



# 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.<sup>a</sup> SESSÃO LEGISLATIVA (2012-2013)

第一組 第 IV-82 期  
I Série N.º IV-82

**Data:** 16 de Outubro de 2012  
18 de Outubro de 2012

**(Início e termo da reunião do dia 16 de Outubro)**

**Início da reunião:** 15 horas  
**Termo da reunião:** 19 horas e 30 minutos

**(Início e termo da reunião do dia 18 de Outubro)**

**Início da reunião:** 15 horas  
**Termo da reunião:** 19 horas e 20 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 e ausentes na reunião do dia 16)**

**Deputados presentes:** Lau Cheok Va, Ho Iat Seng, Chui Sai Cheong, Kou Hoi In, Kwan Tsui Hang, Fong Chi Keong, Ng Kuok Cheong, Vitor Cheung Lup Kwan, Tsui Wai Kwan, Chan Chak Mo, Cheang Chi Keong, Au Kam San, Vong 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 e Tong Io Cheng.

**Deputados ausentes:** Leonel Alberto Alves.

**(Deputados presentes e ausentes na reunião do dia 18)**

**Deputados presentes:** Lau Cheok Va, Ho Iat Seng, Chui Sai Cheong, Kou Hoi In, Fong Chi Keong, Kwan Tsui Hang, Ng Kuok Cheong, Tsui Wai Kwan, Chan Chak Mo, Cheang Chi Keong, Au Kam San,

Vong Hin Fai, Ung Choi Kun, José Pereira Coutinho, 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 e Chan Melinda Mei Yi.

**Deputados ausentes:** Leonel Alberto Alves, Vitor Cheung Lup Kwan, Chui Sai Peng e Tong Io Cheng.

**Convidados:**

Lau Si Io, Secretário para os Transportes e Obras Públicas;  
Tam Kuong Man, Presidente do Instituto da Habitação;  
Joaquim Francisco de Campos Adelino, Assessor do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas;  
Clarissa Vai Han Kuoc, Vice-Presidente do Instituto da Habitação;  
Lam Chi Long, Chefe do Departamento de Inspeção e Contencioso da Direcção dos Serviços de Administração e Justiça;  
Iam Lei Leng, Chefe da Divisão de Divulgação e Promoção;  
Cheong U, Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura;  
Cecília Cheung So Mui, Chefe do Gabinete do Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura;  
Ung Vai Meng, Presidente do Instituto Cultural;  
Carmen Maria Chung, Assessora do Gabinete do Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura;  
Manuel Fernando Manaças Ferreira, Assessor do Gabinete do Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura;  
Chao Son U, Assessor do Gabinete do Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura;  
Jacob Cheong, Chefe do Departamento do Património Cultural do Instituto Cultural;  
Choi Cheng Cheng, Técnica Superior Assessora;  
Francis Tam Pak Yuen, Secretário para a Economia e Finanças;  
Ho Veng On, Comissário de Auditoria;  
Lam Hou Iun, Chefe do Gabinete sub. do Secretário para a Economia e Finanças;  
Eric Chau Ka Lai, Chefe do Gabinete sub. do Comissário de Auditoria;  
Vitória Alice Maria da Conceição, Directora dos Serviços de Finanças;  
Neoh Hwai Beng, Director dos Serviços de Auditoria;  
Daisy Ho In Mui, Chefe do Departamento de Estudos e Planeamento Financeiro da Direcção dos Serviços de Finanças.

**Ordem do Dia:**

1. Discussão e votação na especialidade da proposta de lei intitulada “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”;
2. Discussão e votação na generalidade da proposta de lei intitulada “Lei de salvaguarda do património cultural”;
3. Apresentação do Relatório sobre a Execução do Orçamento de 2011 e do Relatório de Auditoria da Conta Geral de 2011, pelos representantes do Governo;
4. Projecto de deliberação do Plenário relativo à Proposta do Orçamento Privativo da Assembleia Legislativa para o ano económico de 2013.

**Sumário:** No período de antes da Ordem do Dia, usaram da palavra os Srs. Deputados Lau Veng Seng, José Pereira Coutinho, Kou Hoi In, Leong On Kei, Chan Meng Kam, Kwan Tsui Hang, Lee Chong Cheng, Lam Heong Sang, Ung Choi Kun, Chan Melinda Mei Yi, Chui Sai Peng, Sio Chi Wai, Ho Ion Sang, Ho Sio Kam, Mak Soi Kun, Chan Wai Chi, Ng Kuok Cheong, Au Kam San, Tsui Wai Kwan e Chui Sai Cheong. Discussão, votação e aprovação na especialidade da proposta de lei intitulada “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”; discussão, votação e aprovação na generalidade da proposta de lei intitulada “Lei de salvaguarda do património cultural”; apresentação do Relatório sobre a Execução do Orçamento de 2011 e do Relatório de Auditoria da Conta Geral de 2011, pelos representantes do Governo; votação e aprovação do projecto de deliberação do plenário relativo à Proposta do Orçamento Privativo da Assembleia Legislativa para o ano económico de 2013.

**Acta:**

(Sessão do dia 16 de Outubro)

**Presidente:** Srs. Deputados:

Boa tarde!

O Plenário de hoje é o primeiro, da 4ª Sessão, da 4ª Legislatura, da Assembleia Legislativa. Encontraram a iluminação melhorada, pois nas férias foram feitos ajustamentos de decoração. Será bom assim? Vamos ouvir as vossas opiniões. No período de antes da Ordem do Dia, temos 21 Srs. Deputados inscritos no uso da palavra. Tem a palavra o Sr. Deputado Lau Veng Seng.

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

Caros Colegas:

Na noite do passado dia 1 de Outubro, dia da implantação da República Popular da China, registou-se um acidente marítimo considerado como a maior catástrofe da última década em Hong Kong, mais concretamente perto da Ilha de Lamma. O barco embatido afundou-se rapidamente, num espaço de 2 minutos. As imagens são chocantes. Após o acidente, o Governo de Hong Kong mobilizou todas as suas forças, cerca de mil pessoas, para as respectivas operações de salvamento. Os feridos foram levados para os vários hospitais, o Governo de Hong Kong accionou de imediato o centro de coordenação de emergência, utilizando todos os meios para os trabalhos de salvamento, e todo o processo decorreu com bastante eficácia.

Nestes últimos anos foi rápido o desenvolvimento da economia de Macau, no sentido da sua transformação em Centro Mundial de Turismo e Lazer. Estão em curso muitas obras de infra-estruturas na zona costeira de Macau, nomeadamente a ilha artificial para a ponte Hong Kong-Zhuhai-Macau, e o novo terminal marítimo da Taipá,

assim como vão entrar brevemente em processo de adjudicação as cinco zonas dos novos aterros. Assim sendo, nos próximos anos, os navios ligados às obras vão percorrer constantemente a zona costeira de Macau. Nos últimos anos, aumentaram bastante as carreiras marítimas entre Macau e Hong Kong, e entre Macau e as cidades da província de Cantão, estando neste momento o Governo a promover o turismo em iates. Deste modo, vai aumentar o movimento marítimo nas vias de navegação fluvial de Macau e, consequentemente, as probabilidades de se registarem acidentes marítimos de grande escala. O Governo da RAEM criou uma equipa interdepartamental para resolver eventuais catástrofes e assegurar os respectivos trabalhos de salvamento. Esta equipa tem realizado vários simulacros, que foram finalizados com sucesso e eficácia, e que pelo profissionalismo demonstrado, contaram com a aceitação da sociedade.

Macau encontra-se numa fase de rápido desenvolvimento ao nível das construções, com o sucessivo lançamento das obras ligadas ao sistema de transporte público da cidade, e das instalações médicas de grande envergadura, incluindo o Hospital das Ilhas, que vão ser finalmente concluídas depois de vários anos. Para além disso, Macau está a desenvolver-se como cidade internacional de turismo e de lazer, e assim sendo, tanto o Governo como as entidades privadas realizam, anualmente, diversas actividades de grande envergadura, que atraem elevado número de visitantes de diferentes regiões mas que, por outro lado, podem levar ao aumento dos riscos de incidentes graves, que podem causar mortos e feridos. Macau é uma cidade pequena, com vias estreitas mas muito movimentadas, estendem-se por toda a cidade diversas obras de infra-estruturas e o corredor exclusivo para motociclos na Ponte Sai Van também já entrou em funcionamento, por isso, quando ocorrem acidentes nas vias públicas, ou quando as entidades competentes prestam serviços de socorro, registam-se logo engarrafamentos do trânsito. Se infelizmente ocorrer algum acidente grave envolvendo muitos feridos, é essencial conseguir assegurar o seu transporte rápido para o hospital, elemento chave para a prestação eficaz de serviços de socorro. Para além disso, estão em curso obras de ampliação dos serviços de urgência do hospital público, o que acarreta grande pressão para o trabalho quotidiano, portanto, os cidadãos têm de esperar muito tempo na urgência até conseguirem ser devidamente tratados.

Assim, tendo em conta o rápido desenvolvimento de Macau e a real situação do trânsito, seja o terrestre seja o marítimo, para fazer face às contingências, a equipa interdepartamental, que já funciona há muitos anos e que já muitas vezes conseguiu dar resposta a grandes sinistros e prestar socorro às vítimas, deve preparar-se melhor, atendendo às construções em curso. E partindo desta mesma ideia, deve pensar melhor sobre o actual estado dos serviços de urgência no hospital público, que estão a ser alvo de obras de ampliação, com vista a estar preparada para conseguir prestar socorro atempado aos sinistrados. Isto é decisivo para a sobrevivência destes, por isso, solicito ao Governo para que, no âmbito do trânsito, estabeleça mecanismos para fazer face à ocorrência de acidentes, para que os sinistrados não sejam socorridos tardiamente devido a engarrafamentos do trânsito, nomeadamente, no percurso entre as ilhas e a Península. O Governo deve ainda preparar-se melhor no âmbito da saúde, com vista a dar resposta a situações urgentes durante este período de obras nos serviços de urgência, assegurando serviços de socorro atempados. Ao mesmo tempo, deve preparar-se para alcançar o objectivo da transformação de Macau em Centro Mundial de Turismo e Lazer, Centro esse que deve ser capaz de fazer face a grandes sinistros e de prestar socorro às vítimas, com vista ao respectivo reconhecimento internacional.

Obrigado.

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

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

Caros Colegas:

No final da semana passada, a maioria da comunicação social escolheu como notícia principal a evacuação de 200 famílias residentes no Edifício “Sin Fong Garden”. Trata-se de um facto inédito na história da RAEM. Muitos cidadãos perguntaram como foi possível deixar chegar até este ponto. Aham que se as autoridades tivessem levado a sério, meses antes, as queixas apresentadas pelos evacuados contra as demolições dos prédios adjacentes, estas tragédias talvez teriam sido evitadas.

Pude assistir, no local da tragédia, desde a manhã do 11 do corrente até ao final da tarde, uma tristeza profunda estampada na maioria dos rostos dos evacuados. Os evacuados mantiveram-se de uma forma ordenada nos passeios na esperança de regressar rapidamente às suas casas, uns para trocar as roupas usadas desde o dia anterior, outros para reaver bens essenciais e de primeira necessidade.

Alguns idosos pretendiam reaver medicamentos. No local, para além dos agentes da PSP, só estavam alguns responsáveis dos Serviços de Obras Públicas. Os evacuados, mesmo debaixo do sol, permaneceram no local, sem almoço, para não perderem a oportunidade de entrar nas suas residências.

Os evacuados queriam informações, mas estas não existiam. Os evacuados pretendiam respostas para as suas múltiplas preocupações, mas ninguém a nível oficial se dignou alguma vez a dialogar com evacuados.

Pelas 15:00h, chegou o Chefe do Executivo (CE), à frente de uma grande comitiva de Directores de serviços públicos e do Secretário Lao Si Io. O Gabinete de Comunicação Social (GCS), de uma forma “inteligente”, colocou os jornalistas em frente dos evacuados, separados por barreiras e em local estratégico, fazendo parecer que o CE estava a dirigir-se aos evacuados.

Aliás, os evacuados estavam muito esperançados em ouvir as palavras de conforto do CE. Mas não conseguiram ouvir nada, face à distância e à barreira de jornalistas. E o mais grave, esqueceram de providenciar um altifalante ao CE, de modo a permitir que os evacuados pudessem também ouvir as palavras do CE.

Evitando dialogar com os evacuados que se encontravam presentes, o CE optou por dirigir-se aos meios de comunicação social. O CE referiu várias vezes a questão de segurança e a intenção do Governo de ajudar os evacuados. Como referi, a maioria dos evacuados não conseguiram ouvir nada e pediram-me para saber o que o CE havia proferido aos meios de comunicação social.

Após a curta intervenção do CE e sem responder às numerosas perguntas que os jornalistas pretendiam fazer, o CE virou as costas, foi-se embora. E, da mesma forma, viraram-se as costas e foram embora todos os elementos da sua comitiva. O *show* tinha terminado. Missão e objectivos cumpridos perante as câmaras de televisão.

Desde o início até ao final do dia, os evacuados, nunca tiveram a oportunidade de falar directamente com as entidades oficiais. Porque as entidades oficiais estiveram sempre mais preocupadas com os meios de comunicação social, em vez de proferir palavras de conforto, esperança aos evacuados.

Através de terceiros, os evacuados foram informados de que o Governo iria dar no final da tarde, uma conferência de imprensa. Os evacuados, por via de telemóveis, tiveram alertar de imediato os seus familiares e amigos para prestarem atenção aos canais televisivos.

No local, restaram somente os agentes fardados da PSP. Um idoso e doente, mal arrastava-se no local e necessitava de um assistente social. A única coisa possível foi arranjar um banco de plástico para sentar-se e esperar pelos seus familiares. Uma senhora jovem, com um bebé recém-nascido de 20 dias ao colo, perguntava-me se era possível reaver os cartões de saúde que tinha deixado em casa.

A maioria dos evacuados protestavam a situação e não sabiam porque é que não obstante terem apresentado previamente várias queixas junto das entidades oficiais, sublinhando a questão da segurança do edifício, nada foi feito pelas referidas entidades oficiais para evitar a presente situação. Os meses foram passando e nenhuma entidade oficial se preocupou com o conteúdo das queixas. Com o tempo, a segurança do edifício foi-se deteriorando. Será que só com ocorrências mais graves, é que o Governo vai prestar mais atenção com a segurança e qualidade da vida dos cidadãos?

Ainda não estavam decorridos mais de vinte e quatro horas, quando somos solicitados pelos moradores do Edifício “Koi Fu”, sito na Travessa da Corda, de que o prédio estaria na iminência de ruir, por terem recebido informações oficiais de que na próxima semana seria decretada a evacuação total dos moradores, à semelhança do Edifício “Sin Fung”.

Os moradores, convidaram-me a visitar algumas das fracções mais afectadas que apresentavam múltiplas brechas, fendas de envergadura e sérias inclinações do pavimento. A “olho nu” conseguia-se ver a inclinação do prédio. Os moradores informaram-me que origem dos estragos estava directamente relacionada com as obras de demolição do prédio adjacente. A situação agravou-se ainda mais com as posteriores perfurações do subsolo.

Foram efectuadas várias queixas e todas elas caíram em “saco roto”, sem quaisquer resultados para evitar a contínua degradação do edifício.

A curto e médio prazo, os evacuados e os moradores que ficaram prejudicados querem saber o seguinte:

- Vai o Governo dialogar de imediato e directamente com os evacuados e os moradores que serão eventualmente evacuados com a finalidade de resolver os seus sofrimentos? Nem os subsídios que são neste momento concedidos e nem mesmo o futuro cheque pecuniário de dez mil patacas serão suficientes para minimizar a sua dor e tristeza.

- Qual a seriedade duma entidade oficial que recebe uma queixa de um cidadão devidamente identificado? Porque é que as queixas não são levadas a sério? Será que não existe um prazo para resolução de queixas que podem demorar um mês, um ano e em muitas situações em mais de dez anos para contactar o queixoso e resolver o problema? Porque é que os procedimentos subsequentes à

apresentação das queixas são quase sempre sigilosos e não se consegue obter qualquer informação quanto aos procedimentos ou diligências executadas, a executar ou prestes a serem executadas? Porque é que os queixosos não são devidamente informados dos procedimentos subsequentes das queixas e informados do prazo previsível para resolução do caso?

