na Nota Justificativa, o Sr. Secretário disse claramente que devido à subida dos preços e das rendas dos imóveis, os residentes não têm acesso aos mesmos, de forma que querem comprar habitação económica. Quero reafirmar que com a reabertura da candidatura à habitação económica, haverá com certeza muitos interessados. Porquê? A classe média – dizem que os funcionários públicos são da classe média – também quer adquirir habitação económica. Não sei se temos um Governo ou vários Governos... Sr. Secretário, esqueceu-se, porque eu tinha referido na AL que o

Governo dispunha de milhares fracções e agora só estão disponíveis umas centenas destinadas a servir de armazém. Falei nisto várias vezes. Repeti agora mais uma vez. Não sei se o Sr. Secretário se esqueceu, tomou nota? Porquê esse desperdício? Portanto, de um modo geral há habitação social, habitação económica e habitação particular, e casas nas mãos do Governo. Que desperdício! Porque não atribuem essas fracções aos funcionários públicos que auferem rendimentos baixos?! Chegou a transmitir esta matéria ao Sr. Chefe do Executivo? O Sr. Secretário sabe que as pessoas querem adquirir habitação económica, porque os imóveis do mercado particular são inacessíveis! É inútil fixar tantos limites máximos! “Ninguém quer ficar careca, mas fica porque teve sarna”. Não conseguem adquirir casas no mercado particular devido aos preços elevados, por isso, querem comprar habitação económica. A fixação dos limites máximos é uma injustiça!

A segunda questão incide sobre o sorteio. O sorteio é um sistema com critérios científicos? Não me diga que é como os jogos das crianças: por sorteio. Pode haver candidatos que nunca foram contemplados, e depois? Eles têm muita necessidade! Não é admissível que seja feito por sorteio. Na última sessão o seu colega, Shuen Ka Hung, esteve na AL e falou também no sorteio. Foi mentira! Não foi nada por sorteio. Em relação a esta proposta de lei, sinceramente, não vejo que no futuro... tal como disse antes, não quero servir como um “carimbo”. Se apoiasse essa proposta de lei, amanhã os preços dos imóveis iriam subir dramaticamente, uma vez que esta lei não resolve a especulação imobiliária, não resolve os problemas. Acho que todas as pessoas deviam reunir requisitos para se candidatar à habitação económica, independentemente dos seus rendimentos. Há sempre uma diferença entre a habitação económica e habitação particular. Porquê? A primeira é construída pelo Governo e a última visa lucrar. As fracções da habitação económica são bonitas, com preço acessível, os cidadãos querem comprar, e o Governo não obtém ganhos com a venda das mesmas. Portanto, há muita procura pela habitação económica por quem não tem acesso aos imóveis do mercado particular. Este é o grande princípio! Agora, está tudo confundido, de forma que não sabemos como agir. Eu não sei se de facto devo carregar no botão. Se votar contra, amanhã serei criticado por não ter apoiado esta lei da habitação económica; se votar a favor, sinto-me como estando a servir como um “carimbo”. Estou muito confuso, graças ao Sr. Secretário.

Obrigado Sr. Presidente.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Lam Heong Sang.

Lam Heong Sang: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário, Srs. membros do Governo:

Recebida esta proposta de lei, fiquei de facto com muitas dúvidas, algumas das quais foram referidas pelos nossos colegas, de forma que não vou repeti-las. De um modo geral, o articulado desta proposta de lei não está bem trabalhado. Pelo menos três artigos apresentam ambiguidade quanto à sua aplicação: o n.º 1, do artigo 11º; a alínea 2), do n.º 1, do artigo 15º; e o n.º 3, do artigo 23º, é um artigo com efeitos retroactivos? Esta forma de redacção gerou dúvidas. Tal como o Sr. Secretário referiu, estará aberto a opiniões no debate na especialidade. Espero ver esta redacção melhorada. De um modo geral, a Nota Justificativa desta proposta de lei é bastante extensa: 12 páginas com a introdução e umas dezenas de questões. Mas algumas destas dezenas de questões não se encontram previstas na proposta de lei. Não deverá inclui-las na proposta de lei? Esta

proposta de lei diz que certas matérias são reguladas por regulamento administrativo. Com o regulamento administrativo a definir ajustamentos? Como? Esta situação é especial. De um modo geral, acho que esta proposta de lei carece de uma grande “operação cirúrgica”, no debate na especialidade. Não é? De uma forma geral, só se podem fazer alterações depois de ser aprovada esta proposta de lei. Caso contrário, perder-se-ia tempo. Não era? Tenho dito.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Mak Soi Kun.

Mak Soi Kun: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário:

Sou a favor desta proposta de lei, sem dúvida! Mas, sabe-se que Macau tem terrenos limitados, com muita população. As dificuldades habitacionais passam a ser as maiores dificuldades da vida dos residentes de Macau. Presentemente, a oferta da habitação pública é de facto insuficiente. Quanto à regulamentação da habitação económica, a atenção deve ser concentrada em racionalizar os terrenos escassos, para atender aos residentes que tenham maior necessidade, sem deixar margem para abuso deste mecanismo por pessoas com menor necessidade. Portanto, os residentes de Macau, em geral, têm expectativas de que sejam aplicadas uma série de políticas de habitação pública capazes de resolver efectivamente os seus problemas habitacionais, e que seja construída habitação económica acessível e correspondente às suas necessidades. O Governo afirmou governar com base em critérios científicos. Muitos colegas perguntaram porquê o sistema de sorteio? O mecanismo actual obriga os candidatos a ficar em lista de espera sem prazo definido, assim já é muito difícil para os candidatos continuarem à espera, e à espera. E agora, o sistema de sorteio? Será ainda mais difícil e sem qualquer luz no fundo do túnel! Bem, de qualquer forma, poderemos debater isto na especialidade. Pensem: se o Governo tivesse trabalhado com empenho, havia muitas casas erguidas. Assim, não precisavam de se preocupar com esse princípio de “aos candidatos novos aplica-se o regime novo e aos candidatos antigos aplica-se o regime antigo”. Porque poderiam todos ser já alojados, não precisávamos de aqui debater este princípio, se isso é justo ou não. Portanto, é de esperar que o Governo venha a cumprir a promessa, concluindo a tempo a construção da habitação pública programada. Caso contrário, seria mais demorado, como resultado da disputa sobre o princípio de “aos candidatos novos aplica-se o regime novo e aos candidatos antigos aplica-se o regime antigo”.

Falando nisto, gostava que todos venham a pensar numa coisa. A nossa atenção está no número da oferta de fracções de habitação económica. Alguns colegas já disseram que não havia tanta procura como agora. E porquê que agora a procura é tão elevada? Acho que a atenção se deve focar em se o mercado imobiliário particular está equilibrado. Ou seja, o problema não se limita apenas aos preços elevados, segundo o sector em causa, a aprovação de projectos de construção de habitação no mercado particular é muito morosa; a recepção da obra é também morosa; a emissão de licença de ocupação é também morosa. Segundo o sector em causa, a falta de planeamento urbanístico deu origem à morosidade de aprovação de muitos projectos, que ficaram empilhados. O desequilíbrio no mercado particular interfere na procura da habitação pública. Portanto, devem dar mais atenção a isto. Se os projectos de planta fossem aprovados a tempo, se fossem construídas mais casas a tempo, assim não faltavam casas para vender. Acho que isto é fácil perceber: é a relação entre a procura e oferta. Se a oferta da habitação pública não fosse curta, não havia tanta procura, nem

havia tantas pessoas querendo adquirir habitação económica. Agradeço que o Sr. Secretário venha a dar mais atenção a este aspecto.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Ung Choi Kun.

