



# 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 第四立法會期 (二零一二—二零一三)  
IV LEGISLATURA 4.ª SESSÃO LEGISLATIVA (2012-2013)

第一組 第 IV-83 期  
I Série N.º IV-83

**Data:** 24 de Outubro de 2012

**Início da reunião:** 15 horas

**Termo da reunião:** 20 horas e 10 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 Pereira Coutinho, Chui Sai Peng, Leong On Kei, Chan Meng Kam, Lee Chong Cheng, Ho Sio Kam, Lau Veng Seng, Lam Heong Sang, Mak Soi Kun, Chan Wai Chi, Sio Chi Wai, Ho Ion Sang, Chan Melinda Mei Yi.

**Deputados ausentes:** Ho Iat Seng e Tong Io Cheng.

**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;  
Cheong Weng Chon, Director dos Serviços de Assuntos de Justiça;  
Stephen Iong Kong Leong, Subdirector dos Serviços de Finanças;  
Lam Chi Long, Chefe do Departamento de Inspeção e Contencioso, da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça;  
Ng Chi Kin, Chefe do Departamento de Tradução Jurídica, da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça;  
Cheang Sai Kit, Chefe da Repartição de Finanças de Macau, da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça;

**Ordem do Dia:** Ponto único: apresentação, discussão e votação na

generalidade, da proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 6/2011 (Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis destinados a habitação) e ao Regulamento do Imposto do Selo”.

**Sumário:** Intervenções no período de antes da Ordem do Dia dos Srs. Deputados, Chan Meng Kam, Ho Sio Kam, Ung Choi Kun, Ho Ion Sang, Kwan Tsui Hang, Lam Heong Sang, Au Kam San, Ng Kuok Cheong, Chan Wai Chi, Mak Soi Kun, Lee Chong Cheng, Lau Veng Seng, Sio Chi Wai, Chan Melinda Mei Yi, Chui Sai Peng e José Pereira Coutinho. Aprovação da Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 6/2011 (Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis destinados a habitação) e ao Regulamento do Imposto do Selo”.

**Acta:**

**Presidente:** Srs. Deputados:

Boa tarde.

Vamos dar início à reunião.

Inscreveram-se 16 Deputados no período de antes da Ordem do Dia. Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Meng Kam.

**Chan Meng Kam:** Obrigado, Sr. Presidente.

Antigamente, sempre que nas afirmações dos governantes se detectavam disparidades, incongruências e evasivas, dizia-se: “os governantes têm duas bocas”. Mas, com o progresso social, tem sido este o meio privilegiado a que recorrem os detentores de poder para “iludir” o cidadão comum. A verdade é que há ainda em Macau, mesmo com a nova era de democratização, governantes que, vivendo à custa do erário público, fingem, mentem e aldrabam, sem terem de assumir qualquer responsabilidade, quando colocados perante problemas de interesse público.

O Procurador do Ministério Público, Ho Chio Meng, afirmou na cerimónia de abertura do ano judicial que “(...) *apareceram fenómenos pouco normais nos recentes anos. Houve instituições que, por não quererem assumir as responsabilidades, na sequência dos seus actos violadores da lei, geraram conflitos e disputas,*

*transferiram simplesmente os problemas e conflitos para os órgãos judiciais (...)*. “O caso foi encaminhado para os órgãos judiciais e agora não é o momento oportuno para fazer comentários.”, é sempre a justificação formal. Entendo que se trata de uma situação de “governantes com duas bocas”. Não é preciso recuar muito no tempo, essa mesma afirmação foi utilizada pelos governantes, no caso das “sepulturas” e da “concessão das 5 parcelas de terreno em frente ao aeroporto”. A invocação de que “o caso já foi encaminhado para os órgãos judiciais”, não afasta a hipótese de os governantes terem de resolver, civil e administrativamente, os problemas que são da sua própria responsabilidade, mas é a isso que recorrem, pois estão convictos de que, seja qual for a sua afirmação, a razão está sempre do seu lado. Esta forma de pensar é grave.

Também são frequentes as disparidades nas afirmações. São disso exemplo o planeamento das habitações económicas nas Ilhas, a justificação relativa à passagem do sistema 2G para 3G, e o litígio entre os anteneiros e a televisão por cabo, em que os dirigentes falaram cada um por si, proferindo afirmações contraditórias. Perderam a credibilidade perante o público, mas mantêm-se incólumes nos seus cargos, há mais de dez anos, não obstante as suas mentiras, aldrabices e intrujices.

A não erradicação deste fenómeno constitui o maior entrave à prossecução dos princípios da “governança transparente” e da “tomada de decisão com base em dados científicos”.

Com os efeitos da flexibilização quantitativa (*quantitative easing*) e da taxa cambial, é de crer que a taxa de inflação se mantenha em alta nos próximos tempos, o que quer dizer que os residentes vão ter de continuar a enfrentar a pressão inflacionista. Macau é uma terra pequena e os produtos que aqui se consomem são na sua maioria importados, havendo portanto diferenças entre o preço de importação e o preço da venda a retalho, logo, espaço para o seu ajustamento nas fases intermédias. Por exemplo, a empresa importadora dos produtos frescos e vivos tem sempre alegado que “ganha apenas uma ninharia”, mas o preço a retalho que pratica é 30% a 100% mais alto do que em Zhuhai. Será que o problema está mesmo na fase intermédia da venda por grosso?

Cada vez mais cidadãos pedem a abertura dos canais de importação dos produtos alimentares e a introdução da concorrência, para acabar com os monopólios.

Quanto a esta reivindicação, o responsável do serviço competente manifestou que Macau é um mercado pequeno, e que por isso era inadequado introduzir a concorrência. Na minha opinião, isso é errado, uma vez que a concorrência leva ao progresso. Por exemplo, nas décadas de 80 e 90 do século passado, um telemóvel custava várias dezenas de milhares de patacas, e agora é muito mais barato; nos meados da década de 90, a tarifa móvel para 300 minutos por mês custava 260 patacas, enquanto agora custa apenas 28 patacas para 850 minutos; um automóvel de determinada marca japonesa, há dez anos custava cerca de 180 000 patacas, preço que se mantém inalterado, porque se liberalizou o mercado e se introduziu a concorrência. Mesmo perante o pequeno mercado de Macau, a concorrência atrai mais operadores, que só podem sobreviver se os cidadãos puderem usufruir de benefícios. Neste contexto, não acredito que as pessoas de Macau vão morrer à fome caso se abram os canais de importação dos produtos alimentares frescos e vivos, para acabar com os monopólios.

O recente caso dos edifícios Sin Fong e Koi Fu tem sido tema

quente de discussão pública, e, independentemente da sua resolução, o que mais preocupa os cidadãos é a fiscalização à construção de edifícios, e as diferenças entre o que nesse âmbito se faz em Macau e nas regiões mais desenvolvidas.

A qualidade do betão e do betão armado está estritamente relacionada com a segurança estrutural dos edifícios. Em Macau, só alguns estaleiros pequenos, que se dedicam à construção de edifícios com cinco andares, é que misturam o betão no local, a maioria dos outros estaleiros compra o betão já feito nas fábricas. Segundo pessoas do sector, a supervisão da qualidade do betão nas fábricas é uma confusão, e, assim sendo, a qualidade do edifício depende da consciência do construtor civil e do empreiteiro. Por isso, em Hong Kong recolhem-se amostras de betão nos diversos estaleiros, amostras essas que são depois levadas para análise. Em Macau também se faz essa supervisão? Se sim, pode o Governo comprovar isso, divulgando os respectivos dados?

Em Hong Kong, com vista a manter a segurança nos arredores dos estaleiros, o Governo obriga o empreiteiro à supervisão diária do nível dos prédios e das estradas das redondezas, são efectuados levantamentos topográficos e medida a inclinação dos edifícios, assim como são também medidas as alterações de nível dos solos. O controlo de dados é efectuado por um serviço público, e caso surjam dados anormais, a situação resolve-se atempadamente.

Macau é uma cidade de turismo internacional, sendo portanto importante a protecção da vida e património, tanto da população, como dos turistas. Como é que os serviços competentes supervisionam os estaleiros da construção civil? Talvez da próxima vez não tenhamos tanta sorte como no caso do Edifício Sin Fong Garden! Os dirigentes não devem falar só porque são dirigentes e só depois dos casos acontecerem!

Obrigado.

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

**Ho Sio Kam:** Obrigada, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

A intervenção que apresento hoje tem a ver com a rapidez da legislação sobre a eliminação da violência doméstica, para a protecção das mulheres e crianças.

Face à tendência do agravamento da violência doméstica, registada nestes últimos anos, o Governo criou em 2008 um Grupo de Trabalho, para elaborar, em conjunto com os Serviços de Justiça, uma proposta de lei para combater esse crime, cujo texto para consulta foi lançado em Setembro do ano passado, tendo o Governo prometido concluir os respectivos trabalhos ainda no corrente ano. Só que, até à data, a referida proposta de lei ainda não foi apresentada à Assembleia Legislativa, levantando assim a questão de quando irá o Governo honrar o seu compromisso, por isso, espero que este dê uma satisfação quanto ao ponto da situação, e conclua, quanto antes, a sua produção.

1. Apoiar as vítimas a recuperar a sua autoconfiança

Segundo um assistente social da área de apoio a famílias monoparentais, as que pedem ajuda são constituídas por mulheres recém-chegadas que dependem, na sua grande maioria, dos maridos,

mas, por receio de lhes ser cancelado o estatuto de residente, têm de suportar, a longo prazo, as relações extraconjugais dos maridos ou os seus maus-tratos. Só quando não conseguem mesmo aguentar mais e se encontram num beco sem saída, é que solicitam ajuda, nalguns casos até já com graves problemas de ordem emocional, tais como ansiedade e depressão. O número de pedidos de ajuda não pára de disparar na Zona Norte, registando-se, em média, 2 a 3 novos casos por mês. Das que se encontram acolhidas em asilos, 20% já lá estiveram duas ou mais vezes, 80% das quais eram vítimas de maus-tratos psicológicos, 35%, vítimas por mais de 10 anos, e 21%, por 5 a 9 anos, o que bem mostra quão alto é o grau de reincidência, e a sua gravidade. A situação é preocupante. Por se preocuparem com o desprezo dos outros, e sob influência das ideias tradicionais de que a quebra matrimonial provocará efeitos negativos nos filhos, a consciência de autodefesa e de autoconfiança das vítimas sai enfraquecida, logo, a sociedade e o Governo devem estender-lhes a mão, ajudando-as a resolver os problemas de habitação e de índole económica, matrimonial e emocional, de forma a restaurar-lhes a autoconfiança e a dar-lhes uma vida mais positiva e alegre.

### 2. Salvaguarda do crescimento saudável e feliz da criança no seu lar

As crianças vítimas de maus-tratos, e que presenciaram cenas de violência doméstica, podem ficar psiquicamente lesadas de forma muito profunda. Se não lhes for prestado apoio atempado, a sua perspectiva de vida e o sentido de valor poderão ficar gravemente afectados, provocando um impacto muito negativo no seu crescimento. Neste contexto, para além da atenção que deve ser prestada à situação e aos interesses das mulheres vítimas de maus-tratos, temos ainda de cuidar das crianças afectadas, facultando-lhes atempadamente os apoios indispensáveis. Assim, educar a população para ter em consideração este problema, de forma a preveni-lo, para esta aprender a controlar as emoções e, ainda, para ter conhecimentos correctos a fim de salvaguardar a harmonia familiar, é importante para a construção de uma sociedade harmoniosa. Por conseguinte, tudo isto merece a ponderação profunda da sociedade e do Governo.

### 3. Popularização das leis, reforço dos serviços de apoio

Actualmente, o Governo tem toda a necessidade de activar os trabalhos legislativos preliminares de uma lei destinada ao combate à violência doméstica, de proceder à sensibilização de conhecimentos legais nos bairros comunitários, bem como, tendo em conta o carácter repetitivo da violência doméstica, o dever de prestar apoio, tanto à vítima como ao autor da violência, ajudando-os a procurar as razões e as soluções para o problema. Mais ainda, o Governo tem de coordenar a criação de um serviço sistemático de aconselhamento e apoio, e deve estabelecer um mecanismo de colaboração interdepartamental entre as entidades responsáveis por esse problema. Deve também estudar os procedimentos que deverão ser aplicados, e elaborar orientações básicas, a fim de garantir a uniformidade e o rigor das actuações de cada uma dessas entidades, reforçando-lhes a capacidade de tratamento dos casos de violência doméstica. Proponho ao Governo que reforce os seus recursos, de forma contínua, prestando serviços de aconselhamento nos bairros comunitários, e de apoio às pessoas com problemas emocionais, aproveitando a rede do serviço familiar para promover conhecimentos sobre a prevenção da violência doméstica e a gestão das emoções, assim como mensagens relativas a uma família harmoniosa.

Espero que tanto o Governo como a mais vasta camada social possam, em conjunto e sob a articulação dos diplomas legais, envidar esforços para criar uma frente contra a violência doméstica, promovendo assim a harmonização familiar e, em consequência, a harmonização social.

Obrigada.

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

**Ung Choi Kun:** Obrigado, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

O caso do “Sin Fong Garden” teve um grande impacto público, e o Governo também lhe dedicou grande atenção. De acordo com o relatório de vistoria preliminar, apesar de o edifício não estar em perigo iminente de ruína, também não reúne as condições de segurança para a sua utilização. As autoridades afirmaram, de imediato, que iam atribuir aos proprietários um “subsídio especial” mensal e, de uma só vez, um “subsídio de habitação”, e que os arrendatários iam receber um “subsídio de urgência”, durante dois anos. Podemos verificar que a reacção do Governo foi decisiva, atempada e adequada, em relação a este caso tão repentino.

O referido caso despertou a atenção dos diversos sectores sociais, para os problemas existentes quanto à segurança dos imóveis. Muitos dos Deputados também entrevistaram sobre o assunto, na terça-feira da semana passada, apresentando sugestões a diferentes níveis e pontos de vista, o que merece ponderação, estudo e acolhimento por parte do Governo. O caso do “Sin Fong” é um caso isolado, mas, através dele, ficámos a saber que os critérios de construção de edifícios, a fiscalização do Governo e a gestão predial e dos condóminos, também merecem ser aperfeiçoados, pois, na sequência do desenvolvimento social, outros problemas poderão surgir. O caso do “Sin Fong” envolve apenas problemas ligados à construção, mas nestes últimos anos verificaram-se muitos problemas que afectam a vida da população, tais como de higiene, construções ilegais, segurança contra incêndios, manutenção dos elevadores e das máquinas, litígios sobre gestão predial, segurança alimentar, etc. Por isso, para assegurar que os cidadãos possam viver felizes e que trabalhem com alegria, as leis e os regulamentos que têm implicações na sociedade precisam de avançar com o evoluir dos tempos. Os serviços competentes precisam de acelerar o andamento da reforma jurídica e de aperfeiçoar a legislação sobre diferentes matérias, nomeadamente a questão da construção. Além disso, o nível de consciência cívica dos cidadãos, enquanto donos da sociedade, e até o nível de profissionalização dos amigos da imprensa, na realização de entrevistas e reportagens necessitam de avançar com os tempos, à medida do desenvolvimento social.

Todas as matérias relativas à vida da população são relevantes. Esta é uma atitude que tenho assumido no desempenho das funções de Deputado, em relação ao tratamento de diferentes assuntos. Relativamente às pensões ilegais e aos problemas que passaram a ganhar importância nos assuntos relativos à vida da população, tenho apresentado várias intervenções no período de antes da Ordem do Dia e interpelações escritas para manifestar as minhas preocupações e sugestões, e, fora do hemiciclo, tenho recorrido a vários canais para chamar a atenção da sociedade, esperando resolver definitivamente o conjunto de problemas relativos aos prédios. Vou insistir nesta mesma atitude, apesar de ser a última sessão desta legislatura.

Na verdade, uma habitação que oferece segurança e tranquilidade é primordial para que os residentes possam viver felizes e trabalhar com alegria. O caso do “Sin Fong Garden” é sem dúvida uma mensagem de alarme, alertando-nos para a necessidade de reforçar a fiscalização junto dos diversos sectores, sobretudo o da construção civil. Tendo em conta os múltiplos problemas já constatados, reitero as minhas sugestões: em primeiro lugar, a nível do direito privado, o Governo deve reformar quanto antes o Regime da Propriedade Horizontal, matéria que entendo ser a mais importante. O Governo, na resposta à minha interpelação escrita, de 8 de Outubro passado, referiu que procurava, ainda neste ano, proceder à consulta pública sobre a revisão do “Regime da Propriedade Horizontal”. Espero que os respectivos trabalhos corram da melhor forma e que o texto seja objectivo e conheça a realidade, contribuindo para reforçar o sentido de responsabilidade dos proprietários e para melhorar o actual regime de administração predial. Por outro lado, o Governo deve ainda rever o Regulamento Geral da Construção Urbana e os diplomas conexos, exercer eficazmente o poder público e reforçar a fiscalização da segurança e administração dos prédios, mormente no que se refere à certificação do pessoal de manutenção e reparação de elevadores. É ainda necessário criar um regime de inspecção específica, que preveja, entre outros, a obrigatoriedade de vistorias periódicas aos edifícios, e soluções para o problema de obras ilegais e conflitos relacionados com a administração predial. Só com esforços concertados entre o poder público e o privado é que pode haver um bom ambiente em matéria de habitação, contribuindo assim para o desenvolvimento saudável e harmonioso da nossa sociedade, a par da boa cooperação entre o Governo e a Assembleia Legislativa, na produção de leis.

Obrigado.

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

**Ho Ion Sang:** Obrigado, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

A atitude relativa ao tratamento da questão da habitação, por parte do Governo da RAEM, demonstra bem os resultados insatisfatórios da acção governativa e dos estudos para adopção de políticas.

Após os Estados Unidos da América terem implementado, pela terceira vez, em Setembro último, a política monetária expansionista QE3, a Autoridade Monetária de Hong Kong adoptou, imediatamente, medidas para limitar os critérios de autorização dos empréstimos e de duração da hipoteca para a segunda propriedade. Nas circunstâncias mundiais de uma baixa taxa de juros prolongada, e de circulação abundante de capitais, é possível surgir, mais uma vez, a flutuação quanto à circulação de capitais, e o perigo do calor excessivo do mercado imobiliário, logo, tais medidas visavam responder a esta situação.

Na realidade, o Gabinete de Estudo das Políticas divulgou um texto de análise, no passado dia 4, apontando que, sob o impacto da política monetária expansionista QE3, Macau apresenta um maior risco de efeito de bolha no mercado de activos e de aumento contínuo do calor no mercado imobiliário. Entretanto, só em 12 de Outubro, ou seja, um mês depois, é que o Governo da RAEM implementou “as oito medidas do Secretário Lau”, fortemente criticadas pelo público, pois com a sua implementação mantém-se o método de classificação dos prédios privados, com base nos seus

valores, método esse preconizado durante a implementação das antigas “dez medidas do Secretário Lau”. Tal política estabelece condições para uma valorização dos prédios privados com valor inferior a seis milhões de patacas, o que dificulta a aquisição de habitação por parte dos reais utilizadores. As medidas são de natureza leniente, visando apenas limitar a hipoteca e aumentar a taxa de juros, o que é muito diferente da expectativa do público, que se encontra a aguardar que o Governo adopte uma medida para limitar a quantidade de habitações a adquirir pelas empresas e pela população não residente, e que aumente a taxa de juros aplicada à segunda e terceira habitações. Conclui-se, pois, que as novas “oito medidas do Secretário Lau” não vão conseguir produzir efeitos para baixar o valor altíssimo dos prédios privados. Para além disso, o Governo da RAEM insiste em “reprimir o preço por via da oferta avultada no mercado”, sublinhando que nos próximos cinco anos mais de cem mil unidades, públicas e privadas, vão estar disponíveis no mercado. Como não procedeu a uma introspecção sobre o adiamento constante da autorização de projectos, juntamente com a falta de uma calendarização para a concretização da reserva de seis mil e trezentas fracções de habitação pública, o Governo assume, de facto, uma atitude bastante enfatuada, entendendo que uma oferta suficiente pode impulsionar a produção dos efeitos dos mecanismos de ajustamento no mercado livre. Mas, se o Governo não adoptar medidas resolutas, como é que pode assegurar que esta oferta não se vai tornar numa mercadoria, a qual só compra quem propuser o montante mais alto? Como é que consegue pôr fim a esta situação, ou seja, os residentes não têm outra alternativa senão continuar a lamentar-se por não terem capacidade para adquirir essas habitações?

Ao mesmo tempo, o Governo da RAEM não tem planos de longo prazo para o desenvolvimento das habitações. A região vizinha de Hong Kong também enfrenta problemas com a habitação, mas adoptou medidas mais dinâmicas, como, por exemplo, “habitações só para os residentes de Hong Kong”, para salvaguardar os interesses e o direito à habitação dos locais. Mas há governantes da RAEM que alegam que as habitações económicas já evidenciam o conceito “habitações só para os residentes de Macau”, só que é necessário que este conceito seja discutido a fundo, e que obtenha o consenso da sociedade, por isso, desconfio da viabilidade da adopção das mesmas medidas de Hong Kong. Não nos esqueçamos de que em Hong Kong também existem políticas semelhantes às das habitações económicas de Macau. Então, porque é que ainda lançam medidas que prevêm “habitações só para os residentes de Hong Kong”? Na minha opinião, a função destas medidas não é aquela que é alegada pelos nossos governantes. Isto demonstra uma falta prospectiva nas acções governativas implementadas na RAEM.

Para além disso, quanto às políticas de habitação de longo prazo, em Outubro do corrente ano foi criada em Hong Kong a “Comissão para a monitorização das estratégias de habitação de longo prazo”, responsável pela análise das necessidades de habitação das diversas classes sociais, por uma avaliação da prioridade dos requerentes e pela previsão das necessidades de habitação pública e privada, assim como pela apreciação das respectivas políticas de terrenos e de planeamento. Ao contrário, no documento de consulta pública sobre a “Estratégia do desenvolvimento para a habitação pública (2011-2020)”, lançado pelo Governo da RAEM em Maio do corrente ano, apenas se refere que, devido a diversos factores, é impossível efectuar a previsão e a estimativa sobre a tendência das necessidades entre habitação pública e privada. Este tipo de documento de consulta pública sobre o estudo de políticas, o qual não permite posicionar o desenvolvimento da habitação pública, nem determinar as necessidades de habitação pública e privada, vai contribuir para o

desenvolvimento da habitação de Macau a longo prazo?

Em conclusão, para definir a política habitacional, o Governo da RAEM deve reflectir sobre a forma de aumentar as suas capacidades de governar, e de analisar as medidas a promover, e só assim conseguirá que estas sejam efectivamente eficientes. Caso contrário, ou seja, continuando a promover medidas aparentes e infrutíferas, ignorando o aumento contínuo dos preços dos imóveis no mercado, bem como a situação de acumulação de fracções pelos especuladores, então, por mais recursos de solos que existam em Macau, a oferta de fracções só vai conseguir satisfazer os especuladores imobiliários, e os nossos residentes nunca conseguirão adquirir casa própria. Assim, quanto à política habitacional, podemos entender que as medidas adoptadas pelo Governo apenas revelam a sua incompetência, e os residentes continuam a ter de aguentar esta situação, por isso, convém que o Governo perceba que se não tratar bem deste assunto irá sofrer consequências graves.

Obrigado.

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

**Kwan Tsui Hang:** Obrigada, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

Resolver os problemas de habitação da classe social mais baixa da população e assegurar o desenvolvimento sustentável do mercado imobiliário, para reduzir os seus encargos com a habitação e os custos comerciais, são questões que suscitaram a elevada atenção do público. No seguimento das 10 medidas do Secretário Lau, o Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário lançou, recentemente, oito novas medidas para reprimir o preço dos imóveis. Será que estas medidas conseguem baixar os preços? Há ainda que aguardar pelos resultados, mas, para já, não conseguiram responder às exigências da população.

Para enfrentar a especulação imobiliária, o Governo deve concretizar a construção de habitações públicas, proporcionar habitações sociais e económicas aos residentes que reúnem condições para tal, abrir um novo processo de inscrição para as referidas habitações, resolver os problemas de habitação da classe média baixa, cujo rendimento ultrapassou o limite máximo admissível para habitação económica, e adoptar medidas para resolver os problemas com os súbitos aumentos das rendas, devido à especulação imobiliária.

Por causa da escassez de terrenos em Macau, e da força da especulação no sector imobiliário, os residentes locais não têm tido, nestes últimos anos, suficiente poder de compra para adquirir habitações. Perante a subida constante dos preços das habitações e dos estabelecimentos comerciais, devido aos capitais especulativos de curto prazo, o aumento salarial dos trabalhadores e as receitas das PME nunca conseguem acompanhar o ritmo do aumento das rendas e dos preços dos imóveis. Assim, os residentes perderam o direito fundamental de possuir uma habitação e de melhorar a qualidade de vida, e até as lojas de pequena dimensão fecharam, uma por uma, devido à falta de capacidade para suportar as rendas, que aumentam constantemente, o que conduziu à insatisfação dos residentes. Ao invés, as empresas, os grupos de grande dimensão e as cadeias comerciais, ocupam o mercado. Assim, como é que a economia de Macau consegue concretizar a sua diversificação sectorial? Mais, o aparecimento contínuo de monopólios, em determinados sectores,

diminui a escolha de consumo da população e aumenta o custo de vida dos residentes, ou seja, a subida do custo das habitações, do comércio e das despesas do dia-a-dia, contribui para agravar a inflação, e o fosso entre ricos e pobres está a alargar-se, e a constitui o factor principal que impede os residentes de conseguirem desfrutar do crescimento económico. Se esta situação continuar, o desenvolvimento económico sustentável vai ser impedido e os contrastes sociais vão mesmo ser agravados.

O Governo, que serve os cidadãos, não deve permitir que continue o desenvolvimento do mercado de imóveis privados. Face à escassez dos terrenos de Macau, e à entrada de capitais estrangeiros avultados no mercado imobiliário local, deve adoptar a medida “terras de Macau destinadas apenas aos próprios residentes”, e permitir que a nova concessão de terrenos satisfaça as necessidades dos cidadãos, nomeadamente, melhorando as condições habitacionais e comerciais, e definindo que os destinatários das vendas sejam apenas os residentes, aquando do aproveitamento dos terrenos que vão ser concedidos no futuro, para possibilitar que os limitados recursos de terrenos que ainda restam possam ser reservados aos residentes que não têm nenhuma habitação, e que vão perder ainda mais poder de compra se comprarem uma, e também aos que exploram lojas de pequena dimensão. Só assim é que as PME vão conseguir sobreviver, e a promessa assumida nas LAG pelo Governo, em relação a “ter um tecto condigno para viver tranquilamente e trabalhar com alegria”, terá condições para se realizar.

Obrigada.

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

**Lam Heong Sang:** Obrigada, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

O futuro da nossa sociedade são os jovens. Há dias, a Direcção dos Serviços de Educação e Juventude (DSEJ) lançou o documento de consulta intitulado “Política da Juventude de Macau 2012-2020”, para recolha das opiniões dos diversos sectores sociais – o que é demonstrativo da atenção das autoridades em relação ao assunto – com o objectivo de promover o desenvolvimento sustentável da sociedade e o desenvolvimento pessoal dos jovens. Espero que o trabalho de elaboração dessas políticas seja concluído quanto antes, no sentido de as mesmas serem lançadas eficazmente, tendo em conta os objectivos e as exigências.

As políticas juvenis devem guiar o desenvolvimento dos jovens, dando-lhes orientações rumo ao futuro, e devem abranger diversos assuntos, tais como, a educação, a carreira, a habitação, os cuidados de saúde, a família, a participação social, etc. Há ainda que disponibilizar mais *hardware*, assim como outros recursos, com vista à concretização de tudo isto. Ao mesmo tempo, há que permitir que os jovens, ao longo das diversas fases do seu desenvolvimento, fiquem a conhecer os seus direitos e deveres, assim como as suas responsabilidades, etc.

Aquando do lançamento de políticas para os jovens, o Governo deve ter em ampla consideração a coordenação entre os esforços dos diversos sectores sociais, e o cultivar do patriotismo entre os jovens de Macau, assim como o alargar dos seus horizontes, para que sejam fortes e capazes de assumir o papel de pilares da nossa sociedade, e poderem assim esforçar-se para a assunção de cargos

importantes em Macau.