- Porque é que os pedidos de demolição dos prédios não são devidamente analisados e implementadas medidas de segurança para evitar que estas demolições venham a afectar prédios vizinhos? Antes da demolição foram feitos estudos do subsolo para efeitos de segurança? Os equipamentos de demolição e perfuração cumprem regras de segurança e são adequados para efeitos de segurança dos prédios adjacentes? Porque não são exigidos às empresas de construção a aquisição de seguros para cobertura de acidentes desta natureza?

- Porque é que as entidades responsáveis pela autorização das obras não fiscalizam devidamente as obras com objectivos preventivos evitando a degradação das situações e a ocorrência de danos quase irreparáveis?

- Vai o Governo assumir a sua dose de responsabilidade pelos danos causados nos Edifícios “Sin Fung” e “Koi Fu” face à grosseira irresponsabilidade, negligência no tratamento de queixas dos moradores e *deficit* de fiscalização por parte das entidades oficiais?

- Vai o Governo contratar uma empresa internacional e independente para avaliar as origens dos danos causados aos dois edifícios aqui referidos e outros, e assacar as devidas responsabilidades?

- Que medidas vão ser aplicadas a médio prazo para remediar e compensar os danos causados aos proprietários das moradias dos Edifícios “Sin Fung” e “Koi Fu”?

- Que medidas preventivas vão ser de imediato implementadas para defesa e segurança do património privado e das vidas dos moradores de modo que situações idênticas não se repitam no futuro?

Muito Obrigado.

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

**Kou Hoi In:** Obrigado, Sr. Presidente.

Esta intervenção é apresentada em meu nome e em nome dos Deputados Ho Iat Seng, Cheang Chi Keong e Fong Chi Keong.

A falta de recursos humanos é um problema que desde há anos aflige as PME, mas o aumento das rendas, dos preços dos produtos e dos salários são agora factores que levam à subida incessante dos seus custos de exploração, e que as leva a ter de enfrentar ainda cada vez mais pressões, para manterem a sua actividade. Por isso, são obrigadas a puxar pela cabeça para reduzir os custos e atrair mais clientes, na esperança de poderem manter a sua actividade ou até de a desenvolverem “no exterior”, a reboque do desenvolvimento dos sectores do turismo e do jogo e da exploração da Ilha da Montanha.

No que toca a apoios ao desenvolvimento das PME, o Governo tem feito, de facto, um grande trabalho, lançando medidas de incentivo e de apoio. Face à actual conjuntura, esperamos que nas LAG para o próximo ano sejam dadas respostas às solicitações do

sector empresarial, e aproveitamos para apresentar as seguintes sugestões:

1. O levantamento adequado das restrições impostas à importação de mão-de-obra, de forma a amainar as dificuldades que as PME enfrentam na contratação de pessoal.

2. Face às dificuldades de subsistência e aos elevados custos de exploração com que as PME se deparam, manter o Plano de Apoio às PME e a actualização, face às mudanças socioeconómicas, do valor do crédito sem juros a conceder ao abrigo deste mesmo Plano, de forma a elevar a capacidade e a competitividade das PME, a par da criação de condições e da disponibilização de locais que lhes permitam divulgar, a custos reduzidos, os seus produtos, e ainda promover as suas actividades.

3. Implementar, séria e eficazmente, os trabalhos de promoção para revitalização das zonas antigas. Para o efeito, devem definir-se, quanto antes, medidas operacionais viáveis destinadas à exploração das características culturais e tradicionais dessas zonas, a fim de atrair os turistas. Para além disso, deve ainda otimizar-se o ambiente de negócio, em resposta ao compromisso assumido pelo Chefe do Executivo, na sessão de perguntas e respostas neste Hemiciclo, realizada em Novembro do ano passado.

Por outro lado, na sequência da assinatura e concretização do Acordo CEPA e seus suplementos, aliado à implementação gradual do Acordo-Quadro de Cooperação Guangdong e Macau, e do Plano de Desenvolvimento Geral da Ilha da Montanha, cada vez mais empresários vão querer procurar oportunidades de negócio no interior da China, sobretudo na Ilha da Montanha.

Com vista a atrair mais investidores de Macau, a Comissão Administrativa da Nova Zona da Ilha da Montanha tem vindo a criar condições para os favorecer no desenvolvimento das suas actividades na referida ilha. Por exemplo, o *Chime-Long Group* vai disponibilizar 5 mil metros quadrados de área comercial para lojas, restaurantes e outros estabelecimentos comerciais, que pode ser arrendado, em condições mais favoráveis, pelas PME de Macau. Segundo a comunicação social, a primeira fase do projecto do *Chime-Long Group* estará concluída em finais deste ano, estando prevista para 2014 a conclusão de todo o projecto. Porém, até agora, ainda não vimos quaisquer indicações do Governo da RAEM para apoiar as PME de Macau a entrarem na zona nova da Ilha da Montanha.

Esperamos que isso seja tido em consideração nas próximas Linhas de Acção Governativa, para que as PME locais possam ter o apoio necessário e possam também preparar-se, atempadamente, para a sua entrada naquela zona da Ilha da Montanha. As autoridades devem estudar a criação de um “programa de financiamento específico” para apoiar as PME interessadas em desenvolver actividades naquela ilha, prestando-lhes o apoio necessário à sua participação nos respectivos projectos, por forma a poderem, assim, partilhar dos benefícios do desenvolvimento regional e aumentar a sua competitividade.

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

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

Na sequência do célere desenvolvimento social que se seguiu à transferência, muitos diplomas legais tiveram que ser revistos ou

produzidos para se adaptarem às novas necessidades ou realidades, mas sem antes se encontrar uma resposta para a velha questão da qualidade e do tempo para a sua apresentação à Assembleia Legislativa. A morosidade do processo legislativo e a qualidade dos diplomas têm vindo a ser alvo de constantes críticas do público, por isso, e para elevar a eficácia legislativa e melhor coordenar os trabalhos de produção legislativa, criou o Governo a Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional, à qual atribuiu as responsabilidades de elaborar o Plano Legislativo Anual e de criar o sistema central de coordenação para acompanhar o andamento desse Plano. Contudo, não são ainda palpáveis os seus resultados, se calhar devido à subestimação das suas capacidades.

No passado, era frequente a apresentação de propostas de lei, umas a seguir às outras, a meio da sessão legislativa, situação esta que fazia com que os Deputados não tivessem tempo de aprofundar a sua análise e debate. Além disso, porque algumas das normas nelas propostas não reuniam os requisitos e os níveis exigidos, era necessário despendar mais tempo na sua discussão e alteração. Isto estorvava o avanço do processo legislativo e também afectava a qualidade da lei e a sua futura aplicação. Tratando-se esta da última sessão desta Legislatura, e estando os três importantes diplomas – Lei de Terras, Lei de Planeamento Urbanístico e Lei de Salvaguarda do Património Cultural – ainda por analisar, espero, por ser o tempo apertado, que esses tão importantes diplomas não venham a ser aprovados a toda a pressa, para evitar o surgimento de problemas na sua futura aplicação e de entraves para o desenvolvimento social.

O Governo tem que reforçar as competências da Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional, para que se torne na ponte de ligação entre o Executivo e a Assembleia Legislativa, de forma a aumentar a interacção e a coordenação entre esses dois órgãos. Como entidade coordenadora, esta Direcção deve também reforçar a coordenação entre os diversos serviços para assegurar a qualidade dos diplomas legislativos enviados à Assembleia Legislativa. O sistema central de coordenação da reforma jurídica deve ser melhor rentabilizado para o acompanhamento do processo legislativo, de forma a garantir que os diplomas possam ficar concluídos dentro do prazo estabelecido. Os diplomas devem ser submetidos à Assembleia Legislativa segundo a prioridade, evitando-se, assim, situações de trabalho precipitado em cima da hora, permitindo que a Assembleia Legislativa tenha tempo suficiente para discuti-los e para que os mesmos possam corresponder às necessidades do desenvolvimento social.

Espero que o aumento da qualidade e a eficiência na apresentação das propostas de lei estejam também incluídos nas Linhas de Acção Governativa para o próximo ano, pois o desenvolvimento da sociedade de Macau depende do seu sistema jurídico e da qualidade dos diplomas legais. É necessário haver um mecanismo de diálogo regular com a Assembleia Legislativa, especialmente para reforçar a coordenação do trabalho legislativo e a resolução dos problemas surgidos durante o processo legislativo. Por exemplo, deve-se evitar os atrasos no processo legislativo devido a alterações sucessivas relacionadas com a falta de qualidade dos diplomas. Por outro lado, a falta de tempo não deve ser motivo, também, para a elaboração precipitada de diplomas legislativos com falta de lógica e de rigor científico, que possam originar conflitos e disputas aquando da sua futura aplicação.

Obrigada.

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

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

O incidente do Edifício “Sin Fong Garden”, na Avenida Marginal do Patane, registou-se há já seis dias. Para resolver o problema, o Chefe do Executivo convocou, rapidamente, uma reunião interdepartamental, e deslocou-se ao local para ficar a par da situação e acalmar a população. O Governo avançou também, atempadamente, com uma conferência de imprensa onde estiveram presentes elementos de vários serviços, para divulgar informações sobre o andamento dos trabalhos, a concessão de subsídios de emergência, a abertura duma linha de emergência, a inspecção ao edifício e o apoio aos moradores no seu alojamento provisório. Se bem que ainda se verifiquem algumas insuficiências, desta vez já foi melhor do que no caso de explosão no Centro Internacional, em que o Governo reagiu a ritmo de “caracol”, continuando o problema por resolver. Mas mesmo assim não se podem ignorar eventuais negligências cometidas pelas Obras Públicas e por outros serviços envolvidos.

Segundo a imprensa e as informações a que tive acesso, antes da ocorrência as Obras Públicas não ligaram praticamente nada às várias queixas dos moradores do Edifício “Sin Fong Garden”, e também nunca deram importância às queixas apresentadas pelos pequenos proprietários do Edifício “Lei Cheong”, ou seja, ignoraram por completo os eventuais riscos que os vários edifícios corriam.

Na noite em que ocorreu o incidente, os dirigentes das Obras Públicas realizaram uma reunião com os pequenos proprietários do Edifício “Sin Fong Garden”, na qual os proprietários afirmaram que desde o ano passado que apresentavam sucessivas queixas sobre os tremores e o ruído produzidos pelo estaleiro vizinho, mais ainda, chegaram mesmo a participar à Polícia o caso de desprendimento de reboco da fachada do edifício. Mas o pior foi que, depois de os moradores dos edifícios “Sin Fong Garden” e “Lei Cheong” terem detectado que, afinal, os dois edifícios estavam inclinados, foram mais uma vez solicitar apoio junto da entidade competente, mas nunca receberam qualquer resposta. Perante a acusação dos moradores, apenas um Chefe de Departamento da Obras Públicas salientou que, devido à insuficiência de elementos, não era possível confirmar o ponto de situação dos trabalhos de acompanhamento do problema.

Na segunda noite a seguir ao incidente, o responsável da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT) referiu que todas as queixas admitidas eram devidamente registadas. Ao saber que os moradores tinham já apresentado queixas, falou de imediato com os seus subordinados. O facto é que, no ano passado, durante a demolição da fábrica ao lado do Edifício “Sin Fong Garden”, os moradores apresentaram queixas sobre a poluição sonora, mas nada que tivesse a ver com a estrutura do prédio. Afirmou que era tudo o que sabia sobre as queixas, e que necessitava de se informar para se inteirar da situação em concreto.

Esta resposta mostra que aquele governante não sabia nada sobre as queixas antes do incidente, só depois é que ficou a saber que os moradores se tinham queixado sobre a poluição sonora, no ano passado. Todavia, nada comentou sobre as queixas ligadas aos abalos e inclinação do edifício. Só quando morrer alguém devido à queda de um edifício é que a população fica a saber da existência de problemas com a estrutura do edifício.

Depois das respostas destes dois governantes, muitos moradores

perguntaram-me: afinal, que serviço público é a DSSOPT? Este serviço público cumpre as suas funções? Ou será que só trabalha para um reduzido número de pessoas? Perante este grave incidente, dois dias não são ainda suficientes para os responsáveis se inteirarem do conteúdo das queixas apresentadas pelos moradores em causa? Será que se trata duma omissão por parte dos funcionários? Ou será que se trata de incumprimento de funções por parte dos governantes? Quem é que está a mentir, os governantes ou os moradores?

Tenho aqui a carta da Associação dos Moradores do Edifício “Lei Cheong”, enviada ao Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e datada do passado dia 25 de Setembro. A data de recepção da carta é o dia 28 de Setembro pelas 15:12, da qual passo a citar o seguinte: “devido às obras de construção de um edifício nas redondezas, o nosso prédio foi afectado e, actualmente tem uma fenda de 3 a 4 polegadas, estando os proprietários dos mais de 200 fogos existentes no nosso prédio preocupados com a segurança. Assim sendo, solicito ao Exmo. Sr. Director que proceda às devidas diligências e que, com a maior brevidade possível, destaque pessoal para o nosso prédio, a fim de ser dado seguimento ao assunto.” Vou entregar a cópia desta carta aos Serviços de Apoio à Assembleia Legislativa, para que os colegas a possam ler. A carta tem o carimbo de recepção da DSSOPT, o que revela que os dirigentes daquela Direcção de Serviços estão a mentir!

E mais, no passado dia 10, por volta das 11 da manhã, a DSSOPT, a associação dos moradores do Edifício “Lei Cheong”, os representantes da empresa de construção civil, uma empresa de consultadoria e os representantes das associações locais tiveram uma reunião no Edifício “Lei Cheong”, para, in loco, averiguarem a situação das referidas fendas. Nessa reunião, os moradores do Edifício “Lei Cheong” e os representantes das associações locais sugeriram que as obras do estaleiro tinham de parar imediatamente e que tinha de ser feita uma avaliação mais técnica. Naquela altura, ninguém previa que, após a reunião, mais concretamente pelas 14:45, um dos pilares principais do Edifício “Sin Fong” ia rebentar, obrigando 144 moradores a deixar o seu doce lar, que se transformou em ruínas. Esses moradores ficam muito tristes quando relembram o sucedido no dia da reunião, porque nem a DSSOPT nem a empresa de construção civil lhes deram ouvidos.

Depois de se ter registado risco de derrocada no Edifício “Sin Fong Garden”, nos edifícios conexos “Lei Cheong”, “Kuong Heng” e “Ou Va”, também se registaram diferentes graus de inclinação e fendas, por isso, os moradores pretendem que o Governo acompanhe a situação. Compreendemos perfeitamente este sentimento. Três dias após o incidente, alguns dos pequenos proprietários reuniram-se com os dirigentes da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), tendo o seu director revelado à comunicação social que os referidos três edifícios não tinham ainda Assembleia Geral do Condomínio, por isso, era muito difícil recolher informações. A Assembleia Geral do Condomínio do Edifício “Lei Cheong” foi criada há mais de 6 anos, tendo mesmo no passado dia 28 de Setembro apresentado uma reclamação, por isso, a afirmação daquele director não corresponde à verdade. Ontem, às 6 horas da tarde, este reuniu com os representantes da Assembleia Geral do Condomínio do Edifício “Lei Cheong” e prometeu que ia acompanhar a situação, mas mesmo assim não conseguiu encobrir as suas negligências.

De facto, é possível que este incidente se deva a negligência humana, e mesmo que esta seja assumida pelo promotor ou até paga com dinheiro do erário público, é impossível eliminar os efeitos

negativos que já provocou, porque ninguém pode garantir que o incidente do Edifício “Sin Fong Garden” vai ser o último.

A resolução eficaz dos incidentes merece o nosso aplauso, mas há ainda que apurar as respectivas responsabilidades. Como o referido estaleiro foi autorizado a iniciar as obras nos termos da lei, perante um incidente como este, há que questionar a fiscalização da obra por parte do Governo e o seu acompanhamento, assim como a inspecção ao prédio em causa. Caso se verifique que os dirigentes cometeram algum erro, vai desta vez o Governo exigir responsabilidades?