Ung Choi Kun: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário, Srs. Membros do Governo, caros Colegas:

Quanto a esta proposta de lei, que regula a construção e venda de habitação económica, os meus colegas já manifestaram com seriedade as suas opiniões. A questão relativa à habitação não existe apenas em Macau, mas sim em todo o mundo, o que tem gerado grandes disputas. A habitação é uma questão especial, uma questão com valor. Desta forma, é preciso resolver os problemas habitacionais dos residentes. Mas a habitação é uma propriedade que as pessoas levam toda a vida, ou muito tempo, para a adquirir; a habitação é igualmente um investimento para render. Portanto, é um objectivo merecedor de muita atenção. Em relação a esta proposta de lei, todos nós temos opiniões diferentes, e compreendemos as dificuldades do poder executivo em dar resposta a esta matéria. Ao longo dos 11 anos, a contar do retorno à Pátria, não fizeram nada disso, e agora começam a fazer esta lei, por isso, o Governo tem de assumir toda a responsabilidade. No que diz respeito a esta proposta de lei, eu pessoalmente tenho esta opinião: a governação na RAEM deve antes de mais respeitar a Lei Básica como o grande princípio. Em relação à LB aplicada a esta proposta de lei, tenho a seguinte opinião: vejam os artigos 4.º, 5.º, 6.º e 7.º da LB, especialmente o artigo 4.º que diz assegurar os direitos e liberdades dos residentes; o artigo 5º diz que em Macau não se aplicam o sistema e as políticas socialistas, mantendo-se inalterados durante cinquenta anos o sistema capitalista e a maneira de viver anteriormente existentes; o artigo 6º diz que o direito à propriedade privada é protegido por lei na Região Administrativa Especial de Macau. Portanto, a habitação é uma propriedade muito especial e é ao mesmo tempo um objectivo. Por isso, acho que quando o poder executivo quer desenvolver a habitação, deve compreender bem a LB. Como encarar o cidadão? Como encarar a habitação? Tem-se afirmado que a governação na RAEM é feita com transparência, baseada em critérios científicos, de forma que não é estranho que os meus colegas tivessem divergências sobre esta apresentação, sobre esta proposta de lei. De facto, a meu ver existem muitos vícios. Quanto ao conceito desta proposta de lei, tal como referiram os meus colegas, e eu também, não sabemos se devemos carregar no botão ou não. Os residentes têm necessidade de ter uma habitação. Caso sejamos contra esta proposta de lei, como encararemos a sociedade? Os residentes têm necessidade de habitação, então, se votarmos contra, como será depois? Se votarmos a favor, há de facto muitas questões discutíveis. Portanto, caso esta proposta de lei seja aprovada, pedia ao Sr. Secretário que trocasse opiniões connosco, com transparência, no debate na especialidade do articulado. Caso contrário, sinceramente, não saberemos como votar...

Outra questão. Acho que é importante uma governação baseada em critérios científicos. Quer esta proposta de lei, quer a outra lei do "Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis destinados a habitação", quer a proposta de lei sobre a venda de fracções em construção, que se encontra em consulta, são todas leis urgentes. Acho que no tocante à governação baseada em critérios científicos, as coisas devem ser feitas em boa ordem. Existe um

grande relacionamento entre a habitação económica e a habitação do mercado livre! Quanto à regulamentação da venda de fracções em construção, as condições ainda não estão maduras, e por isso é agendada para o fim da "bicha". E esta proposta de lei passou para o início da "bicha". O Sr. Secretário defendeu ter uma política de habitação para uma década. Mas não se vê ainda. Por que razão estou a falar nisto? Diz-se que as 19 mil unidades da habitação económica são mais do que suficientes e que até sobram. Então, isto pode conduzir a outra questão: a finalidade da habitação económica no futuro... que pode levar a valorizar de forma diferente a habitação económica. Por exemplo, se fossem 190 mil em vez de 19 mil? Portanto... assim poderiam ter um ponto de vista diferente. A meu ver, importa agendar em boa ordem a produção das propostas de lei relativas à política de habitação, antes de se falar na governação baseada em critérios científicos, e em transparência.

Quanto a esta proposta de lei, confiamos com toda a certeza quanto à "predominância do executivo", e devemos dar o nosso apoio a esta proposta de lei, onde se prevê que as respectivas matérias são reguladas por regulamento administrativo. Precisamos mesmo de dar esse apoio. No âmbito desta proposta de lei, as disposições que regulam os limites máximos e mínimos são poucas esclarecedoras. Não se sabe como serão... devem ponderar bem isto. A meu ver, hoje em dia os cofres da RAEM estão prósperos, a sociedade está prosperamente desenvolvida. Sendo o Governo que conduz acções governativas em prol do bem-estar dos residentes, deve movimentar os recursos financeiros em elevado montante, para atender aos residentes carenciados. Qual o meu ponto de vista? O meu ponto de vista é: a habitação económica entrará ou não no mercado livre? Deve-se encará-lo de um ponto de vista humanista... ou seja, 10 ou 16 anos depois terminará o prazo da inalienabilidade. Esta é uma questão de princípio. Acho que a habitação económica deve ser uma política aplicada pelo Governo para atender às necessidades habitacionais dos residentes. Depois de definir, segundo critérios científicos, a não entrada da habitação económica no mercado livre, os preços podem ser inferiores aos preços de custo. Quanto ao preço de 1.100 patacas por pé quadrado, sendo Deputado, confesso não saber como foi calculado esse preço. Segunda questão: discordo disso, sendo uma governação em prol do interesse dos residentes, os preços devem ser definidos com clareza. Sob a premissa da proibição da entrada no mercado livre, os preços definidos devem ser mais baixos, correspondentes às necessidades... precisando apenas de regular-se algumas matérias. Além disso, a proposta de lei não prevê os montantes dos limites máximos e mínimos dos rendimentos. Esta proposta de lei define o "regime de construção e venda da habitação económica". Não sei bem, mas acho que a construção e a venda não devem ser agrupadas numa proposta de lei. Alias, não se vêem as condições de construção previstas nesta proposta de lei. Então, que tipologia de casas a construir? Classe M, MA? Que tipologia? E a dimensão de uma fracção? 100, 150 metros quadrados? 20, 30, 40 metros quadrados? Nada disto está previsto nesta proposta de lei. Segundo o meu conhecimento, discordo que seja prevista a matéria sobre a construção nesta proposta de lei. Está lá a palavra "construção", mas nada se vê previsto. Portanto... perde-se o sentido. A meu ver, é preciso reponderar e discutir isto: se é proibida a entrada da habitação económica no mercado livre, é preciso definir restrições, mas que não sejam exigentes. Portanto, devemos discutir esta proposta de lei com humanismo, tendo em conta a política conduzida em prol do interesse dos residentes. No debate na especialidade, devemos reforçar o debate sobre esta matéria. Sou a favor desta proposta de lei da habitação económica, muito desejada pelos residentes durante anos. Tendo em conta a governação baseada em critérios científicos, não se deve usar o

regime de sorteio, que parece jogar com a sorte. Isto contraria as necessidades que o Sr. Secretário referiu na sua apresentação. Aliás, na proposta de lei prevê-se já a reserva de fracções e prevê-se a competência do Presidente do IH para autorizar a candidatura à compra das respectivas fracções etc. Acho que isto foi feito com critérios científicos. Mas... por sorteio? É jogar com a sorte, é supersticioso. Acho que isso não foi feito segundo critérios científicos e é indevido. O Governo da RAEM não deve actuar desta forma. É mais adequado continuar a utilizar o actual regime de pontuação, que avalia melhor as necessidades.

Obrigado.

Presidente: Sr. Deputado Vong Hin Fai... Peço desculpa. Vamos primeiro fazer intervalo de 10 minutos, depois...

(Intervalo)

Presidente: Bem, prossigamos o Plenário.

Tem a palavra o Sr. Deputado Vong Hin Fai.

Vong Hin Fai: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário, Srs. membros do Governo, caros Colegas.

Neste debate desta proposta de lei na generalidade, todos os meus colegas se pronunciaram sobre ela, especialmente sobre certas questões específicas, sendo uma delas o princípio “aos candidatos antigos aplica-se o regime antigo, aos candidatos novos aplica-se o regime novo”. No decurso da produção desta proposta de lei, ouviu-se as vozes da sociedade. O Sr. Secretário e alguns colegas já referiram que o Sr. Chefe do Executivo já tinha, oportunamente, firmado claramente o princípio “aos candidatos antigos aplica-se o regime antigo” e “menos exigências à aquisição, mais exigências à alienação”. Na apresentação, o Sr. Secretário esclareceu que na revisão desta lei a política adoptada foi claramente anunciada. Vou abordar do ponto de vista jurídico o princípio “aos candidatos antigos aplica-se o regime antigo”. A meu ver, quando os residentes adquirem fracções de habitação económica, estabelece-se uma relação entre o cidadão e Governo. E esta relação apresenta duas fases. Na primeira fase, quando os candidatos preenchem os requisitos previstos legalmente, os mesmos podem apresentar boletins de candidatura; uma vez apreciados os boletins de candidatura, na primeira fase, os candidatos são colocados na lista geral de espera. Pelo facto de serem colocados na lista geral de espera, estabelece-se desde já uma relação entre os candidatos e o poder executivo. Quanto a isso, os candidatos adquirem um certo direito. Na segunda fase, o poder executivo dispõe da habitação económica, ou seja, uma coisa real, e os candidatos são notificados para escolher as fracções de acordo com a ordenação da lista de espera; de acordo com os respectivos procedimentos, entre o poder executivo e a empresa construtora é celebrada uma escritura pública de aquisição ou de compra e venda. Esta é a segunda fase. Quanto à primeira fase, na qual os candidatos adquirem certo direito: nesta situação, é aplicável o Código Civil, que define um princípio geral – a aplicação das leis no tempo. O n.º 1, do artigo 11.º, do Código Civil, diz: “A lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroactiva, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular”. Bem, este é um importante princípio para a aplicação das leis no tempo. Ou seja, as leis não produzem eficácia retroactiva. Bem, ainda que lhe seja atribuída essa eficácia, presume-se que ficam ressalvados os efeitos