Aquando da implementação de políticas para os jovens há que, por um lado, cimentar boas bases cívicas, a fim de facilitar a inovação e dar continuidade aos principais valores sociais, e, por outro lado, espalhar a ideia de reunir forças para construir Macau, a fim de os consciencializar para a ideia de serem donos desta terra. A concretização dessas políticas exige vários tipos de investimento. É inevitável que aquando da sua promoção surjam assuntos que exigem a colaboração de diferentes serviços públicos e Secretários, por isso, a implementação de políticas tem de contar com o apoio dos diferentes serviços públicos, com vista a resolver eventuais obstáculos, a assegurar a respectiva harmonização e a permitir ainda que a concretização das respectivas medidas surta os melhores efeitos.

É cada vez mais intensa a cooperação regional entre a RAEM e a China, por isso, o desenvolvimento da RAEM vai acelerar e, conseqüentemente, serão mais as oportunidades e os desafios para a nossa sociedade. O desenvolvimento da carreira profissional dos jovens não vai limitar-se a Macau, por isso, estes têm de aumentar a sua competitividade e a sua capacidade de adaptação, uma vez que vão enfrentar um ambiente de forte concorrência. Assim sendo, a RAEM tem de aperfeiçoar constantemente o sistema educativo, de incutir valores correctos e positivos entre os jovens, de prestar mais atenção ao seu desenvolvimento psicológico e de os consciencializar para a autovalorização e autocontrolo, a fim de serem capazes de aceitar a mudança e de resistir às tentações. Há que investir mais recursos e que dar mais atenção ao desenvolvimento do ensino técnico-profissional de Macau, com vista a proporcionar mais oportunidades de escolha aos jovens. No âmbito do apoio à educação dos jovens, o Governo deve criar condições que lhes permitam concretizar os seus sonhos e insistir, sem poupar esforços, na prossecução dos mesmos. Deve ainda ajudar os jovens a alargar os seus horizontes e orientá-los a pensar nas ameaças da integração regional (decorrentes, por exemplo, da conclusão da Ponte Hong Kong-Zhuhai-Macau), a fim de que tomem conhecimento das tendências de desenvolvimento da RAEM, e definam quanto antes os seus próprios objectivos.

Tenho dito. Obrigado.

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

**Au Kam San:** Obrigado, Sr. Presidente.

A questão da habitação é hoje uma controvérsia bicuda na sociedade

A propósito da questão da habitação, há quem defenda, com base no facto de haver 70% de residentes com casa própria, que a situação não é grave, mas será que esta argumentação é válida? Provavelmente pode haver um número significativo de famílias com casa adquirida há mais de dez anos, altura em que os filhos ainda eram pequenos e a área da habitação servia para a família. Hoje os filhos já estão crescidos, mas não têm capacidade para comprar uma casa, nem para suportar as rendas exorbitantes. Assim, teriam de partilhar, se pretendessem constituir família, o espaço da casa, já de si exíguo, situação que agravaria ainda mais as condições de habitabilidade, ou então teriam de protelar o casamento. São estas, portanto, as dificuldades encaradas pelas famílias à procura de casa própria.

O preço dos imóveis no mercado deixou de ser comportável para um residente normal, por isso, a sociedade espera que o Governo lance medidas eficazes para o seu controlo. Para conter a manutenção em alta do preço dos imóveis, o Governo lançou primeiramente 10 medidas, e posteriormente mais 8, mas todas elas “inúteis”. Ficou mais que provado que as 10 medidas lançadas há dois anos nenhum efeito produziram para conter a subida dos preços dos imóveis, por isso, o novo lançamento destas 8 não passa de um alvo de mofa aos olhos do público. A ineficácia das medidas deve-se basicamente à desfocagem. Quando o medicamento receitado ao doente não é o apropriado para a doença, se este não morrer é já uma grande sorte, mas como é que se espera que a doença seja debelada?

Que problema está na origem dos altíssimos preços dos imóveis de Macau? Claro que é o desequilíbrio existente entre a oferta e a procura! Todos os promotores imobiliários de Macau têm uma perspectiva positiva sobre o mercado externo, e querem ainda aproveitar a construção de mais imóveis de luxo, para ganharem maiores proveitos, por isso, a maioria das fracções construídas custa, em média, 5~6 milhões de patacas, ou até mais do que 10 milhões de patacas, restando apenas no mercado pouquíssimas fracções de preço médio e baixo, para a população conseguir de facto comprar, de acordo com a sua capacidade financeira. Basta verificar a grande campanha publicitária, realizada recentemente em Hong Kong, referente a um enorme complexo habitacional nas ilhas, e facilmente podemos perceber que as fracções não são destinadas aos nossos residentes, mas sim aos não residentes. O problema é que os terrenos pertencem à população de Macau e, mais ainda, agora nem os residentes têm terrenos suficientes. Assim sendo, porque é que estamos a oferecer esses precisos recursos para construção de habitações destinadas aos não residentes? Na verdade, a especulação é um dos motivos que contribui para a subida dos preços dos imóveis, só que as fracções disponíveis no mercado estão com preços tão altos, que dificilmente podem ser compradas por um residente normal. As fracções que custavam 8 milhões de patacas, após o “baptismo” da especulação, passaram a ser vendidas por 10 ou 12 milhões de patacas, ou seja, independentemente de haver ou não especulação, a venda dessas fracções nunca tem a ver com a população de Macau, porque, nós, os residentes, não temos essa capacidade. Mais uma vez, o Governo implementou medidas para reprimir os preços dos imóveis, mesmo sabendo que não serviam para nada. Será que o Governo é incompetente, ou assumiu de propósito uma atitude superficial para resolver o problema?

Em Macau, aplica-se o princípio “um país, dois sistemas” e o sistema capitalista vai manter-se sem alteração, durante 50 anos, o qual deve reger o tratamento dos problemas, portanto, devemos voltar ao início, isto é, resolver as questões segundo o princípio da oferta e da procura. O funcionamento do mercado não está normal e este não consegue oferecer fracções suficientes a preço médio e baixo, dentro do poder de compra dos residentes locais. Assim, o Governo deve aumentar pontualmente a oferta de fracções dentro desta gama de preços, e não, pelo contrário, adoptar medidas arbitrarias. Por forma a aumentar a oferta, o Governo poderá fazer duas coisas:

Primeiro, é preciso aumentar a oferta de habitação pública. A habitação económica não é um benefício social, pois o Governo não concedeu nenhum subsídio para o efeito, é antes uma forma de o Governo poder ganhar mais dinheiro. As habitações económicas são fracções oferecidas no mercado a preço médio e baixo. Basta determinar claramente o número das que são necessárias para ajustar logo o mercado. É evidente que o aumento de habitações

económicas requer dados científicos, e a forma mais directa de os obter é o Governo reabrir de imediato o seu registo (é evidente que se deve fazer o mesmo, quanto antes, para as habitações sociais), para as pessoas que estão sem conseguir adquirir uma habitação económica, desde há 8 anos, de 2005 até agora, poderem fazer as suas inscrições, o que vai permitir que o Governo saiba o número de habitações económicas necessárias. A partir daí, e com determinação, deve mobilizar recursos efectivos para a construção destas em número suficiente, por forma a remediar as consequências negativas decorrentes das falhas cometidas pelo Governo da RAEM na política de habitação, durante os últimos 13 anos;

Segundo, as habitações não satisfazem todas as necessidades do mercado imobiliário, pois a habitação económica apresenta um limite máximo para o rendimento e património dos candidatos, sendo também limitada a escolha (só existem alguns locais). Por outro lado, o tempo de espera é prolongado (pelo menos três a cinco anos), a área das fracções e das divisões é reduzida, há restrições na utilização das fracções (por exemplo, a habitação económica é apenas para uso do candidato), há um prazo de inalienabilidade de dezasseis anos e, após esse prazo, se o candidato alienar a fracção, terá que pagar ao Governo metade do preço do imóvel, por isso, como existem muitas restrições, o mercado imobiliário privado continua a ser a principal solução da população para o problema da habitação. Como vigora em Macau o regime capitalista, não podem ser utilizadas medidas de economia planificada para limitar os preços dos imóveis, mas o Governo pode reajustá-los através da finalidade do aproveitamento dos terrenos, sendo exemplo disso o conceito “terrenos locais para os locais”, que muitos têm vindo a apoiar recentemente. O Governo Central autorizou a realização de mais de 300 hectares de novos aterros, e esse projecto é para melhorar a qualidade de vida da população, e não para enriquecer o Governo ou os empresários, por isso, o aproveitamento desses terrenos é um assunto importante a ser considerado. Um dos objectivos dos novos aterros é proporcionar espaço para as actividades da população e para a construção de infra-estruturas públicas. Nesses novos aterros que vão surgir, é necessário reservar uma área para habitações públicas, principalmente económicas. Para além dessa área, as outras que forem atribuídas para projectos imobiliários privados devem obedecer ao princípio “terrenos locais para os locais”, e isto significa que as fracções que forem construídas terão que ser vendidas apenas a pessoas de Macau. Como foi referido, muitos empresários, para aumentarem os seus lucros, realizam projectos imobiliários de luxo, tendo como destinatários apenas pessoas ricas do estrangeiro, por isso, o preço ultrapassa o poder de compra da população local. Enquanto esses projectos de luxo estão à espera de compradores, os residentes deparam-se com dificuldades na concretização da compra de uma fracção. Aquando da concessão dos terrenos, se a sua finalidade for fixada segundo o princípio “terrenos locais para os locais”, então, todos os empresários terão que ter os residentes locais como destinatários dos seus projectos, e construir habitações de preço médio que possam ser compradas pela população local. Esses projectos privados poderão corresponder às políticas administrativas do Governo, e os residentes que não quiserem ou não puderem comprar habitação económica vão poder adquirir a sua habitação no mercado privado.

A solução do problema da habitação está na articulação dos mercados imobiliários público e privado, porém, como se trata de um assunto que envolve avultadas somas, é necessária a determinação do Governo para evitar a influência dos grupos de interesses e o conluio com o sector empresarial, a fim de que as políticas possam bem servir a população e evitar que o Governo

Central fique desiludido com a finalidade atribuída aos aterros.

Muito obrigado.

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

**Ng Kuok Cheong:** Desde o estabelecimento da RAEM que o elevado excesso dos custos das obras públicas se tem revelado um problema grave, porque não é necessária a respectiva aprovação por parte da Assembleia Legislativa. Isto resultou em prejuízos para o interesse público, para além de facilitar a criação de um berço para a corrupção. Por exemplo, registam-se problemas no controlo dos investimentos no Sistema de Metro Ligeiro e na fixação dos respectivos itinerários. Os serviços de utilidade pública de Macau têm grande impacto para a população, como por exemplo, os transportes, a energia, a água, as comunicações e o mercado abastecedor, onde em maior ou menor grau se registam situações de monopólio. As questões que dizem respeito ao interesse público devem passar pelo crivo da AL para debate e apreciação pública. Prevê-se na alínea 5), do artigo 71.º, da Lei Básica, que compete à AL debater questões de interesse público, e também o artigo 137.º, do seu Regimento, se prevê que as questões de interesse público podem ser debatidas na AL a pedido do Governo da RAEM. Todavia, as decisões assumidas pelo Governo, e que têm grandes implicações com o interesse público, nunca são apresentadas à AL, nos termos da lei e do Regimento, com vista à realização do respectivo debate público. Em 2013, o Governo deve passar a fazer isso, por forma a colmatar as lacunas e a corrigir as deficiências, devendo o Chefe do Executivo estabelecer um mecanismo regular para esse efeito. Ao mesmo tempo, deve ainda exigir a todos os Secretários que se desloquem à AL trimestralmente, para responderem às perguntas dos Deputados sobre o andamento das acções governativas das áreas da sua tutela, no sentido de elevar o grau de transparência da acção governativa.

Hong Kong também é uma região onde predomina o poder executivo, mas tem vindo, de acordo com a alínea 3), do artigo 73.º, da Lei Básica de Hong Kong, a exercer a sua competência de “*autorizar as receitas fiscais e as despesas públicas*”; tem também vindo permanentemente a apreciar e a autorizar as dotações apresentadas pelo Governo para as grandes obras públicas; e de acordo com a alínea 6), do artigo 73.º, da Lei Básica de Hong Kong, a exercer a sua competência de “*debater quaisquer questões de interesse público*”, e a apreciar permanentemente as decisões das políticas sobre as concessões em regime de exclusivo e as concessões de exploração, assim como o ajustamento das tarifas dos serviços públicos ligados à vida da população, apresentadas pelo Governo.

Estabelecendo a devida comparação, verifica-se que a Assembleia Legislativa da RAEM pode, de acordo com a alínea 5), do artigo 71.º, da Lei Básica, exercer a sua competência de “*debater questões de interesse público*” e apreciar as decisões sobre as dotações para as grandes obras públicas, as concessões em regime de exclusivo e as concessões de exploração, e o ajustamento das tarifas dos serviços públicos ligados à vida da população, apresentadas pelo Governo.

Permitir à AL apreciar e debater, em tempo oportuno, as decisões sobre as políticas de interesse público, não é aproveitar as margens cinzentas da Lei Básica para ludibriar, perturbar o Governo e o desenvolvimento da sua acção governativa, mas sim aproveitar a “luz verde” dada pela Lei Básica, avançar com o evoluir dos tempos, beneficiar de uma ampla recolha de opiniões valiosas e assumir em

conjunto as responsabilidades políticas e o aperfeiçoamento da acção governativa! Na RAEHK também predomina o poder executivo, mas as dotações apresentadas pelo Governo para as grandes obras públicas são apreciadas e autorizadas pelo *Legislative Council* (LEGCO), assim como as decisões sobre as concessões em regime de exclusivo e as concessões de exploração, e ainda o ajustamento das tarifas dos serviços públicos ligados à vida da população. Por isso, permitir à Assembleia Legislativa da RAEM apreciar e debater as decisões sobre as dotações para as grandes obras públicas, as concessões em regime de exclusivo e as concessões de exploração, assim como o ajustamento das tarifas dos serviços públicos ligados à vida da população, apresentadas pelo Governo, não vai, de modo algum, perturbar a predominância do poder executivo na RAEM!

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

**Chan Wai Chi:** Obrigado, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

Durante a reunião plenária da última quinta-feira, enquanto estava a ouvir a apresentação do Secretário para a Economia e Finanças, Francis Tam, acerca do Relatório sobre a Execução do Orçamento de 2011, recebi a seguinte mensagem de um amigo: “aviso de emergência, emitido pela *State-owned Assets Supervision and Administration Commission* do Conselho de Estado, a economia vai passar por um cenário frio durante 3 a 5 anos”.

Ouvindo, por um lado, o senhor Secretário a anunciar que o saldo da conta ordinária integrada do Governo ascendeu a 77 300 milhões de patacas e, por outro, lendo o aviso emitido pelo Estado, ocorreram-me sentimentos mistos de tristeza e alegria. Pretendia intervir depois da apresentação do Senhor Secretário, mas, como o Senhor Presidente disse que não havia fase de discussão, guardei as minhas palavras para hoje.

O referido texto de aviso, mandado pelo tal amigo, proveio de uma reportagem do jornalista Liu Yonggang, da Revista Semanal da Economia China, onde se refere que “a *State-owned Assets Supervision and Administration Commission* fez um alerta às empresas directamente subordinadas ao Governo Central, referindo que a economia chinesa começa a entrar num período de austeridade, devendo então preparar-se para um cenário frio, que vai durar de 3 a 5 anos”. No texto lê-se ainda que “Sob a influência das conjunturas interna e externa, no 1.º semestre de 2012, o crescimento do PIB da China caiu, pela primeira vez, para uma taxa inferior a 8%, a mais baixa nos últimos dez anos. Numa perspectiva micro, quase todas as empresas manufactureiras conheceram um crescimento reduzido, ou negativo, sofrendo um impacto muito maior em relação ao declínio do PIB, sobretudo nas indústrias siderúrgica, de construção e maquinaria, construção naval, etc.”.

“Nas situações de perigo há sempre oportunidades!”. Mesmo durante as reestruturações, as empresas estatais adoptam soluções próprias para se adaptarem às mudanças. Quanto a Macau, as receitas económicas dependem essencialmente do nosso País e de factores externos. Em 2011, o valor total da receita ordinária integrada foi de cerca de 122 900 milhões de patacas, sendo que o “imposto especial sobre o jogo” foi de cerca de 92 100 milhões de patacas, ou seja, 75% da totalidade. Relativamente à economia, desde o retorno à Pátria, o Governo da RAEM só se centrou na importância do sector do jogo, e os pedidos de terrenos feitos por esse sector foram deferidos na totalidade, mas nada fez em concreto

para diversificar a nossa economia. “Os ovos estão cada vez mais concentrados num único cesto”, o que não é nada bom para Macau.

Para além do orgulho em verificarmos que o País está cada vez mais próspero, rico e poderoso, esses sucessos são ainda garantias da nossa felicidade. Macau vive “na língua” da China, saboreando todos os saborosos pratos oferecidos, porém a economia da China vive na ponta de uma espada, portanto, devemos fazer o melhor possível por cumprir o nosso dever, no sentido de transformar Macau num Centro Mundial de Turismo e de Lazer, com uma economia diversificada.

“A sorte é acompanhada pelo azar e o azar está escondido atrás da sorte!”. Quanto à mensagem enviada pelo meu amigo, espero que tenha sido apenas uma preocupação infundada! Mas, mesmo assim, se o Governo da RAEM não viver com o sentido do risco, não aproveitar as fabulosas receitas financeiras de que dispõe actualmente, não envidar esforços para diversificar a economia, não reforçar a capacidade governativa do Executivo, não erradicar o clientelismo através da aplicação rigorosa das leis, não melhorar a vida da população, nem reprimir a inflação, poderá perder o melhor *timing* das coisas e ficar, assim, com o pior.

Obrigado.

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

**Mak Soi Kun:** Obrigado, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

O tema da intervenção que hoje apresento é a reflexão sobre as omissões administrativas

Apesar de a Secretária para a Administração e Justiça ter várias vezes afirmado publicamente que “*a comunicação entre o Governo da RAEM e a Assembleia Legislativa é ótima*”, o facto é que, segundo os *media*, “*Tanto o Presidente como o Vice-Presidente da AL lançaram críticas sérias quanto à falta de diálogo entre os órgãos legislativo e executivo*”.

Não obstante ser o Governo o órgão predominante em Macau, este apenas tem conseguido dar resposta a 30% das interpelações escritas dos Deputados, dentro do prazo de 30 dias legalmente previsto. Isto não só impede a fiscalização das acções governativas em tempo útil, mas também cria dificuldades quanto ao apoio atempado a essas acções por parte deste Hemiciclo, bem como à melhoria do relacionamento entre os dois órgãos.

Enquanto órgão representativo da opinião da população, a Assembleia Legislativa não é tão só uma ponte de comunicação entre os cidadãos e o Governo, mas sim, e sobretudo, um órgão que, para além de apoiar o Governo na execução das suas acções, de acordo com a lei, fiscaliza a legalidade e os resultados dessas acções. Só que, devido às “omissões” de determinadas autoridades e serviços, os Deputados deparam-se com dificuldades no cumprimento da sua responsabilidade de fiscalizar o Governo, não conseguindo dar acompanhamento imediato às solicitações dos cidadãos. Por um lado, é uma vergonha para os Deputados e, por outro, pode dar azo a outros problemas sociais.

O Governo está sempre a afirmar que dá muita importância às opiniões dos Deputados e dos cidadãos, mas enquanto Deputado, e

representante da opinião pública, as minhas interpelações nunca são respondidas em tempo oportuno, e as respostas não correspondem às perguntas. Mais, quando um Deputado solicita informações ao Governo, os obstáculos são sempre muitos, o que impossibilita a resolução atempada dos problemas dos cidadãos. Por exemplo, no passado dia 4 de Maio, através da Assembleia Legislativa, entreguei uma carta para pedir informações a um Conselho Consultivo de um determinado Serviço, mas até ao momento, ou seja, depois de terem já passado 5 meses, continuo sem receber uma resposta. Também através da AL, enviei mais uma carta ao Governo, solicitando que fosse dada celeridade ao assunto, contudo, até ao momento, ainda não recebi uma resposta. Através deste exemplo, podemos verificar que existe falta de comunicação entre o Governo e a AL, devendo então aquele averiguar as respectivas causas, que neste caso são responsabilidade sua.

Há dias, o Comissariado Contra a Corrupção (CCAC) divulgou o “Sumário do Relatório de Actividades de 2011”, no qual critica as respostas que lhe foram dadas pelos vários serviços. As respostas são classificadas de *“ambíguas, afastam-se dos problemas fulcrais e criam obstáculos à resolução dos problemas e ao aumento da eficácia dos trabalhos”*. Alguns académicos e especialistas também são de opinião que existem problemas de comunicação entre o Governo e a AL, bem como ainda entre os serviços públicos, e a principal razão disso é o facto de alguns dirigentes nada fazerem.

O aumento da consciência cívica transformou o conceito de “administrar segundo a lei” em senso comum. São muitos os que têm consciência da importância deste conceito, e são também muitos os órgãos administrativos e os dirigentes do Governo que conhecem muito bem este conceito, pois conseguem, pelo menos, respeitar os limites das competências que lhes são atribuídas por lei e actuar segundo os procedimentos definidos. A fase de actuar “sem rei nem roque” não vai repetir-se, mas, perante o rigor das exigências no cumprimento das atribuições e na assunção de responsabilidades, entre alguns órgãos administrativos e dirigentes surgiu a ideia peregrina de ser preferível não trabalhar para não cometer erros, do que ser condecorado; de ser preferível trabalhar menos, pois assim cometem-se menos erros, ou até nenhum; e entre trabalhar ou não trabalhar, é preferível trabalhar menos, ou, então, não trabalhar mesmo nada. Na realidade, esta atitude reflecte que, apesar de os serviços públicos terem de actuar segundo a lei, para fugirem às responsabilidades não cumprem, cumprem parcialmente, ou então não cumprem em prazo razoável, ou até legal, as suas tarefas. Não dão satisfações, e ainda recorrem a vários pretextos para não cumprirem com as atribuições definidas por lei. No direito administrativo isto é considerado passividade administrativa.

Na verdade, os serviços públicos e os membros do Governo deviam trabalhar, mas não é isso que fazem. Esta não é uma questão de eficiência, tal como eles próprios julgam. Os problemas residem no facto de os membros do Governo não assumirem as suas responsabilidades e funções, bem como por claudicarem e prevaricarem. Tudo isto afecta a governação de acordo com a lei, e contraria ainda os princípios nucleares da Administração Pública, e o resultado está à vista, com as leis e regulamentos a não conseguirem produzir os devidos efeitos, constituindo um verdadeiro impedimento ao desenvolvimento social e político. Ao mesmo tempo, se os actos não forem regulados por “medidas e políticas transparentes”, podem dar origem a corrupção, sendo as respectivas consequências para a sociedade imprevisíveis e de difícil avaliação.

Sendo assim, espero que as individualidades dos diversos sectores,

especialmente os especialistas e académicos, e ainda as entidades tutelares, ponderem sobre como é que pode reforçar-se a eficácia da fiscalização à governação, a fim de se poderem concretizar os princípios da “governação de acordo com a lei” e “melhor servir a população”.

Obrigado.

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

**Lee Chong Cheng:** Obrigado, Sr. Presidente.

Aquando do incidente do rompimento do pilar da estrutura do Edifício Sin Fong Garden, tanto o Governo como os vários serviços públicos actuaram rapidamente e colaboraram, dando prioridade à segurança dos moradores e aos trabalhos para o seu realojamento, para além de terem ainda procedido, de imediato, à investigação do incidente. Segundo o relatório da inspecção preliminar efectuada ao edifício, é de crer que o incidente esteja relacionado com a má qualidade do betão. Embora não haja risco de queda imediata, não é adequado ocupar o edifício durante dois anos. O Governo da RAEM actuou em cumprimento do princípio “ter por base a população”, e vai atribuir aos moradores um subsídio mensal e ainda um subsídio específico, que vão receber de uma só vez. Essa iniciativa merece o nosso apoio e reconhecimento. É mais do que evidente que já existe um modelo para os mecanismos de coordenação e tratamento deste tipo de crises.

Mas, até agora, estão ainda por determinar alguns factores relativos às causas do acidente e à segurança da estrutura do edifício, que exigem uma investigação aprofundada por parte do Governo. A sociedade está altamente atenta à situação. O Governo vai apoiar o realojamento dos moradores afectados, bem como manter a transparência das informações, no sentido de investigar a fundo as causas do acidente e de apurar as respectivas responsabilidades. Será que esteve em causa a má qualidade dos materiais utilizados pelo construtor? Ou a má qualidade dos materiais fornecidos? Será que o acidente teve a ver com o estaleiro de obras na vizinhança? Ou será que teve a ver com negligência da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), nas diferentes fases de inspecção da construção do edifício? O acidente do Sin Fong Garden foi o primeiro deste tipo registado em Macau, por isso, acredito que ainda há espaço para melhorias nas formas de tratamento a adoptar pelo Governo da RAEM. Se no futuro se registarem casos semelhantes, e casos de evacuação de residentes dos edifícios, e apenas se seguirem as formas de tratamento adoptadas para este caso, será difícil resolver os problemas e indemnizar e compensar os residentes. Propõe-se, então, que se tome como referência a experiência e os regimes adoptados nos territórios vizinhos, bem como que se criem, quanto antes, mecanismos para o tratamento destes casos, para a evacuação, realojamento, indemnização, ou até mesmo para a reconstrução dos edifícios em risco, em consonância com a realidade de Macau.

O caso do Sin Fong Garden veio chamar à atenção para o problema da qualidade e estrutura dos edifícios. Segundo os dados estatísticos, em 2011 existiam 3700 edifícios com mais de trinta anos, o que indica que Macau já entrou numa fase de envelhecimento dos edifícios. De facto, em muitos prédios pode ver-se o revestimento exterior a soltar-se e as vigas metálicas à mostra. Por outro lado, tem sido insuficiente a inspecção e reparação das estruturas de prevenção contra incêndios e de abastecimento de água e electricidade, o que constitui uma ameaça para a vida das pessoas e cujas consequências

podem ser graves em caso de acidente. Existe um programa do Governo para apoio à reparação de edifícios que não é suficiente para responder ao surto de reparações das construções de Macau com mais de vinte anos. Para além disso, os prédios com muitos moradores têm dificuldade na constituição das suas assembleias de condóminos, e não têm um fundo de reparação predial, por isso, não têm condições para requerer apoio financeiro, nem crédito bonificado, para as devidas reparações. Hoje em dia, como a inflação é muito grave, a pressão é muito maior, por isso, os moradores não conseguem aguentar os elevados custos da reparação dos edifícios, e também ninguém quer contrair dívidas de milhões ao banco para adquirir uma casa estragada, uma casa que pode vir a ser demolida, a todo o tempo, por razões de segurança. Então, para dar resposta ao envelhecimento dos prédios e às questões ligadas à qualidade dos mesmos, o Governo deve acompanhar e prestar atenção ao assunto, deve aperfeiçoar o actual apoio financeiro para a reparação de edifícios e os respectivos trâmites de requerimento, e deve ainda, atempadamente, identificar as dificuldades dos condóminos no âmbito da manutenção e reparação dos seus prédios. O Governo deve definir, quanto antes, as medidas necessárias para este efeito.

Obrigado.

**Presidente:** O período de antes da Ordem do Dia de uma hora terminou. Ainda temos cinco Srs. Deputados que não usaram da palavra. O Sr. Deputado Ng Kuok Cheong propôs prolongar o período de antes da Ordem do Dia. Procedam à votação.

(Votação)

**Presidente:** Bom... Aprovado.

Tem a palavra o Sr. Deputado Lau Veng Seng.

**Lau Veng Seng:** Obrigado, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

O Património Cultural é a expressão cultural de uma cidade, e quanto mais rico o seu teor, maior o “boom” a registar-se no desenvolvimento do turismo, o que é quase um dado certo. Desde há anos, Macau elegeu a diversificação da indústria e a criação de um Centro Mundial de Turismo e de Lazer como objectivos prioritários no desenvolvimento sustentável da economia, tendo sido atribuído ao Património Cultural um peso relevante na área do turismo, por isso, a sua preservação assume um papel proeminente. A aprovação, na generalidade, da proposta de lei intitulada “Lei de Salvaguarda do Património Cultural” mostra quão importante é a sua preservação para Macau.