Hoje em dia, existem em Macau cerca de 4000 prédios com 30 anos. Como os prédios antigos estão sempre a aumentar, tendo em conta as características do solo nalgumas zonas, o Governo deve evitar a repetição de incidentes semelhantes, com vista a proteger a vida e o património dos residentes. No passado dia 8 de Maio, afirmei na minha intervenção no período de antes da Ordem do Dia, que o Governo devia criar mecanismos de inspecção regular aos edifícios, tal como sucede nos Estados Unidos, em Singapura e em Hong Kong, determinando a sua obrigatoriedade, de 5 em 5 ou de 10 em 10 anos; o Governo deve incentivar isto através da promoção de medidas complementares, pois só assim é que os moradores vão cumprir a lei. Os infractores devem ser punidos com multa ou até com pena da prisão, e quanto ao Governo, deve reforçar a fiscalização aos estaleiros. Penso que estas sugestões são boas para o nosso futuro, mas cada um terá a sua opinião. No entanto, tanto o Governo como os residentes devem tentar perceber as vantagens destas sugestões.

Obrigado.

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

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

Caros Colegas:

Relativamente ao incidente do Edifício “Sin Fong Garden”, para o qual a sociedade tem toda a sua atenção virada, entendo que o Governo tem a responsabilidade de apurar as causas para dar uma satisfação aos moradores e à população. Segundo as experiências anteriores, apurar os factos já não é fácil, quanto mais as responsabilidades e o consenso sobre as indemnizações a pagar, por isso, o caso ainda vai passar provavelmente por um processo judicial que pode arrastar-se por anos. Assim sendo, deve o Governo, nesta fase, resolver o problema de alojamento dos moradores afectados, ajudando-os a encontrar uma habitação provisória relativamente mais estável, bem como intervir mais activamente, no sentido de concertar e promover um diálogo entre as partes, especialmente entre o promotor e os moradores, para o encontro de soluções. Além disso, deve ainda lançar medidas que previnam que casos congéneres se repitam.

Se bem que o Governo, após a ocorrência do incidente, tenha apoiado os moradores a encontrar hospedagem em hotéis, o certo é que não se trata de uma boa medida, pois implica a mudança de alojamento de dia para dia. Nas décadas de 80 e 90 do século passado, por haver muitas habitações irregulares em Macau, o Governo criou, nos mais diversos pontos da cidade, Centros de Habitação Temporária para, em caso de necessidade, resolver os problemas das vítimas de sinistro, centros estes que já não existem, por terem sido demolidos ou aproveitados para outras finalidades, portanto, é difícil ao Governo encontrar alojamento provisório com

relativa estabilidade para os moradores do Edifício “Sin Fong Garden”.

Nestes últimos anos, ocorreram, de vez em quando, incidentes de abandono das habitações por parte dos moradores, devido ao impacto de obras efectuadas, de envelhecimento dos prédios que eram avaliados como estando em risco de ruína, de incêndios ou por outras contingências. Assim sendo, tem-se verificado, na sociedade, a necessidade de realojamento provisório, quer de curto quer de médio prazo. Como muitos prédios em Macau estão a envelhecer, é inevitável que sejam sujeitos a reconstrução, por isso, o Governo deve estabelecer mecanismos para proceder à reserva de um determinado número de fracções para distribuição provisória, quando necessário. Aquando da ocupação das habitações económicas de Seac Pai Van em Coloane, houve fracções do tipo T1 que não foram escolhidas por ninguém, podendo ser aproveitadas pelo Governo como centro de alojamento provisório. Assim sendo, o Governo pode, por um lado, prestar apoio aos moradores do Edifício “Sin Fong Garden” e, por outro, proceder novamente à reserva das fracções para realojamento provisório, estabelecendo mecanismos e criando condições para dar respostas, a longo prazo, às necessidades de realojamento provisório dos moradores vítimas de incidentes de contingência.

Para os moradores do Edifício “Sin Fong Garden”, julgo que a reconstrução é a melhor opção. Mas como é que se pode assegurar o consenso unânime dos proprietários? Como é que se resolve a questão da angariação de fundos para suportar os custos de reconstrução e divisão das responsabilidades? No decorrer da reconstrução, como é que se assegura o realojamento dos moradores? Atendendo à complexidade das questões envolvidas, espero que o Governo tome a iniciativa de intervir, envidando esforços na coordenação e prestando apoio técnico para acelerar o passo da reconstrução.

Face à realidade de que, no futuro, não serão poucos os edifícios velhos que vão ser demolidos para serem reconstruídos, prevê-se que a ocorrência do mesmo caso seja mais frequente. O Governo não pode resolver caso a caso, mas, sim, deve ter uma visão global quanto à manutenção da segurança da estrutura dos imóveis no processo de reconstrução dos edifícios nos bairros antigos. Neste sentido, a lei deve exigir que, antes do início da construção de um edifício, haja a necessidade de se proceder a uma série de trabalhos, como sejam: prospecção, medição, registo do estado da geologia dos edifícios a construir e dos prédios em redor, bem como, no início das obras de construção, há que efectuar ainda, com rigor, a devida inspecção e fiscalização, para evitar que a demolição e a reconstrução de um edifício afectem a segurança da estrutura dos prédios adjacentes e perturbem o dia-a-dia da vida dos moradores.

Espero que o Governo consulte as sugestões acima apresentadas e que todos os sectores sociais possam apresentar as suas propostas, para mostrar a atenção social e resolver conjuntamente o caso citado.

Obrigada.

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

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

A inflação em Macau tem sido elevada, tendo-se mantido, nestes últimos tempos, a taxas superiores a 6%, fenómeno que se deveu sobretudo ao aumento do preço dos alimentos, consumos diversos e

rendas dos imóveis. Conforme afirmou recentemente o Chefe do Executivo, a inflação registada tem a ver com o desenvolvimento da economia interna e com o aumento do consumo interno, o que é, de certo modo, diferente da inflação importada registada no passado. Pessoalmente, acredito que a inflação local é impulsionada pelas necessidades económicas trazidas pelos turistas, pelo que o que está em causa é uma inflação externa que nos afecta de modo mais feroz do que a inflação importada. À medida que a inflação vai subindo continuamente, o custo de vida aumenta significativamente, sendo cada vez maior a pressão tanto para os cidadãos da camada de base como para a classe média. Como é bem visível, os aumentos salariais não conseguem acompanhar o ritmo da subida da inflação, e sob a pressão dos preços, a população perdeu a sua força para resistir, vendo-se obrigada a recorrer ao Governo, no sentido de que seja este a tomar medidas efectivas para estabilizar os preços, ajudando-a a fazer face à inflação.

Para fazer face ao aumento dos preços, o Governo tem procurado alargar as fontes de fornecimento, e criou ainda um serviço interdepartamental denominado Grupo de Trabalho para os Preços dos Produtos Alimentares, com vista a estudar eventuais problemas nas etapas de importação, venda por grosso e venda a retalho, no sentido de serem apresentadas soluções e estabilizados os preços. Mas, até à data, para além das deslocações até aos cafés e supermercados para proceder a comparações de preços, o Grupo não avançou com qualquer sugestão válida, ficando assim muito aquém das expectativas da população. O Governo continua impotente perante os elevados preços, mas a população precisa de medidas efectivas, e não de um grupo de trabalho com as mesmas funções do Conselho de Consumidores, dedicado aos preços das sanduíches e chás, e aos preços do arroz e produtos enlatados. O Governo realizou estudos para saber qual é o verdadeiro motivo que levou à inflação provocada pela procura interna? Vejamos o caso dos produtos vivos e frescos, cujos preços não param de subir. Se é verdade o que disse o referido Grupo, ou seja, que a cadeia de fornecimento é simples e que não existe oligopólio, então porque é que os preços dos legumes e carnes aumentam tão rapidamente após a importação? É esta a questão que muito preocupa a população e que tem de ser seriamente ponderada por aquele Grupo, para assim se poder melhorar o modelo de fornecimento, desde a fonte até ao consumidor, reduzindo-se, progressivamente, as etapas intermédias, de modo a que população possa, efectivamente, resistir à inflação.

Não podemos excluir a relação entre os elevados preços dos produtos e o aumento dos preços da venda a retalho, isto porque são muitos os turistas e, conseqüentemente, aumenta a procura, levando ao encarecimento dos produtos. Mas isto não devia afectar os bens de primeira necessidade dos residentes, nomeadamente, a alimentação, o vestuário e os transportes. O combate à inflação não deve ser limitado aos alimentos, o Governo deve aumentar as competências do referido grupo de controlo dos preços dos géneros alimentícios, que deve controlar os preços destes géneros mas também os de todos os produtos de primeira necessidade. Lembremo-nos que, há 2 anos, com 20 patacas era possível tomar um pequeno-almoço constituído por um *Min* e uma bebida num qualquer estabelecimento de comidas mas, actualmente, os preços são mais elevados nestes estabelecimentos do que nas grandes cadeias de *fast-food*. Os estabelecimentos de comidas não conseguem aguentar a subida em flecha dos preços das rendas, e a única solução é “transferir” essa despesa para o consumidor, aumentando os preços dos produtos, alguns estabelecimentos aplicam mesmo uma taxa adicional nos feriados e fins-de-semana. Isto revela que o Governo está a deixar o sector imobiliário especular, a seu bel-prazer. A má

legislação do arrendamento é também um dos frutos nocivos plantados pelo Governo, que tem levado ao aumento constante do custo de vida.

O mercado de Macau é muito pequeno e é micro a sua economia, por isso, falta competitividade aos diversos sectores. Portanto, ao nível tanto do fornecimento de produtos como de serviços registam-se problemas com os preços. Nestes últimos anos, os salários dos trabalhadores das classes mais baixas do sector dos serviços não acompanharam o desenvolvimento económico devido, estou em crer que tal se deveu ao facto de os serviços serem prestados em regime de subcontratação. Segundo consta, uma empresa do sector da administração de edifícios conseguiu um contrato para a prestação de serviços de segurança, tendo para o efeito recorrido a pessoal estrangeiro a quem paga um alto salário de 12 mil patacas. Porque é que não recrutou directamente trabalhadores locais? Um outro exemplo são as subempreitadas na construção civil, que levam a que os salários dos trabalhadores locais não sejam aumentados, bem como ao aparecimento de trabalhadores ilegais. Isto demonstra bem que o sistema de subempreitadas reprime o aumento de salários dos locais, levando indirectamente a que os salários dos trabalhadores das classes mais baixas não consigam acompanhar a inflação. Isto merece a elevada atenção do Governo.

Afinal quais são os factores da inflação? Os trabalhadores, cujos salários foram aumentados, continuam a sofrer as consequências da inflação. O Governo deve definir algumas medidas no âmbito do fornecimento dos bens e do seu regime de distribuição, e identificar, quanto antes, os factores que levam à inflação. Solicito ao Governo que concretize as tarefas do Grupo de Trabalho para os Preços dos Produtos Alimentares e que alargue as suas funções, para que este não se limite a analisar os preços dos produtos alimentares, que analise também as questões surgidas na rede de fornecimento, no sentido de eliminar monopólios e de simplificar os trâmites da oferta, com vista a permitir que os preços dos bens essenciais, de que os residentes tanto necessitam, possam atingir níveis razoáveis, beneficiando, assim, os nossos residentes.

Obrigado.

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

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

Ao longo destes anos, o Governo da RAEM tem influenciado o mercado laboral com as suas políticas de importação de mão-de-obra, situação que tem levado à subida dos salários, subida esta que, no entanto, não consegue acompanhar o desenvolvimento dos vários sectores. Os trabalhadores locais são, desta forma, desprezados, e têm poucas oportunidades de promoção, por isso, as oportunidades para a escolha de emprego e para o seu desenvolvimento profissional estão a ser limitadas.

Com o desenvolvimento constante da economia de Macau, registado nos últimos anos, a taxa de desemprego continua com tendência a reduzir. Mas a tendência do Governo continua a ser facilitar a importação de mão-de-obra, diminuindo constantemente o tempo de tratamento dos processos de autorização, no entanto, são poucas as melhorias e é fraca a gestão dos procedimentos de autorização, ao que acresce a falta de mecanismos para o corte do número de mão-de-obra importada quando não necessária. Em finais de Agosto passado, já tinham sido autorizados 136 472 (cento e trinta e seis mil e quatrocentas e setenta e dois) pedidos de

contratação de trabalhadores não residentes, 107 401 (cento e sete mil e quatrocentas e uma) pessoas já tinham tratado dos documentos de identificação de trabalhador não residente, ou seja, mais de 30% da população activa de Macau era constituída por trabalhadores não residentes. Ao mesmo tempo, continua a ser fácil a autorização de importação de mão-de-obra, as punições às infracções à lei são leves e falta controlo. As políticas do Governo da RAEM para a importação de mão-de-obra estão continuamente a aumentar, o que resulta no aumento do número de trabalhadores não residentes. O excesso de importação de mão-de-obra afecta o nível dos salários e os direitos dos trabalhadores locais, assim como leva a constantes infracções à Lei da Contratação de Trabalhadores Não Residentes.

Na página electrónica da Direcção para os Assuntos Laborais (DSAL) encontra-se o “Relatório sobre a conjugação entre a oferta e a procura de emprego”. Para conseguir recrutar mão-de-obra, há empregadores e agências de emprego descarados e sem escrúpulos que aproveitam a bolsa de emprego da DSAL para fingir recrutar trabalhadores locais. Recorrem a vários métodos para fingir que não conseguem recrutar locais, como por exemplo, a definição de requisitos de admissão rigorosos, também se recusam, sem qualquer justificação, a admitir trabalhadores locais, e prestam falsas informações. É muito difícil pôr fim às várias situações de desperdício de recursos humanos, de má aplicação do erário público e de prejuízos para o público, entre outras.

O Gabinete para os Recursos Humanos (GRH), enquanto responsável pela apreciação dos pedidos de recrutamento, deve exigir aos empregadores a apresentação dos dados de acordo com os procedimentos do pedido, deve dispor de mecanismos para verificar esses dados, bem como para, em colaboração com o Fundo de Segurança Social (FSS) e a DSAL, entre outras entidades competentes, verificar a autenticidade dos respectivos documentos, e ainda destacar pessoal para proceder à devida inspecção, a fim de detectar, atempadamente, as diversas situações de recrutamento fictício de trabalhadores locais e de apresentação de documentos falsos. Deve ainda reforçar os respectivos efeitos dissuasores, recusar os pedidos, assim como aplicar sanções graves aos infractores, para não tolerar empregadores que prejudicam os direitos e interesses dos trabalhadores locais.

Segundo a Lei da Contratação de Trabalhadores Não Residentes e os respectivos regulamentos administrativos, a empresa autorizada a contratar mão-de-obra não residente tem de cumprir a garantia do número mínimo de trabalhadores locais a contratar. No entanto, esses dados e informações ainda não estão disponíveis ao público. Entendo que o Governo deve divulgar mais dados, por exemplo, quando uma empresa requer a contratação de não residentes, deve indicar os respectivos salários nesse requerimento e os serviços competentes, quando procedem à sua avaliação, devem ter em conta se o salário vai originar disputa de recursos humanos. Esta questão é importante para o público. Por isso, entendo que o Governo deve divulgar mais dados para referência do público e para a sua fiscalização sobre a contratação de trabalhadores não residentes.

Actualmente, são sete os dados disponíveis na página do Gabinete para os Recursos Humanos, nomeadamente a “Lista das empresas/entidades com trabalhadores não residentes ao serviço”, a qual é divulgada trimestralmente e considerada mais pormenorizada. Esta lista revela informações sobre a contratação de trabalhadores não residentes e locais por parte dessas empresas, por ramo de actividade económica. Para o efeito, solicito ao Governo que sejam divulgados todos os dados e informações sobre as autorizações de

contratação de mão-de-obra não residente. Quanto à Lista das empresas/entidades com trabalhadores não residentes ao serviço”, solicito que sejam disponibilizadas mais duas informações: a primeira é o número de trabalhadores não residentes constante do despacho de autorização da contratação; e a segunda é o número mínimo de trabalhadores locais a contratar, constante do despacho de autorização da contratação.

Tenho dito, obrigado.