já produzidos pelos factos ou relações jurídicas que a lei se destina a regular, por exemplo, os candidatos que preenchem os requisitos previstos legalmente são colocados em lista de espera pelo poder executivo. Os candidatos elegíveis que já foram colocados em lista de espera adquiriram um certo direito. Portanto, ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular. Nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 11.º, do Código Civil, ainda que à lei seja atribuída eficácia retroactiva, os direitos dos candidatos colocados em lista de espera devem ser respeitados. Os meus colegas mostraram-se preocupados com o disposto no n.º 4, do artigo 23.º. Ficaram com dúvidas sobre a garantia dada aos candidatos antigos pelo regime actual, ou seja pelo regime antigo. Mas, não vejo que a preocupação seja tão grande, tendo em conta o disposto no n.º 1, do artigo 11.º, do Código Civil. A última frase do n.º 1, do artigo 11.º diz: “(...) presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular.”. Aqui diz: “presume-se que ficam ressalvados”. Então, como afastar esta presunção? Neste caso, é preciso que o legislador redija disposições que sejam capazes de derrubar clara, expressa e fortemente, a presunção prevista no n.º 1, do artigo 11.º, do Código Civil. É compreensível a vossa preocupação. A meu ver, caso esta proposta de lei seja aprovada na generalidade, é preciso dar mais atenção para melhorar a redacção do artigo 23.º – disposições transitórias – da mesma .

Obrigado Sr. Presidente.

Presidente: Bem, entrevistaram muitos Srs. Deputados...

Passo a palavra ao Sr. Secretário Lau, agradeço que responda de forma integrada.

Secretário para os Transportes e Obras, Lau Si Io: Obrigado Sr. Presidente.

Dou uma resposta integrada. Antes de mais, concentro a minha intervenção nas questões mais abordadas pelos Srs. Deputados quanto à estrutura e redacção desta proposta de lei. Quanto a esta versão, nomeadamente na redacção sobre o tratamento separado dos candidatos antigos e dos novos, concordamos haver margem para melhorias. Iremos fazer um balanço dos pormenores e auscultar os Srs. Deputados no sentido de melhorar o articulado com ideias bem expressas. Esperamos, caso esta proposta de lei seja aprovada na generalidade, trocar opiniões com a AL no debate na especialidade... auscultá-los no sentido de manifestar com exactidão a intenção legislativa do Governo.

Há instantes vários Srs. Deputados falaram nos pormenores, por exemplo, a fixação dos preços de venda, o regime de sorteio, os limites máximos de rendimentos, de entre outros. Não me vou prolongar a enumerá-los. Vou apresentar apenas os princípios, porque se entrasse em pormenores perdia muito tempo. Quanto ao regime de sorteio, foram levantadas muitas questões. Bem, explico melhor. O chamado regime de sorteio significa o seguinte: os candidatos são divididos em grupos e depois faz-se o sorteio. Se calhar, esta forma ajuda a uma melhor compreensão: dividem-se em grupos, isto quer dizer, tendo em conta os requisitos de prioridade definidos, os candidatos são divididos em grupos. Não entro em pormenores. Por exemplo, há quatro grupos. Do primeiro grupo fazem parte muitos candidatos, alguns com familiares idosos, então, estes candidatos têm prioridade; os candidatos individuais são colocados no fim dos grupos; no meio dos grupos, ficam os candidatos recém-casados. Bem, estando divididos em grupos, temos x casas disponíveis para y candidatos. Os candidatos são divididos

em grupos de acordo com as suas condições. Primeiro, o grupo mais prioritário é atendido. Caso o número desses candidatos prioritários seja superior ao número das casas disponíveis, é preciso recorrer ao sorteio; por exemplo, o primeiro grupo prioritário tem 10 candidatos, e temos 500 fogos disponíveis, ok, tudo bem. Estes dez candidatos ficam com casas; o mesmo tratamento é aplicado aos segundo, terceiro, quarto e quinto grupos, prioritários, e assim sucessivamente. Esta fórmula consegue resolver os problemas habitacionais dos residentes: primeiro, dividem-se em grupos, e a seguir realiza-se o sorteio. Portanto, não se trata de jogar com a sorte. Colocamos casas para compra pelos candidatos que preenchem os requisitos, dos limites máximos e mínimos, sem propriedades, etc., e pronto, vão todos para sorteio. Não é assim!

Em relação aos limites máximos, ficaram preocupados com os limites máximos fixos... alguns residentes podem ficar de fora. Por outras palavras, eles não reúnem requisitos para adquirir casas económicas, mas as casas particulares são inacessíveis. Compreendo a vossa preocupação. Portanto, quanto à fixação dos limites máximos, foi ponderado em pleno a relação entre os limites máximos e a habitação do mercado particular. A fixação dos limites máximos visa “obrigar” os que estejam fora destes limites a adquirir casas no mercado particular, evitando aparecer esta situação: haver residentes que não têm capacidade de adquirir casas no mercado particular nem reúnem requisitos para comprar habitação económica, por terem ultrapassado os limites máximos fixos. Esta é a nossa ideia geral, no debate na especialidade poderemos debater mais esta matéria.

De notar que estas questões já foram debatidas detalhadamente em sede de Conselho para os Assuntos de Habitação Pública. No fim de cada reunião do referido Conselho, os assuntos debatidos são apresentados aos *media*. Quanto às referidas questões, tendo em conta as conclusões tiradas pelo referido Conselho, os limites máximos são fixados por despacho do Chefe do Executivo; iremos também emitir instruções para fixação dos preços e para o sorteio.

Alguns Srs. Deputados perguntaram: depois da revogação dos contratos de desenvolvimento de habitação, quantos não foram concluídos? Os que não foram concluídos são: um relacionado com a construção do edifício situado na Rua da Tranquilidade, e outro em Coloane. Estes contratos não requerem permuta de terrenos. Nesta proposta de lei prevêem-se já disposições transitórias para resolver estes dois contratos. Sabem que o edifício situado na Rua da Tranquilidade está quase pronto; quanto ao outro em Coloane, estão reunidas as condições para reiniciar a obra de construção.

Quanto às 19 mil fracções, iremos construir mais? Tal como referi antes, a nossa política de habitação é uma política contínua, incluindo a habitação social e a habitação económica. Mas concretamente o que vamos fazer? Através do regime jurídico da habitação social, deste regime jurídico da habitação económica, e do nosso plano para a próxima década, iremos ter uma perspectiva mais clara sobre a oferta de habitação pública. No regime da habitação económica, prevê-se claramente que os destinatários da habitação económica são as pessoas do grupo situado entre os destinatários da habitação social e os dos imóveis do mercado particular. Quantas casas terão que se construir? Iremos ponderar uma oferta adequada, tendo em conta a futura situação económica da nossa sociedade, as alterações dos preços dos imóveis do mercado imobiliário particular e as alterações dos rendimentos dos residentes.

De qualquer forma, nos lotes reservados... temos lotes reservados

para construir a qualquer hora habitação económica, quando a procura assim aconselhar. Portanto, temos uma medida para responder às futuras necessidades. Estas são as minhas respostas às questões de carácter de princípio.

Tenho dito.

Obrigado Sr. Presidente.

Presidente: Mais alguém pede a palavra? Não? Vamos entrar na votação na generalidade da proposta de lei intitulada “Regime de Construção e Venda de Habitação Económica”

(Decurso da votação)

Presidente: Aprovada.

Há alguém que queira fazer declaração de voto? Há?

Tem a palavra o Sr. Deputado Ho Ion Sang.

Ho Ion Sang: Obrigado Sr. Presidente.

Caros colegas:

A política de habitação é a maior falha na acção do Governo da RAEM durante os últimos dez anos. Com esta falha na governação, estando obrigados a enfrentar as dificuldades habitacionais, os residentes que não têm um tecto para poder trabalhar em tranquilidade, ficaram com um descontentamento crescente, achando que a acção do Governo da RAEM só se destina aos interesses de um pequeno grupo de pessoas. Face a esta situação, a revisão da lei da habitação pode ser uma possibilidade de aliviar as dificuldades habitacionais dos residentes. Nesta conformidade, hoje na AL realizou-se a votação na generalidade da proposta de lei “Regime de Construção e Venda de Habitação Económica” e eu votei a favor. Com este Regime de Construção e Venda de Habitação Económica aprovado, na sociedade continuam a existir disputas e dúvidas. Há instantes, os meus colegas levantaram questões, tais como a aquisição de habitação económica por parte dos candidatos em lista de espera durante anos a fio, os limites máximos de rendimentos dos novos agregados familiares, e o facto de pela futura venda de fracções os proprietários terem de pagar uma compensação pela diferença do valor. Assim, o Governo da RAEM deve esclarecer nitidamente as dúvidas do público. O Sr. Secretário prometeu auscultar mais o público e os Srs. Deputados, no debate na especialidade.