Por possuir muitos locais e monumentos com elevado valor cultural, Macau passou a ser integrada, em 2005, na Lista do Património Mundial, com o seu Centro Histórico. Para assinalar o 7.º aniversário da sua integração nessa Lista, aprovou-se a proposta de lei acima referida, aproveitando-se para adequar a preservação às necessidades decorrentes do desenvolvimento social, e para rever as definições, clarificar os conceitos, prever listas de património cultural tangível e intangível, criar o Conselho do Património Cultural e, ainda, rever, de uma forma mais integral e profunda, as matérias relacionadas com a salvaguarda do património cultural, o que é de louvar.

A aprovação na especialidade da proposta de lei intitulada “Lei de

Salvaguarda do Património Cultural”, significa que futuramente haverá mais património a ser protegido. A importância da sua protecção é indiscutível, uma vez que o aproveitamento adequado dos recursos de património é um dos elementos relevantes para que em Macau haja um desenvolvimento económico e turístico sustentável, e se concretize a diversificação sectorial, daí que, para além da protecção, é muito importante saber aproveitar melhor esses recursos.

Deste modo, embora o Governo dê importância aos trabalhos de protecção do património cultural, também é preciso que haja um plano para a boa utilização desses recursos. Sabemos que Macau está decidido em transformar-se num Centro Mundial de Turismo e de Lazer e em desenvolver uma indústria diversificada, no que se refere aos imóveis que constituem património cultural, situados nos bairros antigos, cuja maioria tem uma longa história cultural e específica, sendo um espaço adequado para o desenvolvimento, nomeadamente, das indústrias criativas. Assim, sugiro que o Governo aproveite os recursos do património cultural, tirando deles o maior proveito, e os canalize para as necessidades do mercado. Ao proteger o património cultural, o Governo pode acrescentar um pequeno toque de desenvolvimento comercial, injectando vivacidade na economia e aumentando o fluxo de pessoas e de actividades nos bairros antigos. Ao mesmo tempo, os respectivos serviços devem rever atempadamente a legislação sobre as indústrias criativas e o funcionamento destas no interior desses imóveis, pois o funcionamento legal das referidas indústrias não pode pôr em causa a segurança pública. Este método poderá, por um lado, aumentar a utilidade do património cultural e, por outro, promover o desenvolvimento económico e do turismo, criando mais postos de trabalho. Caso haja um equilíbrio entre a protecção e a utilização do património cultural, este será benéfico, não só para promover o futuro desenvolvimento socioeconómico de Macau, mas também para valorizar o património cultural, e assim valer a pena todo o trabalho prestado na sua protecção, sendo igualmente importante para o futuro desenvolvimento dos vários sectores da sociedade e da economia.

Obrigado.

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

**Sio Chi Wai:** Obrigado, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

O tema da intervenção que hoje apresento é sobre usar uma mentalidade criativa para o planeamento do nosso trânsito.

O vestuário, a alimentação, a habitação e os transportes, são indispensáveis à vida de qualquer pessoa, constituem elementos essenciais para tranquilizar a população, promover o desenvolvimento económico e a harmonia social, e são questões que o Governo deve seriamente ponderar e enfrentar. Cito o exemplo do trânsito de Macau, que em resultado do desenvolvimento socioeconómico e do aumento da população, dos veículos e dos turistas, se transformou num dos principais problemas de Macau.

Os problemas de trânsito afectam as deslocações e diminuem a qualidade de vida da população. Com o retorno de Macau à Pátria, aumentou a qualidade de vida da população, mas também o número de veículos. De acordo com os dados da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, no ano 2000 existiam em Macau 113 231

automóveis e motocicletas, número que aumentou para 212 767, até ao segundo trimestre de 2012, ou seja, no espaço de apenas 12 anos, registou-se um aumento de 100 mil. Contudo, em Macau os recursos de solos são limitados, mesmo apesar de se terem efectuado aterros.

Os conflitos em relação ao trânsito rodoviário não são um problema exclusivo de Macau, os países e regiões desenvolvidos, ou em desenvolvimento, também sofrem desse problema. A expansão da rede viária exige espaço. Quando olhamos para o mapa de algumas cidades desenvolvidas, a rede viária parece uma teia de aranha, ou seja, expande-se em forma de círculo. Mas no caso de Macau, em que são limitados os recursos de solos, e não foi ainda elaborado o planeamento urbano dos novos terrenos resultantes de aterros, é difícil encontrar novos espaços para expansão da rede viária. Isto significa que não é ainda possível, mesmo com os novos terrenos, aliviar a densidade demográfica e a pressão da rede viária de Macau.

Para além das obras de construção do metro ligeiro, que vão avançar brevemente, é previsível que sejam ainda inúmeras as obras nas vias públicas a desenvolver no futuro, tais como, obras para ampliação das estradas, instalação e alteração de esgotos, de cabos eléctricos e de fibra óptica, e canalização para água potável. Quer isto dizer que, com o avanço sucessivo dessas obras, a pressão da rede viária de Macau só vai piorar, afectando, mesmo que de forma diferente, residentes e turistas, levando ainda ao constante agravamento do descontentamento da população. Assim sendo, resolver os problemas de trânsito, erradicar os conflitos, e atenuar o impacto das obras das vias públicas sobre os residentes e turistas, vão ser questões novas que exigem a ponderação do Governo.

Tendo em conta o posicionamento de Macau enquanto centro internacional de turismo e de lazer, assim como os milhares de milhões de turistas que nos visitam anualmente, a economia de Macau desenvolveu-se rapidamente. Perante esta situação, o Governo tem de mudar a sua forma de pensar e a população deve também assumir uma nova mentalidade. Como se verifica, por exemplo, com os governos de determinadas cidades modernas, que em relação aos problemas de trânsito não adoptaram soluções pontuais, mas sim inovadoras, e enfrentam as mudanças efectivas da sociedade.

No passado, Macau não tinha tanta gente, nem tantos veículos, nem mesmo tantos turistas. Para que o problema do trânsito não se agrave, o Governo tem de trabalhar mais e de adoptar meios científicos para a definição de novas políticas. Só com os esforços do Governo e com o entendimento da população é que Macau pode progredir rumo a uma sociedade harmoniosa.

Tenho dito. Obrigado.

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

**Chan Mei Yi:** Obrigada, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

Há duas semanas, o Sin Fong Garden transformou-se repentinamente num edifício perigoso, situação que despertou a atenção da sociedade. Face ao incidente, os serviços competentes adoptaram medidas urgentes, para reforço do edifício e realojamento dos residentes, aos quais foram ainda concedidos subsídios. O Chefe do Executivo deslocou-se várias vezes ao local para se inteirar da

situação e acalmar os residentes. Quanto ao tratamento do incidente em si, constata-se que o Chefe do Executivo e os respectivos serviços responsáveis actuaram com rapidez, e adoptaram as formas adequadas para a sua resolução, facto que merece o nosso reconhecimento.

No entanto, as medidas estratégicas adoptadas são meramente o primeiro passo. Espero que o Governo continue a resolver rápida e adequadamente os problemas, seguindo a atitude adoptada nestas últimas duas semanas, que resultou em alta eficácia e rapidez.

1. O Governo deve investigar quanto antes todas as razões do incidente, e divulgar a verdade, independentemente de se tratar da qualidade do edifício, de qualquer outro factor, ou ainda de um conjunto de factores, e deve também divulgar de forma científica e objectiva os resultados das investigações efectuadas.

2. O Governo deve publicar quanto antes o relatório final das investigações, e solicitar aos serviços competentes a conclusão rápida das mesmas, por forma a evitar atrasos e que o problema acabe por cair em saco roto.

3. A segurança do Sin Fong Garden e a compensação dos moradores pelos prejuízos sofridos dependem dos resultados da investigação do Governo, da clarificação das responsabilidades a assumir pelos diversos serviços responsáveis, empresas construtoras, empreiteiros e outras entidades e pessoas envolvidas. Assim sendo, tendo em conta o incidente e as vítimas, o Governo deve, de acordo com a lei, atribuir responsabilidades a quem as deve assumir e resolver atempadamente o problema.

4. Os serviços públicos têm de pensar em como melhorar a fiscalização à qualidade dos edifícios, bem como a sua manutenção e administração corrente. Devido ao referido incidente, é indispensável que o Governo avalie, em primeiro lugar, se existem ou não lacunas nos processos de inspecção e fiscalização dos novos edifícios. Mais ainda, nos bairros antigos, os edifícios encontram-se, na sua maioria, juntos, e nos últimos anos têm-se registado incidentes em alguns edifícios, devido à demolição de outros. Assim sendo, as entidades competentes têm de adoptar medidas para evitar incidentes durante o reordenamento desses bairros e a reconstrução dos edifícios. Quanto à manutenção e administração corrente, devem ser também aperfeiçoados os respectivos regimes, a fim de se reforçar a inspecção e a segurança. Durante o Verão deste ano, registaram-se vários incêndios em instalações eléctricas de edifícios, o que bem demonstra a existência de insuficiências na administração corrente dos edifícios. Mais ainda, segundo os Serviços de Cartografia e Cadastro, em 2011 existiam em Macau 3799 edifícios (habitacionais, comerciais e industriais) com 30 ou mais anos. Perante tão elevado número, é ainda mais importante e urgente reforçar a fiscalização e a administração corrente dos edifícios. E o Governo não pode, de forma alguma, fugir a esta sua responsabilidade.

Espero que o Governo retire os devidos ensinamentos do incidente do Sin Fong Garden, e que passe a dar mais importância e aperfeiçoe, quanto antes, os trabalhos relativos à inspecção e administração corrente dos edifícios, para conseguir, de facto, servir melhor a população, elevar a eficiência administrativa e salvaguardar a vida e o património da população.

Obrigada.

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

**Chui Sai Peng:** Obrigado, Sr. Presidente.

Registaram-se, respectivamente em Fevereiro e Maio deste ano, avarias de equipamentos, e incidentes por erro humano, na maior concessionária de telecomunicações em Macau, e que afectaram mais de trezentos mil residentes. Nestes últimos dias, ou seja, menos de meio ano depois, surgiu mais uma avaria com a outra concessionária de telecomunicações, que resultou numa paragem dos serviços durante sete horas. Claro que existem razões para estes sucessivos “acidentes”, e a população tem dúvidas quanto à especialização das referidas concessionárias. Regra geral, a respectiva licença de exploração exclusiva é emitida com base nessa especialização, mas na prática essa especialização depende dos técnicos, se são de facto especialistas na matéria, e se têm experiência e capacidade para avaliar as situações.

Pessoal especializado é aquele que detém conhecimentos e experiência, e que domina as técnicas necessárias, assegurando assim a sua sobrevivência. Na prática internacional, o pessoal especializado deve deter licenciatura na respectiva área, adquirir experiência por via do exercício da profissão, passar nos respectivos exames para conseguir obter a respectiva carteira profissional, e ainda cumprir com os princípios da ética profissional. É evidente que, para se ser considerado especialista, há que passar pela escola para a aquisição dos conhecimentos básicos, e ainda por provas públicas, no âmbito da respectiva área profissional. Assim sendo, para que os residentes possam contar com serviços seguros, prestados por pessoal qualificado e especializado, é indispensável a respectiva fiscalização, que deve ser imposta por lei.

De facto, a Assembleia Legislativa tem apresentado, ao longo destes anos, várias propostas sobre o reconhecimento das qualificações para as diversas profissões, tendo o Sr. Chefe do Executivo incluído a referida matéria nas LAG. Ainda não foi implementado um regime de reconhecimento das qualificações, porém, trata-se de um mecanismo essencial para o desenvolvimento das profissões e da sociedade, que produz efeitos positivos ao nível das mais diversas vertentes.

Na minha opinião, se a profissão que desempenho conseguir obter reconhecimento, o respectivo reconhecimento social só vai aumentar. Podemos ter em atenção as experiências e a evolução histórica das diversas regiões do Mundo, onde a competitividade assume especial importância, por isso é que o sistema de reconhecimento das qualificações é necessário, precisamente para aumentar a competitividade do pessoal qualificado dos diversos sectores, permitindo ainda aos jovens planear a sua carreira profissional e perspectivar a sua formação ao longo da vida. O reconhecimento das qualificações é essencial para o desenvolvimento das profissões e para reforçar o sentido de pertença à profissão, veja-se o exemplo do reconhecimento do título de Dr., usado pelos médicos, que é diferente do que acontece com outras profissões.

Para os consumidores, o certificado de qualidade é uma garantia, quando adquirem bens ou serviços. Veja-se o que aconteceu após o caso do Sin Fong Garden, em que o Governo decidiu logo promover a avaliação obrigatória dos prédios de cinco em cinco anos. Actualmente, para se exercer a profissão de engenheiro civil apenas se exige a respectiva licenciatura, situação menos exigente em comparação com outras regiões vizinhas. Surge assim um problema, ou seja, as companhias de seguros não cobrem os riscos inerentes a

esta profissão, ou então só o fazem cobrando prémios muito elevados. Assim sendo, mesmo que os engenheiros tenham capacidade, muitas vezes não se atrevem a desenvolver o seu trabalho, por falta de seguro. Sendo assim, os consumidores nunca conseguem adquirir bens ou serviços cobertos por seguros, tendo de aguentar os prejuízos. Perante estas circunstâncias, creio que o reconhecimento das qualificações profissionais vai voltar a ser um assunto alvo de grande debate no seio da sociedade.

O mútuo reconhecimento das qualificações profissionais é importante no âmbito da cooperação regional, e esta é necessária para o desenvolvimento de Macau e dos seus recursos humanos. Muitos profissionais locais têm sempre a expectativa de exercer a sua actividade fora de Macau, mas aqui os regimes para reconhecimento da maior parte das profissões, assim como a obtenção de carteira profissional, são mais simples e menos exigentes do que nas regiões vizinhas, onde a exigência é muito maior, e muitas vezes se seguem as normas e padrões internacionais. Assim sendo, não têm confiança nos nossos profissionais. Por isso, o facto de não haver mútuo reconhecimento das qualificações profissionais constitui um obstáculo à cooperação regional.

Assim sendo, por forma a impulsionar o desenvolvimento a longo prazo de Macau e para que os residentes possam ter mais oportunidades de progredir na carreira, mesmo que a credenciação profissional das profissões não possa ser feita de uma só vez, há que, pelo menos, tendo em conta a importância e urgência, criar quanto antes regimes de credenciação para profissões importantes, para as que estão mais ligadas à vida da população, especialmente as profissões das áreas da acção social, engenharia e saúde.

Resumindo e concluindo, o regime de credenciação profissional é social, científico e responsável, tem por base a população, e por objectivo a sua salvaguarda. Propõe-se então que o regime de credenciação profissional seja criado de acordo com os seguintes 4 rumos: 1. transmissão de conhecimentos por entidades académicas; 2. formação profissional facultada, em primeiro lugar, pelos próprios sectores; 3. organização de exames por entidades especializadas; 4. fiscalização e controlo por parte das respectivas entidades administrativas. Tal como se refere num recente relatório das LAG do Chefe do Executivo: *“A promoção da qualificação profissional é essencial para a elevar a competitividade dos cidadãos. Ao longo do processo de desenvolvimento social surgem muitas oportunidades, portanto, é pertinente que todos os cidadãos tomem a iniciativa de prosseguir com a elevação das suas capacidades profissionais, no sentido do pleno aproveitamento das mais diversificadas oportunidades de emprego. (...) assim, será criado um ambiente de emprego regulamentado e articulado com a região onde Macau se insere e com a comunidade internacional, facultando aos cidadãos melhores garantias no seu desenvolvimento profissional.”*

Desejo que este dia chegue o mais cedo possível.

Obrigado.

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

**José Pereira Coutinho:** Obrigado, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

No final da tarde do dia 22 do corrente, e a pedido da grande maioria dos moradores do Bloco 3, do Edifício “Koi Fu Garden”,

desloquei-me, acompanhado de 4 assistentes, à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSOPT), com a finalidade de estar presente numa reunião relacionada com o referido edifício habitacional, cuja notícia principal, e única, foi a decretação do edifício em estado de ruína, e a consequente evacuação dos moradores no prazo de 30 dias.

Porém, antes do início da reunião, e junto à entrada do Edifício da DSOPT, fui abordado pelo Sr. Leong Keng Seng, Coordenador do Grupo de Trabalho Especializado das Políticas de Compensação, Realojamento e Estímulo do Governo da RAEM (entidade oficial), que me informou da inconveniência da minha pessoa de estar presente na reunião com os responsáveis da DSOPT. O referido Coordenador justificou esta inconveniência, por a reunião ter sido por si convocada, e em nome da Associação dos Moradores de Macau... Talvez por deter uma posição nos seus corpos gerentes.

Quando os residentes do Edifício “Koi Fu Garden” se aperceberam de que eu não poderia estar presente na reunião, propuseram-me abandonar de imediato o local, desistindo da reunião que já estava marcada. Propus então uma alternativa, para que dois dos meus assistentes assistissem à reunião, tendo eu abandonado o local com outros dois assistentes.

Moral da história: em Macau, em matéria de conluio entre governantes e empresários, conflito e tráfico de interesses, pode acontecer de tudo, mesmo que fora do imaginável. Até onde pode chegar o cúmulo do conluio e tráfico de influências entre empresários de fomento predial e construção civil, interessados nos apetecidos terrenos da zona circundante ao Edifício “Koi Fu Garden” (carne gorda de porco), que usam em proveito próprio a qualidade de membros dos conselhos consultivos do Governo da RAEM, com o apoio das fortíssimas associações tradicionais. Ter participação social, quer por via directa, quer indirecta, numa empresa de construção civil, aliado a um cargo directamente relacionado com a sua actividade privada, dá de facto uma enorme vantagem perante os seus directos concorrentes, para além de ser uma nítida concorrência desleal. Mas tudo com o beneplácito e apoio tácito do Governo.

É simplesmente vergonhoso que estas histórias possam ainda acontecer, após mais de uma década da RAEM, e depois da descoberta do mega escândalo de corrupção do ex-Secretário Ao Man Long. Por isso, o “slogan” da DST, destinado aos milhões de turistas que nos visitam quase todos os anos, tem o profundo significado de “Macau ser realmente diferente”. E Macau é realmente diferente. O presente caso merece, de facto, a intervenção do Comissariado Contra a Corrupção. Porquê? Então vejamos:

Só agora os residentes do “Koi Fu Garden” começaram a compreender, não obstante as múltiplas queixas que foram apresentadas junto da DSOPT, porque nunca foi desencadeada uma fiscalização séria no decurso da demolição do prédio adjacente, ou seja, a génese de tantos estragos.

Agora é que os residentes percebem porque é que a DSOPT não embargou a obra de demolição no prédio adjacente, quando uma peça de equipamento pesado perfurou a parede do 3.º andar A, do Edifício “Koi Fu Garden”, causando graves danos patrimoniais. Agora é que os residentes percebem porque de nada serviram as sucessivas queixas que foram apresentadas, desde Agosto de 2011, quando começaram as obras de demolição do prédio adjacente.

Agora é que os residentes percebem porque de nada serviram, e caíram “saco roto”, as várias petições apresentadas ao Chefe do Executivo, desde Agosto do ano passado até meados do corrente ano.

Mas isto é somente uma pequena ponta de um enorme “iceberg” de interesses desonestos que subjazem no vasto Programa de Reordenamento dos Bairros Antigos de Macau.

No dia 23 do corrente, a maioria dos moradores do Edifício “Koi Fu Garden” compareceram de livre vontade no meu Gabinete de Atendimento aos Cidadãos, e expuseram as seguintes preocupações:

1. A maioria dos moradores, sente que foi discriminada pelo Governo, devido ao facto de serem talvez uma pequena minoria de 12 famílias, comparando com as 200 famílias evacuadas do Edifício “Sin Fung”, e que teve um grande impacto público e social. Os residentes do Edifício “Koi Fu Garden” foram tratados pelo Governo de uma forma quase idêntica aos arrendatários das 32 fracções da Associação de Beneficência Tong Si Tong, no Edifício “Sin Fung”, que não têm direito ao subsídio de renda, de seis mil e nove mil patacas, consoante o número de quartos por habitação. Porque é que estes 32 arrendatários não têm direito? Não são também seres humanos? Todos os evacuados do Edifício “Sin Fung” têm este apoio, com excepção dos 32 arrendatários das fracções pertencentes à Associação de Beneficência “Tong Si Tong”. Por isso, todos eles pretendem que sejam tratados de uma forma justa, igual, digna e humana.

2. Muitos dos residentes do Edifício “Koi Fu Garden”, um edifício habitacional construído há quase 20 anos, são idosos e com doenças crónicas, sendo crucial o apoio social na vertente habitacional, médica e alimentar. No prazo de 30 dias, os residentes, para além de terem de comparecer nos seus postos de trabalho, nos poucos tempos livres disponíveis terão de procurar outras habitações, tudo por conta própria, no mercado inflacionado e selvático do sector imobiliário. Terão de transferir o mobiliário, vestuário e outros bens, para depósito provisório nas casas dos familiares e amigos. Num futuro próximo terão de enfrentar as investidas das entidades bancárias, que aceitaram as amortizações que terão de ser pagas na totalidade quando o edifício for demolido. Onde arranjar todo este dinheiro para pagar de uma só vez às entidades bancárias?

3. Finalmente, a maioria dos moradores do Edifício “Koi Fu Garden” exige que o Governo assuma plenamente as suas responsabilidades de fiscalização das obras públicas e privadas. E solicitam uma investigação independente, profunda e apurada, quanto às principais causas que deram origem à decretação do edifício em estado de ruína, não obstante as múltiplas queixas prévias, que foram feitas junto da entidade responsável.

É inaceitável e inadmissível que responsáveis da DSOPT profiram em público, e perante os moradores, afirmações injuriosas, alegando que o Edifício “Koi Fu Garden” foi construído numa zona outrora de plantações de hortaliças (afinal quem autorizou e aprovou as plantas para a construção do Edifício “Koi Fu Garden”?), que os residentes são azarentos (então, comprar uma casa em Macau depende da sorte e do azar?), e que a demolição do prédio adjacente não está de nenhuma forma relacionada com o actual estado de ruína do Edifício “Koi Fu Garden” (com que base científica, legal, e credível, se chegou a esta conclusão?).

Muito obrigado.

**Presidente:** Srs. Deputados:

Está terminado o período de antes da Ordem do Dia.

Vamos entrar na Ordem do Dia depois do intervalo de 15 minutos.

(Intervalo)

**Presidente:** Sr. Secretário Lau, Srs. Governantes, Srs. Deputados:

Prossigamos o Plenário, entrando no 1º ponto da Ordem do Dia.

O único ponto da Ordem do Dia é a "Alteração à Lei n.º 6/2011 (Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis destinados a habitação) e ao Regulamento do Imposto do Selo".

Antes de mais, passo a palavra ao Sr. Secretário Lau, para fazer uma apresentação. O Chefe do Executivo solicitou que esta proposta de lei seja tratada por processo urgente. Em primeiro lugar, o Sr. Secretário Lau fará uma apresentação, e de seguida vamos votar a aprovação, ou não, do projecto de resolução, sobre o uso do processo urgente para debater esta proposta de lei.

Antes de mais, convido o Sr. Secretário Lau a fazer a apresentação.

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

Exmo. Presidente da Assembleia Legislativa,

Exmos. Srs. Deputados:

Boa tarde a todos.

O Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário, constituído por serviços interdepartamentais, tem vindo a implementar, após a sua criação, uma série de medidas em diferentes vertentes, atendendo à situação do mercado imobiliário de Macau, e com o objectivo essencial de melhorar e regular o mercado imobiliário, prevenir o excesso de empréstimos bancários, reprimir a especulação, reforçar a atribuição de habitação, a transparência das informações, etc. Parte destas medidas já foram basicamente concretizadas, ajudando o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário e protegendo os legítimos direitos e interesses de todos.

No ano passado, conforme as variações no mercado imobiliário, implementámos medidas relativas ao "Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis destinados a habitação", regulamentando que a transmissão destes bens imóveis, que ocorra nos períodos fixados, necessita da liquidação de um imposto do selo especial. Após a entrada em vigor da proposta de lei, produziram-se efeitos positivos no mercado imobiliário, gerando um certo arrefecimento no sobreaquecido mercado imobiliário de então.

Num recente ambiente económico internacional instável, muitos sistemas económicos continuam a introduzir novas medidas de estímulo à economia, em que, especialmente, a baixa taxa de juro e a disponibilidade de capital constituem importantes factores de sobreaquecimento do mercado imobiliário. O Governo da RAEM dá grande importância a esta situação e tem estado bastante atento à análise das novas inflações de Macau. Paralelamente, o Governo

ouve as opiniões e sugestões da sociedade, procedendo à avaliação objectiva dos assuntos que mais interessam à população, e foi implementada uma série de novas medidas. Entre as quais o ajustamento de impostos, medida preventiva para combater as futuras variações no ambiente económico, e diminuir o seu impacto.

Paralelamente visa combater as actividades especulativas na compra de habitação, para que o mercado imobiliário tenha um desenvolvimento saudável e sustentável.

A partir dos dados estatísticos obtidos, verifica-se que as actividades especulativas tendem a aumentar na venda de espaços para lojas, escritórios e lugares de estacionamento, nomeadamente um elevado aumento nas lojas. Conforme resulta dos dados estatísticos, relacionados com as declarações de liquidação do imposto do selo por transmissão de bens, verificou-se que, em Julho do corrente ano, o preço médio da área útil das lojas foi de 130 mil patacas, registando uma subida de 57,9%, em comparação com a mesma época do ano passado. Quanto aos escritórios, dos mesmos dados estatísticos, verifica-se que o preço médio da área útil dos espaços para escritórios foi de 43 mil patacas, registando uma subida de 36,8%, em comparação com a mesma época do ano anterior.

Após a análise, o Grupo de Trabalho propôs que a aplicação do imposto do selo especial se estenda aos lugares de estacionamento, lojas e escritórios. Ao mesmo tempo, visando as aspirações da sociedade, propôs a revisão do Regulamento do Imposto do Selo, regular a compra das fracções autónomas destinadas a habitação por pessoa colectiva, empresário comercial, pessoa singular, ou não residentes de Macau, e que, para além da actual liquidação do imposto do selo por transmissões de bens, ainda é necessário um imposto de selo adicional de 10%.

Na proposta de lei, propõe-se que os adquirentes de fracções habitacionais residentes de Macau com não residentes de Macau, sendo estes cônjuges, ou parentes ou afins na linha recta daqueles, estão isentos de liquidar o imposto do selo adicional. Se adquiridas do cônjuge, em consequência de divórcio, anulação do casamento ou separação judicial de bens, também estão isentas do imposto do selo adicional.

Na proposta de lei propõe-se que se fixe um período transitório para os casos de aquisição de lojas, escritórios e lugares de estacionamento, antes da entrada em vigor da lei, e que ainda não se tenha procedido à liquidação do respectivo imposto do selo, de modo a que, se liquidarem o imposto do selo dentro de 30 dias após a entrada em vigor da lei, fiquem isentos da liquidação do imposto de selo especial.

É importante frisar que a revisão do imposto do selo especial é uma das medidas que oportunamente foram implementadas com base na análise do ambiente económico externo, nas variações do mercado imobiliário de Macau e nas aspirações da sociedade, bem como nas experiências do estrangeiro. Aumentar os custos da especulação, diminuir o capital que circula na especulação do mercado imobiliário de Macau, bem como reprimir a especulação por capitais estrangeiros, que perturbem o mercado imobiliário, leva à implementação de medidas que se destinam a responder à actual situação do mercado imobiliário, com o importante efeito de prevenir a formação de uma "bolha imobiliária", procurando um desenvolvimento estável da sociedade.

Sr. Presidente e Srs. Deputados:

Uma vez que o mercado imobiliário é um mercado complicado, poderão aparecer grandes oscilações num curto espaço de tempo, influenciando directamente o desenvolvimento económico, pelo que agradeço à Assembleia Legislativa que aprecie a presente proposta em processo de urgência, para que possa brevemente entrar em vigor, de modo a reprimir oportunamente a especulação, eliminando eficazmente os impactos que esta pode causar antes que a política se implemente.

O Grupo de Trabalho continua a prestar atenção às mudanças que ocorrem no mercado imobiliário de Macau, bem como a proceder às necessárias revisões conforme as futuras variações do mercado imobiliário.

Obrigado a todos.

**Presidente:** Srs. Deputados:

Vamos agora votar a aprovação, ou não, do uso do processo de urgência para debater esta proposta de lei. Tenho comigo um projecto de resolução que já lhes foi distribuído. O projecto de resolução tem três artigos. Agora, vamos debater na generalidade este projecto de resolução.

Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Wai Chi... Não?