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

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

Caros Colegas:

A vida da população constitui a base da sociedade e é ainda o núcleo das acções governativas que lhe são destinadas. O terceiro Chefe do Executivo, desde a tomada de posse, deu enorme importância às questões voltadas para a vida da população, e as LAG dos últimos anos focaram, essencialmente, a “melhoria da qualidade de vida dos cidadãos”, a “optimização da qualidade de vida” e a “elevação da qualidade de vida da população”. Há dias, salientou ainda o Chefe do Executivo que, actualmente, a RAEM dispõe de recursos financeiros, portanto, é agora o tempo oportuno para preparação de políticas permanentes e eficazes para a população, tais como, de saúde, educação, beneficência e segurança social. Esse acto corresponde exactamente ao espírito do filósofo Meng-zi, que sublinhava que “quem não conseguir ser governante tem de ter na mesma uma boa formação, e quem conseguir ser governante tem de, então, contribuir para beneficiar todos”. Eu concordo com isto e apoio tal filosofia! Assim sendo, vou propor o seguinte, e espero poder contribuir para a determinação de políticas para melhoria da vida da população.

Cuidados prestados ao grupo mais carenciado

Caridade, amor e contribuição, para que todos saiam beneficiados, são caracteres tradicionais da moralidade chinesa e devem ainda ser o nuclear das acções governativas, com o objectivo de “servir melhor a população”. Porém, os pais de um deficiente mental publicaram, há dias, uma carta aberta no jornal, salientando que a Administração indeferiu o pedido de apoio financeiro formulado apenas em nome do seu filho, não conseguindo prestar apoio real tanto aos deficientes mentais como às respectivas famílias. Independentemente da situação concreta deste caso, questões deste género merecem ser ponderadas pelo Governo da RAEM. Na verdade, de acordo com os dados estatísticos, em 2011, 6 351 famílias ou indivíduos receberam apoio financeiro, em Macau, e cerca de 4 000 deficientes receberam serviços de recuperação. Podemos dizer que a quantidade de deficientes em Macau não é elevada, portanto, deve o Governo ponderar a implementação de políticas para lhes prestar maiores apoios, por exemplo, mobilizar recursos para a concessão do subsídio de residência, ou mesmo até oferecer-lhes um tratamento especial durante a aplicação do plano de comparticipação pecuniária

Há que prestar atenção à educação e à qualidade do ensino, pois são tarefas de longo prazo. O conceito de “ter por base a população”, bem como o desenvolvimento pessoal, também têm por alicerce a educação. Entretanto, esta deve desenrolar-se desde a infância, uma vez que é um período importante do crescimento pessoal, e o fundamental para isto é a qualidade dos docentes. Embora tenha

aplicado a medida de 15 anos de escolaridade gratuita e lançado o “Planeamento para os próximos dez anos para o Ensino não Superior”, entendo que, para além de reforçar os recursos disponibilizados, o Governo deve ao mesmo tempo prestar atenção à qualidade dos docentes para a educação das crianças. Deve promover ainda a ligação entre as diversas fases da educação e, na base de otimizar o ensino, aperfeiçoar as políticas para os jovens, no sentido de se formar mais talentos. O desenvolvimento dos jovens contribui para o desenvolvimento social e, ao mesmo tempo, este último também incentiva o desenvolvimento juvenil, ou seja, as duas coisas influenciam-se mutuamente, pelo que deve ser elevada a qualidade dos docentes e do ensino, aproveitando este último para promover o desenvolvimento dos talentos, elevando-se assim a qualidade e competitividade dos cidadãos. Por outras palavras, deve recorrer-se ao ensino para que a população tenha melhores “bases”, e só assim é que se pode promover o desenvolvimento sustentável da sociedade, a longo prazo.

Quanto ao aperfeiçoamento do sistema de protecção da terceira idade, diz assim uma velha expressão: “respeita os idosos como respeitas os teus ascendentes; respeita os jovens como respeitas os teus descendentes”. Para evidenciar o lema “servir melhor o cidadão”, delineado nas LAG deste âmbito, para além de se efectuar melhor as actividades de educação e formação de recursos humanos, deve ainda amar-se e proteger os idosos. Não se pode negar que o Governo tem estado atento aos idosos, pois neles tem investido recursos financeiros. Para além do benefício proveniente da pensão para idosos, o que para eles é mais crucial, na realidade, é a necessidade de mais carinho e a satisfação das carências reais. Por exemplo: lares para idosos, assistentes qualificados que deles cuidem com cautela, entre outros. A população da terceira idade está a aumentar, por isso, é necessário tornar perfeitos o *hardware* e o *software* relativos ao seu sistema de protecção. Para além de continuar a investir recursos financeiros para concluir quanto antes as obras de construção de um novo hospital nas ilhas, de modo a elevar a qualidade dos cuidados de saúde pública, o Governo deve ainda lançar políticas concretas e claras para a construção de lares de idosos e para a formação de assistentes de cuidados de saúde. Mais ainda, deve apoiar e fiscalizar as entidades de beneficência social para elevar a qualidade dos serviços prestados, bem como, realizar, por exemplo, estudos sobre o tratamento da velhice fora de Macau, para facilitar a vida da população, a fim de aperfeiçoar o sistema de protecção da terceira idade.

O 3.º Governo da RAEM tem vindo a envidar esforços, desde o seu estabelecimento, na reforma e na implementação dos lemas “servir melhor o cidadão; decisões tomadas com base em dados científicos; construção de um governo íntegro”, delineados nas LAG, o que merece o devido apoio. No entanto, aquando da implementação das políticas de benefícios aos cidadãos, o Governo deve centrar-se em espalhar o valor ético de “trabalhar para os outros” e envidar esforços para promover uma sociedade mais harmoniosa e estável.

Obrigado.

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

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

O Governo aproveitou a resposta à minha interpelação escrita para, sob a forma de nota de imprensa, vincar algumas das suas ideias relativamente ao Fundo de Segurança Social, afirmando que “vai

ajustar, até finais do corrente ano, o valor das contribuições e da pensão de velhice, desde que haja para o efeito um consenso social” e que “o aumento do valor das contribuições vai ser processado gradualmente, para que retome o seu caminho normal, que é o da prestação indexada às contribuições”. O Chefe do Executivo anunciou, na sessão de perguntas e respostas que teve lugar neste Hemiciclo, no passado 10 de Agosto, que “ao Fundo de Segurança Social vai ser injectado, nos próximos 4 anos, um total de 37 mil milhões de patacas”, que se destina, segundo a explicação dada na resposta à minha interpelação, “a criar, por um lado, as condições básicas para o ajustamento do valor da pensão de velhice” e “por outro, para a actualização do valor das contribuições”, tudo isto para “minimizar a eventual pressão sobre os residentes, devido à actualização do valor das contribuições”.

Estou plenamente de acordo que o erário público deve ser gasto racionalmente, devendo por isso a injeção de capital para o Fundo de Segurança Social acontecer de forma regular e sempre que possível, com vista a que o valor da pensão de velhice atinja um nível razoável. Contudo, segundo a posição que o Governo definiu para o Fundo de Segurança Social, o mais importante de tudo é “retomar o caminho normal, que é o da indexação das prestações às contribuições”, quer isto dizer que a injeção de capital nos próximos quatro anos não passa de uma medida a curto prazo. Há dias, em declarações aos médias, o Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura, Cheong U, afirmou que “o próximo trabalho, tal como referiu o Chefe do Executivo, é promover acções que visem, em simultâneo, criar um regime eficaz a longo prazo e lançar medidas a curto prazo”. Por isso, espero que o Governo honre os seus compromissos, começando por ajustar o regime, no sentido de transformar o Fundo de Segurança Social num sistema saudável, estável, útil e eficaz, a longo prazo.

Quanto ao regime de segurança social e aos seus efeitos a longo prazo, gostaria que o Governo esclarecesse o seguinte:

Primeiro, como é que o Governo pretende que haja consenso e apoio social sobre este assunto? Para isso, é necessário que apresente claramente os cálculos e que explique tudo à população. Por exemplo, mantendo-se o montante da contribuição do Governo, as autoridades devem explicar qual será o aumento das contribuições da população para que a pensão de velhice possa corresponder ao nível mínimo de subsistência. Ou seja, para além do apoio financeiro do Governo, qual vai ser o valor da contribuição a caber à população, para que no final possa receber uma pensão de velhice de valor suficiente para a sua subsistência?

Segundo, a Lei n.º4/2010, relativa ao Regime de Segurança Social, este regime visa “providenciar um nível de protecção social básico”. Assim sendo, na proposta de actualização elaborada pelo Governo, em quanto é que as autoridades pretendem aumentar a pensão de velhice? Na opinião do Governo, qual deve ser o aumento da pensão de velhice, para ser possível “providenciar um nível de protecção social básico”?

Por outro lado, depois do anúncio da criação do “sistema de segurança social a dois níveis”, o Governo tem vindo a adiar, sucessivamente, a criação do regime que é fundamental para a implementação deste sistema. Espero que os serviços responsáveis trabalhem afinadamente no cumprimento deste compromisso e que, para além dos trabalhos a curto prazo, procedam também, até ao final do corrente ano, à actualização dos montantes quer da contribuição quer da pensão de velhice. A percentagem da dotação

proveniente das receitas do jogo para a segurança social deve ser aumentada de forma adequada, e a relação entre o primeiro e o segundo níveis de segurança social, assim como o papel do Governo nesse sistema, devem ser objecto de melhor clarificação, para que seja criado um regime de protecção social estável e útil a longo prazo, e que contribua para a credibilidade do Governo e para aumentar a confiança da população nas autoridades.

Ao falar do cumprimento de promessas e da atitude dos serviços públicos do Governo, espero que o Governo avalie seriamente as suas insuficiências. Por exemplo, o Governo afirmou que ia criar até 2015 quatro lares para deficientes, assim sendo, será possível divulgar, o mais rápido possível, o ponto de situação do plano de criação desses lares? Pode também ser divulgada a respectiva calendarização? O Governo está a atribuir subsídios de carência económica a “indivíduos” e “agregados familiares” nessa situação, porém, segundo os pais de portadores de deficiência mental, quando os rendimentos dos portadores de deficiência física são inferiores ao montante do índice mínimo de subsistência, estes podem requerer aquele subsídio, a título “individual”. Situação que já não se aplica aos portadores de deficiência mental, pois estes vivem em comunhão de mesa com as suas famílias, razão pela qual não podem requerer, a título “individual”, o referido subsídio. Porém, na realidade, são os restantes membros do agregado familiar que se sacrificam, despendem mais energia e assumem maiores encargos económicos com os cuidados a prestar aos referidos deficientes, por isso, é objectivamente injusto exigir que o requerimento seja formulado a título do “agregado familiar”. Esta regra contraria ainda a intenção original do Governo no que respeita à atribuição do referido subsídio, cujo objectivo é cuidar dos pobres e servir melhor o cidadão. Apelo ao Governo para tomar em plena consideração a situação especial dos portadores de deficiência mental e para agir de imediato, no sentido de rever, o mais rápido possível, o respectivo regulamento administrativo, rectificando assim esta situação irracional.

Obrigada.

**Presidente:** Srs. Deputados:

Decorreu já uma hora do período de antes da Ordem do Dia. O Sr. Deputado Ng Kuok Cheong pediu para prorrogá-lo. Só metade dos Srs. Deputados inscritos usou da palavra. O Sr. Deputado Ng Kuok Cheong pediu para prorrogar o período de antes da Ordem do Dia. Vamos proceder à votação.

( Votação )

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

Convido o Sr. Deputado Chui Sai Peng a continuar a usar da palavra.

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

Os moradores do Edifício “Sin Fong Garden”, sito na Rua da Ribeira do Patane, e com apenas 30 andares e 18 anos de vida, tiveram que ser urgentemente evacuados, após se ter chegado à conclusão, na inspecção preliminar aos pilares fendidos, de que a estrutura ficou afectada. Dias depois apareceram também fissuras nos edifícios circunvizinhos, o que fez alargar tanto o número de pessoas como a dimensão das áreas afectadas e instalar-se o pânico. Este incidente fez suscitar, mais uma vez, a atenção das diversas forças sociais sobre a segurança das estruturas dos imóveis,

especialmente dos imóveis com largos anos de construção.

Nos mais de 10 anos que se seguiram após a reunificação, a cidade cresceu e, com ela, os novos edifícios. Mas o fenómeno de desprendimento de betão, ou até de desmoronamento de tectos ou de elementos de construção, ocorre com alguma frequência em edifícios dos bairros antigos, devido à falta de obras de manutenção e conservação e ao envelhecimento das estruturas. Felizmente, a grande maioria desses fenómenos tem recaído em prédios desabitados, razão pela qual esses incidentes não tiveram o devido eco. Na verdade, isto representa já um alerta para não descarmos o problema da conservação e manutenção.

Em Macau, a lei/decreto-lei respeitantes à previsão da responsabilidade de salvaguardar a segurança da estrutura dos imóveis são relativamente perfeitos, prevendo-se, claramente, que o proprietário ou possuidor de um edifício ou de outra obra responda pelos danos patrimoniais e prejuízos causados à vida de outrem, por falta de reparação do edifício em questão, devendo assim assumir as responsabilidades penais previstas na lei. As instruções disponibilizadas actualmente sobre reparação e manutenção de edifícios são também claras. Entretanto, regista-se ainda margem para melhoria na execução do regime jurídico da inspecção da estrutura predial e na regulamentação do diploma complementar, pois, em conformidade com a lei, a realização de uma inspecção dentro do edifício é condicionada pela manutenção da privacidade. Caso o proprietário ou o arrendatário não colabore, o pessoal responsável pela execução da lei não consegue proceder à respectiva inspecção. Por outro lado, regista-se no diploma complementar uma grande flexibilidade quanto à constituição da Assembleia Geral do Condomínio em edifícios antigos, por isso, não são muitos os que dispõem de uma Assembleia Geral do Condomínio, embora estes edifícios mereçam o apoio deste último para manter a respectiva administração. Em relação à execução da lei, o artigo 7.º (Conservação, reparação e beneficiação) do Decreto-lei n.º 79/85/M serve como orientação para que o proprietário tome a iniciativa de proceder a obras de conservação, reparação e beneficiação, com uma periodicidade de 5 anos. Como a realização destas obras depende da iniciativa do proprietário, os efeitos desta lei não são satisfatórios, visto que se assemelha a uma orientação. Em muitos casos, quando os proprietários, arrendatários ou peões sentem o perigo oculto da estrutura de um determinado prédio e solicitam à DSSOPT que proceda à avaliação da segurança, esta manda o seu pessoal, por motivo de segurança pública, proceder à inspecção e elaboração do relatório, que vai ser enviado ao proprietário em questão. Este proprietário deve, então, assumir as responsabilidades de reparação ou eventual demolição, em conformidade com as exigências do relatório.

Nos termos do mecanismo vigente, os edifícios em estado de degradação são classificados em 3 grupos, consoante o seu grau de perigosidade, que compreendem: 1.º - em perigo iminente de ruína, 2.º - em perigo de ruína e 3.º - em mau estado de conservação. Para os edifícios do primeiro grupo, o Governo procede à demolição imediata. Que se saiba, não existe neste momento, em Macau, edifícios em perigo iminente de ruína, pois a maioria dos casos em acompanhamento pertence aos segundo e terceiro grupos.

Em suma, há toda a necessidade de rever o actual regime de vistoria, quanto à segurança das estruturas dos edifícios, o que não é, de modo algum, uma intervenção de luxo, mas sim uma exigência inevitável, sobretudo numa cidade moderna e civilizada como Macau. Tanto o Governo como os proprietários e inquilinos têm de

assumir a devida responsabilidade, cabendo ao Governo fiscalizar e manter a segurança pública, enquanto os proprietários e os inquilinos cumprem as suas obrigações, por forma a proteger os seus imóveis e a sua própria segurança, respectivamente.

Espero que o Governo e os cidadãos possam em conjunto, quer através da consulta ora em curso ou por outras vias, encontrar soluções de longo prazo para resolver o problema de segurança das estruturas dos edifícios. Para o efeito, deixo aqui as seguintes questões para vossa ponderação: 1. Se deve passar a ser o Governo a comunicar aos proprietários a realização da vistoria, em vez de serem os próprios proprietários a fazê-la, tal como acontece neste momento; 2. Como se deve resolver o problema dos edifícios velhos que não têm assembleia de condóminos, nem quem se responsabilize pela conservação e manutenção do edifício, e 3. Sempre que se preveja a necessidade de reparação ou demolição de um edifício, que direitos e deveres têm os proprietários e os inquilinos.

Antes de tomar qualquer decisão, o que o Governo deve fazer, em primeiro lugar, é sensibilizar os residentes a procederem automaticamente a obras de manutenção, reparação e aperfeiçoamento dos próprios prédios, de 5 em 5 anos, exigidas na respectiva lei, e incentivá-los a realizar periodicamente a inspecção da estrutura dos prédios para manter a segurança. Para além disso, convém ainda que as associações cívicas e os serviços públicos façam uma sensibilização conjunta, junto de toda a população, em relação à segurança da estrutura predial.