Quero salientar que as disputas resultantes desta proposta de lei da habitação económica tiveram origem na política descontinuada de habitação aplicada pelo Governo da RAEM. Agora, para o Governo a tarefa mais premente é a implementação, o mais cedo possível, das “estratégias para o desenvolvimento da habitação pública”, cujo ‘paradeiro’ está por encontrar, para tornar mais clara a política de habitação, em vez de divulgar vagamente uma oferta eventual de mais de 100 mil unidades. Essa actuação na planificação de habitação pode criar factores ambíguos para os residentes. O Governo deve aplicar medidas altamente eficazes para combater a especulação imobiliária, com vista a reprimir a subida irracional dos preços dos imóveis, de forma a mostrar que o Governo é sensível aos problemas habitacionais da “classe sanduíche”. Caso continue com essa actuação, sem visão nem firmeza, a promessa de garantir aos residentes “ter um tecto para trabalhar em tranquilidade”, inscritas

nas acções governativas, cairia em vão.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Ng Kuok Cheong.

Ng Kuok Cheong: Esta declaração de voto é apresentada em meu nome e em nome dos Srs. Deputados Chan Wai Chi e Au Kam San. Quero salientar que nesta proposta de lei existem dois erros.

O Chefe do Executivo comprometeu-se, em finais de Julho de 2010 e em 22 de Fevereiro deste ano, que os 12 mil candidatos na lista de espera de habitações económicas não estariam sujeitos aos limites de rendimento máximo e mínimo. No entanto, esta proposta de lei não contempla este requisito do compromisso reafirmado pelo Chefe do Executivo

O Chefe do Executivo referiu no ano passado neste hemiciclo que havia de fixar um prazo de espera, para que os candidatos não tenham que aguardar por tempo indeterminado, mas a presente proposta de lei fugiu a este compromisso sem se prever o dito prazo de espera.

Na construção de habitações públicas, o fundamental consiste na concretização do plano de construção de 19 mil fracções económicas. Esse número de fracções apenas consegue satisfazer os candidatos que se inscreveram antes de 2004. Assim, se não forem construídas mais habitações públicas, os novos candidatos não conseguirão aceder a uma habitação económica. O Governo tem que estar determinado na construção de mais habitações públicas, abrangendo neste âmbito as pequenas fracções e as fracções de preço limitado. O Governo não deve recorrer a medidas rigorosas e exigentes para prolongar o tempo de espera e retirar os direitos dos candidatos, para encobrir as falhas cometidas pelas autoridades. A definição dos limites dos rendimentos, e a fixação dos critérios pelas autoridades, representam a possibilidade discricionária de os governantes elevarem o limiar nos pedidos de habitações, com vista a reduzir o seu número, e assim fugir à responsabilidade de construir habitações públicas, o que é inaceitável. Como a presente proposta contém lapsos e se reveste de carácter polémico, é necessário que seja reajustada e rectificadora. Tendo as habitações económicas localizadas em Veng Neng sido concluídas no ano passado, os agregados familiares há longo tempo na lista de espera continuam a aguardar ansiosamente por uma habitação. Apelo aqui ao Governo para não atrasar o processo legislativo devido a graves lapsos cometidos pelas autoridades, continuando a atrasar a atribuição das fracções em Veng Neng.

Presidente: Tem a palavra a Sra. Deputada Kwan Tsui Hang.

Kwan Tsui Hang: Com esta revisão, ficou aperfeiçoado o Regime de Construção e Venda de Habitação Económica, de forma que devia apoiá-lo. Foi pena que esta proposta de lei tenha sido lançada inoportunamente, uma vez que o Governo ainda não conseguiu controlar eficazmente o mercado imobiliário particular. O princípio “mais exigências à aquisição, mais exigências à alienação”, pode excluir alguns residentes do acesso, prejudicando os seus direitos. Por outro lado, a aprovação desta proposta de lei poderá “colocar mais gasolina no fogo”, levando à subida descontrolada dos preços dos imóveis do mercado particular. Por isso, não fui capaz de apoiar esta proposta de lei.

Obrigada.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Tong Io Cheng.

Tong Io Cheng: Obrigado Sr. Presidente.

Em relação à proposta de lei “Regime de construção e venda de habitação económica”, a finalidade da política foi bem expressa. O Sr. Chefe do Executivo já manifestou esta posição, e acho que essa posição foi bem esclarecida. Acredito que o articulado seja aperfeiçoado no debate em sede Comissão. Tal como se refere na introdução desta proposta de lei: “os objectivos da habitação económica consistem em aliviar e apoiar os residentes de Macau, com reais necessidades na resolução dos problemas habitacionais, e promover o desenvolvimento da oferta de habitação mais adequada às reais necessidades, e à sua capacidade aquisitiva.” Para concretizar estes objectivos muito desejados pelos residentes, foi feita a revisão da respectiva lei. Tendo em conta os objectivos gerais, devemos dar o nosso apoio. Quantos aos pormenores, muitos colegas já contribuíram com as suas opiniões muito valiosas, incluindo os colegas que votaram contra. Acredito que com a cooperação dos juristas da AL e do Governo, temos capacidade de melhorar o articulado no debate na especialidade desta proposta de lei. Assim votei a favor.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado José Pereira Coutinho.

José Pereira Coutinho: Obrigado Sr. Presidente.

Votei a favor por motivos muito simples: em Macau a habitação económica continua a ser muito desejada pelos residentes. Espero que todas as questões debatidas hoje, nomeadamente o princípio referido na Nota Justificativa, possam ser melhoradas no debate na especialidade em sede de Comissão, atendendo aos direitos dos residentes. Como os direitos fundamentais dos residentes estão previstos nesta proposta de lei, é de esperar que, tal como anteriormente em reuniões de Comissão, possamos ver uma posição aberta do Governo para acolher opiniões. Tenho esperança que o Governo venha a ter uma posição aberta na melhoria das questões debatidas hoje.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Lam Heong Sang.

Lam Heong Sang: Obrigado Sr. Presidente.

A votação hoje foi feita depois de um debate muito vivo durante três horas, tendo sido aprovada esta proposta de lei na generalidade. De referir que esta proposta de lei apresenta duas vantagens. A primeira vantagem da aprovação desta proposta de lei, é que o Governo assume toda a responsabilidade em construir habitação económica. Esta é uma alteração do regime. As questões colocadas concentraram-se nos fundamentos dos artigos. Houve quem achasse que a proposta de lei não tinha sido bem preparada, e quem esperasse que o poder executivo demonstrasse flexibilidade no debate na especialidade. Cumpre notar que a habitação económica tem a ver com os problemas habitacionais dos residentes de Macau. Esta proposta de lei representa o primeiro passo do Governo no que diz respeito à construção de uma sociedade onde os seus habitantes possam viver e trabalhar com tranquilidade. No futuro, espero que com esta aprovação o Governo venha a especificar o plano anual de

construção da habitação económica, de modo a fornecer aos residentes de Macau informação cabal sobre a sua actividade neste sector.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Mak Soi Kun.

Mak Soi Kun: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário:

Votei a favor desta proposta de lei. Dou o meu apoio a esta proposta de lei do Governo. Mas irei continuar a fiscalizar o Governo no aperfeiçoamento desta proposta de lei. O mais importante é cumprir a promessa e não desapontar novamente os residentes. Continuarei a fiscalizar o Governo.

Obrigado.

Presidente: Bem, Srs. Deputados:

Vamos entrar no 2º ponto da ordem do dia, na apresentação, debate e votação na generalidade, da proposta de lei intitulada “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”.

Convido o Sr. Secretário a fazer a apresentação.

Secretário para os Transportes e Obras, Lau Si Io: Obrigado Sr. Presidente.

Exmo. Sr. Presidente da Assembleia Legislativa, Exmos. Srs. Deputados:

Boa tarde!

Na maioria das regiões e países do mundo, os bens imóveis têm sido considerados um dos activos mais valiosos a circular no mercado. De facto, olhando para o percurso histórico de Macau, apesar de a maioria das transacções de bens imóveis ter sido promovida por profissionais que exercem a actividade da mediação imobiliária, não existe até à data nenhum diploma legal regulador do sector da mediação imobiliária, situação que nada favorece a protecção dos direitos e interesses dos consumidores e o desenvolvimento ordenado do sector em apreço.