Está a iniciar-se o debate. Já carregou? Sim, bom... Agora, vamos votar o projecto de resolução sobre o uso do processo de urgência. Alguém quer opinar? Não? Então, procedam à votação na generalidade.

( Votação )

**Presidente:** O quê? Não funciona? Bom... Aprovado na generalidade.

Agora, entremos no debate na especialidade. Votem o artigo 1.º. O Sr. Deputado Chan Chak Mo não carregou no botão. Sr. Deputado Pereira Coutinho... Bom... Aprovado.

Agora procedam à votação dos artigos 2.º e 3.º.

( Votação )

**Presidente:** Aprovados.

Bom, entremos na apreciação da proposta de lei.

Tem a palavra a Sra. Deputada Kwan Tsui Hang. Perdão... Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Wai Chi.

**Chan Wai Chi:** Obrigado, Sra. Deputada Kwan.

Como se trata do debate na generalidade, tenho algo a dizer.

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

As doenças devem ser tratadas por médicos, para os problemas deve-se procurar soluções. Face aos problemas resultantes das políticas incorrectas da habitação pública de Macau, não digam que

o Sr. Secretário Lau não tenha aplicado medidas, pois foram aplicadas dez medidas, e outras oito medidas recentemente.

No entanto, no período de antes da Ordem do Dia, muitos colegas teceram críticas às respectivas medidas aplicadas, achando-as incapazes de aliviar os sintomas, sendo todas ineficazes, sem tocar nos problemas. Para mais informações, podem ler a intervenção do Sr. Deputado Au Kam San, proferida no período de antes da Ordem do Dia, escuso-me de repeti-la.

Quanto a isso, penso que não só os meus colegas ficaram com esta impressão, depois das oito medidas de Lau, os respectivos governantes devem ouvir a reacção da sociedade para examinar as medidas. Ou seja, a maioria das pessoas cultas, não diria 100%... acha que as oito medidas não são eficazes, mas sim, que reprimem a procura, pois o aumento do imposto do selo especial, e o actual regulamento do imposto do selo, produzem um efeito mais ou menos igual, ou seja, produzem efeitos redutores da circulação.

Segunda questão: os números fornecidos pelo Sr. Secretário Lau foram números abstractos, e não concretos. Quando terá lugar a implementação? Quando terá lugar a concretização? Não há maneira de confirmá-lo. A sociedade civil torceu o nariz à promessa de conclusão das 19 mil fracções de habitação pública em finais de 2012, porque o Governo está apenas a usar a pré-venda. Portanto, essas medidas não produzem efeitos reguladores nem redutores do mercado imobiliário de Macau, não têm eficácia nenhuma. A aplicação das novas oito medidas produzem efeitos controversos, ou seja, combater utentes verdadeiros, não ajuda os residentes a comprar habitação própria. Quanto a isso, penso que todos nós devemos reflectir: essas medidas produzem, ou não, efeitos negativos? No início da implementação do regulamento do imposto do selo, foram produzidos, de facto, efeitos de descida. Mas, a seguir, houve uma repercussão enorme! Agora, não se estão a repetir os mesmos erros? O mais importante é não ter conseguido responder às solicitações “Terras de Macau para as gentes de Macau”, “fracções a preços limitados”, e cobrança de imposto sobre a 2ª e 3ª fracção devoluta. Tudo isto pode ser estudado com propostas. Mas foi pena! O que fez o Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário? Fez com que os preços das casas continuem a subir, subir tanto, até ultrapassar a capacidade de suportar dos residentes de Macau. Que papel desempenha esse Grupo? Não produziu efeitos contrários?

Além disso, algumas associações propuseram “terras de Macau para as gentes de Macau” - os cinco futuros novos aterros - foi uma mensagem correcta, para estabilizar as gentes de Macau. Agora inicia-se a especulação, antes de entrar o capital em fuga. No mercado imobiliário há mais especulação do que o fluxo de liquidez a funcionar no mercado. O mercado imobiliário está a ser manipulado, o que não leva a um desenvolvimento saudável do mercado imobiliário. Neste caso, o que fez o nosso Governo?

A última questão é sobre a habitação pública, as futuras 6 mil fracções de habitação pública ainda não foram construídas. É provável que estas 6 mil fracções não passem de um castelo no ar, uma batalha no papel. Porque ainda não foram concluídas as 19 mil fracções de habitação pública, e agora se fala nas 6 mil? Nada... Há ausência de um plano de desenvolvimento de fornecimento de habitação pública, pelo menos na próxima década. Como dar garantias às gentes de Macau? Como é que os residentes de Macau podem viver em boas condições? A Lei da Habitação Económica prevê garantias de satisfação das necessidades dos residentes de

Macau em termos de habitação. A política de habitação pública aplicada actualmente é fazer com que a “classe sanduíche” seja explorada e discriminada.

Neste caso, essas oito novas medidas não conseguem resolver os problemas. Portanto, as medidas não foram correctamente aplicadas, ou seja, são inúteis.

Segundo as críticas recentemente publicadas nos jornais, o Sr. Secretário Lau, do Governo da RAEM, queixa-se todos os dias: “há falta de terrenos, os terrenos são escassos, não há terrenos para construir habitação”. Mas, recentemente, foi publicada no Boletim Oficial da RAEM a concessão de lotes às concessionárias do jogo. Não nego o contributo das concessionárias do jogo para a economia de Macau. Mas o que falta agora aos cofres públicos do Governo de Macau? Será que há falta de dinheiro? Será que o dinheiro está curto? Os recursos humanos são abundantes? Porque foram ainda concedidos tantos lotes para desenvolver tantas oportunidades que levam à falta de recursos humanos? Agora verificam-se muitas destas situações, sendo esta a principal: porque estão as rendas tão altas? Está em causa a procura! Temos 110 mil trabalhadores não residentes, como está o mercado de arrendamento ocupado por eles? Neste contexto, ainda quer desenvolver o sector do jogo de forma acelerada, de forma ampliada? Está no momento de tirar o pé do acelerador! Basta uma adequação! É preciso assegurar um desenvolvimento sustentável, saudável e estável. Porque é que neste caso querem comer todo o bolo num só dia? Se comerem o bolo desta forma, como será se morrerem engasgados? Isto não é nada saudável, pois devagar é que se vai longe! Construir mais empreendimentos, criar mais oportunidades de emprego. O quê é isto? Foi uma nova política económica aplicada pelo Roosevelt, Presidente dos Estados Unidos, para garantir o acesso ao emprego no período de recessão económica. Agora qual é a taxa de desemprego em Macau? 2%! Não me digam que ainda querem ampliar mais empreendimentos! Devem direccionar medidas ao centro dos problemas, através de “terras de Macau para as gentes de Macau”, do aumento de construção de fracções de habitação pública e do aumento da disponibilidade de terrenos destinados às gentes de Macau que têm a necessidade de aquisição de habitação pública. Isto é o essencial! Para a futura venda de habitação pública não se devem colocar limites de rendimentos, impedindo o acesso aos direitos dos residentes de Macau. Os homens são criados iguais! Porque são privados do direito à aquisição de habitação económica os que tenham mais rendimentos? A isso se chama discriminação! Porque os rendimentos que eles auferem não são garantidos, podendo ganhar hoje 20 mil patacas, mas poderiam ganhar um pouco mais de 10 mil, com uma eventual recessão económica. E depois, como tinham capacidade de pagar as prestações? Está a obrigar-se todos os residentes a serem escravos da habitação?

Portanto, queria que o Sr. Secretário Lau pensasse nesta matéria, do ponto de vista do planeamento a longo prazo. Essas suas oito medidas, contidas nesta proposta de lei... Eu diria que votamos a favor com lágrimas a cair. “Com lágrimas a cair”, quer dizer que, mesmo que essas medidas sejam de fachada, eu não tenho alternativa, tenho de dar o meu apoio, para o bem dos residentes sem habitação económica, incluindo os jovens. Não tenho outra alternativa, a não ser votar a favor, caso contrário, seria pior. Espero que façam melhor o seu trabalho, com melhor eficácia, que com essas oito medidas de Lau sejam aplicadas outras medidas, capazes de controlar adequadamente um mercado pouco saudável.

Obrigado.

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

**Kwan Tsui Hang:** Obrigada, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Governantes:

Esta proposta de lei é sobre a receita do imposto, ou seja, um imposto. Se não me engano, antigamente, quem deveria estar presente neste hemiciclo era o Sr. Secretário Tam, mas quem hoje está presente aqui é o Sr. Secretário Lau. Penso que isto deve estar relacionado com a ideia global do Governo, que é a de reprimir o funcionamento especulativo do mercado imobiliário. Por isso, a minha intervenção hoje não se limita a falar no imposto, mas sim a criticar os problemas a nível político, a nível do imposto. Assim, falo primeiro nas oito novas medidas.

Primeira questão: quero expressar-me sobre esta proposta de lei. Isto é, de qualquer forma tenho de dar o meu apoio a esta proposta de lei, pois já está apresentada, e caso não desse o meu apoio seriam ainda mais escassas as medidas. Quanto a esta proposta de lei, na minha óptica, esta proposta de lei e as suas oito medidas novas focam-se, de facto, no combate às actividades especulativas provenientes do exterior, mas não respondem às solicitações da sociedade. O regulamento do imposto do selo é agora aplicável aos imóveis com fins comerciais, de escritórios ou de estacionamento de veículos motorizados. Só que, há dois anos, no debate desta proposta de lei, a AL já se pronunciou sobre isto. Na altura, quando as medidas regulavam apenas imóveis destinados à habitação, todos nós as achámos incorrectas. No entanto, o Governo aplicou apenas medidas direccionadas aos imóveis destinados à habitação. Dois anos depois é apresentada esta proposta de lei, sendo as medidas tardias. Mais vale tarde do que nunca. Quero colocar uma questão: porquê dois anos, outra vez? Porque o regulamento do imposto de selo, aplicável aos imóveis destinados à habitação, tem vigência também de dois anos, e já foram digeridas pelo mercado. Agora, aplicam-se medidas destinadas a imóveis com fins comerciais, de escritórios ou de estacionamento de veículos motorizados, com duração também de dois anos. Quais os fundamentos? Gostava de saber. O Governo pode explicar porque não pode a duração ser mais extensa? Porque não pode ser cinco anos? Esta é a minha primeira questão.

Quanto a essas medidas, acho que o Governo está a aumentar o imposto dos compradores de fora. Portanto, a intenção está muito clara, que é aumentar os custos dos investidores do exterior. Mas serão essas medidas totalmente inúteis? Na minha opinião, a curto prazo, podem produzir efeitos, mas, a longo prazo, essas medidas serão digeridas como custos. Perante um elevado montante de capital em fuga em Macau, com o olho posto no mercado imobiliário, acho que essas medidas não produzem eficácia. Mas, de qualquer forma, não podemos deixar de dar apoio, pois caso não apoiasse perdia-se ainda a taxa de 10% do imposto. Face ao exposto, vou votar a favor desta proposta de lei.

O que quero dizer é que o Governo deve estar bem informado sobre uma situação: o mercado imobiliário de Macau está a desenvolver-se de forma extremamente incorrecta! Agora as pessoas estão a pôr olho nos imóveis que não param de subir. Não estão a pôr olhos na venda de imóveis pelas gentes de Macau, mas sim nos investidores do exterior que estão com elevado montante de liquidez

para comprar imóveis. Nesta situação, não só os residentes têm dificuldades de aceder a uma habitação. Para esta situação, o Governo aplicou medidas, construindo 19 mil fracções de habitação pública e outros milhares de fracções, no entanto, não estão de forma alguma satisfeitas as reivindicações dos residentes elegíveis.

Há outro problema, e não sei se o Governo reparou ou não: a classe sanduíche, que aufer rendimentos superiores aos limites do acesso à habitação económica. Das novas medidas aplicadas pelo Governo, nenhuma consegue satisfazer as necessidades da referida classe. Face ao mercado imobiliário tão especulativo, como é que a classe sanduíche conseguiria comprar uma casa? Este é o grande fracasso do Governo!

O Governo deve dar também atenção a uma situação muito anormal: o preço de alguns imóveis com fins comerciais situados em zonas muito isoladas é de cerca de \$10 milhões. Há quem possa ficar com esta ideia: isto é bom, pois venderam-nos, ficaram com o dinheiro. Mas como será o futuro? Verifica-se especulação de imóveis com fins comerciais. Será que isto é benéfico para as operações comerciais de Macau? Se não forem os grupos poderosos, ninguém consegue suportar preços como estes. Se não forem investidores do exterior, quem compra esses imóveis com fins comerciais? Promove-se o desenvolvimento da diversificação da economia de Macau, mas as operadoras de pequenas lojas não conseguem sobreviver. Com esse monopólio, o resultado mau é empurrar a taxa de inflação que recai sobre as gentes de Macau. Portanto, acho que as medidas do Governo não conseguem responder às necessidades dos residentes, quer em termos de habitação, quer em termos das operações comerciais.

Embora hoje não estejamos a debater políticas, no entanto, vamos ainda debater mais este assunto na sua apresentação das LAG. Hoje quero falar um pouco sobre os problemas existentes, e espero que o Governo conduza a política da habitação para uma direcção correcta. Recentemente falaram na ideia das “Terras de Macau para as gentes de Macau”, acho que o Governo deve de facto ponderá-la cuidadosamente. Perante a especulação extremamente quente de imóveis com fins comerciais, o que vai fazer o Governo? Consultar os exemplos dos outros, especialmente a cobrança do imposto sobre casas devolutas, deve ser uma medida a ponderar pelo Governo, a meu ver.

Obrigada.

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

**Ho Ion Sang:** Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

Hoje é o debate do imposto do selo especial e do regulamento do imposto de selo. Mas como hoje o Sr. Secretário Lau está presente na AL, penso que não é uma matéria tão simples, em torno da taxa do imposto. A meu ver, esta proposta de lei não é considerada como uma matéria de imposto, tão simplesmente.

Assegurar a “Habitação para todos, bem-estar para todos”, é o objectivo da acção governativa do Governo da RAEM. Mas, nos

últimos anos, o mercado imobiliário tem andado muito especulativo, empurrando o preço dos imóveis para cima, ficando estes completamente fora do poder de compra dos residentes. Em Setembro de 2010 foram aplicadas as dez medidas do Lau. Na altura levantámos dúvidas, pois ainda faltava aperfeiçoar muitas leis e regulamentos, e algumas dessas medidas levavam tempo na sua implementação. Estando presente na sessão de respostas e perguntas na AL, em 2011, o Sr. Secretário anunciou as medidas, e em Junho de 2011 pediu para usar o processo de urgência para debater a proposta de lei do imposto do selo especial. Na altura, a proposta de lei regulava imóveis com fins habitacionais e foi aprovada através do processo de urgência. Essas medidas incluem já as outras dez medidas do Lau. Se a eficácia das respectivas medidas fosse acompanhada pelo Governo da RAEM, os preços dos imóveis não seriam tão altos, decorridos dois anos. O Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário, dirigido pelo Sr. Secretário, pouco trabalho fez... Se calhar fez, mas não sabemos nada, nem vimos medidas, política ou informação, a revelar isso. Portanto, ficámos desapontados. Antes de as suas medidas produzirem eficácia, os preços dos imóveis não param de subir, mais rapidamente do que a acção governativa. Essa informação foi já digerida pelo mercado, a eficácia das medidas planeadas ficou reduzida e os preços não param de subir.

Durante este tempo todo, o Governo da RAEM aplicou medidas, no entanto, sem eficácia. Essas medidas não conseguem combater a especulação imobiliária. E pouca referência fez nas medidas à aquisição de habitação própria pela classe sanduíche e pelos jovens. Por outro lado, nessas medidas não se prevê planeamento. Portanto, a meu ver, essas medidas não são políticas de habitação a longo prazo.

Vê-se bem que essas novas medidas são derivadas das dez medidas do Lau, incluindo apertar a percentagem da hipoteca e aumento da taxa do imposto. Na realidade, estas medidas já estão incluídas nas dez medidas do Lau. A diferença, apenas, é que essas medidas são mais pormenorizadas. Mas que impacto produziram essas medidas pormenorizadas no mercado? Empurraram os preços dos imóveis para a fronteira dos \$6 milhões. Antes eram \$2,6 milhões, passaram para \$3 milhões e agora são \$6 milhões. Na realidade, o preço de \$6 milhões é usado como indicador para criar margens de subida. Isto afasta ainda mais os compradores do acesso. Portanto, a esta situação deve ser dada mais atenção pelo Governo.

Vejamus outro aspecto: porque apareceu este problema agora? Isto tem a ver com a falta de confiança. Qual é a origem? Porque não se vê um planeamento da habitação definida pelo Governo, incluindo de habitação pública. Não vemos nada disso. O que vemos é o número de 6300 fracções a construir, das quais sabemos onde serão construídas 3000, sem data definida. Quanto às restantes 2 ou 3 mil, nada se sabe, nem onde serão construídas, nem da sua tipologia.

Por sua vez, em relação à habitação pública, o Governo não ouviu a opinião pública, acelerando a reabertura de candidatura à habitação pública. Não é? Esperamos reabrir a candidatura o mais cedo possível. Essa reabertura tem vantagens, pois permite inteirar-se da procura do mercado pela habitação pública, de forma que se tornava mais claro em termos da reserva de terrenos e tipologia de casas a construir. Portanto, o Governo deve reabrir o mais cedo possível a candidatura à habitação pública, para dominar mais informação neste sentido.

Por sua vez, além da habitação pública, revelaram que nos

próximos cinco anos serão construídas 100 mil fracções no mercado imobiliário privado, um número potencial de casas a construir no mercado privado. No entanto, não se esqueçam, vamos ver os dados: a partir do 1º trimestre de 2009, há projectos de construção de mais de 30 mil fracções no mercado privado, submetidos a aprovação. Porque citei estes dados? O meu objectivo é salientar a lentidão de apreciação de projectos pelo Executivo, a baixa eficácia administrativa. Importa melhorar a eficácia na apreciação de projectos, para aumentar a oferta. Com estes dados não ficamos tranquilos.

O Governo quer estabilizar os preços através da oferta de habitação pública e privada. Mas não sabemos qual é a futura oferta de habitação pública. Quando reabrirá a candidatura? Quando terá lugar a implementação? Terão terrenos? No mercado privado há uma oferta potencial de 100 mil unidades, e qual é o número da oferta de habitação pública? Não se sabe. O tempo que levam para apreciar projectos é longo, de forma que não garante a oferta de fracções ao mercado.

A procura de imóveis por ano é de cerca de 4 mil a 5 mil unidades. Mas não sabemos qual é a oferta no futuro. O Governo também é racional, antevendo a futura oferta suficiente de unidades, mas não se esqueça: essa quantidade é uma miragem que é invisível e intocável, pois é apenas um jogo de números. Por isso, acho que se deve dar mais atenção ao aumento da oferta, pois não se sabe nada.

Em relação à habitação pública, fala-se muito na ascensão social. Fizem-me chegar muitas situações, incluindo os futuros limites de rendimentos para acesso à habitação económica. Há uma boa parte de residentes cujos rendimentos são superiores aos limites, aos quais se chama “classe sanduíche”. Há uma tendência verificada agora com esta classe. Qual? É esta: um casal faz as contas das economias – ambos têm trabalho, talvez a esposa trabalhe em tempo parcial, para ajudar alguma coisa – para comprar habitação económica. Com uma situação como esta, como teriam eles ascensão social? Outra situação: há pessoas que preferiam não ter aumento salarial, não progredir, antes querem comprar habitação económica. Portanto, estes problemas devem ser resolvidos. Os mesmos não satisfazem os requisitos do acesso à habitação económica também, e os preços dos imóveis não param de subir, então como fazem eles? Na sociedade, espera-se melhorar a competitividade, pois o futuro desenvolvimento requer mais pessoas qualificadas, mas estes problemas constituem um impacto negativo sobre a motivação daquelas pessoas. Por isso, o Governo deve ponderá-lo três vezes. Os preços dos imóveis não param de subir, acho que o Governo não deve continuar a pôr-se numa torre de marfim, utilizando o ponto de vista economicista e do mercado livre, como escudo. Acho que deve tomar medidas decisivas com vista a resolver as dificuldades habitacionais com que os residentes se deparam. Deve aplicar medidas eficazes, incluindo restrições à aquisição de fracções com fins de especulação, bem como a estabilização de preços, para que os mesmos sejam acessíveis à capacidade dos residentes. Por outro lado, deve aplicar restrições à aquisição para combater a especulação. Através da oferta de habitação, incluindo a oferta de habitação pública e habitação privada, que referi, para ajudar os residentes a adquirir habitação própria.

A meu ver, é responsabilidade do Governo resolver as dificuldades habitacionais dos residentes. Caso estes problemas não sejam devidamente resolvidos, acredito que a credibilidade governativa fica afectada. Acho que se está a testar a paciência dos residentes perante a débil capacidade governativa do Governo. Acho

que o Governo da RAEM deve lembrar-se bem que caso os problemas habitacionais não sejam devidamente resolvidos será possível provocarem efeitos políticos graves.

Através da presença do Sr. Secretário neste hemiciclo, espero que, além deste regulamento do imposto do selo especial... Dou o meu apoio a essas medidas, pois se não desse o meu apoio nem tínhamos medidas moderadas (já não as chamo medidas eficazes), de forma que a especulação imobiliária seria ainda pior.

Por último, espero que no futuro (não seja por muito tempo) na condução da acção governativa, no ano novo, depois da apresentação das sugestões e medidas hoje, pelos Srs. Deputados, o Chefe do Executivo (quando estiver presente na AL) e o Sr. Secretário (quando estiver presente no debate das LAG, na AL), venham a apresentar medidas mais aptas à realidade e eficazes, à AL e à sociedade.

Obrigado.

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

**Ho Sio Kam:** Obrigada, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

Dou com certeza o meu apoio a esta proposta de lei! Mas quero informar-me mais: na elaboração da Lei n.º 6/2011 (Imposto do selo especial), sugeriram acrescentar os imóveis com fins comerciais, escritórios e estacionamento, no âmbito de aplicação da referida lei. No entanto, finalmente, só hoje é que é apresentada à AL essa proposta de lei, e que aperta mais o âmbito de aplicação. Em Outubro, num estudo publicado pelo Gabinete de Estudo das Políticas, refere-se que o mercado imobiliário está altamente especulativo, a sua temperatura pode provocar uma bolha económica. Isto de facto merece mais atenção. Recentemente, muitos residentes entraram em pânico. Por exemplo, na semana passada, ouvi a conversa entre dois residentes na rua: vendi a minha casa velha, com esperança de comprar uma com elevador, devido à idade avançada, mas perdi mais de um mês e não encontrei nada, pois qualquer casa na Areia Preta custa milhões de patacas. Eles disseram ficar surpresos com os preços dos imóveis.

Assim, é consensual que o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário requer um pacote de medidas. Há pouco, o Sr. Secretário Lau referiu a importância de aumentar a transparência da informação do mercado imobiliário. Vejamos Hong Kong, que fez um bom trabalho neste sentido: por exemplo, na página governamental, estão disponíveis os preços dos imóveis de segunda mão; foram divulgados periodicamente na TV indicadores do mercado imobiliário. Voltemos para Macau, o que foi feito neste sentido? Segundo estudiosos de uma instituição do ensino superior, há carência de informação simples em Macau, isto dificulta-lhes a realização de estudos sobre esta matéria.

Por isso, quero perguntar: o Sr. Secretário acabou de referir o aumento da transparência da divulgação de informação sobre o mercado imobiliário, que ideias tem para que a população se possa informar atempadamente?

Obrigada, Sr. Secretário.

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

**Mak Soi Kun:** Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

Dou com toda a certeza o meu apoio a quaisquer propostas de lei que sejam benéficas para os residentes de Macau. Mas no momento em que o Sr. Secretário apresentou, na última vez, as suas medidas, referi dois aspectos (podem consultar os jornais do próprio dia):

Primeiro, naquele dia, pareceu-me que o Sr. Director Cheong respondeu às questões. A minha pergunta foi: serão as empresas isentas do pagamento do selo especial? O Sr. Director Cheong respondeu: sim, que remédio, a lei manda, nada podemos fazer para evitar isso. Bingo! Porque os verdadeiros compradores não compram imóveis em nome de uma empresa, e pagam um imposto pesado. Os verdadeiros especuladores não foram punidos, pois eles compram em nome de uma empresa, e a seguir vendem as acções dessa empresa. Acertei!

Segundo, quero dizer que o mais importante é o relacionamento entre a oferta e a procura. Se houvesse a venda de imóveis todos os dias, era impossível especular seja o que for. Isto tem a ver com o relacionamento entre a oferta e a procura. Se o relacionamento entre a oferta e a procura não estiver equilibrado, como ficam os utentes que precisam de casar porque têm a mulher grávida? Portanto, aceitam aumentos sem alternativa. Quem paga imposto do selo são os utentes. Não querem? Mais tarde os preços ainda vão subir mais. Se o relacionamento entre a oferta e a procura se mantiver equilibrado, todos estes problemas ficarão resolvidos. Não era? Bom... Acertei! As minhas sugestões foram noticiadas nos jornais.

Agora quero dar as minhas opiniões. É importante que a procura pela habitação privada, ou pública, seja satisfeita, mas o mais importante é satisfazer as necessidades dos utentes. Ou seja, não interessa o número de fracções disponíveis no mercado, mas sim a tipologia de casas que corresponda às suas necessidades. Cito dois exemplos, porque é que as casas da tipologia 1 não têm procura? Se calhar, na altura da concepção, as pessoas escolheram casas pequenas. Mas como durante dez anos as casas não foram construídas, e os dados recolhidos dez anos atrás foram usados, então foram construídas casas da tipologia 1. Porquê? Porque antes do retorno à Pátria as pessoas fizeram economias, o máximo possível, para comprar casas da tipologia 2 falsa. Porquê falsa? Porque não havia quartos, sala, cozinha. Normalmente, num piso, um fogo. Porquê? Porque assim era mais fácil ver projectos aprovados. Como os lotes eram muito pequenos, se as casas fossem divididas em quartos e cozinhas, os projectos não eram aprovados. Assim, na altura, as pessoas ficavam muito satisfeitas, pois pagavam as prestações de uma casa com todas as economias. Na altura chegavam a Macau muitos novos emigrantes, devido ao desenvolvimento social. Eles ficavam contentes por ter uma casa. Eles compraram aquelas casas sem se queixarem de nada. Estava certo. De notar que, na década 80, as taxas de empréstimo eram de mais de 10%, poucas pessoas as suportavam. Portanto, havia procura

de casas pequenas. Só que, aquando da construção da habitação, não pensaram que a sociedade mudou! Depois do retorno à Pátria, com o desenvolvimento económico, com o alto PIB, o Governo afirmou melhorar o nível de qualidade da vida dos residentes. Devido à influência cultural do exterior, as casas espaçosas são casas para as gentes de Macau viverem. Nada está errado, por isso, as casas da tipologia 1 não têm procura. Por isso, os estudos devem ter em conta o tempo. Naqueles anos não havia problemas em construir casas da tipologia 1, mas, com o passar dos tempos, os desejos das pessoas vão aumentando, de forma que os vossos dados recolhidos não servem.

Há outro problema. Qual? A aprovação de projectos leva muito tempo. Independentemente de qualquer razão, pode haver necessidade no mercado de casas maiores, da tipologia 2, da tipologia 3 ou tipologia 1. Quando os projectos forem aprovados, as necessidades do mercado podem alterar-se e então seria uma cópia da habitação pública da tipologia 1. Assim não é possível regular o mercado. Agora, o mercado imobiliário tem duas fontes, sendo a primeira a habitação privada, e segunda a habitação pública. Se houver falha no tempo, criar-se-ão falhas. Ou seja, um medicamento muito eficaz, mas expirou o prazo de validade, então, se esse medicamento é tomado, pouco eficácia produz. Não é? E mais: os medicamentos são tomados três vezes por dia, de manhã, à tarde e à noite, se não forem administrados de acordo com o horário, o efeito produzido será cortado. Isto é a mesma coisa que dar atenção ao equilíbrio do mercado imobiliário. Devido à falta de estar atento ao mercado, não é possível regulá-lo. Portanto, não se pode afirmar que o mercado livre não pode ser regulado. O facto de não se conseguir regular o mercado tem a ver com a vossa lentidão, de forma que não conseguem. O mecanismo do mercado livre muda, em conformidade com as alterações ambientais, é um mecanismo dinâmico, mas os vossos dados estão desactualizados. Como os vossos dados não foram actualizados em função das alterações do mercado, ninguém quis comprar casas da tipologia 1. O mercado privado não está no controlo do Governo, mas se tivesse um calendário de meio ano, ou um ano, para aprovar projectos para executar obras, assim, as pessoas ficariam com uma ideia mais concreta, e quando o mercado estivesse próspero, empurrado por mãos invisíveis, os promotores poderiam construir casas atempadamente, aptas à procura do mercado. Porque quem constrói casas mais cedo, vende-as rapidamente, ganhando dinheiro, e vai-se embora; que se lixem os que ficaram atrasados. Portanto, todos procuram andar a par da evolução do mercado, para ganhar dinheiro o mais rapidamente possível. Os que não conseguem vender os edifícios já construídos, têm de ficar com os mesmos. Portanto, quando se consegue isto, o mercado apresenta esperança.