Ademais, é desejável que o Governo defina um sistema de inspecção da segurança da estrutura dos imóveis, abrangendo as quatro funções seguintes: 1. reunir os dados completos de cada edifício; 2. gerir eficazmente para manter o normal funcionamento dos prédios; 3. criar um sistema de alerta atempado 4. aumentar a transparência do mecanismo de divulgação de informações, que é o meio indispensável para assegurar não só a vida e os bens dos residentes, como a segurança pública. É de esperar, ainda, que o Governo possa tomar medidas científicas e pragmáticas, para que Macau, que é um local de sorte, continue a evitar a adversidade.

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 enfrentar o risco público e elevar a consciencialização do perigo latente da segurança.

O recente caso do edifício “Sin Fong Garden” despertou a atenção da sociedade e foi sorte terem-no descoberto atempadamente e não ter causado quaisquer mortes e feridos, porém, trata-se de um alerta para o risco de segurança dos prédios em Macau.

Tratou-se de um incidente relativamente grave, que afecta cerca de 150 famílias, ou seja, a vida e o património de centenas de pessoas. Após a ocorrência de incidentes repentinos, neste último ano, como a “corrida à compra de sal”, a “explosão no Centro Internacional” e a “fuga de sulfureto de hidrogénio”, podemos verificar que a reacção e as medidas adoptadas pelo Governo estão cada vez mais amadurecidas. No caso do “Sin Fong Garden”, a Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes, o Instituto

de Acção Social, a Polícia e os Bombeiros reagiram rapidamente, por exemplo, fizeram trabalhos de consolidação para que não se agrave o estado do prédio, pediram que o prédio fosse evacuado e forneceram alojamento e água potável aos moradores, concederam-lhes subsídios, convocaram uma conferência de imprensa, etc., o Chefe do Executivo também foi ao local e, ainda, realizaram uma reunião interdepartamental. Todas estas medidas foram adoptadas com ordem, sem qualquer confusão, o que merece o nosso reconhecimento.

Actualmente, existem vários problemas relativos à fiscalização da segurança dos prédios. No dia 28 de Agosto, na reunião plenária da Assembleia Legislativa, apresentei uma intervenção intitulada “A redução dos prédios em risco só é possível mediante tratamento complexo”, para chamar a atenção da sociedade, esperando maior rigor na fiscalização, de acordo com a lei, a partir da origem do problema, nomeadamente quanto à inspecção dos prédios antigos, reparação, fiscalização das obras nos prédios, bem como indemnizações devido aos problemas de qualidade, a fim de haver preparação para o perigo em tempos de paz.

O Governo necessita de divulgar aos cidadãos os resultados da investigação ao incidente do Edifício “Sin Fong Garden”, e o mais importante perante a ocorrência de uma série de incidentes é pensar no estabelecimento de um mecanismo de resposta e gestão de crises públicas, a fim de reduzir e erradicar as respectivas ameaças, adoptando políticas directas para remediar as crises, com base num procedimento e num plano relativos à gestão das mesmas.

A ocorrência de crises desperta sempre a atenção social. Verifica-se que, após a ocorrência de uma crise, os residentes colocam apenas o seu foco nas medidas tomadas pelo Governo e nunca ponderam o reforço da própria sensibilização sobre segurança face a crises e da procura de soluções úteis. O conceito de “sensibilização para crises” não se emprega apenas na área económica, pois o mais importante é no que respeita à segurança humana. Embora seja urgente que o Governo reveja, quanto antes, as leis acerca da segurança dos prédios para diminuir a possibilidade de ocorrência de crises através de uma gestão integral, para evitar essa ocorrência, a solução radical é os residentes terem as suas próprias medidas preparadas, conjugadas com as normas previstas nas leis e com as políticas lançadas pelo Governo.

Obrigado.

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

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

Caros Colegas:

Estamos no início da 4.<sup>a</sup> sessão legislativa, que é também a última sessão da IV Legislatura, em que várias propostas de lei particularmente relevantes serão apresentadas, daí o tempo bastante limitado para a respectiva apreciação. Tendo em conta o relacionamento entre o poder executivo e o legislativo durante as últimas três sessões, tornar possível a criação das melhores condições para a conclusão das propostas de lei, durante o tempo que resta, é uma questão que merece uma séria ponderação por parte da Administração.

Verifica-se que, nos últimos anos, as propostas de lei submetidas pelo Governo à apreciação da AL foram objecto de várias alterações,

com aditamento de muitos artigos, e só depois dessas intervenções é que conseguiam obter o aval das comissões competentes, para serem submetidas à apreciação na especialidade pelo Plenário. Por outro lado, nas LAG de cada ano, é feita sempre uma grande listagem de diplomas para serem apresentados à AL segundo um determinado calendário, só que, depois, nunca se esclarece qual o respectivo ponto de situação, e alguns compromissos nem sequer são honrados. Nas LAG para 2011, foi anunciada a fusão do Gabinete para a Reforma Jurídica com o Gabinete para os Assuntos de Direito Internacional, para ser criada a Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional, como entidade de coordenação central da reforma jurídica, responsável pela promoção do planeamento legislativo por parte dos diversos serviços, por forma a corrigir a falta de articulação interdepartamental na produção legislativa, pois, na falta de um mecanismo de coordenação, verificavam-se situações de tempo mal administrado, o que só afectava a qualidade e a eficiência no trabalho legislativo. Lamentavelmente, o novo serviço criado não surtiu os devidos efeitos e os problemas continuam. Assim, o Presidente da AL apontou para a mesma questão já em três balanços consecutivos, apelando ao Governo para atender às opiniões da sociedade, no sentido de melhorar a situação. No entanto, o Governo continua a “estar-se nas tintas”, assumindo uma postura bastante burocrática.

Queria referir-me aqui à importância das propostas de lei que serão submetidas à Assembleia Legislativa, ainda até ao final desta última sessão legislativa. Assim, por exemplo, a Lei do Planeamento Urbanístico, a Lei de Salvaguarda do Património Cultural (hoje votada na generalidade), a Lei de Terras, que já está a ser discutida, e também as outras, todas constituem fundamentos legais de grande importância para o desenvolvimento sustentável de Macau. É necessário acabar com as situações de aproveitamento e concessão de terras que, apesar de legais, não se justificam do ponto de vista da razoabilidade. Os problemas do excessivo poder discricionário do Executivo, do atraso no desenvolvimento e da falta de condições de habitação nas zonas antigas exigem também resolução, visto que afectam a imagem internacional de Macau como Centro de Património Cultural Mundial. Se os referidos diplomas não forem aprovados até ao final desta sessão legislativa, ou a sua qualidade ficar prejudicada devido à falta de tempo para a sua apreciação, então, isto pode ter como resultado o reinício de todo o processo legislativo ou o prejuízo da aplicabilidade dessas propostas de lei. Trata-se de uma situação com consequências políticas inimagináveis e cuja responsabilidade cabe aos órgãos executivo e legislativo assumirem, mas também, com toda a sociedade a “pagar a conta”.

Além disso, o mecanismo de coordenação legislativa central pode ainda assumir um relevante papel na melhoria e activação dos diversos trabalhos ligados à vida da população. Mais ainda, perante os inúmeros trabalhos legislativos ligados à vida da população e as diversas tarefas de diferentes tutelas, para que as propostas de lei possam ser apresentadas e apreciadas segundo a sua prioridade, é indispensável haver suficiente diálogo entre diversos serviços, e só assim é que se pode evitar situações em que cada qual só age à sua maneira, como, por exemplo, neste caso do Edifício “Sin Fong Garden”, que envolve matérias do Regulamento Geral da Construção Urbana, cujo respectivo texto de consulta pública foi já divulgado em Dezembro de 2009, e, na sessão de interpeleção oral que teve lugar no passado mês de Agosto, salientou a Administração que o projecto já tinha sido entregue ao Conselho Executivo para fins de discussão. Podemos pensar o seguinte: se já tivéssemos na prática o mecanismo de coordenação legislativa central em vigor, se calhar as propostas de lei que têm grande impacto nas questões de segurança

pública e desenvolvimento social já teriam sido aprovadas, ou seja, já teríamos critérios mais rigorosos para fiscalização das obras de construção e inspecção dos edifícios construídos, evitando deste modo o incidente ocorrido no Edifício “Sin Fong Garden”. Esse incidente não colocou apenas problemas referentes à técnica aplicada na construção, demonstrou ainda que, se o ritmo dos trabalhos legislativos não conseguir acompanhar a evolução social, isso pode trazer graves consequências para toda a sociedade. Espero que a Administração possa retirar desse incidente a devida lição e ponderar com seriedade para reforçar a coordenação entre os poderes administrativo e legislativo, a fim de salvaguardar o desenvolvimento harmonioso de Macau.

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

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

Caros Colegas:

O tema da intervenção que apresento hoje é sobre otimizar a qualidade e a estrutura demográfica e elevar a competitividade de Macau.

Há tempos, visitei as cidades de Xangai e Seoul, com os membros do Conselho de Educação para o Ensino Não Superior e do Conselho da Juventude, para nos inteirarmos do que está a ser feito ao nível da reforma educativa e dos planos para o desenvolvimento juvenil. Verificámos que os respectivos governos dão muitíssima importância à educação, nomeadamente à qualidade da formação do pessoal, estando cientes de que os recursos humanos de qualidade são uma grande vantagem e se revestem da maior importância para elevar a competitividade. No caso de Macau, o ritmo acelerado do desenvolvimento do jogo e do turismo, registado nos últimos anos, levou ao crescimento da economia em geral mas acentuou, ainda mais, o problema da desarmonia entre o ritmo do desenvolvimento económico e a falta de recursos humanos, ao nível tanto da qualidade como da quantidade, o que acaba por limitar o desenvolvimento. O Governo deve encontrar soluções eficazes para resolver isto. Entendo que devemos ter um plano de longo prazo para a formação de recursos humanos e ainda otimizar a qualidade e a estrutura demográfica, com vista a elevar a competitividade de Macau. Aproveito, então, para sugerir o seguinte:

#### 1. Aumento contínuo da qualidade da educação

No que respeita ao desenvolvimento socioeconómico de Macau, o que mais importa é a qualidade e o nível da população, ao invés do seu número. O aumento da qualidade da educação contribui para melhorar, constantemente, a qualidade, o nível e as capacidades da população. De facto, a educação está a melhorar em Macau. Segundo os resultados do Censos 2011, 49% da população concluíram 9 e 12 anos de escolaridade, enquanto 16,7% concluíram o ensino superior, um aumento de 11,1% e 9,3% respectivamente, quando se estabelece a comparação com a situação dos dez anos passados. Perante as transformações sociais e económicas, os quadros especializados são indispensáveis. O desenvolvimento social exige diversificação de talentos, com qualidade e conhecimentos sofisticados, por isso, a educação é muito importante. O Governo deve promover a reforma educativa, mas isso não pode limitar-se ao reforço dos investimentos na educação e ao aperfeiçoamento das respectivas leis e regulamentos. Só assim será possível ter uma educação de qualidade, alargar os horizontes e aumentar as capacidades dos alunos, quer ao nível dos

conhecimentos, quer ao nível da humanidade, quer ao nível da ciência e da moral, quer ainda ao nível físico e psicológico. Em todas as fases do processo educativo, ensino básico, ensino superior, ensino recorrente, ensino técnico-profissional, educação contínua, etc., há que conseguir mútua colaboração e complementaridade, no sentido de formar talentos de qualidade. O Governo deve assumir o papel de coordenador e fiscalizador para promover a ligação entre a política educativa e as outras políticas sociais, designadamente, a política demográfica, a política para a juventude, a política cultural, etc., formando continuamente os talentos necessários.

#### 2. Medidas para elevar a qualidade e o nível dos trabalhadores

Com o alargamento da política de concessão de vistos individuais, adoptada pelas autoridades chinesas, é previsível que continuem a aumentar os turistas, sendo possível que venham mesmo a atingir os 30 milhões. Por isso, a capacidade para receber os turistas e a qualidade dos serviços vão enfrentar grandes desafios. Há quem refira que, nos últimos anos, a qualidade dos serviços prestados em Macau tem vindo a diminuir, ou seja, a qualidade dos serviços prestados pelos trabalhadores é má, apesar de Macau dispor das suas próprias vantagens. Ora, isto põe em causa o desenvolvimento sustentável de Macau. O Governo deve definir políticas e promover medidas para incentivar as empresas a reforçar a formação dos seus trabalhadores, ajudando-os a aumentar a sua competitividade e as suas capacidades e competências, com vista a elevar a qualidade e o nível dos trabalhadores e, consequentemente, a qualidade dos serviços que prestam.

Recentemente, uma associação publicou o relatório dum estudo sobre a classe média de Macau, o “Relatório de estudo sobre o aperfeiçoamento da estrutura social e a evolução rápida da classe média”. Segundo este, nas sociedades desenvolvidas, a maioria das pessoas da classe média inclui-se na subclasse média baixa, a qualidade de vida da população empregada é muito baixa, nomeadamente no caso das pessoas com habilitações literárias ao nível do ensino primário, ou inferiores, que ocupam cerca de um quinto da população empregada, por isso, considera-se que a classe média ainda tem muito a percorrer até chegar à classe alta. Portanto, o Governo deve envidar esforços para elevar a qualidade de vida da população. Tendo por base garantir o direito ao emprego e os demais interesses dos locais, o Governo deve elevar o nível profissional e a competitividade daqueles, bem como aperfeiçoar os mecanismos de importação de talentos e, em tempo oportuno, importar talentos estrangeiros, a fim de suprir a escassez de pessoal qualificado.

Em Macau falta um sistema de reconhecimento das qualificações para a maioria das profissões, por isso, é difícil os locais conseguirem atingir os padrões internacionais, e como lhes falta competitividade, se de facto queremos desenvolver Macau como Centro Mundial de Turismo e de Lazer, é necessário criar sistemas de reconhecimento das qualificações para as diversas profissões, a fim de se elevar o nível profissional e de se obter o respectivo reconhecimento internacional. O Governo deve reforçar a comunicação com os sectores e as associações profissionais, para em conjunto definir os respectivos padrões, bem como incentivar a formação contínua dos agentes dos diversos sectores, rumo à profissionalização.

Obrigada.

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

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

Caros Colegas:

Registou-se recentemente em Macau um caso relativo à segurança da estrutura de um prédio. As gentes de Macau vivem numa cidade pequena onde o espaço é apertado, por isso, caso se registre um acidente grave na estrutura dos nossos lares, estou em crer que se pode desencadear uma grande catástrofe para todos nós. Os chineses dão especial atenção à sua casa. E se surgem problemas nos prédios, quantas pessoas vão perder o seu tecto? Quantas não vão conseguir regressar à sua própria casa? Qual é a gravidade dos prejuízos e danos para os cidadãos? Estou em crer que todos sabem bem qual é a resposta. A felicidade no meio de tudo isto foi não se terem registado nem mortos nem feridos, mas isto não significa que se pode menosprezar o assunto. Perante este incidente, não chega emitir apenas um auto de vistoria, o Governo tem de apurar responsabilidades e de garantir que vai haver justiça para os cidadãos. Ao mesmo tempo, devemos assumir uma visão prospectiva e pensar no perigo em tempos de paz, com vista a definir políticas e medidas de longo prazo para fazer face a contingências e salvaguardar a segurança e a estabilidade de Macau, por exemplo, definir a obrigatoriedade de inspecções aos prédios antigos, e a realização de um “relatório sobre o estado físico dos prédios antigos”, a fim de se detectarem eventuais problemas. Deve haver lugar a reparações, sempre que necessário, mas caso estas sejam impossíveis, há então que ter em conta os interesses dos cidadãos e avançar, coercivamente, para a respectiva demolição e posterior reconstrução. Devem ainda ser avaliados os riscos, depois dos resultados da inspecção, e inseridos os respectivos dados numa base de dados própria. Tudo isto para evitar os perigos e assegurar que os prédios sejam alvo das devidas conservação e reparação. Em segundo lugar, há que reforçar a fiscalização nos estaleiros de obras. Devem estabelecer-se mecanismos de avaliação dos riscos antes de se dar início às obras, a fim de salvaguardar o património e a vida da população e de reduzir, na medida do possível, os prejuízos para os moradores na vizinhança dos estaleiros.