Os profissionais do sector da mediação imobiliária necessitam de oferecer as informações inerentes às transacções, e as respectivas observações, durante o processo de transacção do imóvel, protegendo os direitos e interesses de todos os intervenientes. Nesta perspectiva, depois de feito um estudo comparativo dos diplomas legais que regulam o exercício da actividade de mediação imobiliária na China, Continental, Hong Kong, Taiwan, Portugal e noutros países ou regiões, elaborou-se o presente projecto do “Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária”. Para tal, realizaram-se sucessivamente actividades de esclarecimento e de consulta pública para recolha de opiniões e sugestões das diversas camadas sociais. A directriz legislativa da consulta foi aceite pela generalidade social, no sentido da necessidade de formular as normas legais relativas ao funcionamento do sector de mediação imobiliária.

A nova proposta de lei propõe a regulamentação dos direitos e

deveres dos profissionais e das entidades do sector de mediação imobiliária, a fiscalização do sector, e o mecanismo de administração. O projecto contém também as disposições transitórias para os profissionais actuais, para proteger os direitos e interesses legítimos dos profissionais do sector de mediação imobiliária e dos consumidores, favorecendo as condições para o desenvolvimento sustentável do sector do mercado imobiliário, aumentando a qualidade dos serviços profissionais da actividade de mediação imobiliária. Por outro lado, isso também corresponde ao objectivo das medidas de promoção do desenvolvimento saudável do mercado imobiliário, definidas pelo Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário.

Tendo esta proposta de lei um regime jurídico totalmente novo, e para evitar que a nova lei traga qualquer inconveniência ou impacto ao funcionamento do sector, a proposta prevê que a nova lei só entrará em vigor 180 dias após a data da sua publicação, e estabelece que os empresários comerciais singulares, ou as sociedades comerciais de mediação imobiliária actuais, podem requerer às entidades competentes a concessão de uma licença provisória dentro do prazo de 180 dias a contar do dia seguinte à publicação da presente lei. A licença provisória produzirá efeitos 180 dias após a publicação da lei, com uma validade de três anos, não sendo renovável.

O conteúdo concreto da proposta de lei consiste no estabelecimento do procedimento de requerimento para concessão de licença, na definição das regras relativas aos direitos e deveres das entidades que exercem a actividade de mediação imobiliária, e na criação de mecanismos de fiscalização. A par disso, a proposta de lei também regula as medidas cautelares aplicáveis no procedimento de investigação, e as sanções acessórias aplicáveis às infracções pelas entidades competentes, bem como estabelece o regime transitório aplicável, para as entidades que actualmente têm exercido a actividade de mediação imobiliária.

Relativamente ao tratamento e às medidas para os profissionais actuais, tendo em conta os profissionais da actividade de mediação imobiliária que não possuem a habilitação exigida mas possuem experiência, a sua subsistência, assim como a protecção dos direitos e interesses dos consumidores, ponderando os interesses de todos os aspectos e tendo como referência as experiências das regiões vizinhas, a proposta de lei propõe um tratamento transitório para os profissionais actuais que não possuem a habilitação de ensino secundário exigida pela mesma. Se provarem que têm exercido em Macau, de forma contínua, a actividade de mediação imobiliária há três anos, à data da publicação da presente lei, e obtenham aproveitamento no exame do curso de formação, realizado para o efeito por instituição educativa do ensino superior da RAEM, podem ser dispensados, para o exercício da actividade, do preenchimento do requisito das habilitações ao nível do ensino secundário, mas ainda assim têm de ficar aprovados no exame de habilitação técnico-profissional; caso exerçam a actividade de mediação imobiliária de forma contínua há mais de 5 anos e tenham completado 40 anos de idade, e se provarem ter os anos de experiência exigidos, e tiverem participado no curso de formação realizado para o efeito, podem ser dispensados dos requisitos das habilitações ao nível do ensino secundário complementar, e da aprovação no exame de habilitação técnico-profissional.

A seguir, estamos dispostos a responder às perguntas apresentadas pelo Presidente e pelos Deputados, sobre o projecto da proposta de Lei do “Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária”.

Muito Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Ho Ion Sang.

Ho Ion Sang: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário, Srs. membros do Governo, caros Colegas:

Sou favor desta proposta de lei intitulada “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”. Porquê? Porque a mediação imobiliária é um sector bastante importante em Macau. Devido ao desenvolvimento social. Para que as leis e regulamentos não estejam desactualizados, são necessárias iniciativas como esta proposta de lei e de outra sobre a regulação da venda de fracções em construção, que se encontra em auscultação. Estes diplomas estão interligados. Espero que os esforços do Sr. Secretário levem a bom porto estes diplomas reguladores do mercado. Tenho dúvidas a levantar sobre esta proposta de lei. Gostaria que o Sr. Secretário nos esclarecesse. Para produzir esta proposta de lei foi consultada a legislação deste ramo em Hong Kong, Taiwan, na China Continental e noutros países. Como é um diploma que regula o sector de mediação imobiliária... Os mediadores imobiliários ou agentes imobiliários exercem uma actividade profissional. Segundo as “regras” do sector, cobram comissões nas transacções de compra e venda. Nesta proposta de lei não há disposições para regular essas comissões. Haverá uma regulamentação através de diploma complementar? Se não for regulada esta matéria, e caso não haja padrões para o futuro aperfeiçoamento deste diploma, surgirão mais conflitos.

Outra questão muito importante: para fechar um negócio de compra e venda de imóveis, ambas as partes são obrigadas a celebrar um contrato. O Governo vai regulamentar contratos de compra e venda ou contratos de arrendamento de imóveis? As agências que adiram à “loja certificada” são obrigadas a celebrar com o cliente um acordo de prestação de serviços imobiliários, onde são definidos os direitos e deveres do comprador e vendedor e a percentagem das comissões ganhas pelos mediadores imobiliários. O acordo diz que para fechar um negócio de compra e venda, ambas as partes devem celebrar um contrato de mediação imobiliária. Sem o contrato celebrado nada se pode fazer. Então, qual será a relação entre esta proposta de lei e as regras definidas pelo Conselho de Consumidores, em termos da sua aplicabilidade legal? Serão ambas aplicáveis ou só uma delas? Agradeço um esclarecimento.

Esta proposta de lei prevê isenções. Por exemplo, um agente imobiliário com anos de experiência pode... Na proposta de lei diz-se: cabe ao Departamento de Formação Profissional da DSAL ministrar cursos de formação para agentes imobiliários. Pergunto: será que a DSAL dispõe de condições para tal? O licenciamento é da competência da DSAL, e esta também vai ministrar cursos de formação? Terá a DSAL qualificações para tal? No Território vizinho funciona o *Vocational Training Council* (VTC), responsável pela formação e realização de provas para agentes imobiliários. O licenciamento de agentes requer provas com aproveitamento. Com a entrada em vigor desta lei, caso a Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais (DSAL) não disponha de condições para realizar provas, poderão surgir situações ambíguas. Quanto a isso, agradeço um esclarecimento do Sr. Secretário.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Tong Io Cheng.

Tong Io Cheng: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário, Srs. membros do Governo:

Julgo que era muito aguardada a proposta de lei intitulada “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”. Antes das intervenções dos meus colegas gostava de levantar duas questões jurídicas. A primeira questão visa a cobrança da diferença dos preços de venda de imóveis pelos mediadores imobiliários. Esta proposta de lei prevê isto? Não vejo como. Segunda questão: os artigos 18.º e 21.º falam nos deveres do mediador imobiliário. Apesar de prever obrigações em artigos diferentes, o artigo 26.º contempla uma infracção administrativa: a violação ou incumprimento das disposições previstas nesta lei constitui infracção uma administrativa. O n.º 2 prevê consequências bem graves: encerramento do estabelecimento, interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária, além do encerramento temporário do estabelecimento e a suspensão preventiva de actividade. No entanto, não se vislumbram sanções diversas quanto a diferentes graus de gravidade no incumprimento de deveres. O incumprimento dos deveres da actividade pode ser gravemente sancionado, mas, caso não seja definida agora uma fronteira clara, erros pouco significativos poderão levar a sanções pesadas contra o mediador imobiliário, por parte do poder executivo. No uso de poderes “arbitrários” será mesmo possível decidir suspender ou não o exercício da actividade. A meu ver, seria melhor definir claramente as sanções a aplicar ao incumprimento de deveres.

Tenho dito.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado José Pereira Coutinho.

José Pereira Coutinho: Obrigado Sr. Presidente.