Quanto a isto, tenho umas sugestões a dar. Ou seja, há agora muitas... O Governo tinha razão, há muitas pessoas inexperientes que não sabem as disposições legais que regulam formalidades para se submeter projectos. Nesta conformidade, muitos requerimentos foram devolvidos, devido à entrega dos documentos errados. Portanto, se o Governo aplicasse um mecanismo de provas, em que os arquitectos e engenheiros fossem obrigados a passar nas provas, não seriam submetidos documentos errados. Este tipo de erros é, de facto, um encargo para o Governo, dando origem à baixa taxa de eficácia. Por isso, é preciso reforçar o regime de certificação. Mesmo que agora seja o período transitório, é preciso haver provas. Isto já foi falado há anos e não vai concretizar-se rapidamente. Não faz mal, podem-se abrir cursos para eles. Quem sabe submeter projectos não precisa de frequentar o curso; quem não sabe, vai aprender como se submete projectos. Assim, ficar-se-ia com uma lista dos participantes

do curso: se eles cometerem erros, então, teriam de ficar à espera 2 ou 3 anos, até ter os erros corrigidos, pois foram erros deles, que culpa tem o Governo?

Da mesma forma, às respectivas leis vigentes já foram introduzidas muitas alterações, por regulamentos administrativos. Desde o caso de corrupção “Ao Man Long”, voltaram a aplicar-se as disposições vigentes na década de 50. Mas há ausência de disposições nesse período transitório. Então como? Para os projectos submetidos à aprovação com falta de documentos, vocês podiam comunicar à Associação de Arquitectos ou de Engenheiros: alguns projectos submetidos têm falta de documentos. Esta comunicação pode ser feita por notificação ou palestra. A forma mais proactiva seria criar uma base de dados. Por exemplo, submeter-se um projecto para construir edifícios do mesmo género, cujo prazo de arrendamento do terreno tenha expirado. Se não fosse renovado o arrendamento, não era possível admitir o pedido. No momento de submissão do projecto, carregava-se no botão do computador, sabia-se logo: muitas desculpas, você pode verificar que não foi feito o pagamento do imposto na Direcção dos Serviços de Finanças, ou não foi renovado o Estatuto da Companhia de Administração Predial. Quando tudo isto estivesse pronto, prosseguia-se o processo. Portanto, não se devia dar entrada a pedidos como estes, e vocês só avisam aos interessados meio ano depois, da falta de documentos necessários. Portanto, poderiam fazer uma melhoria, através de interacção e comunicação. E porque não fazem isso? Vocês afirmam actuar de acordo com a lei, sem interacção, tal como o nosso Sr. Presidente disse: ainda é desejado o reforço da comunicação entre o poder executivo e o poder legislativo. Essa vossa mentalidade complicou tudo. Ou seja, quando se depararem casos como estes, devem reforçar a comunicação. Quanto ao mercado da habitação pública, deve fazer-se inquéritos e estudos com vista à articulação com o desenvolvimento socioeconómico. No futuro terão de encarar os mesmos problemas. O mercado privado regula-se por si próprio. Os profissionais que não tenham este conhecimento devem frequentar cursos de formação, pois o Governo esclareceu que a não aprovação dos projectos deveu-se à falta de documentos. Sugiro abrir cursos de formação para isto. Não sei se é possível.

Resumindo, a apresentação desta proposta de lei é uma prova que o Governo actuou em prol do interesse dos cidadãos, pois ficou informado sobre as dificuldades das pessoas em adquirir habitação. Deve actuar o mais cedo possível para ajudar os cidadãos. Mas gostava de ver reforçada a comunicação entre o poder executivo e o poder legislativo, pois os cidadãos seriam apoiados de forma eficiente.

Obrigado.

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

**Lee Chong Cheng:** Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Governantes:

Acredito que todos nós vamos dar apoio a esta proposta de lei apresentada hoje, mas vamos também apresentar sugestões boas, à consideração do Sr. Secretário, na elaboração das LAG e na política de habitação. Acredito que o aumento do imposto do selo especial, apresentado por esta proposta de lei, produzirá bons efeitos no mercado, primeiro, os números serão bonitos. Porquê? Porque será

produzido algum impacto sobre os preços e as transacções dos imóveis de luxo situados nas ilhas. Acredito que os preços dos imóveis poderão não ser tão exagerados.

Segundo, com esse aumento, os preços dos imóveis que os residentes precisam verdadeiramente para viver não irão sofrer qualquer impacto, se calhar irão subir. O impacto só se reflecte nos números. Outra questão. É já tarde demais para aplicar medidas para regulamentar imóveis com fins comerciais, escritórios e parqueamentos. Acho que pouco efeito fará. Porque desde o ano passado (quando apelámos para aplicar essas medidas) até agora, estes imóveis foram alvo de especulação, fazendo aumentar os seus preços, de forma que as PME ficaram com dificuldades em exercer a sua actividade. Só agora se pretende regulamentar estes imóveis? Melhor que nada, claro. A meu ver, já não consegue produzir efeitos, sendo uma política tardia, ou uma justiça tardia.

Outra questão que os amigos do sector financeiro já referiram, e que foi referida também nas LAG, e que é: limitar o empréstimo bancário e a avaliação. Acredito que os bancos estão cientes do que sucedeu com as taxas de empréstimo e de depósitos. Não sei o que a AMM fez em termos das taxas de empréstimos e de depósitos, bem como sobre o mecanismo de alerta financeiro. Fez um bom trabalho? Com transparência? Não sei mesmo, pois há falta de informação. Haverá “luz vermelha” nas taxas de empréstimos e depósitos? Acredito que esta é uma matéria merecedora de ponderação cautelosa na política de habitação. Agora, o mercado é um mercado de especulação, isto poderá causar uma bolha financeiro imobiliária, portanto, não se deve ignorá-lo.

Quanto ao mercado imobiliário, penso que é preciso esclarecer alguns conceitos: falha de mercado, falha de oferta e procura, e falha de mercado de arrendamento. Quanto à falha de mercado, antes já referi que havia dois mercados: no início era o mercado de investimento e outro era o mercado de habitação. Mas não se sabe por que razão mudaram para o mercado imobiliário privado e para o mercado de habitação pública. É problemático que a habitação pública se tenha tornado num mercado! Porque digo isto? Com o mercado imobiliário deve resolver-se problemas habitacionais. Deverá tornar-se a habitação pública num mercado? Isto deve ser estudado.

É muito importante saber qual o aspecto prioritário da política. Saibam que não há nenhum equilíbrio entre a oferta de imóveis, ou o seu planeamento, e a estrutura social, economia, e rendimentos dos cidadãos. Como é que havia tantos residentes de Macau que tivessem tanto dinheiro para comprar imóveis?! Os nossos residentes não têm capacidade para comprar imóveis. Este é o resultado da falta de planeamento na elaboração das políticas. Portanto, deu-se origem à falha do mercado.

Segundo, a falha entre a oferta e a procura. Há pouco um Sr. Deputado já referiu: há mais de 30 mil fracções devolutas ou em construção, incluindo muitas fracções de habitação pública. Este número de fracções deve chegar e sobrar se forem apenas para os residentes, não é? Se calhar estas fracções chegam com a divisão das famílias, com o aumento demográfico e aumento das taxas de casamento. Porquê? Não sabemos exactamente qual é a procura, mas por que razão não fazem aparecer a procura real à superfície da água, para ser visível? De quantas fracções os residentes de Macau precisam para viver? Fazendo uma conta simples, este número de fracções parece chegar bem. O que não chega? Não chega para satisfazer a procura dos especuladores, dos investidores. A sua

procura não é possivelmente satisfeita, mas o Governo não coloca restrições. Assim, nunca chegará para satisfazer a sua procura. Mesmo que sejam aprovados mais projectos de construção de mais 10 mil, 20 mil ou 30 mil casas, este número não é superior face a HK. Garantir a oferta é estabilizar o preço das casas, quantas casas podem estar disponíveis para venda em Macau? Qual é a quantidade necessária, com a especulação feita por investidores provenientes do exterior? Qual a procura? É importante sabê-lo, pois isto constitui um factor importante da falha entre a oferta e a procura. O número de casas devolutas é elevado, ou seja, o número de casas para especulação é elevado. Em resultado, o espaço habitacional de Macau ficou desperdiçado. Este desperdício não se limita aos terrenos, mas também ao espaço habitacional.

Porque há a falha do mercado de arrendamento? O que está a suportar o mercado imobiliário? Compraram-se casas para serem arrendadas, pois a taxa de juro está muito baixa. No mercado de arrendamento, por exemplo, arrendam-se uma casa, e paga-se pouco imposto ao Governo. Segundo, baixa taxa de desemprego. Terceiro, temos 110 mil trabalhadores não residentes a suportar o mercado de arrendamento. No entanto, há ausência de meios para controlar o mercado de arrendamento, não há nada. Portanto, as suas medidas não produzem nenhum efeito no mercado de arrendamento.

A sugestão “terras de Macau para as gentes de Macau” merece ser ponderada. Que resultado iria dar? Embora não se saiba para quando será a implementação da política “terras de Macau para as gentes de Macau”, ficariam resolvidos os problemas do mercado imobiliário pouco saudável. Com a crise da bolha imobiliária, como controlar os preços dos imóveis, para que se situem a num nível racional, para que sejam acessíveis aos residentes? Esta é a tarefa mais prática e urgente a resolver! Não sei quando será aplicada a política “terras de Macau para as gentes de Macau”, talvez um ano depois, mas pergunto: quem tem acesso? Por sorteio? Não se sabe. Pode levar 3 a 5 anos. Se forem os novos aterros, só 10 anos depois é que se concretiza esta política. Não sabemos como será, mas sabemos claramente como está a actual situação. A nível de política, está em causa a oferta e o lucro, mas como suprimir esta situação? Mesmo que seja implementada a política “terras de Macau para as gentes de Macau”, estará em causa também a compra, ou seja, como restringir a aquisição de habitação? Porque é tão difícil dar ordem de restrição à aquisição? Porque não se dá ordem de restrição, direccionada a compradores provenientes do exterior, quando se verifica a falha do mercado, a crise social? Porque não restringir a compra de 2ª ou 3ª casa? Os residentes locais que comprassem 2ª casa poderiam ter fins de investimento. Mas quando se tratasse de compra de 3ª casa, não deveria pagar um elevado valor de imposto, com vista a diminuir seu desejo de lucrar, isto é, limitar os ganhos a obter? Agora, este aumento do imposto tem também o mesmo objectivo. E porque não limitar directamente a oferta, e o seu lucro? Acredito que esta pode ser uma medida viável. Já foram levantadas muitas questões, com o objectivo de ver o Governo a aplicar mais medidas boas. Acredito que isso é muito desejado.

Acho que o Governo deve ajudar a “classe sanduíche”, e as pessoas fora do acesso à aquisição da habitação económica, a adquirir habitação, quando se trate da primeira aquisição. Como conseguirão estas pessoas dar o primeiro passo? O Governo deve ajudá-las a resolver as necessidades habitacionais. Ajudar os residentes de Macau deve ser a prioridade do Governo, em vez de se preocupar com a oferta de mais casas no mercado especulativo, para satisfazer especuladores.

Há dias falei com um promotor, e perguntei-lhe a razão da alta taxa de condomínio. Ele disse que é preciso assegurar o valor das casas adquiridas pelos investidores, portanto, temos de manter o condomínio alto. Porque tem o condomínio de ser alto? Porque se fosse baixo, o valor destas casas depreciava. E eu perguntei: quem são os investidores? Este respondeu: são da China Continental e de Hong Kong. Afinal, a maior parte dos compradores de imóveis de Macau são residentes de Macau ou pessoas do exterior? Não há dados esclarecedores divulgados.

Mesmo com a implementação da política “terras de Macau para as gentes de Macau”, não sei se isso vai restringir, ou não, a aquisição de habitação pelos residentes de Macau. Restringir o quê? Restringir a especulação. Porque os residentes de Macau podem também praticar especulação com a política “terras de Macau para as gentes de Macau”. Então como se vai restringir a sua aquisição? Na minha opinião, é preciso estabelecer limites claros. Este problema é tal qual... Ao fim e ao cabo, é preciso aplicar uma série de regras para limiar isto, para resolver problemas. Creio que o mais urgente agora é como atenuar o mercado imobiliário sobreaquecido, repleto pela bolha. Além da política “terras de Macau para as gentes de Macau”, com o objectivo de resolver isso, o Governo deve ponderar. Primeiro, tal como falei muito antes, como limitar a aquisição de habitação por residentes de Macau e por pessoas do exterior? Como é essa limitação? Sem esta limitação, não é possível controlar o preço através da oferta de casas, por maior que seja o número de casas disponíveis. Quando os grupos poderosos de Hong Kong, ou do estrangeiro, comprarem imóveis em Macau, como os limitar? Até Hong Kong tem grandes dificuldades em limitá-los, como conseguirá Macau controlar o preço das casas através da oferta de casas? Não acredito! De notar que a força do mercado é superior à do Governo, esta é uma lei muito normal. Segundo, se se pretender limitá-los... Sim, o aumento do imposto pode diminuir o lucro e a vontade dos investidores, mas não se deve aumentar o IVA sobre a 2ª ou 3ª casa adquirida?

Em relação à lei do arrendamento, a política da revisão da lei do arrendamento deve ter em conta como aliviar as dificuldades das PME no exercício da sua actividade, e a “classe sanduíche”, pois esta tem dificuldades em comprar casa, estando obrigada a arrendá-las. Mas a renda aumenta todos os anos para o dobro, ou 50%. Para limitar a aquisição de imóveis, com o objectivo de tornar o mercado mais saudável, “umas medidas” não produzem efeitos.

Para resolver o problema de adquirir casas, é também importante aumentar salários. Bem, esta matéria não é da área do Sr. Secretário, mas do ponto de vista das estratégias das políticas do Governo, é preciso implementar mais políticas para aumentar os salários dos trabalhadores, para conseguir a ascensão social, para enfrentar o desenvolvimento de Macau. Acho que o Governo deve ponderar mais sobre este aspecto. Do ponto de vista da Secretaria para a Economia e Finanças, acredita-se que desenvolver mais canais de investimento, no âmbito da diversificação adequada da economia, pode ajudar a aliviar a pressão neste sentido.

Tenho dito.

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

**José Pereira Coutinho:** Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Governantes:

Antes de mim, muitos colegas apresentaram muitas políticas boas, opiniões valiosas, críticas bem-intencionadas. Mas o Sr. Secretário deu-lhes ouvidos? Vai aplicá-las? Ao longo de anos, esta questão foi já abordada pelos colegas, vou hoje repeti-la. De notar que é muito importante assegurar a sua implementação, e dar-nos resposta depois das nossas intervenções. Espero que o Governo tenha mais debate e comunicação com a AL. As opiniões dadas pelos Srs. Deputados são especialmente valiosas para a proposta de lei apresentada hoje à AL pelo Sr. Secretário.

Qual a área de trabalho do Governo da RAEM que é péssima? Sr. Secretário, digo-lhe com ousadia, é sem dúvida a área da habitação. Os meus colegas abordaram já esta matéria e eu apresento as minhas opiniões, e gostava de saber qual a opinião do Sr. Secretário.

O mais importante é assegurar a oferta de habitação. Quanto à oferta... Na realidade, a dimensão de Macau é muito pequena, com alta densidade populacional, com 110 mil trabalhadores não residentes. Qual é a oferta de imóveis que seja capaz de combater especuladores imobiliários, e reprimir o aumento dos preços de casas, através da proposta de lei apresentada hoje pelo Sr. Secretário? A realização destes objectivos está muito relacionada com a oferta de imóveis. Mas as concessionárias de jogo conseguem facilmente a concessão de terrenos. Elas são mesmo capazes, pois conseguiram mudar projectos de parques temáticos para projectos de jogo. Isto teve um impacto grave para Macau, pois Macau passou a dispor de poucos terrenos disponibilizados ao mercado, para que as gentes de Macau possam adquirir casas. Portanto, a falta de oferta foi a responsável pelo preço altíssimo das casas em Macau. Que política tem neste sentido? Na opinião da população, as dez medidas do Lau foram medidas de fracasso. Agora, vai aplicar outras oito medidas. Espero também que o Sr. Secretário tenha confiança de que com essas oito medidas seja combatido o aumento constante do preço das casas. Essas oito medidas conseguem combater os especuladores imobiliários? Essas oito medidas do Lau conseguem combatê-los, especialmente durante a altura em que os promotores começam a conceber projectos, submeter projectos à aprovação, serem os projectos aprovados e a vender as casas? Sr. Secretário, com as suas medidas consegue garantir que as casas são vendidas aos residentes que tenham necessidade de habitá-las? Com essas oito medidas os problemas ficarão resolvidos?

O preço alto das casas tem a ver com a liquidez do interior da China, e a liquidez das salas VIP dos casinos que entram no mercado imobiliário. É preciso encarar este facto! Eles não precisam de pedir empréstimo bancário, podendo comprar imóveis a pronto pagamento. Isto é o mais... Com essas oito medidas, conseguir-se-á identificar se eles compram casas para especulação, ou para uso próprio? Espero que o Sr. Secretário compreenda esta questão, pois é muito importante.

Uma terceira questão. Quero dizer ao Sr. Secretário como resolver estes problemas. Recorda-se que há anos, para organizar os Jogos da Ásia Oriental, foi criada uma empresa privada financiada pelo Governo, dirigida pelo Manuel Silvério. Foi um sucesso, a organização dos Jogos da Ásia Oriental, não é? Então, porque é que o Governo da RAEM não constitui uma empresa privada? Tendo terrenos, o Governo poderia contratar construtores para construir edifícios. Assim poderia controlar o preço das casas e a venda. Poderia fazer isto? Já pensou nisto? Seria possível? Se não for possível, agradeço que fundamente o porquê. Foram-lhe dadas

muitas opiniões valiosas, não sabemos o que o Sr. Secretário pensa, mas sabemos que as suas medidas aplicadas foram inúteis! Espero que o Sr. Secretário leve as minhas sugestões para estudar a sua viabilidade com a sua equipa. Recorda-se que o antigo secretário Ao Man Long conseguiu cortar 8 parcelas de terreno na frente do aeroporto, financiadas em nome de uma empresa privada. Agora, o Governo poderá também constituir uma empresa, pois tem terrenos, e pode ter a última palavra. Neste caso, não se esqueçam de ficar também com as lojas dos edifícios a construir, ou seja, não devem ficar só com os andares do edifício, sem as lojas, não deviam dar as lojas aos construtores. Portanto, deviam ficar com tudo. Assim, o Governo controlava tudo, podendo decidir o preço de venda das casas. Esta seria uma medida eficaz! Não faço ideia o que o Sr. Secretário pensa, mas espero que pondere a minha sugestão.

Protesto contra a concessão de mais terrenos às concessionárias de jogo. Os meus colegas já abordaram esta matéria. Por que ainda lhe concedem mais terrenos? Agora, no interior da China começou-se a desacelerar a economia, e porque ainda foram concedidos tantos lotes para o desenvolvimento das concessionárias de jogo? O que ganham as gentes de Macau com a existência de quartos nos hotéis... e restaurantes? Os restaurantes antigos foram remodelados para servir de salas VIP e lojas de marca, como controlar isto? Porque é que os nossos recursos foram concedidos às concessionárias do jogo? Todos estes problemas deram origem à vida difícil das gentes de Macau, que hoje não conseguem comprar casas.

Ora bem, quanto à “classe sanduíche”, Sr. Secretário, esta classe não tem alternativa! Aplicou alguma política da qual saiu beneficiada a população de Macau? O que estas pessoas desejavam? Há pouco, o Sr. Deputado Ho Ion Sang disse: elas desejavam permanecer pobres, não queriam aumentos de salários, porque com o aumento salarial ficam sem possibilidade de adquirir habitação própria. A situação chegou até este ponto! Então, como resolver?

Dou o meu apoio a esta proposta de lei. Mas, porque optei por me abster na votação do uso do processo de urgência? Porque achei que as suas oito medidas não produzem efeitos. Fiz um “trabalho de casa” antes deste Plenário, perguntei a muitas pessoas, ninguém do sector económico ou do sector de construção civil achava que essas oito medidas conseguiriam produzir efeitos. Ninguém deu apoio às suas medidas. Não sei o que sucedeu. Por isso, espero uma boa resposta do Sr. Secretário às minhas questões, e à questão colocada pelo Sr. Deputado Chan Meng Kam, no período de antes da Ordem do Dia: reforçar a comunicação.

Segundo o Governo, a comunicação entre a AL e o Governo está muito boa. Portanto, para matérias como esta, o Sr. Secretário deve deslocar-se mais à AL para nos ouvir. Não deve deslocar-se à AL quando apresenta propostas de lei. Há anos que o nosso Sr. Presidente e o nosso Sr. Vice-Presidente não param de tecer críticas ao Governo, devido à ausência de comunicação. Mas qual foi a vossa reacção? Qual foi a vossa reacção perante esta matéria? Poderiam deslocar-se à AL, uma vez em cada três meses, para debater estes problemas. O que é que temem?

Obrigado, Sr. Presidente.

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

**Lam Heong Sang:** Obrigada, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

A proposta de lei que estamos a debater tem duas partes, sendo uma nova e outra que é um aditamento. Vou colocar aos Srs. Governantes várias questões.

A primeira questão é: quantos casos ocorreram após a entrada em vigor da lei n.º 6/2011, que prevê que caso a transmissão ocorra no prazo de um ano, se paga 20% sobre a matéria colectável; caso a transmissão ocorra no prazo de dois anos, paga-se 10% sobre a matéria colectável? Esta é a primeira questão.

Segunda questão. Nesta proposta de lei, ao seu artigo 2.º – Alteração ao Regulamento do Imposto do Selo – é aditado um novo artigo, o artigo 53.º- A, prevendo que os compradores não residentes e as pessoas colectivas paguem uma taxa adicional de 10%. Pergunto: porquê 10%? Acham que o problema ficaria congelado com o pagamento dessa taxa de 10%? Onde foram buscar esses dados? Acham que com o aumento da taxa de 10% conseguiria combater a especulação imobiliária que afecta o quotidiano dos residentes de Macau, tal como diz na página 2 da Nota Justificativa que nos foi distribuída? Quanto a isso, ao fim e ao cabo, trata-se de um problema de conceito. Estas medidas contemplam apenas a aquisição de imóveis. E a venda de um imóvel dentro de um e dois anos, teria de pagar IVA dos activos? Vai cobrar IVA dos activos às pessoas colectivas do exterior? A lei n.º 6/2011 prevê esta matéria, apesar do prazo ser mais curto.

Por isso, agora aplica-se o aumento do imposto para resolver este problema. A minha intervenção foca o imposto: produzirão essas medidas efeitos de alavanca? Conseguirão travar o “carro”? Caso contrário, seria deitar gasolina no lume. Não é nada, o aumento do imposto de 10%. Conclui-se que não há almoços grátis!

Portanto, levanto duas questões. Primeira, no primeiro caso, as pessoas não residentes e as pessoas colectivas que vendam imóveis adquiridos dentro de um ano... de dois anos, serão obrigadas a pagar uma taxa adicional de 10%. Pergunto: porquê 10%? Não consigo perceber. Não está bem fundamentada a ideia de uma taxa adicional de 10%. E esse aumento consegue mesmo atingir os objectivos que se pretendam com esta proposta de lei?

Segunda questão, hoje aprovamos esta proposta de lei através do processo de urgência, de forma que não foi elaborado o parecer. Nas folhas colocadas em cima da mesa, é explicado o n.º 4, do artigo 53.º- A. A explicação é bem clara: quem deve pagar a taxa adicional, quem não tem de pagar a taxa adicional... Porque este artigo prevê também familiares. Não é? Com esta proposta de lei aprovada, no futuro não sei como se consegue verificar isto, porque não temos o parecer elaborado. Como se explica o n.º 4, do artigo 53.º-A? Quanto a isso, tenho dúvidas. Quando se recorre a um aumento de imposto para impedir alguma coisa, essa medida tem de ser eficaz, caso contrário seria deitar gasolina no lume, piorando os problemas.

Obrigado.

**Presidente:** Tem a palavra a Sra. Deputada Leong On Kei.

**Leong On Kei:** Obrigada, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Caros Colegas:

Antes de mais, quero expressar o meu apoio a esta proposta de lei. Mas acho que estas medidas só produzem efeitos provisórios, para reprimir o preço alto das casas e a especulação imobiliária. Espero que as futuras políticas de habitação privada sejam elaboradas pelo Governo tendo em conta o acesso à aquisição de imóveis pelos residentes de Macau, e a garantia de que os residentes de Macau tenham casas e trabalhem com alegria.

Na realidade, segundo os profissionais do sector e os residentes, a taxa adicional do imposto de 10% não consegue afastar os grandes especuladores provenientes do exterior. A contínua alta temperatura do mercado imobiliário não será abrandada pelos efeitos da taxa adicional de 10%.

O governo deve aplicar, o mais cedo possível, medidas eficazes para reprimir especulação imobiliária a longo prazo, e elaborar medidas que ajudem os residentes de Macau a adquirir habitação, apoiem os residentes e os agregados familiares, com rendimentos superiores aos limites, a concretizar o seu sonho de ter uma habitação.

Obrigada.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Deputado Fong Chi Keong.

**Fong Chi Keong:** Obrigada, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Caros Colegas:

Hoje estamos a debater a proposta de lei que altera o imposto do selo. Sinceramente, na minha opinião, a matéria fiscal não deve ser alvo de interferência administrativa, especialmente como hoje, que usamos o processo de urgência para aprová-la. Devia abster-se... Isto não é correcto!

O que reparámos foi... O Sr. Secretário viu com subjectividade o mercado imobiliário quente, decidindo o aumento do imposto, aplicando dez medidas, e agora outras oito. Sr. Secretário, uma medida chegava: “isolar Macau do mundo”, e o mercado imobiliário caía logo; pedia ao Governo Central para limitar os vistos de viagem para Macau, todo o problema ficava resolvido. Bom, qual é a filosofia da economia de mercado? Acredito que não convém o Governo interferir muito, pois quando mais o Governo interferir, mais ficam em pânico os residentes. Vai subir outra vez o preço, é melhor comprar agora! É esta a situação. Agora o mercado imobiliário de Macau está muito especulativo e quente. Qual a origem do mal? As gentes de Macau têm dinheiro demais! Em 2011, o Governo arrecadou receitas no valor de 130 mil milhões de patacas! Só do sector do jogo foram 93 mil milhões de patacas. O que querem dizer estes números? Noventa e três mil milhões representam 38%, ou seja, 62% foram para a sociedade.

Segundo o meu conhecimento, muitas empresas do jogo cobram uma taxa, entre 5% a 10%, pela licença para o jogo. Ou seja, mais de 40% das receitas caem no bolso dos donos das salas VIP, promotores de jogo. Este é um valor enorme! Em Macau há centenas de salas VIP, portanto, eles detêm entre 90 a 100 mil milhões das receitas.

Para que serve este dinheiro? Serve para comprar imóveis! Não é? Depositar dinheiro nos bancos não dá lucro, não é? Portanto, todos fazem... Agora, o Governo está numa situação contraditória: por um lado, estimula os residentes ao investimento... Não é? Não precisando de gastar tanto dinheiro na comida, incluindo mariscos secos mais caros, os residentes optam por adquirir imóveis, lojas e parqueamentos. Este é um facto verdadeiro!

Na área das obras públicas, leva-se um tempo ilimitado para despachar um projecto aí submetido. Sr. Secretário, não deram resposta nenhuma, não é mentira, é verdade. Nos últimos 20 anos aumentaram muitas as obras, aumentou muito o investimento, mas não aumentaram os recursos humanos. Mesmo que haja um aumento, cada um actua à sua maneira. Os projectos antigos continuam pendentes, os novos projectos vão-se acumulando. Obra bem, um novo grupo de pessoas veio substituir... Assim, claro que o número dos funcionários públicos passou a ser de 25 mil, não é? Pois o grupo anterior de pessoas não é da sua confiança, não é? Portanto, levou consigo os “irmãos” do Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais. Aquele grupo não tem nada a fazer, e nele a sua equipa não consegue mandar. Isto é problemático! A Sr. Deputada Leong On Lei disse que é a cultura!