Segundo os dados estatísticos, existem em Macau mais de 3 mil edifícios comerciais e industriais com mais de 30 anos. Segundo alguns residentes, para além dos frequentes rebentamentos da canalização e das torneiras e de curto-circuitos eléctricos que provocam incêndios, ouvem-se também, frequentemente, notícias de situações de fragmentação de betão dos edifícios, que acabam por cair sobre carros e peões. Para além das consequências negativas para a sociedade, ameaçam também a segurança da vida e o património dos residentes, portanto, a manutenção dos edifícios deve ser, de imediato, resolvida, e merecer mais atenção da sociedade. Na verdade, os prédios são como o corpo humano, devem ser alvo de exames periódicos e de tratamento, para se manterem saudáveis, e como quanto mais velhos mais os problemas, e fazer como se diz, ou seja, “melhor prevenir do que remediar”, pois se só se recorre ao médico depois da má disposição, a maior parte das vezes já é tarde demais, e só há lugar a arrependimentos. Os prédios com mais de 30 anos devem ser sujeitos a inspecções, mas, o que é que deve ser examinado? Os serviços competentes devem elaborar uma lista sobre o que deve ser alvo de vistoria. E como é que vai ser dada a respectiva aprovação? Devem ser também definidos critérios científicos e claros para esses exames, em conjunto com entidades e especialistas na matéria. Existem diplomas que definem que os prédios com mais de 30 anos devem ser alvo de inspecção de 5 em 5 anos, mas isto não é obrigatório. No caso da nossa região vizinha, são mesmo bastante poucos os prédios que se sujeitam

voluntariamente a inspecções, e mesmo que queiram fazê-las, os interessados não sabem como nem a quem dirigir-se. O nosso Governo deve acelerar o ritmo de elaboração das leis sobre a inspecção periódica e obrigatória aos prédios, criando mecanismos para formar profissionais habilitados a proceder às vistorias, e ainda incluir estas inspecções no âmbito do Plano de Apoio Financeiro para Reparação de Edifícios.

Sintetizando, temos de remediar a situação, assumindo uma visão prospectiva em relação ao envelhecimento e à falta de manutenção dos prédios velhos de Macau, devendo-se, para o efeito, acelerar o ritmo da legislação e criar uma base de dados para registo dos edifícios e respectiva situação. Alias, devem ser adoptadas medidas para avaliar e prevenir eventuais riscos também em relação aos prédios novos, pois para além de se tratar duma protecção da nossa vida e do nosso património, também é um factor importante para a construção de Macau enquanto cidade de turismo e de lazer.

O mais importante é a revisão do actual regime de certificação do sector da construção civil, devendo então legislar-se no sentido da aplicação do regime de certificação dos construtores e das diversas empreitadas, devendo também os trabalhadores ser alvo da respectiva certificação profissional. Obviamente que falar e escrever é fácil, fazer é que é difícil. Por isso, há que reforçar a formação de recursos humanos e otimizar todo o sector, pois só assim é que será possível viver com estabilidade.

Obrigado.

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

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

Caros Colegas:

Durante as férias legislativas, uma associação divulgou o relatório de um inquérito sobre os deputados eleitos por sufrágio directo, no qual se aponta para uma redução geral da pontuação atribuída a esses deputados. Fazendo eu parte desse grupo, tenho que, naturalmente, fazer uma auto-avaliação, procurando melhor servir a população nos dias que restam. Aliás, o inquérito realizado veio demonstrar que a população está cada vez mais atenta aos trabalhos da Assembleia Legislativa, o que é bom para esta. Para que a população conheça melhor o desempenho dos deputados e o funcionamento da AL, a transmissão directa das reuniões plenárias é uma das medidas eficazes.

Quanto à possibilidade dessa transmissão directa, a TDM afirmou que não existem problemas técnicos, pois tal já acontece nas reuniões que contam com a presença do Chefe do Executivo e, ainda, no debate das LAG, bastando reforçar os meios humanos e os equipamentos.

Na minha opinião, toda a população de Macau beneficiaria com a transmissão directa das reuniões plenárias da AL, podendo estas contribuir para um melhor conhecimento sobre os processos legislativos e sobre os deputados, bem como para reforçar a fiscalização sobre a AL por parte do povo. Tudo isto só vai aumentar a transparência dos processos legislativos, para além de produzir um efeito impulsionador em relação aos trabalhos da AL e às aptidões políticas dos deputados.

A informação social está cada vez mais desenvolvida e, para

reforçar o direito à informação da sociedade, em diversos lugares do mundo estão a ser criados novos canais de televisão, sendo muito vulgar a transmissão em directo de sessões parlamentares. Recentemente, a TDM criou um novo canal, o “TDM Informação”, que pode ser aproveitado como plataforma para a transmissão em directo das reuniões da Assembleia Legislativa. Como se trata de um assunto ligado à AL, não é conveniente abordá-lo através de uma interpelação escrita ou oral, por isso, falo agora sobre isto e espero que a AL possa, quanto antes, estabelecer um acordo com a TDM, transmitindo em directo as reuniões através da televisão, no sentido de a população poder conhecer melhor a AL e de se promover a cultura parlamentar.

O recente caso do edifício “Sin Fong Garden” merece um acompanhamento contínuo, e acredita-se que, só depois de divulgado o relatório da pesquisa, é que poderemos conhecer melhor a situação e quem deve ser responsabilizado, a fim de os moradores afectados poderem ser compensados razoavelmente.

Actualmente, o que mais preocupa a população que está na base é ter um salário baixo para fazer face ao elevado custo de vida, nomeadamente, o preço das habitações e as rendas, onde há uma alta taxa de inflação. O Governo da RAEM implementou, em 2008, as medidas provisórias do subsídio complementar aos rendimentos do trabalho, para os residentes permanentes que completaram 40 anos de idade, e que estejam inscritos no Fundo de Segurança Social como empregados. Este sistema contabiliza o rendimento total trimestral do trabalhador e atribui um subsídio, que em conjunto perfaz 13 200 (treze mil e duzentas) patacas por trimestre, a fim de aliviar a pressão económica mais urgente do dia-a-dia desses trabalhadores. Mas todos nós sabemos que não se consegue viver mensalmente com apenas 4400 patacas! Actualmente, à excepção de alguns postos de trabalho, a maioria dos trabalhadores residentes tem um salário superior a esse valor. Então, como é que estes trabalhadores conseguem aliviar a sua pressão com este rendimento? Existem bolhas no mercado imobiliário, as medidas implementadas para o controlo do mercado imobiliário são ineficazes, nomeadamente as 10 medidas do Secretário Lau, e as actuais 8 medidas também devem ser inúteis. Os preços dos produtos estão caros, o Governo não altera os sistemas de monopólio e, mesmo depois de entregar cheques pecuniários no valor de seis ou sete mil patacas, estes não chegam para nada.

Macau é uma terra pequena e, se não for implementada a política de “terrenos de Macau, para gentes de Macau” nas cinco parcelas dos novos aterros, será difícil impedir a entrada de capitais especulativos provenientes da política expansionista monetária; se não for adoptada a promoção gradual para se chegar ao desenvolvimento sustentável e se não for reprimida a importação volumosa de mão-de-obra para a obtenção imediata de êxito, será difícil verificar quaisquer melhorias na alimentação, na residência e nos transportes. Com vista a saber a diferença existente entre os preços dos produtos alimentares de Macau e Zhuhai e a averiguar os prejuízos provenientes do fenómeno vulgarmente chamado de inflação importada, encarreguei o meu ajudante de se deslocar, na segunda-feira, ao mercado de Gongbei, para comparar os preços da carne, peixe, legumes e hortaliças. Os resultados são: em Macau paga-se mais 30%, ou até o dobro, pelo mesmo tipo de produto que na China, incluindo a diferença cambial. Macau e Zhuhai estão separados por uma só fronteira, mas, mesmo assim, a diferença de preços é grande. Isto quer dizer que os preços dos produtos praticados no mercado não vão descer facilmente, sem que se quebre o monopólio existente na importação. A segurança dos produtos

alimentares precisa de ser garantida, mas os preços precisam também de estar a níveis razoáveis.

Hoje em dia, a China já deixou de empregar apenas o PIB para avaliar uma cidade, levando em consideração o índice de felicidade dos residentes. Se se definir a felicidade dos residentes da RAEM como um dos objectivos da governação, então é necessário cuidar do sentimento de vivência da maioria das pessoas, aquando do desenvolvimento da economia e da persecução de lucros. Quanto a este aspecto, estou a aguardar pelas LAG de 2013.

Obrigado.

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

**Ng Kuok Cheong:** Obrigado, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

Esta é a primeira intervenção que vou apresentar hoje na nova sessão legislativa da Assembleia Legislativa, o tema desta intervenção é sobre os novos aterros, os terrenos destinados a gentes de Macau, a protecção de Macau e o desenvolvimento eterno.

Em Novembro de 2009, o Conselho de Estado autorizou o Governo da RAEM a avançar com o projecto dos Novos Aterros Urbanos, compostos por cinco zonas, com uma área total de cerca de 361,65 hectares. Ora, já foi realizado o concurso público para o aterro da Zona A, a maior de entre as restantes. Assim, peço ao Governo para implementar, nos novos aterros, a medida de reservas de terrenos para habitação dos nossos residentes, a fim de erradicar o problema de habitação dos mesmos e reforçar o sentido de pertença da nova geração, salvaguardando a prosperidade eterna de Macau.

Tendo em conta o compromisso assumido pelo Governo da RAEM no “Acordo-Quadro para a Cooperação Guangdong-Macau” e no “Plano de Acção de Construção de Áreas Habitáveis da Zona do Estuário do Rio das Pérolas”, várias instalações para facilitar a passagem fronteiriça e diversos projectos de cooperação vão ser concretizados. Entretanto, alguns deles já entraram em fase preliminar e, no futuro, maiores projectos hão-de ser explorados, o que poderá ter impacto na administração interna da RAEM e na questão da jurisdição. Assim sendo, o Governo da RAEM, para além da cooperação regional, tem de formar simultaneamente recursos humanos locais, a fim de estes salvaguardarem a prosperidade eterna de Macau.

De acordo com os Censos de 2011 da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos da RAEM e os dados fornecidos pelo Gabinete dos Recursos Humanos, em relação aos habitantes com residência habitual em Macau e ao número de trabalhadores não residentes, depois de deduzir estes últimos, a divisão etária dos trabalhadores residentes de Macau é a seguinte: oitenta e dois mil, na faixa etária dos 50 aos 59 anos, setenta e sete mil, na faixa etária dos 40 aos 49 anos, e menos de sessenta mil, na faixa etária dos 30 aos 39 anos, o escalão com menos população activa. Só que, após um determinado período de tempo, a população activa dos 40 aos 60 anos vai tornar-se em população idosa. Actualmente, a geração de Macau que se situa entre os 30 e os 39 anos vê-se em apuros face à impossibilidade de adquirir uma habitação, devido à estagnação, há muitos anos, da construção de habitação pública pelo Governo da RAEM e à implementação da política de “prevalência das habitações sociais sobre as habitações económicas”, após o reinício da respectiva construção.

A actual população local entre os 30 e os 40 anos, que é escassa, não tem esperanças em conseguir adquirir um apartamento e, se ficar prejudicada pela cooperação regional, vendo-se obrigada a mudar para Gongbei, para a Ilha da Montanha ou até para mais longe, tal levará a uma quebra da população deste escalão etário e, conseqüentemente, haverá riscos para enfrentar os novos desafios do futuro desenvolvimento da RAEM. Assim, o Governo deve aproveitar o tempo e apoiar os jovens na aquisição de casa própria em Macau, através de políticas claras de habitação e de políticas transparentes de terras, sendo este um ponto extremamente importante para o desenvolvimento da RAEM.

Uma gestão determinada das terras pode aumentar o nível do sentido de pertença das gerações locais, levando-as a construir o seu futuro com o seu lar em Macau, e a solução passa por destinar os terrenos dos novos aterros apenas aos próprios residentes.

Para que os residentes tenham os seus direitos protegidos ao abrigo das políticas de terras, o Governo da RAEM deve estabelecer, o mais rápido possível, que, num certo período de tempo, como, por exemplo, até 20 de Dezembro de 2049, em conformidade com a Lei Básica de Macau, as habitações da zona dos novos aterros sejam destinadas apenas aos próprios habitantes de Macau, obrigatoriamente aqui residentes, podendo ainda estabelecer que metade das 40 mil futuras fracções dessa nova zona se destine a habitação pública, com vista a dar resposta à procura de habitações económicas e sociais. Além disso, pode ainda o Governo promover algumas medidas novas para isto, por exemplo: os moradores têm de arrendar em primeiro lugar e só depois é que podem adquirir a casa, ou outras medidas favoráveis para quem comprar casa pela primeira vez, etc.

Assim, não se resolve apenas a questão da oferta de habitação social e económica, mas também se satisfaz o desejo dos residentes em possuírem casa própria, nos casos em que os rendimentos ultrapassam o limite máximo exigido para se candidatarem às habitações económicas.

Agora é o momento oportuno para estabelecer a política de terras de Macau destinadas apenas aos próprios residentes, a aplicar na zona dos novos aterros, uma vez que ainda não há nenhum detentor de interesses adquiridos, ou seja: latifundiários, proprietários, etc., não se prejudicando, por isso, qualquer interesse e direito dos mesmos. Caso até 2049, a RAEM mantenha a sua prosperidade como actualmente, o preço das habitações nessa zona vai certamente aumentar após o cancelamento da limitação, só que não é uma vantagem de curto prazo atribuída a esta geração da população de Macau, mas sim uma recompensa extraordinária pela sua vontade de participação na construção da cidade, nas próximas dezenas de anos.

Obrigado.

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

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

Caros Colegas:

O tema da intervenção que apresento hoje é sobre o alargar dos serviços como se fosse o tumor canceroso e o fugir à fiscalização como se fosse uma medicina que não cura qualquer doença.

O Governo da RAEM anunciou, repentinamente e sem qualquer prenúncio, a criação do Gabinete de Protocolo, Relações Públicas e Assuntos Externos, a partir do dia 1 de Setembro, para assegurar a organização do protocolo do Governo, bem como a gestão dos assuntos consulares não inerentes à política externa. Trata-se de uma equipa de projecto, cuja criação é fácil, extingui-la é que é difícil, aliás, é essa a estratégia recorrente que tem sido adoptada desde a reunificação. São dela exemplo, entre outros, o Gabinete para os Recursos Humanos, o Gabinete de Protecção dos Dados Pessoais, o Gabinete para as Infra-estruturas de Transportes, o Gabinete de Informação Financeira e o Gabinete para a Reforma Jurídica, que teve o “beneplácito” de se transformar numa Direcção de Serviços. Resumindo e concluindo, criar equipas de projecto é fácil, extingui-las é que é difícil.

Com a folgada situação financeira que a RAEM hoje vive, não é problema criar mais uma ou duas equipas de projecto, até mesmo uma dezena delas! A questão é saber se a sua criação é justa e adequada.

O Governo entende que só com a criação do referido Gabinete de Protocolo é que se assegura a funcionalidade no âmbito do protocolo, relações públicas e acolhimento, e assim é que os serviços podem melhorar, contribuindo-se para uma boa imagem do Governo da RAEM no exterior e para o desenvolvimento da sua função de plataforma no palco internacional. Trata-se de uma autêntica parvoíce. Em Macau aplica-se o princípio “um país, dois sistemas”, segundo o qual os assuntos relacionados com a defesa e relações externas constituem matéria de reserva da competência do Governo Central. Pois, a RAEM também é responsável, como não podia deixar de ser, por assuntos no âmbito das relações externas, porque a Lei Básica determina que “o Chefe do Executivo pode tratar, em nome da RAEM, dos assuntos externos e de outros assuntos, quando autorizado pelas Autoridades Centrais”. Agora vem-se argumentar que a criação desse Gabinete de Protocolo vai “melhorar o desenvolvimento da sua função de plataforma a nível mundial”. E não têm vergonha de tamanha aberração! Segundo a Lei Básica, o Chefe do Executivo é responsável por todos os assuntos externos da RAEM, portanto, cabe ao Gabinete do Chefe do Executivo a responsabilidade da coordenação e articulação dos trabalhos relacionados tanto com os assuntos internos como com os assuntos externos. Só existe um Chefe do Executivo, qual é então o motivo para a sobreposição de funções do seu Gabinete, com esta criação de um novo Gabinete para coordenar, apenas, os trabalhos relacionados com os assuntos externos? O Gabinete do Chefe do Executivo trata dos assuntos tanto internos como externos, e apenas existe um Chefe do Executivo, no entanto, o Gabinete de Protocolo dispõe de um coordenador e de dois coordenadores-adjuntos, equiparados, respectivamente, a director e sub-director de serviços. Será porque a sua estrutura é megalómana? Se existe apenas um Chefe do Executivo, não seria mais adequado que as actividades e tarefas fossem coordenadas e articuladas apenas pelo Gabinete do Chefe do Executivo? Com essa separação de funções, como é que as actividades externas e internas do Chefe do Executivo vão ser coordenadas? Por este andar, não será preciso um terceiro gabinete para coordenar o Gabinete do Chefe do Executivo e o Gabinete de Protocolo?