A meu ver, esta proposta de lei intitulada “Lei da actividade de mediação imobiliária”, representa um passo muito importante para salvaguardar os direitos dos consumidores. Em Macau, a compra e venda de imóveis é feita por pessoas diferentes: empresários de agências imobiliárias, promotores, construtores e mediadores. Os artigos 17.º e 18.º prevêem algumas obrigações difíceis de cumprir. Por exemplo, é preciso definir claramente a disposição “exigir ao cliente a apresentação de documentos”, uma vez que esta disposição tem a ver com a protecção da privacidade. É preciso ter cuidado com a exigência de “apresentação de documentos”. Que tipo de documentos tem o cliente de apresentar para efectuar a transacção de compra e venda? O artigo 18.º envolve a lei do arrendamento. Actualmente, o mediador imobiliário tem esta responsabilidade, sendo necessário que cumpra as suas obrigações. Bem, os problemas resultantes da lei do arrendamento vão desaparecer a curto prazo. Tenho reservas quanto à disposição relativa a “fornecer informações”, uma vez que o mediador imobiliário obriga-se a pedi-las junto dos Serviços públicos e, porventura, terá de recorrer a vários departamentos para obter as informações necessárias. Como vão relacionar-se estes Serviços com o mediador imobiliário, para lhe fornecer as informações de que necessita para atender o cliente? Isto é importante! Este artigo prevê informações sobre a situação jurídica, características, preços e condições de pagamento, do imóvel que constitua objecto do contrato. Tudo isto envolve direitos do consumidor. Aparentemente, este artigo passou a responsabilidade para o mediador imobiliário. Não faço ideia de como o mediador imobiliário possa obter tais informações. Caso não consiga fornecer ao cliente essas informações terá de arcar com as consequências.

Tenho dito.

Obrigado Sr. Presidente.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Lee Chong Cheng.

Lee Chong Cheng: Sr. Secretário:

Levanto uma questão muito simples. É urgente aprovar esta proposta de lei intitulada “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”. No mercado imobiliário praticam-se irregularidades nas transacções de compra e venda. Existem as chamadas “regras escondidas”, e com esta proposta de lei espera-se reduzi-las... Acabar com elas? Julgo não ser tão simples como isso, pois se calhar isso exigiria vários diplomas legais. O regime de compra e venda de imóveis não depende apenas do mediador imobiliário, quando se considera, por exemplo, a compra e venda de fracções em construção, o imposto de selo e a administração predial. No meio disto tudo é possível que venham a surgir problemas. Espero que a esta proposta de lei o Sr. Secretário venha a acrescentar o regime do capital social. Muitos mediadores imobiliários montam o seu negócio tipo “mercearia”, têm facilidade em conseguir um alvará para exercer a actividade de compra e venda de imóveis. Em muitos países e territórios, os mediadores imobiliários são obrigados a prestar uma caução para exercer a sua actividade. Como esta actividade envolve transacções pecuniárias, podem ocorrer problemas antes de um contrato-promessa de compra e venda de imóveis ser celebrado na presença de um advogado. Tudo isto tem a ver com a protecção dos consumidores. Ao produzir esta proposta de lei pensaram nisto? Foi levada a cabo uma ponderação completa das vertentes em causa? Não deverá dar-se maiores garantias aos compradores de imóveis? Gostava de saber mais sobre estes pontos.

Nesta proposta de lei... Bem, se calhar não devemos só olhar para esta proposta de lei, mas sim para uma série de leis que regulam a compra e venda de imóveis e a construção e a administração predial, e cuja aplicação envolve muitos Serviços públicos, como por exemplo o Instituto de Habitação, o Conselho de Consumidores, os Serviços de Economia, entidades emissoras de licenças, etc. Face a isto, está pensada alguma reestruturação dos respectivos Serviços, em função da aplicação desta proposta de lei? Se for possível, agradeço uma resposta do Sr. Secretário neste debate na generalidade.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Ung Choi Kun.

Ung Choi Kun: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretário, Srs. membros do Governo, caros Colegas:

Esta proposta de lei é chamada “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”, portanto, um regime jurídico da actividade dos mediadores imobiliários. Porque falo primeiro nisto? Na apresentação o Sr. Secretário afirmou tratar-se de um regime jurídico novo. Isso é muito importante: um regime completamente inédito em Macau! Sendo do sector, tenho esta dúvida quanto ao título “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”. Gostava que me esclarecesse por que razão é designada por “actividade de mediação imobiliária”? Não será uma actividade bancária? Isto é importante. Qual a actividade de mediação imobiliária principal? Sim, os mediadores imobiliários têm responsabilidades a assumir na compra e venda de imóveis que podem atingir valores muito elevados. Tal como referiram, os imóveis são bens muito especiais. A regulamentação desta actividade é há muito desejada pelo sector. Finalmente, foi

apresentada esta proposta de lei pelo Governo! De um modo geral, vimos com agrado esta proposta. Em relação a esta proposta de lei sou de opinião que teve em linha de conta a realidade da sociedade, ou seja, aos profissionais efectivos é permitido um período transitório. Estou de acordo genericamente com as habilitações literárias exigidas a quem esteja interessado em iniciar o exercício desta actividade. De forma geral, este é um conceito correcto, aplicar um período transitório aos profissionais efectivos.

Hoje, na apresentação na generalidade desta proposta de lei, muitos pormenores requerem mais debates, mas não quero prolongar a intervenção sobre essas questões. Só quero dizer que, quanto à regulamentação dos mediadores imobiliários, estes profissionais têm uma responsabilidade a assumir perante o cliente e devem proteger o consumidor. A actividade principal desta profissão é ganhar comissões, tratando-se de um sector de serviços. Para proteger o consumidor, os mediadores imobiliários têm de actuar com honestidade e cumprir-lhe prestar ao cliente informações. Estou de acordo com essa exigência, porque o mediador imobiliário recebe comissões do cliente. Estou de acordo, porque esta é a função dele. Mas não sei se o Sr. Secretário acha necessário ponderar um aspecto... Tal como disse no debate da anterior proposta de lei da habitação económica, já é tarde para falar nisto, mas é preciso ponderar os procedimentos. Esta lei prevê que os mediadores imobiliários devem obter documentos e informações para fornecer ao cliente, tendo em conta a protecção do consumidor. Pensem nisto: perante as leis vigentes, por exemplo, a lei que regula a venda de fracções em construção, onde podem eles obter tais documentos e informações? Há documentos que são impossíveis de obter! Por exemplo, ao negociar determinada fracção o mediador imobiliário não está a par de todos os elementos, e portanto não sabe se poderá estar eventualmente a violar a lei. Há situações em que não têm condições para obter informação fidedigna, precisando do esclarecimento do Governo ou do construtor. Há condições para ter em conta estas condicionantes? É uma questão importante! A lei que regula a venda de fracções em construção encontra-se em auscultação pública. Hoje em dia, existem fracções em construção cujo projecto da planta não foi aprovado, e mesmo assim estão à venda! Sendo mediador imobiliário, dou o meu apoio e estou de acordo com a obrigação de cumprir a lei. Por exemplo, quando um promotor entrega as fracções a um mediador imobiliário, para serem comercializadas, diz-lhe que está tudo pronto para a venda e entrega-lhe os respectivos documentos e informações. Bem, o mediador imobiliário em causa tem a responsabilidade de verificar a veracidade dos mesmos, mas como é que consegue provar que as fracções estão conformes às exigências legais? Faltam-lhe recursos para tal. Por isso, no debate na especialidade em sede de Comissão, espero que o Sr. Secretário e os seus colaboradores venham a considerar estes factores.

Por sua vez, os direitos e os deveres devem ser paralelos. Esta proposta de lei prevê as obrigações dos mediadores imobiliários, que devem praticar a actividade com honestidade. Estou totalmente de acordo! Mas nada é garantido ao sector de mediação imobiliária! Sei que hoje nesta sessão de apresentação não podemos discutir pormenores, que ficam para o debate na especialidade. Será contudo fundamental debater com transparência os pormenores. Quanto a esta proposta de lei, sendo eu do sector, voto a favor. Espero que a aprovação da mesma leve a outros diplomas complementares e necessários. Tenho a convicção de que além desta proposta de lei é preciso conferir poder aos respectivos Serviços, por exemplo, ao Conselho de Consumidores. Por isso, importa saber como é que este diploma se articula com a fiscalização, para prestar um bom serviço

aos consumidores. Isto é necessário! Segundo esta proposta de lei a formação cabe à DSAL, e a emissão de licença e fiscalização são da competência do Instituto de Habitação. Por isso, acho importante efectuar o aperfeiçoamento referido.

Obrigado Sr. Secretário.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Deputado Sio Chi Wai.

Sio Chi Wai: Obrigado Sr. Presidente.

Sr. Secretario Lau:

Levanto algumas questões em torno desta proposta de lei que visa disciplinar a actividade dos mediadores imobiliários. Actualmente, além dos mediadores imobiliários, participam nas transacções de compra de venda de imóveis empregados de escritórios de advogados, ou advogados. Ora bem, então gostava de saber se futuramente os advogados, ou empregados de advogados, serão sujeitos a estas exigências? Segunda questão: nos actos de compra e venda de imóveis – suponho que estas sejam feitas por meio de um advogado – o Governo vai obrigar a que as transacções sejam feitas por meio de mediadores imobiliários? Quero ficar esclarecido quanto a estas duas questões.

Obrigado Sr. Secretário Lau.

Presidente: Caso mais ninguém queira intervir passo a palavra ao Sr. Secretário para responder.