Tecem-se muitas críticas: porque há mais de 20 mil funcionários públicos em Macau? Antes do retorno havia apenas cerca de 10 mil, e agora duplicou. O Governo deve pensar nisto cuidadosamente. Há pouco ouvi a “Kwan Che” dizendo: “arranja-se um sítio para aquele grupo de pessoas, elas não têm de fazer nada... ler jornais todos os dias, escrever teses; para os que não lhe obedeciam, arranja-se um gabinete espaçoso, para os fechar”. Como resolver isso, se não assim? Não podiam despedi-los, não é? Aquelas pessoas não cometeram erros de princípio, não podem fazer nada com as mesmas, não é? Isto é mesmo problemático!

Quanto à aquisição de habitação, deve-se facultar às pessoas canais de investimento. Na ausência dos mesmos, todos investem em imóveis. Quem exerce especulação imobiliária é gente de Macau, por ter muito dinheiro, por acumular muito dinheiro. Tal como o exemplo que citei, 100 mil milhões de patacas das receitas do jogo estão no bolso das pessoas da sociedade, e por ano! O jogo foi liberalizado há dez anos, quanto dinheiro foi acumulado? Mais de 1 000 000 de milhões! Se não comprassem imóveis, compravam o quê? Desde dois ou três anos depois do retorno à Pátria, o preço das casas não parou de subir, nunca desceu! Sugerir aplicar a única medida do Lau, “isolar Macau do mundo”, paralisava tudo. Mas não se deve atrasar em aplicar estas medidas, caso contrário, os bancos de Macau vão à falência. Porque os bancos concedem empréstimos de 90%... Seria uma grande dor de cabeça para o Sr. Secretário. Na verdade, há muitas contradições... Muitas contradições.

É importante haver equilíbrio entre a oferta e a procura no mercado. O Sr. Deputado Mak disse bem: a política da habitação económica foi implementada há 20 anos, naquela altura, as pessoas sentiam-se felizes morando nas barracas construídas à volta das colinas, ou à beira da marginal. Desde que houvesse um tecto... Ficavam felizes com uma casa com uma área de 300 pés quadrados, onde cabiam 3 ou 4 pessoas, pois era melhor do que viver em barracas deterioradas. Não era? Nas barracas apanhava-se chuva e vento. Na altura, foram construídas pelo Governo unidades com a área de 60 pés quadrados, e só havia um quarto. Mas, Sr. Secretário, agora já é diferente, não é? Agora, com a sociedade desenvolvida, os desejos das pessoas aumentaram, pois uma fracção de habitação económica deve ter no mínimo 600 pés quadrados, não é? Essas

unidades que têm 300 pés quadrados cada não servem para nada. Sinceramente, vocês merecem ser criticados. Hoje em dia as pessoas comparam-se entre si, sendo impossível reprimir os seus desejos. Findo o curso secundário complementar gratuito, os jovens querem logo comprar casa e carro. Vejam bem que todos os carros que circulam na via pública valem milhões! É verdade! Muitos são de marca Ferrari.

Porque têm as gentes de Macau tanto dinheiro? Foi gerado pelo sector do jogo. Sim, é sempre melhor ter dinheiro do que não ter dinheiro. Quando não há dinheiro, ficam todos a olhar entre si. É muito bom ter dinheiro! Mas é preciso disponibilizar canais para a saída deste dinheiro. Poderiam emitir obrigações da RAEM, com 5% de taxa de juro. Assim penso que ninguém comprava imóveis, todos compravam obrigações! É preciso absorver o dinheiro quente do mercado. Com a ausência desta absorção, faz-se especulação imobiliária, causando confusão no mercado. Sejam emitidas obrigações! Peçam ao Governo Central que absorva o dinheiro quente de Macau, assim ficariam resolvidos os problemas. Elas compram todos os imóveis construídos, pois com 100 mil milhões no bolso das pessoas da sociedade, estas podem comprar muitos imóveis. Hoje em dia, os promotores de construção civil jogam “*Show Hand*”. Sabem o que é “*Show Hand*”? É ter a carta com a última palavra. Por exemplo, eu vendo uma fracção por \$1000 ou \$1200 por pé, ele vende por \$1300 por pé, assim, depois de muitas voltas, a fracção passou a ser vendida por \$5000 ou \$6000 por pé; uma loja passou a ser vendida por \$50 ou \$60 mil, por metro quadrado; uma loja bem situada passou a ser vendida por \$200 mil, por metro quadrado; uma loja situada perto do Leal Senado é vendida por centenas de milhares, por metro quadrado! Esta foi a minha experiência, uma vez que a beneficência... perdão, a Associação de Beneficência do Hospital Kiang Wu vendeu um imóvel de 700 pés quadrados, lucrando \$100 mil milhões! Façam lá a conta, quanto custa um pé? É um montante astronómico! Não é?

Em suma, o aumento da taxa adicional de 10% não faz sentido, pois uns meses depois essa medida será digerida, e começarão a fazer especulação imobiliária aumentando o preço de casas. A “Kwan Che” disse bem: quem é a vítima? Toda a população! Não é? Para a 1ª aquisição da habitação pública, poder-se-á construir fracções de habitação económica de maior área, para poderem ser bem aproveitadas. Agora, há mais de mil fracções de tipologia T0 que não foram vendidas. Já estão informados destes problemas, porque não os corrigiram? Têm de os corrigir! As ideias pensadas dentro do gabinete não são viáveis! Deve ter-se em conta o que os cidadãos precisam. Poder-se-á baixar os limites de acesso à habitação económica? Assim, a “classe de sanduíche”, e toda a classe trabalhadora, poderá reunir condições para comprar imóveis. Neste caso, seria aliviada a pressão do mercado. Não era? Deve ajudá-los. Não me conformo com a mentalidade de obtenção de lucros repentinos: tal com jogar “*show hand*”, um quer 4 mil, outro quer 5 mil, e assim vai aumentando! E depois? Como resolver isto? A pressão que recai sobre o Governo é grande, é verdade.

Falem com o Governo Central, para que suspenda a política do visto de viagem, durante um ou dois anos. Todos os problemas ficariam resolvidos, sem precisar de oito ou dez medidas. É isto que eu quero expressar.

Pronto... É a sua vez de intervir.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Chak Mo.

**Chan Chak Mo:** Obrigado, Sr. Presidente.

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

Não estava no meu plano intervir, mas não resisto, depois da intervenção do Sr. Fong.

Muitas intervenções de muitos Srs. Deputados revelaram os seus sentimentos pessoais.

Desta vez dou o meu apoio ao Governo. Além do plano anual, ou seja, as LAG, o papel do Governo é muitas vezes apagar o fogo, pois não é possível antever o futuro. Se fosse possível antever o futuro, bastava fazer-se uma vez as LAG. O Sr. Secretário Lau precisava apenas de apresentar as LAG uma vez, para o período de cinco anos, se fosse reconduzido, fazia outras LAG no 6º ano. Mas não é profeta, mas sim Secretário. Se fosse assim, seria mesmo profeta.

O Governo desempenha o papel de apagar fogos, é certo, pois aplica medidas em situações específicas. Agora, muitos Srs. Deputados perguntaram: a taxa adicional de 10% produzirá efeitos? Ninguém sabe. Se alguém soubesse, seria muito bom. Se a taxa adicional de 10% não produzir efeitos, vamos ver o que se pode fazer no próximo passo. Acho isso certo. Não há nenhum Governo que saiba tudo o que irá acontecer, uma vez que as coisas mudam diariamente. Especialmente quando o mundo é muito pequeno, devido ao desenvolvimento da tecnologia de informação. Por isso, discordo de alguns Srs. Deputados. Essas 10 ou 7 medidas produzirão efeitos? Se não produzirem efeitos, aplicar-se-ão mais 20 ou 30, há-de produzir efeitos. É sempre melhor do que não fazer nada, pois protestava se não se fizesse nada. Assim nada ficaria resolvido. Esta é a minha opinião. O que são medidas eficazes? O mais importante é pensar-se cuidadosamente antes da aplicação das medidas. Para qualquer investimento, para qualquer outra coisa, não é possível estar sentado a perguntar: “vamos obter lucros, ou não? Tem de nos dar garantia”. Isto é impossível neste mundo! É impossível acontecer. Portanto, dou o meu apoio ao Governo. Está apresentada esta proposta de lei, depois de pensada cuidadosamente. Se não produzir efeitos, aplicar-se-ão medidas correctoras, porque há sempre maneiras de escapar destas medidas. Depois da análise, se se detectar lacunas, poder-se-á fazer melhorias. Mas isto pensa-se depois. Esta é a primeira questão.

Segunda questão, todas as intervenções focaram a habitação económica. O Sr. Fong e outros perguntaram: a oferta da habitação económica é suficiente? Não será preciso disponibilizar mais terrenos para habitação económica? Isto é verdade. Cito o exemplo de Singapura, a habitação económica e o mercado imobiliário privado são dois mercados distintos, onde a coordenação é muito bem-feita. Sim, poderia argumentar-se: Singapura tem mais terrenos do que Macau, quanto ao Governo, o que hei-de dizer? O que se podia fazer não foi feito, talvez seja... Temos de consultar o exemplo de Singapura. O Sr. Secretário anunciou dispor de mais 5 ou 6 mil, em seguida às 19 mil fracções de habitação económica, mas estas estarão prontas anos depois. Vamos explorar novos terrenos, vamos ter 360 hectares, ou seja, um pouco mais de 3 quilómetros quadrados. Pronto, estão disponíveis os lotes. Assim calavam-se todos, ninguém pedia mais habitação económica, todos tinham habitação para viver, e trabalhariam com alegria. Se quiserem podem comprar imóveis no mercado privado. Devemos dar tempo ao Governo para construir casas, pois não se trata de usar blocos de brincar. Por exemplo, a pressão que recai sobre o Sr. Secretário é

grande, porque tem de concluir, nos finais do ano, as 19 mil fracções da habitação, o que pode afectar a sua concepção. Exigem-se as casas prontas rapidamente, mas ainda estamos a realizar a consulta pública. Por exemplo, o Sr. Fong acha que uma unidade com área de 300 pés é pequena, alguém exige 600 pés quadrados, ou 1000 pés quadrados; alguns querem duas escolas, um corpo de bombeiros, três hospitais, neste caso, como fazer? Como as casas estão a ser construídas de forma rápida, há defeitos com certeza. A meu ver, como é possível conseguir-se construir casas, de forma rápida, bonita e barata? Se assim fosse, o Sr. Secretário deveria fazer negócio, em vez de ocupar esse alto cargo, pois com “rápido, bonito e bem-feito”, ganhava-se muito dinheiro, e todas as pessoas batiam palmas. Acho impossível fazer-se, quando se exigem casas construídas de forma barata, bonita e bem-feita... De forma rápida, bonita e bem-feita. Agora, estas são boas oportunidades, pois já ganharam experiência, ficaram bem informados sobre qual a tipologia desejada, quais são as dificuldades de transportes, e qual a falta de equipamentos acessórios, para fazer melhor trabalho no futuro. Não estou a defender o Governo, porque os problemas seriam iguais independentemente de quem estivesse no lugar do Sr. Secretário Lau. Se se conseguisse fazer como Singapura, vários anos depois separar-se-iam dois mercados, acho que as queixas da população diminuiriam.

Em relação aos imóveis com fins comerciais, acho estranho, porque o nosso mercado foi sempre uma economia de mercado livre, e nunca foi uma economia planeada. Primeiro, compram agora os imóveis com fins comerciais, mas os proprietários locais destes imóveis lucraram com a venda dos mesmos. A questão é quem ganhou o dinheiro. A maior parte do dinheiro foi ganha pelas gentes de Macau. Segundo, compraram imóveis com fins comerciais em Macau, o que significa ter confiança em Macau, olhar com bons olhos para as perspectivas de Macau. Porque quem fez especulação imobiliária também tem medo da desvalorização dos mesmos, que passe de 10 para 5 mil por pé. Se assim fosse, iriam à falência. Porque acham que as pessoas da China Continental e de Hong Kong fizeram subir o preço dos imóveis de Macau? Acham isso problemático? Por exemplo, sou proprietário de um imóvel, quando o comprei, custou 500 patacas por pé, agora vendi-o por 3 mil por pé, assim ficaria com mais dinheiro. Certo? E qual é o problema? Não devem ter-se em conta estes proprietários? Se os seus imóveis desvalorizassem, iriam para a rua, o que também não é bom. As pessoas do exterior trouxeram tanto dinheiro para Macau – não quero saber se é dinheiro quente ou frio, não sei distinguir – isso quer dizer ter confiança em Macau, devido às mais-valias: sistema bom, elevado número de visitantes, sector do jogo... Hoje, alguns Srs. Deputados perguntaram: porque foram concedidos lotes grandes às concessionárias do jogo? Porque as concessionárias investiram \$20 ou \$30 mil milhões! Se fosse concedido um lote a um Deputado, este não tinha coragem de nele realizar um investimento, o que fazia era vendê-lo, para obter lucros. Com certeza que era assim. Actualmente a nossa economia é impulsionada pelo sector do jogo. Se não fosse o sector do jogo, como receberia o Governo receitas de \$270 mil milhões no ano passado? Não, não... Neste ano a receita será de \$30 mil milhões, isto é muito dinheiro. Desses \$30 mil milhões... 3 vezes 4 são \$120 mil milhões de receitas do jogo. Se não fosse esta receita, de onde vinha o salário? Os Srs. Deputados estão aqui sentados a falar, a falar... Mas de onde vem a remuneração? Haveria tanto para falar? Também não recebíamos remuneração! Estamos a fazer um *show* cómico, com duas pessoas? É melhor deixar-me acabar a intervenção. E mais: está em curso a construção do metro ligeiro, a realização de aterros no mar, aumentos de vencimento dos funcionários públicos. Não teríamos tão

rapidamente... O nosso orçamento suplementar é de \$100 milhões? O orçamento da AL é de \$100 milhões, é muito pouco. De onde vem o dinheiro? Vem do sector do jogo! O sector do jogo impulsionou a economia, as pessoas ficaram com confiança em Macau, o sistema é bom, há receita fiscal, as pessoas especularam... Não diria especular, investiram em habitação, imóveis com os fins comerciais. Qual é o problema? Não estou a perceber! Acham melhor “as terras de Macau para as gentes de Macau”, “os edifícios de Macau são das gentes de Macau”, “as lojas de Macau são das gentes de Macau” e “os parqueamentos de Macau para as gentes de Macau”? Se assim fosse, não tínhamos nada, mesmo nada! Portanto, acho que isto tem falta de lógica. Não estou no lado de ninguém, sei alguma coisa sobre fazer negócios, sei analisar alguma coisa. De onde vieram as centenas de biliões de patacas? O dinheiro que os turistas gastam em Macau é o dinheiro que os casinos ganham. Estes turistas são, na sua maioria, da China Continental. Custa-me imaginar que um dia Macau fosse como a região vizinha: “desculpem, só entra quem tem dinheiro”. Bem, queixam-se quando vêm muitos turistas com visto de viagem, protestam quando vêm poucos turistas. Seria bom que só se deixasse entrar em Macau quem tivesse dinheiro. Isto não é possível! Porque todos são oriundos do mesmo país, são compatriotas, porque fazem essa diferença? Inversamente, nós vamos de carro ao interior da China, mas podiam não nos emitir matrícula, argumentando: “vêm cá tantos carros, e não fazem despesas, vêm cá só para jantar e vão-se embora, e agravam o nosso trânsito”. Portanto, não se pode pensar assim. Não sou esperto, mas acho isso injusto e sem lógica.

Portanto, acho que as opiniões apresentadas... Sim, para já, o que se deve fazer, deve ser bem feito, mas não demasiadamente... Antes de aplicar uma boa política de habitação pública ou de habitação económica, é necessário aplicar medidas, mas a longo prazo. Não devemos fazer essa diferença, pois a nossa economia é de mercado livre, onde se deseja a entrada de investidores de todo o mundo. Vejam os Estados Unidos, o Japão, estes países agora fazem tudo para atrair investimentos. Dez anos depois, quando a economia estiver boa, mandam os investidores embora? Acho isso impossível.

Tenho dito.

Obrigado.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Deputado Cheang Chi Keong.

**Cheang Chi Keong:** Estão muito animados. Hoje é um dia descansado para o Sr. Secretário Lau, pois durante duas horas não tem de responder. Muito bom.

Não estava mesmo nos meus planos intervir, mas fiquei inspirado pelas intervenções dos vários colegas, gostava de partilhar umas ideias com todos os aqui presentes.

Tal como disse o Sr. Deputado Chan Chak Mo, não estamos a defender o Governo, ou a falar bem do Governo, ou a desculpar o Governo. Na realidade, temos de ser justos.

Em primeiro lugar, dou todo o meu apoio a esta proposta de lei. Porquê? Segue-se a explicação.

Chega-nos frequentemente aos ouvidos, e hoje muitos colegas também o disseram, que as medidas aplicadas nos últimos dois anos pelo Governo, para combater a especulação imobiliária, não produziram efeitos, foram inúteis. Então, tal como perguntou o Sr.

Deputado Fong Chi Keong, quais as medidas que são úteis? Quais são eficazes? Hoje de manhã participei na reunião da 1ª Comissão Permanente, para debater a proposta de lei sobre a Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção, e disse: a medida mais eficaz é proibir a aquisição de edifícios em construção. Mas é possível? Se calhar não é possível. E como o Sr. Fong Chi Keong sugeriu? Isolar Macau do mundo, proibir a entrada de outros em Macau, ficariam todos os problemas resolvidos! Se se proibisse a entrada em Macau de turistas, com visto de viagem por 3 meses, em muito menos de um ano, Macau paralisava! Portanto, pensem com calma, analisem com calma. O que está na origem deste mercado imobiliário tão especulativo, com tanto investimento? Não foram encontradas as causas, não foram encontradas as soluções. Então, quais as causas? Depois das vossas intervenções, dando voltas e voltas à cabeça, pensei, e encontrei três causas, segundo a minha modesta opinião.

Primeira, um ambiente de taxas de juro baixas. Tal como disse o Sr. Deputado Fong Chi Keong – a intervenção dele inspirou-me – num ambiente de taxas baixas de juro, qual a saída para as poupanças das pessoas? Antigamente, a maneira mais segura era depositar o dinheiro nos bancos, cobrando 2% ou 3% de taxa de juros. As pessoas aceitavam bem. Mas, agora a taxa de juro de depósito é 1%! Então, queria-se que o Governo Central ou o Governo da RAEM emitissem obrigações, com 5% de taxa de juros? 5%, acabou de dizer, certo? Era bom, se fosse 5% ou 8%, mas era um prejuízo terrível, sinceramente! Em suma, com as taxas de juro muito baixas, o capital não tem saída.

Segunda. Financiamento muito fácil. Como os depósitos líquidos não têm saída, os bancos têm mais facilidade em realizar financiamento, para investir nos imóveis. É fácil pedir emprestado, é fácil pedir um empréstimo. O ambiente das taxas de juro estimulou os cidadãos a comprar imóveis. Alguns cidadãos podem não ter capacidade para adquirir habitação, para adquirir habitação cara. Já não falo na actualidade. Antigamente, os trabalhadores bancários tinham o benefício de contrair empréstimos a baixas taxas de juro, para comprar habitação, de modo que muitas pessoas trabalhavam em bancos. A taxa de juro era 3% para empréstimo, foi também esta a razão que me atraiu a trabalhar num banco. Levei 20 anos para concluir o pagamento das prestações, ou seja, fiquei “preso” durante 20 anos. Isto aconteceu porque a taxa de juro era muito alta, o facto de contrair um empréstimo à taxa de juro de 3%, era uma condição muito favorável. E quanto é a taxa de juro? A taxa de juro de um empréstimo, com hipoteca da habitação, é agora de 2%. E não é preciso trabalhar em bancos para ser beneficiado, podendo-se contrair um empréstimo a uma baixa taxa de juros com hipoteca da casa. Portanto, todos compram casas, pois a sua vontade foi estimulada. O que é que este ambiente de taxas baixas de juro gerou? O capital do exterior é também aplicado nos investimentos em Macau, procurando aqui uma saída. Por isso, tantos investimentos locais, capital do exterior e os fundos, todos compram imóveis em Macau. Talvez saibam que os fundos também compram imóveis em Macau. Como seria possível que o preço das casas em Macau não fosse alto? A culpa foi do ambiente de baixas taxas de juro.

Continuando, todos sabem o porquê. Na realidade, o que podemos fazer mais? Pedíamos ao Governo Central ou ao Governo da RAEM que emitissem obrigações, oferecendo 5% a 7%, para atrair o dinheiro quente de todos? Impossível! Como era possível pedir isso? O que quero dizer é que o responsável pelo mercado imobiliário tão quente é o ambiente de baixas taxas de juro. Se não fossem tão baixas as taxas de juro, como se fazia especulação imobiliária? Se

fosse 6% ou 7%, ou 8%, como conseguiriam fazer especulação imobiliária? Impossível!

Segundo. Falaram muito na relação entre a oferta e a procura. Está em causa o relacionamento entre a oferta e a procura, então, se fossem disponibilizadas mais casas para venda, estava resolvido. O Governo lançava mais casas para venda, tudo estaria bem. Estou a falar no relacionamento entre a oferta e a procura no sentido estrito. Ou seja, o relacionamento entre a oferta e a procura do mercado local, das necessidades dos residentes de Macau. Qual o número dos habitantes? 500 mil. Segundo a informação divulgada recentemente por estudiosos e pelos Serviços de Estatística, em Macau, mais de 70% a 80% dos habitantes vive em habitação própria. Quanto à aquisição de imóveis, como se explica este relacionamento entre a oferta e a procura? Há quem diga que em Macau há dois mercados, sendo um chamado mercado dos utentes e o outro do investimento. Ou seja, no mercado imobiliário há dois mercados. O mercado dos utentes, representa as necessidades de habitação dos residentes e das pessoas de fora de Macau; O segundo mercado, é o mercado de investimento, ou de especulação. Quer investimento, quer especulação, não tendo saída para o capital, as pessoas preferem investir o seu dinheiro em imóveis a depositá-lo em bancos. Esta é a mentalidade de muitas pessoas. O mercado de investimento é muito superior ao mercado dos utentes, uma vez que os locais investiram, as pessoas fora de Macau investiram, e os fundos internacionais investiram. Estas são as grandes necessidades do mercado de investimento. Então, como apurar o relacionamento verdadeiro entre a oferta e a procura? Quantas casas conseguem satisfazer as necessidades de Macau? Não é possível apurar! E as necessidades das pessoas de fora de Macau? Tal como disse o Sr. Deputado Chan Chak Mo, \$20 ou \$30 mil milhões chegavam para fazer a especulação de todo o mercado imobiliário de Macau. Porque Macau é pequeno. Conseguem-se com facilidade fazer valorizar os \$20 ou \$30 mil milhões, para \$200 ou 300 mil milhões. Porque Macau é pequeno! Neste caso, o relacionamento entre a oferta e a procura ficou distorcido... não diria distorcido, ficou alterado. O relacionamento entre a oferta e a procura é dirigido pelo investimento de fora e local, sendo impossível ignorá-lo. Portanto, é preciso dividir bem este relacionamento. O relacionamento entre a oferta e a procura de Macau é muito simples, mas na realidade estamos a enfrentar a procura do exterior. Estes são os dois factores responsáveis pelo preço alto das casas e estes dois factores estão interligados: têm dinheiro, investiram em Macau, ganharam muito dinheiro e fazem especulação. Portanto, estes dois factores estão interligados.

Terceiro factor, este é um factor interno, causado pelo desenvolvimento económico acelerado, nos últimos dez anos em Macau, de forma que temos de assumir as consequências do desenvolvimento acelerado, e que é a subida do preço das casas, a subida nos bens de consumo, a subida das rendas, entre outros. Isto acontece em muitos países. quando a economia se desenvolve muito rapidamente, surgem normalmente muitas consequências. Recordo-me que, após o SARS em 2003, antes da implementação da política de vistos de viagem, os edifícios muitos bons na Taipa custavam mil patacas por pé, e ninguém comprava. E qual é agora o preço por pé? Sabem todos a resposta. Na aquela altura, os edifícios urbanos, de preço médio e baixo, custavam de \$600 a \$700, ou de \$700 a \$800, por pé. Na taipa, os edifícios da Nova Taipa custavam \$500 por pé. Neste caso, como era o ambiente? O preço era tão baixo, e de repente subiu para 6 ou 7 vezes mais, devido ao desenvolvimento acelerado. Como suportar isto? Não tendo capacidade para suportar esta subida, com certeza que os cidadãos se queixam. Quanto a isso,

todos nós, toda a sociedade, temos de assumir estas consequências. Alguém ganhou bom dinheiro, beneficiaram disso, ficando ricos Mas esta é a realidade: temos de enfrentar o preço alto das casas.

Já analisei estes três factores, mas como enfrentá-lo? Como desfazê-lo? Como fazermos? A meu ver, não há medidas extremamente eficazes, não há mesmo. Como conseguirmos lutar contra os Estados Unidos? Porque a política de flexibilização monetária quantitativa é produzida pelos Estados Unidos. Os Estados Unidos anunciaram que nos finais de 2015 as taxas de juro continuariam baixas. A pataca e o dólar de HK estão indexados ao dólar americano, de forma que temos de seguir a política de baixas taxas de juro, sem alternativa. Mas até quando? Pelo menos até 2015. O próximo ano é 2013, depois 2014 e 2015... Ainda temos de aguentar três anos. Nestes três anos será investido em Macau muito dinheiro quente, e as taxas de juro continuarão baixas.

E mais: nos próximos 3 a 10 anos, Macau passará ainda por uma fase de desenvolvimento acelerado, portanto, temos de o encarar! Não é possível abrandar o ritmo de desenvolvimento, para baixar o preço das casas. É também impossível aplicar políticas que sejam capazes de lutar contra a política de flexibilização monetária quantitativa dos Estados Unidos. Que poder tem Macau para conseguir isso? Não é possível. Não é?

Por isso, temos de ser realistas, pensando com calma: o que podemos fazer presentemente? De facto, pouco podemos fazer. A meu ver, as dez medidas aplicadas no ano passado, e estas oito medidas, ou outras, são medidas melhores do que nada. Ou seja, faz-se alguma coisa dentro da capacidade, porque não temos a capacidade, de forma que os efeitos não serão grandes. Estas medidas não são mágicas, são apenas medidas convencionais, não produzindo grandes efeitos. Como produzir grandes efeitos? Como fazer magia? Perante esta realidade, como lutarmos contra? Este é o ambiente da comunidade internacional, não podemos livrar-nos deste ambiente, produzindo sozinhos boas medidas. Estas são as minhas ideias.

Segundo, diz-se que os cidadãos atribuem ao Governo a culpa, por não conseguirem adquirir imóveis. Quanto a isso, quero dizer umas palavras justas. Em qualquer momento, em qualquer sítio, há sempre quem não consiga comprar casas. O ambiente das baixas taxas de juro estimulou as pessoas a comprar imóveis, pois todos fazem contas: “consigo pagar as prestações, em 20 ou 30 anos”. Bom, como conseguem pagar prestações, compraram, não é? Não têm dinheiro para pagar a primeira prestação? Era bom se o Governo ajudasse a pagar a primeira prestação. Isto é, conceder empréstimos sem juro. Sabem bem que a política do Governo é muito clara: assegurar casas para habitar, em vez de assegurar a aquisição de casas. O Governo nunca estimulou todos a comprar casas. Quanto a isso, temos de ficar bem claros: não estimulou todos a comprar casas, não devem atribuir a culpa ao Governo, por não terem conseguido comprar casas. Quem não tem casa para habitar, pode atribuir culpas ao Governo, pois este anunciou assegurar a todos casas para habitar. Qualquer residente que não tenha casa para habitar, pode dizer ao Governo: “não tenho casa para habitar, ajudem-me a resolver o problema”. Porque é a responsabilidade do Governo, uma vez que o Governo anunciou assegurar casas para habitar. Mas ninguém garantiu a cada cidadão a aquisição de uma casa. Temos de assumir a responsabilidade, não devendo atribuir ao Governo a culpa, por cada um não ter conseguido comprar casa. Parece-me injusto para o Governo.