Na sequência de uma interpelação que apresentei, o Director dos SAFP, José Chu, também confessou, na sua resposta de 5 de Dezembro de 2008, que “a divisão funcional especializada, muitas vezes, dificulta a comunicação e articulação necessárias entre os

*serviços públicos, assim como podem os organismos, à procura da eficiência parcial, lesar os objectivos comuns e ignorar os interesses globais. Ao mesmo tempo, do ponto de vista das políticas e dos serviços, com a divisão funcional especializada, a interconexão e a articulação das diferentes políticas poderão ser negligenciadas e a integridade dos serviços poderá ser comprometida, levando a que a definição e a execução das políticas não respondam totalmente às questões complexas. Por outro lado, os serviços podem não satisfazer completamente as necessidades da população.”* Isto demonstra que, afinal, há alguém no Governo da RAEM que também percebe o problema! Mas perceber é uma coisa, agir é outra! É o exemplo dos SAEP, que aumentaram duma só vez o seu quadro de 300 efectivos para mais de 600. Perante este brusco aumento, houve inevitavelmente lugar à “divisão funcional especializada” de cada unidade ampliada. Qual é o problema? Por isso, vem agora o Governo da RAEM criar o Gabinete de Protocolo, Relações Públicas e Assuntos Externos. A sua criação não foi por acaso, mas sim devido às avultadas receitas do imposto do jogo e à falta de um mecanismo externo de fiscalização eficaz sobre as finanças do Governo, e o resultado é a ampliação “violenta” dos Serviços da Administração Pública, que se transformou já quase numa inevitabilidade.

Há muitos países e regiões que dispõem de bons regimes parlamentares, que atribuem aos seus parlamentos poderes no âmbito da dotação de verbas. Se o Governo precisa de utilizar montantes avultados do erário público, tem de solicitar autorização ao Parlamento. E durante o processo de apreciação do pedido, oferecem-se à população oportunidades para tomar conhecimento do caso e para manifestar as suas opiniões. E o mais importante é que quando o governo precisa de dinheiro, tem de apresentar fundamentos suficientes para convencer o parlamento, o que obriga os dirigentes a serem mais cuidadosos quando gastam dinheiro. Só em Macau é que não existe um regime desses! Em Hong Kong, onde também predomina o poder executivo, basta o Governo querer utilizar 15 milhões para ter de solicitar a devida autorização junto da Comissão Financeira do LEGCO de Hong Kong. Mas voltando a Macau, o que cá se faz é apenas apreciar, simbolicamente, o orçamento financeiro para cada ano, sem se poder intervir sempre que estejam envolvidas quaisquer despesas do Governo. Esse é um dos mais que enormes defeitos do nosso regime!

O artigo 75.º da Lei Básica da RAEM prevê que “*Os deputados à Assembleia Legislativa da Região Administrativa Especial de Macau apresentam projectos de lei e de resolução nos termos desta Lei e de acordo com os procedimentos legais. Os projectos de lei e de resolução que não envolvam receitas e despesas públicas, a estrutura política ou o funcionamento do Governo, podem ser apresentados, individual ou conjuntamente, por deputados à Assembleia Legislativa. A apresentação de projectos de lei e de resolução que envolvam a política do Governo deve obter prévio consentimento escrito do Chefe do Executivo.*”. É de apontar que esta estipulação impõe limitações à Assembleia Legislativa, com vista a materializar o sistema político em que predomina o Poder Executivo. Pois, como as propostas de lei que envolvam receitas e despesas públicas, a estrutura política ou o funcionamento do Governo são da iniciativa reservada em exclusivo ao Governo, a competência legislativa da AL fica, então, enfraquecida. Mas o que está aqui em questão é apenas uma disposição que diz respeito à iniciativa reservada em exclusivo ao Governo, não se deve, então, entender que se pode excluir a participação da AL. Por exemplo, se bem que a iniciativa seja reservada em exclusivo ao Governo quando se trata da estrutura política, este tem de apresentar as respectivas

propostas de lei à AL para a devida apreciação e aprovação. Claro que a criação de serviços públicos implica o envolvimento de receitas e despesas públicas e o funcionamento do Governo, mas este recorre ao regulamento administrativo para poder criar, a seu bel-prazer, novos serviços, sejam eles equipas de projecto ou direcções, excluindo em absoluto a participação da Assembleia Legislativa no processo. Como faltam mecanismos de controlo, a sociedade não consegue fiscalizar o Governo no que respeita à criação de novos serviços públicos. E este, aproveitando a falta de regulamentação pormenorizada na Lei Básica, recorre aos regulamentos administrativos para criar novos serviços e aumentar as despesas, excluindo a AL de todo o processo. Por causa disto é que se regista uma expansão acelerada e descontrolada dos serviços públicos, tal como se de um tumor maligno se tratasse, situação esta que merece a devida correcção.

Exijo ao Governo da RAEM que observe a Lei Básica. Isto é, a iniciativa é reservada em exclusivo ao Governo quando se trata de propostas de lei que envolvam receitas e despesas públicas, a estrutura política ou o funcionamento do Governo, mas essa iniciativa não significa ter poder legislativo. O Governo não deve aproveitar esta estipulação para recorrer aos regulamentos administrativos para regulamentar certas matérias, excluindo assim a participação da Assembleia Legislativa, que deveria tomar parte no respectivo processo de apreciação e aprovação. Esta forma de actuar não é de quem orienta, mas sim de quem manda!

Obrigado.

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

**Tsui Wai Kwan:** Obrigado, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

Esta intervenção é também em nome do Sr. Deputado Vong Hin Fai.

A grande diferença entre o estipulado na Lei Básica de Hong Kong e na Lei Básica de Macau, no que se refere à secção do órgão legislativo, é que a de Hong Kong confere poderes ao seu órgão legislativo para analisar e aprovar as despesas do Governo. Ao mesmo tempo, na secção do órgão executivo, existem artigos na Lei Básica de Hong Kong que se complementam entre estes dois órgãos e outros que obrigam o Governo de Hong Kong a apresentar as despesas públicas para serem analisadas e autorizadas pelo órgão legislativo. Mas estes articulados não estão estipulados na Lei Básica de Macau, e a Assembleia Legislativa da RAEM não tem poderes para tal. As diferenças neste ponto implicam que as duas Regiões tenham funcionamentos diferentes, nomeadamente no que se refere aos poderes executivo e legislativo, e relações entre estes. Algumas pessoas sugeriram que o Governo da RAEM devia implementar um mecanismo que obrigasse o órgão executivo, antes da tomada de decisões sobre as dotações das obras públicas de grande envergadura, nas políticas de adjudicação dos monopólios e franquias e no ajustamento das tarifas dos serviços públicos, a apresentar as propostas para serem debatidas na Assembleia Legislativa. Parece-nos que esta opinião não vai contra o n.º 5, do artigo 71.º, da Lei Básica da RAEM – “Debater questões de interesse público”, mas, na realidade, este é um “jogo numa zona cinzenta”. As pessoas esquecem-se de que, efectivamente, existem diferenças entre as duas leis básicas, porque existem diferenças nas despesas públicas e cada uma das leis básicas tem articulados diferentes quanto a este ponto.

Esta sugestão é, necessariamente, em nome do debate, uma maneira de forçar os sistemas das duas regiões a tornarem-se idênticos, só que, por fim, caso seja implementada, não estará de acordo com o princípio da Lei Básica da RAEM.

Segundo a alínea 2), do artigo 71.º, da Lei Básica, compete à Assembleia Legislativa da Região Administrativa Especial de Macau examinar e aprovar a proposta de orçamento apresentada pelo Governo, bem como apreciar o relatório sobre a execução desse orçamento. Estas são as competências da Assembleia Legislativa, por isso, não estamos perante a questão de se estabelecer ou não um mecanismo. Quanto às despesas ou políticas públicas, estas dizem respeito ao poder executivo. Se se estabelecer um mecanismo para apresentar na AL matérias que não são da sua competência, para serem alvo de debate e apreciação, esse mecanismo irá violar as competências previstas para a AL e para o Governo e, consequentemente, a AL excederá também o limite das suas competências previstas na Lei Básica, ou seja, restringirá o poder executivo e interferirá com este, o que viola o princípio da predominância do poder executivo, por isso, temos de tomar atenção a isto para não infringir a lei.

De facto, para poder proporcionar uma acção governativa mais transparente e para que esta satisfizesse o interesse público, os órgãos executivo e legislativo nunca negligenciaram a necessidade de reforço de comunicação, por isso, nos últimos anos, a Assembleia Legislativa criou a Comissão de Acompanhamento para os Assuntos de Terras e Concessões Públicas, a Comissão de Acompanhamento para os Assuntos de Finanças Públicas e a Comissão de Acompanhamento para os Assuntos da Administração Pública, com vista a acompanharem os assuntos administrativos das respectivas áreas, tendo os representantes do Governo estado presentes nas respectivas reuniões. Além disso, no artigo 137.º, do Regimento da Assembleia Legislativa, está definido o processo de debates sobre as questões de interesse público. Sempre que os órgãos executivo e legislativo considerarem necessário, podem apresentar o pedido de debate. Assim sendo, mais vale aperfeiçoar e recorrer aos mecanismos de comunicação existentes que correspondem à Constituição, do que criar mecanismos que poderão violar a Lei Básica. As três Comissões de Acompanhamento poderão, em conjunto com o órgão executivo, reforçar as iniciativas próprias e discutir as respectivas políticas, a fim de aperfeiçoar a acção governativa.

Obrigado.

**Presidente:** Bom, o Sr. Deputado Chui Sai Cheng vai ser o último a usar da palavra. O uso da palavra do Sr. Deputado Tong Io Cheng vai passar para escrito e será publicado no nosso Diário, pois o período de antes da Ordem do Dia não pode exceder uma hora. Tem a palavra o Sr. Deputado Chui Sai Cheong.

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

Caros Colegas:

Hoje em dia, a internet é já parte indispensável do quotidiano dos cidadãos, nomeadamente, no trabalho, no dia-a-dia da vida, nas diversões, etc.. Macau é uma sociedade aberta onde se permite a liberdade de expressão, tal como previsto no artigo 29.º, da Lei Básica, no qual se consagra que os cidadãos de Macau gozam de liberdade de expressão, e no artigo 30.º, no qual se define que “É inviolável a dignidade humana dos residentes de Macau. São

*proibidas a injúria, a difamação, bem como a denúncia e acusação falsas, seja qual for a sua forma, contra qualquer residente de Macau*”. Podemos então verificar que, no equilíbrio dos diversos direitos, a Lei Básica não salvaguarda apenas a liberdade de expressão, assegura também a dignidade humana e proíbe a injúria contra as pessoas.

Com o desenvolvimento social, a difusão de opiniões através da internet é cada mais alargada, sendo muitas as pessoas que aproveitam os debates públicos e as redes sociais para manifestarem as suas opiniões em relação aos mais diversos assuntos sociais e às políticas do Governo, o que contribui, sem dúvida, para a promoção da fiscalização pública, beneficiando o desenvolvimento social. Mas algumas pessoas, antes de conhecerem bem a verdade dos factos, manifestam, a seu bel-prazer, opiniões injustificáveis, e violam mesmo os direitos à privacidade, ao bom nome, etc., transformando-se assim a internet numa fonte de rumores e em meio para ridicularizar, insultar, e atacar pessoas, impedindo, certamente, o seu desenvolvimento saudável, nomeadamente, no que respeita à fiscalização pública, para além de prejudicar, ainda, a estabilidade e a harmonia sociais.

Actualmente, os residentes podem aceder às mais diferentes informações através da internet, o que muito facilita a sua vida. Mas como é difícil verificar a veracidade das informações, se este meio de comunicação for aproveitado por gente mal-intencionada, é provável que tenha grande impacto social, e até mesmo que cause prejuízos económicos. Por exemplo, durante o incidente da crise nuclear no Japão, algumas pessoas recorreram à internet para difundir boatos de que o sal tinha esgotado, o que resultou numa corrida à compra de sal na China Continental, em Hong Kong e em Macau. Algumas vezes ocorrem casos de fraude em compras na internet, que resultam em prejuízos financeiros e materiais. Em relação ao Edifício “Sin Fong Garden”, circularam na internet boatos de que o prédio estava em risco de ruína, justificados por fotografias manipuladas, o que levou o público ao pânico. Todos estes incidentes demonstram o impacto negativo da *Internet*.

Em conformidade com a lei vigente, quem recorre a meios de comunicação social para a difamação ou injúria contra outra pessoa (*Internet*, jornais e revistas), a difusão de informações falsas e calúnias viola a lei, nomeadamente o artigo relativo à publicidade e à calúnia, no qual se prevê uma pena de prisão até 2 anos ou pena de multa não inferior a 120 dias. As fraudes cometidas pela internet são, dum modo geral, tratadas em conformidade com o crime contra bens patrimoniais. Tendo em conta que as penas estipuladas não acompanham o desenvolvimento social, o Governo deve proceder à respectiva revisão, com vista a reforçar os efeitos dissuasores e a salvaguardar o desenvolvimento saudável da internet em Macau. O Governo deve proceder ao reforço da fiscalização e da execução da lei, no sentido de combater as infracções na *Internet*.

A internet é uma espada de dois gumes. O seu aproveitamento adequado contribui para promover o desenvolvimento social e, quando assim não é, não é possível prever os seus impactos negativos. Assim sendo, o Governo deve fiscalizar bem a utilização da *Internet*, por forma a minimizar os referidos impactos.

Obrigado.

**Presidente:** Bom... Srs. Deputados:

Vamos fazer um intervalo de 15 minutos antes de entrar na Ordem do Dia.

(De acordo com a instrução do Sr. Presidente,  
o uso da palavra do Sr. Deputado Tong Io Cheng vai passar a ser  
por escrito e publicado no Diário da AL.)

Segue-se o texto do Sr. Deputado Tong Io Cheng no período de  
antes da Ordem do Dia:

A população está muito atenta ao desenrolar do caso de danos nos  
pilares do Edifício “Sin Fong Garden”, especialmente quanto ao  
problema de habitação dos moradores, o grau de risco de  
desabamento, a responsabilidade pelas indemnizações e o papel do  
Governo.

Uma vez que é elevado o número de moradores afectados e o  
valor envolvido, constitui o caso um tema de debate tanto dos *media*  
como da sociedade.

No meu entendimento, nesta fase, o incidente vai ter muitas  
implicações jurídicas, e a mais importante é a questão da  
responsabilidade. No caso do Edifício “Sin Fong Garden”, há que,  
em primeiro lugar, identificar uma série de factos que possam  
suscitar responsabilidades, e o mais importante é saber qual foi o  
facto que levou à danificação da estrutura do edifício. Tendo em  
conta as notícias da imprensa e a minha experiência pessoal, os  
motivos mais prováveis podem ser:

1. As obras de fundação nos estaleiros adjacentes;
2. Existência de riscos potenciais no próprio edifício, devido ao  
incumprimento das normas e padrões já aquando da sua construção;
3. As obras de alteração ou de decoração realizadas pelos  
proprietários.

Caso tenha sido devido ao primeiro motivo, ou seja, as obras de  
fundação nos estaleiros adjacentes, a principal responsabilidade  
poderia recair sobre os respectivos empreendedores.