Tem a palavra o Sr. Secretario Lau.

Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io: Obrigado Sr. Presidente.

Agradeço os Srs. Deputados pelas questões levantadas, quanto a matérias de princípio e de pormenor, em torno desta proposta de lei. Sim, afirmei que na minha apresentação este é um regime jurídico completamente novo. No decurso da elaboração desta proposta de lei consultámos exemplos de países e territórios, e foi auscultado o sector em causa por várias vezes. Quando for aprovada esta proposta de lei na especialidade teremos mais condições para apresentar os pormenores aos Srs. Deputados. Convido o Sr. Tam, Presidente do Instituto de Habitação, e o Sr. Lam, Chefe de Departamento da DSAJ, a responderem de forma integrada às questões que os Srs. Deputados levantaram.

Obrigado Sr. Presidente.

Presidente: Bem, faça o favor, Sr. Presidente Tam.

Presidente do Instituto de Habitação, Tam Kuong Man: Obrigado Sr. Secretário, obrigado Sr. Presidente.

Em 2008, o IH e a DSAJ elaboraram em conjunto a proposta de lei intitulada “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”. Se esta lei entrar em vigor, o IH terá competência para emitir licenças e fiscalizar a tal actividade. Trabalhámos ao mesmo tempo nesta proposta de lei e na reestruturação do IH. Foram levantadas questões relativas ao arrendamento e à venda de fracções em construção. O Governo tem por objectivo promover o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário através da sua regulamentação. Com esta proposta de lei sobre a actividade de mediação imobiliária, os nossos

objectivos visam, designadamente, aumentar o nível dos profissionais do sector. Foram levantadas questões relativas ao trabalho que na prática os mediadores imobiliários fazem. Com a entrada em vigor desta lei, é estabelecido que prestam serviço de mediação imobiliária, celebrando com o cliente um contrato escrito. Caso não seja previsto no contrato o seu prazo de validade, presumimos um período de seis meses. Do contrato devem constar informações sobre o mediador imobiliário, o cliente, e o imóvel objecto do contrato. É também preciso especificar o acto jurídico consumado, o montante das comissões, a forma de pagamento das despesas, e se existe ou não exclusividade. Acresce que, sem o consentimento do cliente, o mediador imobiliário não pode transferir o cliente para outros mediadores imobiliários, nem pode revelar a outros mediadores imobiliários informações sobre o cliente, e sobre o imóvel em causa. Quanto aos actos jurídicos, gostava de convidar o meu colega Lam Chi Long a responder às vossas questões.

Chefe do Departamento de Inspeção e Contencioso da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Lam Chi Long: Obrigado Sr. Secretário, obrigado Sr. Director, obrigado Sr. Presidente.

De seguida irei responder de forma resumida às questões levantadas em torno desta proposta de lei em votação na generalidade. Quanto à regulamentação da fixação das comissões, é verdade que esta proposta de lei não prevê a percentagem das comissões, a cobrar pelo serviço prestado pelos mediadores imobiliários. Na elaboração desta proposta de lei tivemos em conta que certas regras do mercado livre se aplicam aos mediadores imobiliários. Portanto, não definimos o montante das comissões. No entanto, está contemplado que a entidade competente, ou seja o IH, emita orientações, após a entrada em vigor desta lei, para regulamentar esta matéria. Antes da aplicação destas orientações, o sector em causa será auscultado previamente. Se as opiniões manifestadas mostrarem a necessidade de fixar um montante das comissões, então criaremos um mecanismo para tal.

Quanto ao contrato de prestação de serviços, sabe-se que actualmente na prestação de serviços não se celebra contrato. Portanto, nesta proposta de lei propomos que na prestação de serviços seja celebrado um contrato entre o cliente e o mediador imobiliário, no sentido de definir os direitos e deveres das duas partes. Com a entrada em vigor desta lei irá utilizar-se um contrato tipo para orientar o sector no seguimento das normas. Quanto à cobrança da diferença do preço, esta proposta de lei também não prevê isso. Mas, caso a nossa análise esteja correcta, note-se que esta cobrança viola precisamente o princípio de honestidade na prestação de serviços pelo mediador imobiliário. Esta proposta de lei prevê os deveres do mediador imobiliário no exercício da sua actividade: deve revelar com honestidade as informações necessárias. Portanto, temos um mecanismo para tratar desta matéria.

Outra questão incide sobre a eventual violação da privacidade no fornecimento das informações. Cumpre notar que na elaboração desta proposta de lei tivemos em conta essa questão, e respeitámos a Lei da Protecção de Dados Pessoais. Se esta proposta de lei for aprovada na generalidade, no debate na especialidade poderemos aperfeiçoar o articulado.

Para terminar, foi levantada uma questão bastante específica: para exercer a actividade de mediação imobiliária um advogado terá de pedir uma licença para tal? Nos termos desta lei, qualquer pessoa que queira exercer a actividade de mediação imobiliária é obrigada a

obter uma licença. Se não me engano, pode considerar-se esta interpretação: o cliente pagou primeiro um pequeno sinal, e de seguida pagou num escritório de advocacia um sinal maior, na presença do advogado. Se o papel do advogado se limitar a um acto de “presenciar”, nos termos desta lei, este acto não é considerado actividade de mediação imobiliária, apesar de ter a ver com tal actividade. Se uma compra e venda de imóveis, ou um arrendamento, forem promovidos pelo advogado, então, trata-se neste caso de uma actividade de mediação imobiliária. Nesta situação o advogado terá de obter uma licença para exercer a actividade de mediação imobiliária, nos termos desta lei.

Eis o meu esclarecimento sintético.

Obrigado a todos.

Presidente: Caros colegas: se não levantarem mais questões, nem pretenderem continuar o debate, poderemos proceder à votação na generalidade?

Bem! Procedam à votação na generalidade.

(Decurso de votação)

Presidente: Bem, aprovada.

O 3º ponto da Ordem do Dia é a apresentação – temos apenas 10 minutos – da proposta de lei intitulada “Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos”. É apenas uma apresentação.

Bem, passo a palavra ao Sr. Secretário Lau para fazer a apresentação.

Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:
Obrigado Sr. Presidente.

Exmo. Sr. Presidente da Assembleia Legislativa, Exmos. Srs. Deputados:

Com o envelhecimento dos bairros de Macau, a sociedade solicitou ao Governo a iniciação do reordenamento dos bairros antigos, no sentido de elevar a qualidade de vida da população e melhorar o ambiente comercial, tendo em vista promover o desenvolvimento sustentável de Macau. Para esse efeito, o Governo da RAEM decidiu incluir o reordenamento dos bairros antigos na acção governativa em 2005 e, no final do mesmo ano, criou o Conselho Consultivo para o Reordenamento dos Bairros Antigos de Macau, com o objectivo de recolher opiniões e sugestões sobre o reordenamento.

O Reordenamento dos Bairros Antigos, pela primeira vez em Macau, depende de um regime legal completo, como fundamento e base da prossecução dos trabalhos. O Governo investiu um longo período de tempo na elaboração legislativa, estudou a experiência das regiões vizinhas, ouviu a opinião pública de Macau e realizou estudos globais. Como a plena execução do reordenamento envolverá o interesse de protecção da propriedade privada e o interesse público, é necessário estudar e procurar encontrar um ponto de equilíbrio entre os interesses das várias camadas sociais, com vista a realizar o espírito de “melhor servir a população”.

O Grupo de trabalho interdepartamental, após ouvir as opiniões dos membros do Conselho Consultivo para o Reordenamento dos

Bairros Antigos de Macau, dos vários sectores sociais, e de ter realizado uma profunda análise, concluiu em 2007 o projecto do Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos, a submeter à Assembleia Legislativa, o qual foi analisado pelo Conselho Consultivo para o Reordenamento dos Bairros Antigos de Macau. Depois de várias sessões de consulta e encontros, foram gradualmente introduzidos ajustamentos. Posso afirmar que este projecto foi ampla e profundamente auscultado, que foi ponderado os interesses das várias camadas sociais, o qual constituirá uma base sólida para o trabalho de reordenamento dos bairros.

O Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos é um regime jurídico de base, sendo necessária a elaboração de mais três regulamentos administrativos complementares para a sua execução, e que são: o Regulamento do concurso público de selecção de promotores empresariais para execução das obras de reconstrução dos bairros antigos; o Fundo de Apoio ao Reordenamento dos Bairros Antigos; e a Regulamentação do Regime Jurídico para o Reordenamento dos Bairros Antigos. Neste momento, o Grupo de trabalho interdepartamental está a ajustar os 3 projectos de acordo com as opiniões recolhidas, e espera entregá-los ao Conselho do Executivo dentro do 1.º trimestre do ano corrente.