A política implementada pelo Governo é bem clara: assegurar a todos casas para habitar, tendo promovido a política “a habitação social tem um papel principal e a habitação económica um papel secundário”. É pena, porque a oferta de habitação social é insuficiente. Talvez seja necessário dar mais tempo ao Sr. Secretário, para construir gradualmente as 19 mil fracções da habitação pública. Por isso, recentemente, o Governo continuou a atribuição do subsídio aos candidatos à habitação social. Na realidade, o Governo tem sentido de responsabilidade: antes de atribuir habitação social, atribui um subsídio até haver uma casa para habitar. Isto espelha bem a política do Governo.

Espero que todos sejam justos, analisando com calma este ambiente à nossa frente. Devemos pensar: o que podemos fazer mais? Vamos todos contribuir com ideias, para que o Governo possa reunir a sabedoria de todos, aplicando eficazmente as medidas existentes. Especialmente estas medidas, poderemos apresentar mais ideias suplementares para aperfeiçoar esta proposta de lei?

Obrigado a todos.

**Presidente:** Bom, vários Srs. Deputados já usaram da palavra. Na realidade, manifestaram as suas opiniões sobre os problemas sociais existentes em Macau. Portanto, não carece responder uma a uma. Sr. Secretário Lau, pode responder aos Srs. Deputados de forma resumida.

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

Durante o debate, foram manifestadas muitas opiniões valiosas, e que serão estudadas detalhadamente, por mim e pelos meus colegas. Estamos atentos às vossas opiniões, que serão estudadas. Todas as sugestões apresentadas pelos Srs. Deputados serão estudadas posteriormente. Julgo que o Sr. Deputado Lee Chong Cheng fez trabalhos, tendo analisado: do que vão resultar estas medidas? Mas penso que a análise dele não partiu detalhadamente do funcionamento, da lei do mercado. No ponto de vista do Governo, quando se querem aplicar medidas, temos de considerar todos os aspectos antes da sua implementação.

Voltando ao tema de hoje. Esta proposta de lei foca o imposto. Resumindo todas as vossas intervenções, falaram em mais do que sobre o imposto. Quanto a esta proposta de lei, o Chefe do Executivo exigiu ao Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário que sugerisse umas medidas para o mercado imobiliário, tendo em conta o contexto económico do exterior.

Esta proposta de lei visa estender o imposto do selo especial aos imóveis com fins comerciais, parqueamentos e escritórios, e o aumento do imposto do selo especial. Foram já publicadas duas medidas destas oito. Durante o debate, os Srs. Deputados perguntaram se essas duas medidas conseguem satisfazer as reivindicações sociais. Vários Srs. Deputados apresentaram as suas opiniões, o que posso dizer é que, quer estas oito medidas, quer as 4 medidas aplicadas no ano passado, ou as dez medidas implementadas em 2010, são todas medidas que seguem a direcção geral. Não temos uma bola de cristal, não é possível prever, antes da elaboração das medidas, se satisfazem, ou não, as reivindicações. Perguntaram: até onde vai ser controlado o preço das casas? Qual a oferta? Quanto a isso, não é possível saber nem conseguir fazer-se!

Vamos ver o território vizinho, onde vivem chineses. Há tempos, mesmo que não haja o desenvolvimento próspero do sector do jogo, aconteceu também como em Macau: tiveram de enfrentar um mercado imobiliário quente. Por exemplo, no interior da China, em Singapura e em Taiwan, onde não há economia produzida pela liberalização do sector do jogo, sofrem igualmente do mesmo problema. Porquê? O Sr. Deputado Cheang explicou que este problema foi originado pelo ambiente externo. Não é um problema único de Macau. Por outras palavras, o mercado imobiliário tão quente não é o único problema de Macau. Tal como diz a vossa análise, isso é devido às mudanças constantes do ambiente económico externo.

Ao produzir estas medidas – podem chamá-las de dez medidas, quatro medidas ou oito medidas – consultámos as medidas implementadas pelas regiões vizinhas. Fui questionado: porque 10%? Porque dois anos? Na realidade, primeiro, consultámos os exemplos dos outros, lemos as análises dos outros, ponderámos se são ou não aptas à situação de Macau, antes de adoptar as medidas. Portanto, não é uma forma que seja utilizada para atingir objectivos. Perguntaram: aplicamos medidas, mas qual a direcção que se vai seguir? Qual o objectivo que se pretende atingir? O que nos limitamos a dizer é, não podemos olhar apenas para os números, mas temos uma rota para seguir. Nestes três anos, as medidas foram as seguintes:

Primeiro, visar abrandar o calor do mercado imobiliário e, de facto, já reparámos no desequilíbrio entre a oferta e a procura, o preço das casas subiu acentuadamente. Quanto à oferta, já anunciámos a oferta de fracções, após as 19 mil fracções habitação pública. Além das fracções após estas 19 mil, o Chefe do Executivo já anunciou que, além das 19 mil fracções, alguns dos lotes devolutos serão reservados para habitação pública. Ou seja, o Governo está a recorrer a todos os meios para reservar lotes para aumentar a oferta. Sabe-se que estes lotes não são farinha que se transforme rapidamente em pães. Segundo as experiências adquiridas com as 19 mil fracções da habitação pública, muitos lotes são “lotes crus” (terrenos que não reúnem condições para ser aproveitados), assim designados pelo sector. Nestes “lotes crus” faltam infra-estruturas, há necessidade de despejar os seus ocupantes, no caso de ocupação ilegal, ou há necessidade de recorrer a outros meios para transformar os “lotes crus” em “lotes cozidos” (terrenos que reúnem condições para ser aproveitados).

Assim, mesmo que sejam divulgados alguns lotes afectos ao Governo, devido aos condicionantes objectivos, teremos de transformar os “lotes crus” em “lotes cozidos”, e em seguida terá início a concepção, planeamento, abertura de concurso e construção. Para lotes como estes, o Governo precisa de tempo. Como se vê, em todas as medidas aplicadas reiterámos aumentar a oferta.

Quanto à procura, esta é também uma... A procura, tal como a análise feita por vários Srs. Deputados, já não é uma procura dos locais, mas sim uma procura por investimentos ou por especuladores. Assim, como repararam, as medidas aplicadas focam-se na repressão da procura especulativa excessiva.

Por outro lado, importa regular o funcionamento do mercado imobiliário, para garantir o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário, garantir os direitos e interesse dos consumidores. Assim, elaborámos a proposta da lei sobre a actividade de mediação imobiliária, que na semana passada foi aprovada, e estamos a trabalhar a ritmo acelerado no “Regime jurídico da promessa de

transmissão de edifícios em construção”, etc. Estamos a trabalhar visando regulamentar o mercado imobiliário, para o seu desenvolvimento saudável e sustentável. Quanto a isso, consultámos as experiências valiosas da região vizinha.

Quanto à transparência de informação, um Sr. Deputado perguntou como será depois aumentado o grau de transparência. Em relação à transparência, a informação é divulgada periodicamente pelos colegas da Direcção dos Serviços de Estatísticas e Censos, da Direcção dos Serviços de Finanças. Portanto, é muito rápido. Ou seja, findo um mês, divulga-se a informação do mês. Antigamente a informação divulgada era pouca, mas agora a informação do mês anterior é divulgada. Estamos a divulgar informação mais recente, para que a sociedade tome conhecimento claro quanto ao estado do mercado.

Todas as medidas produzidas têm uma meta importante a atingir, não desejamos ver instabilidade financeira resultante do excesso da actividade imobiliária especulativa. Isto é importante! Embora não tenha a ver directamente com o mercado imobiliário, no entanto, o mercado imobiliário desempenha um papel muito importante para a estabilidade financeira. Portanto, ao elaborar as medidas, discutimos sempre com a Autoridade Monetária de Macau, no âmbito de fixar uma percentagem segura de empréstimos hipotecários, avaliar a potencial instabilidade financeira devido às oscilações do preço das casas. Este foi sempre um factor muito importante ao elaborar medidas.

Face ao exposto, sim, claro que temos noção do desenvolvimento constante da sociedade. A partir de 2010, 2011 e 2012, nestes três anos, foi aplicada uma série de medidas. No entanto, como se vê, nestes três anos verificaram-se grandes mudanças do contexto económico no exterior. No início, foram aplicadas QE1, QE2, QE3, e a aquisição ilimitada das dívidas europeias, o Japão anunciou seguir a mesma política. Como se vê, todos os países não pararam de aplicar medidas para resolver os problemas económicos. Tal como a análise feita por vários Srs. Deputados, este foi o factor principal que causou directamente o calor do mercado imobiliário de Macau. Portanto, temos de aplicar o remédio correspondente. De notar que há uma coisa que não somos capazes de impedir, por exemplo, a entrada em Macau do dinheiro quente. Além de promover o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário, poderemos aplicar medidas? Esta foi a rota que seguimos. Mas posso dizer-lhes que desde a criação daquele Grupo de Trabalho em 2010, o Grupo de Trabalho referido produziu oportunamente medidas, tendo em conta o contexto externo e a rota do desenvolvimento do mercado imobiliário de Macau. Ao elaborar medidas, a definição do desenvolvimento saudável do mercado imobiliário é: que o preço das casas não suba nem desça drasticamente. Subidas e descidas drásticas, oscilações grandes, não é um sinal saudável. Portanto, com as medidas produzidas, além das medidas a curto prazo, esperamos caminhar para uma rota a médio e a longo prazo.

Não sabemos como serão as futuras mudanças, mas posso dizer-lhes que caso a situação económica continue a oscilar, teremos de aplicar mais medidas. Agora, serão medidas mágicas? Não sabemos, mas posso dizer-lhes que vamos emitir um alerta à sociedade, e ao mercado: o Governo está muito atento. Caso a actividade especulativa prejudique a vida quotidiana dos residentes, o exercício da actividade comercial, a estabilidade financeira, tal como referimos na Nota Justificativa, o Governo vai, com toda a certeza, tomar medidas eficazes! Este é exactamente o objectivo que pretendemos alcançar, e quero deixar este alerta à sociedade. Quanto

ao ambiente das baixas taxas de juro, sabemos que a respectiva política dos Estados Unidos vigora até 2015, mas esta política vigorará de forma permanente? Ninguém sabe, com certeza. Como será se este ambiente das baixas taxas de juro mudar? Penso que todos os investidores ou especuladores, ou pessoas interessadas em adquirir habitação própria, devem ponderar bem os factores externos instáveis. Esperamos que este investimento não seja uma actividade especulativa, mas sim um investimento a longo prazo, em vez de 2 ou 3 anos, mais tempo. Devem pensar bem, se conseguem ou não aguentar as prestações, se este ambiente de taxas de juro baixas mudar. Vejamos: nas últimas décadas, existiam oscilações enormes no mercado imobiliário de Macau, ora subiam, ou desciam, em vez de subir sempre. Esta é a história que nos diz veementemente este facto: antes da SARS ou antes do retorno à Pátria, o preço das casas subia e descia. Assim, esperamos que a sociedade e todos prestem atenção ao mercado imobiliário quente, adquiram habitação dentro das possibilidades e não subestimem a determinação do Governo neste sentido.

Face à situação surgida no mercado imobiliário, esta rota que adoptamos será igualmente a rota do nosso futuro trabalho.

Bom, vários Srs. Deputados levantaram questões bastante técnicas e jurídicas, vou convidar o Sr. Director Cheong para prestar esclarecimentos e dar uma achega.

Obrigado, Sr. Presidente.

**Presidente:** Está bem. Tem a palavra o Sr. Director Cheong.

**Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, André Cheong:** Obrigado, Sr. Presidente.

Vou ser breve. O Sr. Deputado Mak Soi Kun levantou a questão sobre a aquisição de habitação por empresas. Esta matéria está de facto relacionada com esta proposta de lei.

Na última apresentação da lei n.º 6/2011, que aprova o imposto de selo especial, alguns Srs. Deputados perguntaram sobre a aquisição de imóveis em nome de empresas. Bem, em primeiro lugar, a aquisição de imóveis em nome de empresas requer pagamento do imposto do selo normal. Quando forem feitas as transmissões, ou seja, de acordo com a lei vigente em Macau, no caso de transmissão de acções, primeiro, se for transaccionado mais de 80% da propriedade dessa empresa, obriga-se a pagar o selo sobre a transmissão de imóveis, de acordo com o regulamento do selo. Portanto, não se pode escapar. Pergunta-se: porque 80%? Esta percentagem está prevista no regime jurídico geral. Temos de salientar que é o regime que manda. Recordo-me que no ano passado, na apresentação da proposta de lei, reiterámos que as gentes de Macau não têm o hábito de comprar imóveis em nome de empresas. Mas com a alteração do regulamento do selo, através desta proposta de lei, a aquisição de imóveis em nome de uma empresa, independentemente da percentagem, desde que o imóvel seja adquirido em nome de empresa, tem de pagar a taxa adicional de 10%. Quanto aos imóveis já adquiridos, se forem transmitidas mais de 80% das acções em menos de um ano, paga-se 20%, e paga-se 10% num ano ou dentro de dois anos.

Tenho dito.

Obrigado.

**Presidente:** Mais Srs. Deputados querem usar da palavra?

Ninguém... Vamos votar. Vamos votar na generalidade. Alguns Srs. Deputados saíram, mando alguém para os chamar.

(Votação)

**Presidente:** Aprovado.

Bom, vamos fazer o debate na especialidade. Primeiro, vamos apreciar o artigo 1.º. O artigo 1.º tem dois números. O n.º 1, visa alterar o título da Lei n.º 2016, o n.º 2, visa alterar os artigos 1.º, 2.º, 4.º 7.º, da Lei n.º 6/2011. Vamos debater este artigo.

Tem a palavra o Sr. Deputado Leonel Alves.

**Leonel Alberto Alves:** Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Colegas e membros do Governo:

Boa-noite a todos.

Sr. Presidente, é sobre o artigo 1.º e o artigo 1.º... do artigo 1.º, não é? São dois artigos que estamos agora a discutir.

Bom, relativamente ao artigo 1.º, n.º 1, concordo com a alteração do título do diploma, que passa a ser “Imposto do Selo Especial sobre a Transmissão de Bens Imóveis”. Portanto, em comparação com o texto actualmente vigente... elimina-se a expressão “destinado a habitação”. Esta alteração surge na sequência do que vem hoje proposto, que é alargar o âmbito de aplicação do Regime do Imposto do Selo Especial.

Assim, permita-me apenas, a título de sugestão, aproveitar para dizer que, porventura, o título do diploma poderia passar a ser “Imposto de Selo Especial sobre a Transmissão de Bens Imóveis”, porque assim se facilita a compreensão do objectivo desta lei. Portanto, um leitor comum, ao consultar esta lei, fica logo a saber que o objectivo desta é, efectivamente, implementar o regime do Imposto do Selo Especial para todos os bens imóveis de Macau e não só para os destinados a habitação. Porque eu olho para o texto, para o título, e está entre parêntesis... está: “Imposto de Selo destinado a habitação”, mas, ao fim e ao cabo, este diploma visa alargar o seu âmbito de aplicação. Esta é a primeira sugestão.

Relativamente ao artigo primeiro, a alterar a Lei n.º 6/2011, tenho alguns pedidos de esclarecimento: o primeiro tem efectivamente a ver com o seu âmbito de aplicação. Fala-se aqui de imóveis destinados a habitação, fins comerciais, escritórios e estacionamento. A questão que eu coloco, para a segurança de aplicação deste novo regime, a questão que eu coloco é: qual é o modo de comprovação de que o imóvel se destina a um destes quatro fins. Como é que se comprova? Por um lado, podemos ter a informação da Conservatória do Registo Predial, que diz, relativamente às inscrições dos prédios, na maioria dos casos, a finalidade dos mesmos. Também podemos comprovar através das Finanças, da inscrição matricial algo poderá ser dito a esse respeito. Mas, tenho conhecimento... tenho conhecimento da existência de casos em que nem a Conservatória nem as Finanças conseguem comprovar a finalidade do imóvel, e os casos mais frequentes com que tenho lidado são os prédios antigos! Os prédios antigos, quer na Conservatória quer nas Finanças, muitas

vezes... não está lá escrito qual é a sua finalidade! Perante um caso desses, perante um caso desses, obviamente que o interessado irá perguntar: “pago ou não pago o Imposto Especial, o Imposto de Selo Especial? Porque a Conservatória não diz se é habitação, não diz se é comercial, não diz se é escritório e também não diz se é estacionamento. Qual é a solução?”

Ora, se a intenção legislativa é abranger tudo, para combater a especulação, como aqui se diz. Se é para combater tudo, ou se de entre esse tudo pode haver algumas excepções... A primeira que eu vejo, é a finalidade industrial, portanto, quem comprar uma fracção autónoma que na Conservatória está inscrita como sendo para fins industriais, trata-se de um imóvel que não está sujeito ao imposto. Parece-me que também não está abrangida a compra e venda de terrenos. Terrenos, em regime de propriedade privada, podem ser objecto de compra e venda. Parece que também não está incluído neste diploma, e parece-me que está bem. O facto de não estar incluído, está bem.

Portanto, parece-me que a exclusão do âmbito de aplicação deste novo regime tem a ver com os terrenos em si... propriedade privada, e os prédios ou fracções autónomas para fins industriais.

Se é esta a intenção legislativa, atrever-me-ia a sugerir a alteração da redacção, porque esta redacção é muito limitativa. Esta redacção diz apenas: habitação, comércio, escritórios e estacionamento. Quatro categorias, e não responde à questão que eu coloquei. Se a Conservatória nada disser quanto à finalidade do prédio, presume-se que é para habitação? Presume-se que é para fins comerciais? Há aqui uma insegurança na aplicação da lei, e pode dar-se o caso de o prédio antigo estar registado. São, normalmente, prédios em propriedade única, não estão em propriedade horizontal. Não se diz qual é a sua finalidade. Mas, se nos deslocarmos ao local, pode estar lá a funcionar uma loja, assim como pode no local estar a funcionar uma habitação! Portanto, qual é o critério comprovativo, qual é a segurança jurídica que o contribuinte tem, em termos de documentos oficiais, para antes da sua decisão, de compra ou não compra, saber quais são os seus efeitos fiscais. Não sei se me fiz compreender em relação a esta questão.

A segunda questão, tem a ver com este artigo 1.º. Isto não é tão importante como a primeira, na minha perspectiva, tem a ver com a parte final da redacção deste artigo, na versão portuguesa. Quando se diz que tem como finalidade, ou usando aqui a expressão escrita, “é com vista ao combate à sua especulação”. Bom, isto aqui suscita-me duas questões. A primeira, é que se o contribuinte disser: a minha compra não visou qualquer fim especulativo, porque eu precisei da casa para minha habitação própria, não estou a especular. Vai arguir às Finanças, ou junto das Finanças ou junto do Tribunal: “é pá”... este diploma não se me aplica, porque não tenho fins especulativos! Ora, parece-me que se for possível deve eliminar-se esta expressão da lei, com vista ao combate à sua especulação. Pode estar na Nota Justificativa, mas o texto da lei pode dar azo a várias interpretações, e a várias aplicações desta lei, fugindo-se à intenção legislativa. E, por outro lado, apenas a título de redacção... se se mantiver esta redacção, a meu ver, conviria ser claro, afirmar que não é a sua especulação, a “especulação da transmissão”. As transmissões não se especulam, o que se especula é o preço da transmissão. Portanto, se o Governo, ou se os colegas entenderem manter esta redacção, com vista ao combate da especulação, eu sugeriria, “com vista ao combate à especulação do preço daquelas transmissões”.

Mas, fundamentalmente, o que eu preciso de obter do Governo é a

clarificação do âmbito de aplicação deste artigo 1.º. Se a Conservatória nada me disser sobre a finalidade do prédio, haverá aqui alguma presunção de que cai no âmbito de alguma destas quatro categorias? Ou não está sujeita a este imposto especial?

Muito obrigado.

**Presidente:** Bom, vai o Sr. Director Cheong responder?

**Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, André Cheong:** Obrigado, Sr. Presidente.

Obrigado ao Sr. Deputado Leonel Alves pelas questões levantadas.

A primeira questão incide sobre o título da proposta de lei do imposto do selo especial. Quando esta proposta de lei for aprovada, a proposta de lei intitulada “imposto do selo especial” passa a ter como designação: “Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis destinados a habitação”. Ou seja, a lei não regula apenas os imóveis com fins comerciais, mas sim todos bens imóveis. Agora, o que é regulamentado? Vejam o artigo 1.º da proposta de lei.

A segunda questão: o Sr. Deputado Leonel Alves perguntou sobre o artigo 1.º da proposta de lei, sobre a alteração do objecto da Lei n.º 6, do ano passado. O Sr. Deputado disse: na lei anterior prevê-se bens imóveis destinados à habitação, e esta proposta de lei prevê bens imóveis destinados a habitação, com fins comerciais, escritórios ou estacionamento de veículos motorizados. A expressão “estacionamento de veículos motorizados”, no fundo, quer dizer estacionamento. E por que razão utilizamos um termo tão complicado? A resposta é: a Lei n.º 6/99/M, que prevê a destinação genérica dos prédios, usa também este termo. O nosso objectivo é evitar uma interpretação diferente.

Segundo: tal como referiu o Sr. Deputado Leonel Alves, se o pagamento do selo especial de um bem imóvel é devido, ou não, no âmbito desta proposta de lei... depende dos fins. O que disse foi correcto. Além dos 4 fins que acabei de referir, a Lei n.º 6/99/M prevê os fins hoteleiros e industriais, que não estão incluídos nesta proposta de lei. Além disso, os terrenos não estão incluídos nesta proposta de lei, que prevê exclusivamente os bens imóveis destinados a habitação, os com fins comerciais, escritórios, e estacionamento de veículos motorizados.

A nível operacional, como se definem os fins? Tal como disse o Sr. Deputado Leonel Alves, tendo em conta os dados ainda não registados, define-se claramente qual a finalidade, de acordo com os dados constantes da Direcção dos Serviços de Finanças. Isto é correcto. Tal como referiu o Sr. Deputado Leonel Alves, alguns edifícios antigos, muito antigos (antes, tomámos conhecimento da existência do problema junto da DSF), não têm dados completos, registados na DSF, ou não têm dados registados sequer. Mas quero reiterar que edifícios como estes são muito poucos, e na sua maioria destinam-se a habitação, não tendo referência sobre a sua finalidade. A estes edifícios não se obriga ao pagamento do imposto do selo especial, no âmbito desta proposta de lei. Porque a maior parte dos mesmos destina-se a habitação, e a proposta de lei, aprovada no ano passado, prevê que os bens imóveis destinados a habitação estão obrigados a pagar o selo especial. A partir do ano passado, estes casos não são obrigados a pagar o imposto do selo especial. Por isso, não sugerimos utilizar uma forma genérica para definir o seu fim. Em suma, para os bens imóveis cujo fim seja provado, é devido o imposto do selo especial; ao contrário, ou em situações muito

especiais, não é devido o imposto do selo especial. Esta é a resposta à primeira questão colocada.

O Sr. Deputado Leonel Alves perguntou sobre a última linha do artigo 1.º. A redacção em português corresponde à última frase na versão em chinês: “com vista ao combate à sua especulação”. Esta redacção não é nova, em termos de intenção legislativa, e de redacção em português. Esta redacção consta da Lei n.º 6/2011. Esta lei entrou em vigor há um ano e achamos bem... Por isso, desta vez... seguimos a redacção da lei vigente, pois esta proposta de lei visa alterar a lei vigente.

Tenho dito, obrigado.

**Presidente:** Bom, em relação ao artigo 1.º, da proposta de lei... Ou seja, o artigo 1.º, da proposta de lei, inclui o n.º 1 e o n.º 2, que alteram os artigos 1.º, 2.º, 4.º e 7.º, da Lei n.º 6/2011.

Em relação ao artigo 1.º, da proposta de lei...

Tem a palavra o Sr. Deputado Leonel Alves.

**Leonel Alberto Alves:** Sr. Presidente:

Só queria um esclarecimento mais firme: se a Conservatória, se a certidão da Conservatória nada disser sobre a finalidade do prédio, este está sujeito ao imposto, ou não está sujeito ao imposto especial de selo?

A lei não diz, mas a explicação do Plenário pode ter um efeito interpretativo.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Subdirector dos Serviços de Finanças.

**Subdirector dos Serviços de Finanças, Iong Kong Leong:** Em geral, os fins dos imóveis estão registados na Conservatória de Registo Predial ou na DSF. Suponhamos... se os dois Serviços tiverem dívidas quanto ao fim de um imóvel, este não está sujeito ao pagamento do imposto do selo especial, pois o seu fim não está determinado. Tal como disse o Sr. Director Cheong, há muitos edifícios muito, muito antigos, mas são poucos. Basicamente não encontramos edifícios deste género, na prática. Especialmente no decurso da aplicação do regulamento do imposto do selo especial, só encontramos um caso, quanto me lembro. Estava em causa um edifício que não tinha o fim definido.

**Presidente:** Bom, está claro. Segundo o esclarecimento do Governo, os edifícios antigos registados na Conservatória de Registo Predial ou na DSF, e que não têm o fim definido, não são obrigados a pagar o imposto do selo especial pela transmissão.

Vamos votar o artigo 1.º, da proposta de lei.

(Votação)

**Presidente:** Aprovado.

Agora vamos apreciar o artigo 2.º, da proposta de lei. O artigo 2º, no fundo, é aditado o artigo 53.º-A

Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Wai Chi.

**Chan Wai Chi:** Obrigado, Sr. Presidente.

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

Em relação ao n.º do artigo 53.º-A, peço melhor resposta e esclarecimento, a nível de interpretação e compreensão jurídica.

O n.º 3 diz: “(...) sendo pessoas singulares residentes e não residentes, e sendo estes últimos cônjuges ou parentes ou afins na linha recta de todos ou de alguns daqueles.” Não sei como está a versão em português, mas na versão em chinês li: “parentes ou afins na linha recta”. Portanto, peço uma definição clara da afinidade.

Em relação à afinidade, o artigo 1468.º, do Código Civil de Macau (Noção de afinidade), diz: “Afinidade é o vínculo que liga cada um dos cônjuges aos parentes do outro.” O artigo 1469.º, do CCM, diz: “A afinidade determina-se pelos mesmos graus e linhas que definem o parentesco.” O artigo 1467.º, do CCM, diz: “Os efeitos do parentesco produzem-se em qualquer grau na linha recta e até ao quarto grau na colateral.” Se a interpretação da redacção, “os parentes ou afins”, do disposto no n.º 3, tem como base o CCM, vamos ver... Segundo a explicação do artigo 53.º-A, apresentada pelo Governo, na página 3, acho que é necessário esclarecer os casos do A e do B. O caso do A, é muito claro, porque a afinidade na linha recta entre C e A é claramente exemplificada, em termos do não pagamento da taxa adicional de 10% do imposto do selo. Mas no caso do B, o fulano D e o fulano A são de afinidade colateral. Há um problema: o Governo interpretou a afinidade como sendo na linha recta e colateral. Mas no artigo 1467.º, do CCM, diz: “Os efeitos do parentesco produzem-se em qualquer grau na linha recta e até ao quarto grau na colateral.” Segundo o exemplo que o Governo apresentou, o fulano D é o irmão da esposa do residente A, de Macau. Neste caso, qual é o grau da afinidade? Segundo? Não sei, concretamente. Pode ser o 2º ou 3º grau colateral, mas, segundo o artigo 1467.º, do CCM, produzem-se efeitos. Não sei bem... No artigo aditado, o Governo tem a intenção de escrever “parentes ou afins na linha recta”? Eu entendo literalmente: os “afins na linha recta” inclui qualquer grau na linha recta, e até ao quarto grau na colateral.

Agradeço um esclarecimento do Governo.

Obrigado.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Deputado Leonel Alves.

**Leonel Alberto Alves:** Sr. Presidente:

Também uma pergunta, para esclarecimento.

Aqui, fala-se em empresário comercial, pessoa singular, portanto, este empresário comercial, pessoa singular, vulgarmente conhecido por comerciante, se comprar uma habitação, vai pagar a taxa adicional de 10%. Ora, ele é comerciante, ou porque está inscrito nas Finanças como tal, ou porque está registado na Conservatória, mas também pode dar-se o caso de não estar inscrito nas Finanças, nem registado na Conservatória, mas pratica actos de comércio! Portanto, há aqui, imediatamente, uma disparidade de tratamento. O comerciante registado na Conservatória, está sujeito a este 53.º-A, o comerciante que não está registado na Conservatória, não está sujeito a este 53.º-A, mas, material ou objectivamente, ele sobrevive, ganha o seu pão de cada dia, através do exercício de actos de comércio.