Estão incluídos no projecto do Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos, os objectivos, os princípios e as normas necessárias ao reordenamento, sendo que o espírito nuclear do Regime Jurídico é o respeito pela vontade dos cidadãos, isto é, o Governo não vai promover a reconstrução se não obtiver a percentagem mínima de propriedade exigida. Na elaboração do plano de reordenamento, é assegurado, nomeadamente, o interesse dos proprietários e dos interessados, bem como o direito de participação e de informação do público. Além disso, vão ser tidos em conta os interesses das camadas desfavorecidas envolvidas, de modo a encontrar um equilíbrio entre o interesse público e a propriedade privada.

A proposta sugere que o modo de reconstrução se divide em dois tipos, dentro da zona de reordenamento e fora da zona de reordenamento. Pode iniciar-se a reconstrução dentro da zona de reordenamento, por iniciativa privada, desde que estejam reunidos 80% dos direitos de propriedade. No caso de não haver iniciativa privada, ou de não estarem reunidos o mínimo de 80% dos direitos de propriedade, considerando a urgência da reconstrução, o Governo pode promover a reconstrução, mas é necessário reunir pelo menos 70% dos direitos de propriedade. Se entretanto não foi conseguido o mínimo de propriedade requerida, o procedimento de reconstrução será suspenso. Na reconstrução fora da zona de reordenamento por iniciativa de entidades privadas, o mínimo de direitos de propriedade exigida é de 90%.

Estas medidas foram tomadas após estudos profundos e amplas discussões, de modo a que sejam adequadas à realidade de Macau. Quero salientar que, seja qual for o modo de reconstrução, o impulso ou não do processo está nas mãos dos cidadãos, e o carácter não executório da reconstrução é devido à vontade da sociedade de Macau, no respeito ao princípio legal da salvaguarda da propriedade privada.

Muito Obrigado!

Presidente: Srs. Deputados:

Foi apenas a apresentação da proposta de lei, não sendo possível

proceder ao debate. Se tiverem dúvidas podem pedir aos representantes do Governo um esclarecimento, mas sem debate.

Tem a palavra o Sr. Deputado Ng Kuok Cheong.

Ng Kuok Cheong: Sr. Secretário:

Levanto questões em torno da apresentação da proposta de lei. Na apresentação, o Sr. Secretário referiu que para a elaboração desta proposta foram tidos em conta os exemplos do Território vizinho. Primeiro, levanto esta questão: no Território vizinho, no ano passado, foi aprovada uma lei que obriga à realização de hasta pública obrigatória de edifícios antigos, desde que se obtenham 80% dos direitos da propriedade, em vez de 90%. Isso gerou grande disputa por se ter sido considerado que foram ignorados os direitos e interesse dos proprietários de edifícios, ao baixar os preços da venda para a reconstrução. Em Hong Kong, com a referida lei em vigor definindo 80% dos direitos de propriedade como base para hasta pública obrigatória, não obstante, sucederam-se casos em que os construtores baixaram os preços na compra de edifícios antigos. Estes são exemplos muito óbvios do Território vizinho. A apresentação do Sr. Secretário sobre o conteúdo da proposta de lei sobre reordenamento pelo Governo foi muito genérica. A proposta de lei refere que a promoção do reordenamento é feita através da celebração de um contrato com empresários. Ou seja, cabe aos construtores promover o reordenamento dos bairros antigos. Ora bem, a recuperação de um edifício pode ser promovida pelos construtores desde que consigam 70% dos direitos de propriedade do mesmo, e até podem realizar uma hasta pública obrigatória. Será realizada uma hasta pública com 70% dos direitos da propriedade? Caso seja verdade, em comparação com o Território vizinho, Macau baixou o patamar: em Hong Kong a percentagem é de 80% dos direitos da propriedade, mas em Macau a percentagem fica pelos 70%, como requisito necessário para realizar hasta pública obrigatória. Assim, não ficariam lesados os direitos e interesses dos proprietários nos bairros antigos onde estejam previstas acções de reordenamento? Esta proposta de lei deixa de lado a possibilidade de permuta de uma fracção por outra fracção, de uma loja por outra loja, para melhorar o nível de vida dos residentes, o que deve ser o princípio orientador no reordenamento. Mas nada disto se encontra nesta proposta de lei. O que vemos é o reordenamento promovido pelo Governo através dos construtores. Então, quer isso dizer que é excluído o modelo através do qual o Governo assumia a liderança do processo? Como compensação, será excluída a permuta de casas ou edifícios? Ou será calculado o valor dos edifícios tendo em linha de conta os custos de reabilitação para cumprir as disposições desta proposta de lei? Caso assim seja, não se contraria a intenção original de melhorar o nível de vida dos residentes dos bairros antigos através do reordenamento urbano? Para terminar, quero lembrar ao Governo que os residentes dos bairros antigos já manifestaram expressamente as suas opiniões, com destaque para os habitantes do bairro Iao Hon, que optaram pela permuta de casas e lojas. Parece que esta proposta de lei não prevê nada disto. Levanto uma última questão. A apresentação foi feita de forma geral, mas a Nota Justificava diz claramente que no processo de desapropriação, (em Hong Kong chama-se hasta pública obrigatória) será criada uma comissão arbitral para fazer justiça. Mas o corpo da proposta de lei é omissivo na matéria. A comissão arbitral é composta por cinco elementos, entre os quais um representante designado pelo proprietário, um pelo promotor encarregue do reordenamento, um pelo Governo. Caso o requisito seja de 70% dos direitos de propriedade para realizar a hasta obrigatória, seria assustador se o Governo tivesse um representante nessa comissão. E esta comissão

tem ainda dois peritos designados pelo Governo. Gostava de saber se esses dois peritos representam ou não a opinião dos residentes, pois deveriam ser peritos com posição neutral. E estes dois peritos serão eleitos pelos residentes? Como são eleitos? Se essa comissão tiver uma maioria de elementos designada pelo Governo, então, os direitos dos residentes não serão lesados? O Governo pode esclarecer este ponto, para tranquilizar os residentes?

Obrigado.

Presidente: São quase 20 horas. Quero saber se pretendem encerrar o Plenário de hoje e continuarmos os trabalhos amanhã. Como se trata apenas de uma apresentação, se ninguém pedir mais esclarecimentos, depois da resposta do Sr. Secretário, proponho passar esta matéria para debate no próximo Plenário. Se pretendem realizar a reunião amanhã, damos por encerrado o Plenário de hoje. Tenho esta sugestão a dar: depois de o Sr. Secretário prestar esclarecimentos às vossas dúvidas, poderíamos continuar no próximo Plenário com o debate e votação na generalidade desta proposta de lei. A questão não é continuar ou não a reunião amanhã, porque com a ordem do dia tão reduzida não me parece boa ideia convocar os Srs. Deputados para se reunirem mais uma vez. Portanto, quero saber as vossas opiniões. Continuamos? Está bem!

Tem a palavra o Sr. Deputado Tong Io Cheng.

Tong Io Cheng: Obrigado Sr. Presidente.

Caros colegas:

Peço muitas desculpas. Quero apenas dizer umas palavras. Porquê? Acho que o artigo 2.º – regime – prevê matérias muito sensíveis. O regime do reordenamento dos bairros antigos, no fundo, trata-se de um regime de desapropriação. No âmbito deste regime de desapropriação impera o interesse público. Em relação ao artigo 2.º, a nível jurídico, uma vez definido o reordenamento dos bairros antigos, esse reordenamento satisfará automaticamente o interesse público. Espero que o Sr. Secretário esclareça melhor o público sobre esta questão.

É tudo, tenho dito.

Presidente: Agradeço que o Sr. Secretario responda às questões dos dois Srs. Deputados.

Secretario para os Transportes e Obras Públicas, Lau Sio Io: Obrigado Sr. Presidente.

É de notar que em Macau este regime jurídico do reordenamento dos bairros antigos é inédito. Embora tenhamos considerado os exemplos de muitos países e territórios tivemos em mente a situação especial de Macau. Assim, para produzir este diploma, criámos o Conselho Consultivo para o Reordenamento dos Bairros Antigos composto por individualidades, profissionais e estudiosos de questões urbanas, entre outras pessoas. Durante o debate do articulado deste diploma os elementos do referido Conselho contribuíram com opiniões muito valiosas. Portanto, esta proposta de lei não reflecte apenas as ideias do Governo, pois teve lugar um debate detalhado sobre o articulado. Quanto a isso, caso este regime jurídico seja aprovado na generalidade, estaremos dispostos, tal como disse, a fazer uma apresentação com maior pormenor.

Obrigado Sr. Presidente.

Presidente: Srs. Deputados:

Esta proposta de lei intitulada “Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos” será agendada como o primeiro ponto da ordem do dia na próxima convocatória. Quando

for a altura do debate poderão levantar mais questões e proceder à votação na generalidade. Declaro encerrado o Plenário de hoje.

Intérpretes-Tradutores: Gabinete de Tradução

Redactores: Gabinete de Registo e Redacção