Portanto, há aqui uma disparidade!

Por outro lado, este empresário comercial residente permanente acaba por ser tratado, fiscalmente, de maneira diferente de um outro residente permanente de Macau. Portanto, um residente permanente que seja funcionário público, por exemplo, não está sujeito a este 53.º-A, mas o residente permanente que para viver precisa de ser comerciante, compra e vende automóveis, está sujeito a este 53.º-A. É isto? A interpretação está correcta? Se esta interpretação estiver correcta, gostava de saber a *ratio legis*, porquê? Porque é que o residente permanente que para viver é comerciante tem que pagar o imposto adicional de 10%? E mais, se comprar duas fracções autónomas para habitação, uma porque tenciona casar, e quem não tem casa não pode casar, não é... como se costuma dizer, ele, comerciante, compra uma fracção autónoma de habitação para casar e outra fracção autónoma para especular. Como é que a gente vai fazer aqui a distinção? Ele é tratado de acordo com esta lei, pela mesma via... pelo mesmo critério? Tem que pagar os 10%, independentemente da finalidade dessa sua compra? É um bocado injusto! Eu, comerciante... Eu sou comerciante, e quero comprar duas casas, uma – como disseram os colegas, as taxas de juro estão baixíssimas – para ver se o meu dinheiro não fica depreciado, e outra, porque preciso efectivamente dela para viver, mas, de qualquer maneira, quer numa quer noutra tenho que pagar um adicional de 10%. Isto será justo?

Outra questão, relacionada com o 53.º-A, tem a ver com o conceito de pessoa colectiva. Tal como está aqui, abrange também as associações. Agora, se uma associação comprar uma habitação para os seus associados viverem, coitados, são pobres, tem que pagar um adicional de 10%. Porquê?

Eu gostava de ter uma explicação para compreender melhor o alcance desta lei.

Muito obrigado.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Director Cheong.

**Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, André Cheong:** Obrigado, Sr. Presidente.

Primeiro, respondo às questões do Sr. Deputado Chan Wai Chi.

A primeira questão incide sobre a interpretação literal da versão em chinês e em português. Na versão em chinês, o artigo 53.º-A, n.º 3, diz: “parentes ou afins na linha recta”. A “linha recta” refere-se aos “parentes” e aos “afins” também. Embora na redacção em chinês, a palavra “afins” esteja colada à palavra “parentes”, mas a ideia jurídica é: os parentes têm de ser na linha recta, os afins também. Na versão em português, a ideia pode ser um pouco confusa. Na versão em português, a redacção “na linha recta” não está colada à palavra “parentes”, mas sim à palavra “afins”. Quando compararmos as duas versões, em chinês e em português, não deve causar confusão. Em suma, os parentes e os afins devem ser na linha recta, e não na colateral. Isto é exemplificado no segundo caso na informação que lhes facultámos. A ideia é esta.

O Sr. Deputado Leonel Alves levantou duas questões. A primeira questão é sobre a redacção... Deixe-me ver, seguimos a redacção do Código Comercial: empresário individual como pessoa singular; empresário comercial como pessoa singular. Esta terminologia é empregue no Código Comercial. Mas, no fundo é aquilo que

chamamos comumente “empresário individual”. Porque em Macau, no âmbito do Código Comercial, é permitida a existência do empresário individual. Ou seja, uma pessoa abre uma loja, não tendo constituído uma sociedade por quotas, sendo preciso apenas declarar à DSF o imposto. Porém, de acordo com o Código Comercial, a pessoa que quer ser empresário individual apenas tem de tratar do registo comercial. Quanto a isso, com esta lei, pretendemos regulamentar...isto é, se... O mais importante é verificar o que os documentos titulam. Porque sabemos que tanto residentes como não residentes podem constituir-se como empresário individual. Antes, houve muitos não residentes que se registaram como empresário individual em Macau. Neste caso, de acordo com esta lei, no momento de adquirir uma casa, importam os documentos apresentados. Por exemplo, um residente, chamado Chan Dai Man, exhibe o BIR na aquisição de casa, não há problema. Os funcionários não iriam perguntar: chama-se Chan Dai Man, e o que faz? Trabalha na função pública? Que funções desempenha? Não está em causa tudo isto, mas sim que satisfaça as disposições legais, não carece de pagar a taxa adicional de 10%. No caso de Chan Dai Man comprar uma casa na qualidade de empresário individual, ou em nome da sua firma, de acordo com esta lei, ele precisará de pagar a taxa adicional de 10%. São estas as disposições.

Quanto às pessoas colectivas, de acordo com o Código Civil, as pessoas colectivas incluem as associações, caso não haja indicação especial. Sabe-se que em Macau é fácil e simples constituir uma associação, pois goza-se de liberdade de associação. Caso não sejam regulamentadas as pessoas colectivas na lei, primeiro, dava-se lugar a uma lacuna; segundo, esta lei coloca restrições às pessoas colectivas, além das razões referidas pelos Srs. Deputados, as pessoas colectivas podem investir em muita coisa, tendo o suporte legal. Isto sucede também noutras regiões. Em geral, as pessoas colectivas não têm necessidade de comprar bens imóveis destinados a habitação. Mas é possível precisar de arrendar uma casa para trabalhadores habitarem. Podem não ter a necessidade de comprar bens imóveis destinados a habitação em Macau. Da mesma forma, esta ideia aplica-se às empresas e às associações. Quero frisar que, de acordo com o regulamento do imposto do selo especial, e outra lei, as associações das pessoas colectivas de utilidade pública estão isentas da taxa adicional de 10%.

Obrigado.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Deputado Vong Hin Fai.

**Vong Hin Fai:** Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

Em relação ao artigo 53.º-A, aditado à alteração da lei do regulamento do imposto do selo, há pouco, alguns Srs. Deputados manifestaram-se preocupados com esta matéria. O Sr. Deputado Leonel Alves perguntou sobre a aquisição de bens imóveis destinados a habitação por empresários individuais, de pessoas singulares, e o Sr. Director Cheong já esclareceu: aos empresários individuais, enquanto pessoas singulares, não é aplicável o imposto do selo especial. Se os mesmos comprarem bens imóveis, destinados a habitação, a título individual. Mas, há outra situação: uma escritura mostra que o residente Chan Dai Man comprou um imóvel na

qualidade individual, e na mesma escritura contraiu um empréstimo hipotecário. O credor do empréstimo é geralmente um banco, e o empréstimo é concedido à pessoa na qualidade de empresário individual. Não sei se estou a ser entendido. Neste caso, Chan Dai Man tem duas identidades na escritura: na primeira, comprou o imóvel a título individual, mas, ao contrair o empréstimo, Chan Dai Man pediu ao banco um empréstimo na qualidade de empresário em nome individual, como pessoa singular. Neste caso, gostava de perguntar ao Governo: é devida a taxa adicional de imposto do selo?

Além disso, gostava que o Governo me esclarecesse uma questão. O n.º, do artigo 53.º-A, prevê a aquisição de bens imóveis destinados a habitação, a título oneroso ou gratuito. Regra geral, a aquisição de bens imóveis a título gratuito é feita através das sucessões e doações. Gostava de saber qual o fundamento do Governo: pelos bens imóveis destinados a habitação, adquiridos através de sucessão, a pessoa colectiva... em que situações os empresários comerciais pessoas singulares e não residentes terão de pagar o imposto do selo especial (excepto nas situações onde eles estão isentos da taxa adicional, prevista no artigo 3.º, do Regulamento do Imposto do Selo)

Porque tenho esta dúvida? Porque consultei a Lei n.º 6/2011, aprovada no ano passado, o artigo 9.º, que prevê uma série de isenções de forma detalhada, incluindo sucessões. A Lei n.º 6/2011, prevê o imposto do selo especial, e estamos a discutir a taxa adicional. Gostava de saber por que razão o proponente fez esta divisão. Esta é a segunda questão.

Terceira questão: gostava de ouvir uma explicação suplementar e um esclarecimento da DSF, sobre o aspecto “a título gratuito”, a nível operacional. Porque, de acordo com o n.º 2, do artigo 53.º-A, do Regulamento do Imposto do Selo alterado, são alterados os artigos 42.º ou 43.º, da Tabela Geral do Imposto do Selo. O artigo 43.º, da Tabela Geral do Imposto do Selo, diz que os bens imóveis adquiridos a título gratuito estão sujeitos ao imposto do selo especial de 10%. Sendo a título gratuito, a DSF deve ter um mecanismo para avaliar a base de cálculo do imposto.

Estou mais atento à segunda dúvida, pois o artigo 9.º, da Lei n.º 6/2011, prevê uma série de isenções do imposto do selo especial, incluindo as sucessões. Porque levanto esta questão? Porque pode haver uma situação em que um não residente, que vive na China Continental, é chamado à herança de um parente falecido em Macau. Neste caso, ele não pratica especulação nem investimento, mas sim aceita uma herança. Quando um não residente, ou uma pessoa colectiva, uma associação, adquire bens imóveis em Macau através de sucessão, por que razão são obrigados a pagar a taxa adicional? Qual o critério desta cobrança?

Gostava que me desse uma explicação suplementar, ou esclarecimento.

Obrigado, Sr. Presidente.

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

**Chan Wai Chi:** Obrigado, Sr. Presidente.

Obrigado pela resposta, Sr. Director Cheong.

A intenção legislativa do proponente foi claramente esclarecida na versão em português: “afins na linha recta”. Mas a língua chinesa tem a sua própria forma de escrita. No decurso legislativo, a

interpretação do chinês tem o seu estatuto jurídico, especialmente o conceito dos afins é definido no artigo 1468.º, do Código Civil. Sabemos claramente o que são parentes na linha recta ou afins na linha recta. Proponho, para evitar confusão dos “afins na linha recta”, acrescentar isto ao redigir a proposta, “parentes na linha recta ou afins na linha recta”, para tornar a redacção mais esclarecedora.

Obrigado.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Deputado Leonel Alves.

**Leonel Alberto Alves:** Sr. Presidente:

Da resposta que me foi dada, e que agradeço, fiquei com a ideia de que se abre a hipótese do empresário comercial, pessoa singular, requerer às Finanças e explicar a sua situação, dizer que adquiriu determinada fracção autónoma para habitação, e não para a sua empresa, não para a sua actividade comercial.

Fiquei com esta ideia, de que há a possibilidade desta pessoa, para não pagar os 10% de taxa adicional, expor, explicar e requerer ao Governo, através das Finanças, para que se atente à sua situação nesse caso concreto, porque não obstante estar inscrito nas Finanças ou na Conservatória do Registo Comercial como comerciante, empresário comercial, a verdade é que a aquisição não visa atingir fins comerciais, portanto, é para uso próprio.

Ora, se se admite esta possibilidade de expor e requerer, creio que a lei tem que ser clara a esse respeito, porque a lei... tal como a lei aqui, diz que basta ser empresário comercial e que compre uma habitação para estar sujeito ao imposto adicional. Não vejo aqui na redacção qualquer excepção. Se o pensamento legislativo é no sentido de admitir excepções, requerendo e comprovando a situação concreta que o isente, então a lei tem que lhe dar este caminho para requerer, ou seja, a lei tem que *escrever* isso. Senão, passados uns anos, outros aplicadores da lei, que não os actualmente presentes nesta sala, poderão ter outra interpretação.

Ora, se o Governo entender que o empresário comercial, pessoa singular, que adquire uma habitação para a sua vida, para casa dele, para a família dele, não está sujeito aos 10% adicionais, isto tem que estar escrito, e para o escrever eu sugeria a seguinte redacção: depois de “pessoa singular”, colocar uma vírgula, “no exercício da sua actividade”. Quando está no exercício da sua actividade tem de pagar os 10%, porque da resposta que ouvi, ele tem que demonstrar que é comerciante, e na prática vai pagar mais 10%, ora, ele não vai demonstrar que é comerciante para pagar mais 10%, ninguém faz isso, só se for por engano ou se for induzido em erro; no prazo de trinta dias, ou seja, a lei dá-lhe trinta dias para pagar o imposto, depois de assinado o contrato de compra e venda, tem então trinta dias para ir às Finanças declarar o imposto. As Finanças vão ao computador, verificam que o fulano é comerciante, e taxam-lhe logo 13%, 10 mais os 3 normais, taxam logo 13. O que é que ele vai fazer? Se não pagar, leva multa. Ou, sendo mais previdente, já que se registou voluntariamente como comerciante na Conservatória, antes da compra cancela o registo, pois se não cancelar o registo tem que requerer, antecipadamente, a isenção de pagamento, não é... a não aplicação deste normativo. Se não, qualquer aplicador vai... hoje em dia, pela informática... e facilmente vê se a pessoa está, ou não, registada como comerciante na Conservatória ou nas Finanças; agora, se acontecer isto a um cidadão que, inadvertidamente, compra, e por acaso até é a habitação dele e da família, tem que pagar mais 10%.

Com certeza que vai reclamar junto aqui dos Senhores Deputados, que têm gabinetes abertos para receber queixas.

Portanto, Sr. Secretário e Sr. Presidente, se o pensamento legislativo é, efectivamente, no sentido de que, apesar daquilo que está aqui escrito, há excepções, há maneira de requerer e obter o não pagamento, Sr. Presidente, isto tem que estar aqui escrito!

Muito obrigado.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Director Iong.

**Subdirector dos Serviços de Finanças, Iong Kong Leong:** Sr. Presidente, Srs. Deputados:

Em primeiro lugar, respondo às questões do Sr. Deputado Vong Hin Fai: um documento mostra que uma pessoa comprou uma casa e também ao mesmo é fiador do empréstimo numa qualidade diferente, neste caso o fiador terá de pagar imposto? Mas posso dizer com toda a certeza que, no âmbito da Lei do Imposto do Selo Especial sobre a Transmissão de Bens Imóveis Destinados a Habitação, quem tem obrigação de pagar imposto é o comprador. Portanto, o fiador não tem esta obrigação fiscal de pagar imposto. “Obrigação fiscal” quer dizer o imposto do selo na transmissão de bens imóveis.

Outra questão levantada foi sobre transmissão da herança. Ao abrigo do artigo 51.º, a transmissão da herança é excluída no imposto do selo da transmissão de bens. Mas é devido o pagamento do imposto do selo sobre a transmissão de bens imóveis, se esta transmissão for feita em vida. Portanto, as sucessões de herança estão isentas do imposto do selo sobre a transmissão da herança. E porquê estas disposições? Porque na divisão da herança, sucedem-se situações diferentes. Por exemplo, recebida a parte legal, alguns dos herdeiros podem abandonar a sua parte, ou se tiver lugar uma transacção, neste caso, é preciso pagar o imposto do selo sobre a transmissão de bens imóveis.

Em relação às doações, porque nesta proposta de lei estão as doações sujeitas à taxa adicional? A ideia é colmatar lacunas. Por exemplo, suponhamos que o comprador e o vendedor aleguem serem doações, neste caso, poderá dar lugar às lacunas, à fuga fiscal.

No que diz respeito à fórmula de cálculo, a Lei do Imposto do Selo sobre Transmissão de Bens Imóveis prevê que o imposto se calcula de acordo com o preço constante do respectivo documento, ou o valor fiscal registado na DSF, ou seja, o preço predial; perante estes dois preços, opta-se pelo mais elevado. Temos ainda um mecanismo, por exemplo, caso os dois preços sejam tendencialmente baixos, sugerimos fazer uma avaliação do imóvel, finda a avaliação, calcula-se o devido imposto do selo sobre a transmissão de bens.

**Presidente:** Bom, tem a palavra o Sr. Director Cheong.

**Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, André Cheong:** Obrigado, Sr. Presidente.

Srs. Deputados:

O Sr. Director Iong já respondeu às questões do Sr. Deputado Vong Hin Fai. Precisamente, é esta a situação: numa escritura... porque o artigo 53.º-A prevê os documentos, prevê os documentos. Um empresário individual que seja adquirente... porque a lei prevê a

identidade do adquirente. Quero reiterar que se ele comprar um imóvel apresentando o seu BIR, na qualidade da pessoa singular Chan Dai Man, neste caso, ele não está sujeito à taxa. Agora, numa mesma escritura, Chan Dai Man contraiu empréstimo bancário na qualidade de empresário individual, no âmbito desta lei, ele não é o adquirente, mas sim aquele que contraiu a hipoteca. Neste caso, de acordo com esta lei, ele não é sujeito à taxa. Isto é muito claro.

O Sr. Deputado Chan Wai Chi propôs à comissão de redacção expressar claramente a ideia de “parentes na linha recta e afins na linha recta”. Quanto a isso, iremos ver detalhadamente com a comissão de redacção, se esta proposta de lei for aprovada. Quero frisar que, graças ao Sr. Presidente, trocámos opiniões com a assessoria sobre o texto desta proposta de lei, tendo reparado na redacção do n.º 3. Para isso, damos já exemplos com os quais os Srs. Deputados ficam esclarecidos da redacção do n.º 3: “(...) quando os adquirentes são residentes e não residentes(...)”. Isto quer dizer: “pessoa singular”, excluindo pessoas colectivas e empresários individuais. É esta a ideia. Na altura, foi levantada esta dúvida pela assessoria: esta ideia não está bem clara. Bom. A intenção legislativa não se altera, mas a comissão de redacção pode melhorar esta redacção. Esta é a resposta à primeira questão.

Segunda questão, do Sr. Deputado Leonel Alves. Se calhar, a minha explicação não foi clara, repito-a: a base legal não são os actos, uma vez que a DSF cobra imposto do selo tendo como base os documentos. Por isso, a alínea 1), do artigo 53.º-A, diz expressamente: certos documentos, papéis, actos, etc. Por isso, o essencial são os documentos. Documentos aqui... é uma referência à escritura de compra e venda. Um empresário individual não precisa de o declarar à DSF, para esta confirmar a sua identidade. Tal como eu disse antes, no momento de assinar a escritura de compra e venda, temos de verificar a identidade do adquirente. Ele apresenta o BIR... Chan Dai Man, pessoa singular, casado, residente em... Não há problema. Caso Chan Dai Man seja identificado como empresário individual na compra do imóvel, de acordo com esta lei, ele é sujeito à taxa adicional de 10%. Estas são as disposições desta lei.

Obrigado.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Deputado Vong Hin Fai.

**Vong Hin Fai:** Obrigado, Sr. Presidente.

Agradeço a explicação do Sr. Subdirector Iong. Mas, na versão em chinês ou na versão em português, o n.º 1, do artigo 53.º-A, expressa-se claramente a ideia: “(...) quando o adquirente, a título oneroso ou gratuito, desses bens ou direitos é pessoa colectiva, empresário comercial, pessoa singular, ou não residente que não está abrangido pelas isenções do imposto do selo previstas no presente regulamento ou em legislação especial (...)”. Na minha interpretação – embora sem explicação do Sr. Subdirector Iong – o “quando é adquirente”, refere-se ao artigo 3.º, do Regulamento do Imposto do Selo, que é o sujeito da isenção, mas não ao objecto da isenção, previsto no artigo 51.º, e que o Sr. Subdirector Iong acabou de mencionar. Na versão em português, o n.º do artigo 53.º-A, não vejo que o objecto seja a isenção da taxa. Fiquei mais tranquilo com a sua explicação, mas espero que a comissão de redacção faça alguma coisa para dissipar a minha preocupação, pois a interpretação jurídica não pode apenas depender da acta do Plenário.

Obrigado, Sr. Presidente.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Deputado Leonel Alves.

**Leonel Alberto Alves:** Sr. Presidente:

Portanto, na sequência daquilo que disse o Deputado Vong Hin Fai, é mais para clarificar, e para no futuro ficarmos a saber como é que lidamos com esta lei. Deprendo, e peço para confirmar, das palavras do senhor Director, que ao empresário comercial, o indivíduo que por acaso é empresário comercial, se não declarar essa qualidade no contrato ou na escritura, jamais poderá o Governo aplicar-lhe a taxa adicional de 10%. Não pode. Quer dizer que o Governo não pode, apesar de ele não declarar essa sua qualidade, não pode o Governo depois ir investigar, ir ao computador e detectar que o fulano é efectivamente comerciante, e ir atrás dele para pagar os 10% adicionais. É isso o compromisso de honra?

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Director Cheong.

**Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, André Cheong:** Respondo à questão do Sr. Deputado Vong Hin Fai.

Em relação à expressão “quando o adquirente”, esta não se refere ao sujeito nem às pessoas, mas sim a uma situação. Portanto, quando necessário, a comissão de redacção pode prestar esclarecimentos. Mas posso deixar bem claro que não se refere a “pessoas”, mas sim a “situações”. Esta é a resposta à primeira questão.

Respondendo à segunda questão do Sr. Deputado Leonel Alves: quero reiterar claramente que a receita do Governo é feita de acordo com a lei. Esta “lei” é a lei que vai ser aprovada hoje. Quanto ao “adquirente”, quando o adquirente compra um imóvel, fica sujeito, ou não, à taxa adicional de 10%. Depende da identidade que usar na compra. Quando a pessoa usa a identidade de “pessoa singular” na compra do imóvel, fica isenta da taxa, e não é preciso verificar se ela tem ou não outra identidade ao mesmo tempo, pois não é este o espírito da lei. Sabemos que a definição da identidade de “empresário individual”, do regime jurídico, não está bem clara. Não queremos... Posso dizer-lhes que antes de acrescentarmos a esta proposta de lei o “empresário”, verificámos junto da Conservatória de Registo Predial. Para já, não há registo da compra de bens imóveis por pessoas na qualidade de empresário individual. Não há, mas pretendemos alcançar o resultado da intenção legislativa, não deixando lacunas. Porque é possível que os não residentes venham a comprar imóveis na qualidade de empresário individual, alegando: “a lei não prevê isto e eu sou empresário individual”. Assim causaria controvérsia. O que é empresário? O que é pessoa colectiva? O que é pessoa singular? No âmbito do regime jurídico, pode-se gerar controvérsia. No aspecto fiscal, não queremos deixar margens para controvérsia, portanto, está expressa esta ideia.

**Presidente:** A redacção do n.º 3, do artigo 53.º-A, já foi de facto estudada anteriormente pelos assessores, entendendo-se que, quando for necessário, a comissão de redacção vai estudar e dar um toque.

Tem a palavra o Sr. Deputado Fong Chi Keong.

**Fong Chi Keong:** Obrigado, Sr. Presidente.

Quando mais ouvi, com mais medo fiquei. O Sr. Director respondeu: “As pessoas que compram imóveis na qualidade de empresário individual ficarão sujeitas à taxa adicional de 10%”? Isto é discriminação dos homens de negócio! Uma boa parte das gentes de Macau é empresário! E quais os critérios a utilizar? Não estou a

perceber. Está em vigor o feudalismo, em que os agricultores, artesãos e comerciantes, eram classificados como 4ª classe? Por isso, têm de pagar mais imposto? Fiquei chateado com o que ouvi, sinceramente! Como é possível aplicar uma lei como esta, que obriga o pagamento do imposto de acordo com a identidade, com a profissão? Isto é assustador! Para que fazemos negócio? Para quê? Seria melhor pedir ao Governo dinheiro! Não sei que lei é esta! Fiquei mesmo com medo. É comum estimular as pessoas para se dedicarem ao negócio, mas porque são os homens de negócio discriminados? Os homens de negócio ficam sujeitos à taxa adicional de 10%? Os que andam sem fazer nada seriam premiados em 15%? Seria assim? Absurdo, sinceramente! Se essa... noutra palavra pouco agradável: quando se verificam problemas no mercado, quando os *media* exercem pressão, o Governo fica imediatamente preocupado. O regulamento do imposto do selo sofreu várias alterações, não foi? Sinceramente! Matéria de compra e venda tem a ver com a vontade do comprador, tem a ver com os consumidores. Se por um imóvel pedissem \$10 mil por pé, os consumidores aceitariam? Poderiam pedir \$100 mil por pé, se quisessem, mas era apenas um pedido subjectivo. Na prática, alguém aceitaria? Não tenham medo de pisar numa corda e pensar que é uma cobra! Acho que agora o Governo actua de forma confusa, depois de tomar conhecimento dos problemas que afectam o quotidiano da população. Como é possível produzir uma lei como esta!? Os homens de negócio ficam sujeitos à taxa de 10% na aquisição de bens imóveis? É absurdo!

Esta lei não faz sentido, oponho-me, com certeza! Acho que a sua explicação é um disparate! Afinal há diferença entre os homens de negócios, os cidadãos e os funcionários públicos, no âmbito do regime fiscal? Como é possível? Não me admira porque dois grandes advogados levantaram tantas dúvidas, pois vocês não sabem o que estão a fazer. O regime fiscal está muito ligado com a vida quotidiana dos residentes, não pode ser alterado quando se quiser, não pode ser alterado quando se quiser. Ainda por cima, estabeleceram-se critérios múltiplos! Os empresários que compram bens imóveis para habitação própria, ou para seus trabalhadores habitarem, ficam sujeitos à taxa adicional de 10%? Incluindo outras taxas, a percentagem devida é maior do que 12,6% do imposto complementar de rendimentos, não é? Tornaram o regime fiscal mais absurdo. Estou mesmo irritado! Não pode ser assim.

**Presidente:** Em relação à redacção do n.º 3, como utilizamos o processo de urgência, a proposta de lei não foi entregue à comissão para debate. Assim, devemos fazer a correcção no Plenário. Proponho o seguinte: o Sr. Director Cheong e os assessores vão melhorar a redacção, e de seguida vamos votar.

**Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, André Cheong:** Obrigado, Sr. Presidente.

Dou ao Sr. Deputado Fong Chi Keong uma resposta simples.

Repito, a nossa intenção legislativa, a ideia literal da proposta de lei, não é cobrar uma taxa de 10% aos homens de negócio, na aquisição de bens imóveis. Quero reafirmar que no momento de comprar uma casa (tal como acontece em Macau na aquisição de casas), ninguém verifica a identidade dos adquirentes. Reafirmo, se Chan Dai Man usar o BIR para adquirir um imóvel, não fica sujeito à taxa, mas fica-se sujeito à taxa quando o adquirente usa o nome da sua loja, segundo o regime de Macau, uma loja serve para o empresário individual comprar imóveis. Os não residentes podem constituir uma firma, podem ser empresários individuais, portanto,

isso pode dar origem a disputa e lacunas nas disposições desta lei. Tendo em conta isto, produzimos estas disposições, que já foram esclarecidas.

O Sr. Presidente referiu a redacção do n.º 3, a redacção actual é: "(...) quando o adquirente é residente permanente, os não residentes(...)" Depois de discutir com os assessores, a redacção passa a ser: "(...) quando os adquirentes são iguais ou superiores a duas pessoas singulares, sendo um residente permanente e outro não residente (...)". Assim, salienta-se: não há pessoas colectivas, mas sim pessoas singulares, e quando são residentes permanentes e não residentes, que são os requisitos que satisfazem o disposto no n.º3. É esta a ideia.

**Presidente:** Pode dar agora a redacção para votarmos? Vamos fazer um intervalo de 10 minutos, de forma a ter tempo para preparar a redacção.

(Intervalo)

**Presidente:** Srs. Deputados:

São agora 8 horas. Vamos então continuar, ou suspender o Plenário? Continuar amanhã? Amanhã? Está bem. Para decidir, temos de votar, uma vez que as opiniões dos Srs. Deputados divergem: uns querem continuar agora e outros querem continuar amanhã. Votem a favor, se continuamos agora, voltem contra, se continuamos amanhã. Não precisam de levantar o braço, mas sim carregar no botão. Votem a favor, se continuamos.

(Votação)

**Presidente:** A favor. Está bem. Continuamos agora. Está bem...

A redacção do artigo 53.º-A, foi alterada, tendo sido eliminado: "quando o adquirente é residente permanente e não residente". Foi esta a alteração.

O artigo 2.º, da proposta de lei, abrange o artigo 53.º-A aditado, e duas tabelas dos artigos 42.º e 43.º. Procedam à votação do artigo 2.º.

(Votação)

**Presidente:** Aprovado.

Agora vamos votar os artigos 3.º e 4.º (disposições transitórias e entrada em vigor). Srs. Deputados, querem opinar? Não? Procedam à votação.

(Votação)

**Presidente:** Há declaração de voto? Está bem, não há.

Está terminada a Ordem do Dia.

Obrigado ao Sr. Secretário Lau e aos Srs. governantes, pela vossa presença neste Plenário.

**Intérpretes-tradutores:** Gabinete de Tradução

**Redactores:** Gabinete de Registo e Redacção