Porém, se se comprovar que o incidente do Edifício “Sin Fong  
Garden” foi derivado do incumprimento dos padrões de construção  
do próprio edifício, a responsabilidade será então do construtor e do  
dono da obra, mas, neste caso, quer o modo de tratamento, quer o  
ónus probatório e o cálculo das indemnizações vão ser matérias  
complicadas. Para além disso, como o prazo de garantia do imóvel já  
expirou, é preciso comprovar que estão em causa danos estruturais  
que existiam desde o início.

Para assegurar a segurança dos edifícios, cabe aos proprietários a  
obrigação de fazer uma inspecção regular. Se se confirmar que o  
proprietário não inspecionou o edifício por um longo período de  
tempo, é necessário definir a responsabilidade que lhe cabe.

Quanto ao âmbito da indemnização, devem ser incluídos todos os  
prejuízos dos moradores e, numa situação mais grave, também as  
despesas com a reconstrução do edifício.

Os moradores afectados estão neste momento numa situação  
muito difícil, por isso, o Governo deve dar-lhes os apoios  
necessários. A comunicação social também falou sobre a questão da  
responsabilidade. Neste caso, o Governo tem mesmo o dever de  
vistoria e emissão da licença de utilização. Porém, segundo a lei, é

muito difícil dizer que os problemas existentes na estrutura do prédio  
ou que os danos daí causados devem ser assacados ao Governo.  
Mesmo que na altura o funcionário responsável pela vistoria tenha  
actuado com negligência, só lhe pode ser imputada a  
responsabilidade administrativa.

Para terminar, é preciso aguardar pela conclusão do relatório de  
análise técnica das obras, a fim de confirmar a atribuição da  
responsabilidade neste caso concreto, e não restam dúvidas de que  
isso irá levar ao surgimento de muitos conflitos, uma vez que cada  
ponto em pormenor irá afectar a dimensão da responsabilidade e o  
cálculo das indemnizações. O Governo da RAEM deve assumir uma  
postura activa no sentido de prestar atenção e a devida colaboração,  
a fim de garantir que os cidadãos possam obter um resultado justo e  
racional.

#### (Intervalo)

**Presidente:** Bom, retomemos o Plenário.

Em primeiro lugar, agradeço ao Sr. Secretário Lau e aos Srs.  
governantes pela presença neste Plenário!

Vamos entrar no 1º ponto da Ordem do Dia que é o debate na  
especialidade da proposta de lei intitulada “Lei da actividade de  
mediação imobiliária”. Antes do debate na especialidade, vou  
convidar a Sra. Kwan Tsui Hang, Presidente da 1ª Comissão, a fazer  
uma apresentação.

Tem a palavra a Sra. Deputada Kwan Tsui Hang.

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

Sr. Secretário,

Srs. Membros do Governo,

Caros Colegas:

A proposta de lei intitulada “Lei da actividade de mediação  
imobiliária” foi aprovada, na generalidade, no Plenário do dia 28 de  
Fevereiro de 2011, e distribuída posteriormente a esta Comissão,  
pelo Sr. Presidente, para efeitos de apreciação na especialidade.

Tendo em conta a complexidade da proposta de lei, assim como  
algumas questões de grande relevância, especialmente no que diz  
respeito à Lei Básica e à discussão das matérias relativas ao Regime  
jurídico de enquadramento das fontes normativas internas, instituído  
pela Lei n.º 13/2009, a Comissão solicitou várias prorrogações do  
prazo de apreciação, tendo o último sido marcado para o dia 31 de  
Agosto de 2012.

A Comissão realizou 14 reuniões formais para a análise geral e  
sistemática da proposta em causa, tendo contado com a presença de  
representantes do Governo em 8 dessas reuniões. Foram ainda  
realizadas várias reuniões de trabalho entre a assessoria e  
representantes do Governo, tendo a Assembleia contado com apoio  
suficiente por parte do Governo.

Após várias reuniões e negociações, o proponente acabou por  
entregar, no passado dia 20 de Agosto, a versão final da proposta de  
lei. Cumpre-me agora proceder a uma apresentação ao Plenário das  
questões fundamentais que a Comissão teve em consideração

durante a apreciação desta proposta de lei na especialidade:

#### 1. Exclusividade

A proposta de lei exige licenciamento para o exercício da actividade de mediação imobiliária. Ou seja, apenas as pessoas singulares e colectivas titulares de licença, podem, na qualidade de mediador ou agente imobiliário, exercer a actividade de mediação imobiliária. A proposta prevê ainda os requisitos para o exercício da actividade, concessão, suspensão e cancelamento da licença.

#### 2. Entidade competente

Na versão inicial da proposta de lei identificava-se o Instituto de Habitação como entidade competente na matéria. Todavia, na versão final foram eliminadas as referências ao Instituto de Habitação, isto porque, segundo o proponente, se assegura mais flexibilidade caso, porventura, seja necessário alterar a entidade competente. A Comissão não concordou com esta opção.

#### 3. Comissão

Após várias discussões, análises e estudo da legislação de outras regiões, a maioria da Comissão concordou com a não fixação de limites máximos e mínimos das comissões, entendendo que o valor e a forma de pagamento das comissões devem ser decididos mediante acordo entre os interessados, de ambas as partes, e ajustados de acordo com as regras do mercado livre.

#### 4. Contrato de mediação imobiliária

A proposta prevê que o contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita, a fim de salvaguardar a segurança e a transparência das transacções. A proposta define ainda elementos obrigatórios do contrato, a fim de evitar conflitos entre ambas as partes aquando da definição das matérias que devem constar do mesmo. Caso o contrato seja omisso quanto ao prazo de validade, este é considerado como sendo de seis meses.

#### 5. Infração administrativa

Nos termos gerais da Lei n.º 13/2009, “Regime jurídico de enquadramento das fontes normativas internas”, o regulamento administrativo complementar não deve regular matérias relativas à infracção administrativa, que devem antes ser reguladas por lei da Assembleia Legislativa. A propósito desta questão, a Comissão discutiu inúmeras vezes com o proponente, acabando finalmente por se entender como unânime que as referidas matérias devem constar da própria proposta de lei. Consequentemente, foram as mesmas aditadas na versão final da proposta. E agora, segundo o artigo 29.º, a violação das disposições da presente lei, do diploma complementar e das instruções referidas no artigo 25.º, constitui infracção administrativa. Tendo em conta a não fixação de determinados actos puníveis, não foi possível à Comissão avaliar o grau de gravidade, a importância e a justiça daqueles actos.

#### 6. Disposições transitórias

Com vista a evitar que a execução desta futura lei afecte os actuais agentes de mediação imobiliária, a Comissão sublinhou a importância de se criar um regime viável e de fácil execução. A propósito disto, aditou-se na proposta de lei uma norma sobre disposições transitórias, na qual se define que, àqueles que à data da

publicação da presente lei exerçam a actividade de mediação imobiliária, desde que preencham os requisitos legais, pode ser concedida uma licença provisória de 3 anos.

Quanto às questões discutidas e à sua análise, como já constam do parecer, não vou aqui repeti-las. É de salientar que a Comissão no seu parecer notou já que no art.º 44.º (Entrada em vigor) da proposta de lei existe uma omissão da indicação em concreto da data da entrada em vigor, desejando que sejam indicadas aquelas datas aquando da discussão da proposta de lei em causa.

Após a apreciação e análise efectuadas, entende a Comissão que a versão alternativa reúne já condições para ser submetida à apreciação e votação na especialidade pelo Plenário.

Tenho dito.

Obrigada.

**Presidente:** Bom, tem a palavra o Sr. Secretário Lau.

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

Antes de mais, para o artigo 44.º (Entrada em vigor), referido pela Sra. Deputada Kwan Tsui Hang, temos uma nova sugestão. Caso o Sr. Presidente permita, podemos entregá-la imediatamente ao Sr. Presidente para distribuir aos Srs. Deputados, para debatermos o artigo 44.º, quando chegar a sua vez.

Exmo. Presidente da Assembleia Legislativa,

Exmos. Srs. Deputados:

Boa tarde!

Com o contínuo progresso social, a certificação da qualificação profissional revela-se uma importante medida do desenvolvimento social, podendo a criação de um regime de certificação favorecer o desenvolvimento do respectivo sector de actividade e garantir os direitos e interesses de todos os participantes.

A proposta de lei sobre o “Regime jurídico da actividade de mediação imobiliária” foi aprovada na generalidade pela Assembleia Legislativa, adiante designada por AL, no ano passado e em seguida esta vai proceder à sua discussão na especialidade.

Quero, neste momento, agradecer as valiosas opiniões e sugestões apresentadas pelos Senhores Deputados da AL, durante o processo de apreciação da presente proposta de lei. Quero, ainda, agradecer a atenção prestada e as opiniões apresentadas, de forma activa, pelos diversos sectores e associações sociais, bem como, aos colegas envolvidos no trabalho da elaboração.

A regulação legislativa do funcionamento do sector de mediação imobiliária foi plenamente reconhecida pelos residentes e pelos diversos sectores. A nova lei irá regulamentar as entidades do exercício da actividade de mediação imobiliária, os direitos e deveres dos respectivos profissionais, a fiscalização do sector e o regime de administração, estabelece as disposições transitórias para os profissionais que actualmente exercem as actividades, para melhorar e proteger os direitos e interesses legítimos dos profissionais do sector de mediação imobiliária e dos consumidores,

favorecendo assim as condições para o desenvolvimento sustentável do sector do mercado imobiliário e para aumentar a qualidade dos serviços profissionais da actividade de mediação imobiliária. Isto também corresponde com o objectivo das medidas de promoção do desenvolvimento saudável do mercado imobiliário, definidas pelo “Grupo de trabalho para a promoção do desenvolvimento sustentável do mercado imobiliário”.

Durante o processo desta apreciação, foram levadas a cabo discussões activas na sociedade e no sector, e recolhidas muitas opiniões valiosas. Os Srs. Deputados da AL participantes tiveram diversas reuniões em que discutiram e analisaram com profundidade os artigos, para melhor corresponderem às realidades sociais, favorecer os interesses globais da sociedade e reunir com a direcção do desenvolvimento sustentável do sector dos mediadores e da actividade imobiliária.

Sendo esta proposta de lei um regime jurídico totalmente novo, a proposta de lei foi concluída com sucesso, reflecte uma boa colaboração entre os Serviços administrativos e o Órgão legislativo, para atingir o mesmo objectivo e aperfeiçoar o texto da respectiva proposta de lei. Actualmente, o Governo está a organizar e preparar os trabalhos, para acompanhar com a entrada em vigor do “Regime jurídico da actividade de mediação imobiliária”. Caso a entrada em vigor da lei, o Governo iniciará imediatamente os respectivos trabalhos e divulgações.

Obrigado!

**Presidente:** Bom, Srs. Deputados, vamos entrar no debate na especialidade. Primeiro, vamos debater os artigos 1.º a 3.º, do Capítulo I. Srs. Deputados, podem dar sua opinião.

Alguém quer opinar?

Tem a palavra o Sr. Deputado Ung Choi Kun.

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

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

Hoje é a votação na especialidade da proposta de lei, intitulada “Lei da actividade de mediação imobiliária”. Este computador até brincou comigo, não é? Obrigado a todos!

Esta proposta de lei a debater hoje é de facto... não sei se foi por causa de “o fogo macio fazer o malte doce”, de facto, o Parecer apresentado no período de antes da Ordem do Dia, pela Presidente da nossa comissão, contém 6 pontos... 6 pontos. Estes 6 pontos abarcam as opiniões da nossa 1ª Comissão Permanente, sobre esta proposta de lei. De facto, desde Fevereiro de 2011, data em que foi submetida a proposta de lei à AL, até hoje, perfaz mais de um ano. Segundo a minha modesta memória, esta proposta de lei bateu vários recordes históricos.

Primeiro, demorou mais tempo. Se não me engano, nunca vi que o debate de uma proposta de lei demorasse tanto tempo. Anos a fio.

Segundo, desde a entrega da primeira versão, foram feitas muitas

alterações: a proposta de lei inicial que foi aprovada continha 27 artigos; a segunda versão tinha 50 artigos; a terceira versão tinha 30 artigos; e a quarta versão, que se está a debater hoje, tem 44 artigos! Portanto, muitas alterações. E não é só isso. Em relação às reuniões, tal como a Sra. Presidente da comissão referiu: tivemos 8 reuniões com o Governo. Na realidade, pode dizer-se que é muito raro. E mais: há ainda outro aspecto raro – caso me engane, agradeço que os meus colegas me corrijam – o parecer emitido contém mais de 50, perto de 60 páginas, isso nunca aconteceu antes. Na recta final, a Sra. Presidente da nossa comissão decidiu cancelar algumas questões depois de debatermos. Em relação a esta proposta de lei, os profissionais do sector imobiliário apresentaram ao Governo sugestões, com esperança de regulamentar este sector, através de uma lei ou de um regime de acreditação profissional. O sector em causa exigiu isso há muitos anos. Numa sociedade progressista, todos nós vimos que há muitos problemas relacionados com a habitação e com o sector imobiliário. Caso a lei não permita um cumprimento adequado pelos profissionais, poderia causar mal-entendidos, conflitos com consumidores e o sector em causa passaria da concorrência leal para concorrência desleal. Isto é possível acontecer. Portanto, regulamentar este sector foi o desejo do sector imobiliário durante muitos anos. Na sociedade ouviram-se vozes que apelaram a isso. Os consumidores viram isso apenas de um ponto de vista parcial, mas é compreensível. Portanto, a sociedade depositou muita esperança na entrada em vigor desta lei. Mas é lamentável, de facto, que desde a submissão desta proposta de lei até hoje, tenham sucedido vários problemas, tal como referiu a Sra. Presidente da nossa comissão. Estamos agora a debater somente o capítulo I, e por que razão falo tanto? Porque há problemas que são essenciais, nesta proposta de lei, de modo que não posso deixar de os referir. Tal como referiu há dias o nosso Sr. Vice-Presidente no balanço do trabalho da AL, apontando o problema essencial entre o poder legislativo e o poder executivo quanto ao Regime jurídico de enquadramento das fontes normativas internas: as infracções administrativas deveriam ser regulamentadas por lei, ou por regulamento administrativo complementar? Este é o problema essencial! A nossa assessoria da AL fez grandes esforços mesmo para alterar a primeira versão que continha 27 artigos, passando para a versão com 50 artigos. O Governo ficou com esta versão que obteve o consentimento de todos os Srs. governantes aqui presentes. Meses depois, no período de apresentação das LAG, o Governo não nos entregou nenhuma versão. Neste hemiciclo, além de mim, outros colegas perguntaram sobre esta proposta de lei. Depois, em 2012, foi-nos entregue outra versão. É muito estranho, a versão com 50 artigos, e que obteve o consentimento de todos, ficou apenas com 30 artigos. Não deve ser assim!

Noutras leis anteriores, no sistema jurídico de Macau – estão presentes assessores jurídicos, incluindo alguns colegas meus – na produção de muitas leis de Macau especifica-se claramente a entidade competente, nesta proposta de lei não se prevê a entidade competente, mas na versão anterior a entidade competente era o Instituto de Habitação, com o decorrer de algum tempo, foi cancelada, de repente, a entidade competente. Fiquei mesmo... Embora os governantes tenham explicado e a Sra. Presidente da comissão também explicou: o objecto é permitir maior flexibilidade. Será assim mesmo? Cito alguns exemplos. Acredito que os colegas já têm ideias claras, mas não faz mal se citar exemplos. Em muitas leis prevê-se a entidade competente. Em relação à entidade competente, nesta proposta de lei, compete ao dirigente da entidade competente com atribuições no âmbito da aplicação das sanções por infracções administrativas. O dirigente da entidade competente não se limita apenas ao director... não se limita apenas ao director. Cito

agora exemplos. Em muitas leis prevê-se claramente a entidade competente, mas esta lei não prevê. Por exemplo, a Lei n.º 3/2012 (Quadro geral do pessoal docente das escolas particulares do ensino não superior), o seu artigo 59.º diz claramente que compete à Direcção dos Serviços de Educação e Juventude, com indicação clara que é o Director; na Lei n.º 2/2012 (Regime jurídico da videovigilância em espaços públicos), prevê-se que a força ou serviço de segurança é a entidade fiscalizadora; na Lei da Habitação Económica também se prevê que a entidade competente é o Instituto de Habitação. Não vou citar mais exemplos. Se quiserem ficar melhor esclarecidos, podem ver que há mais 9 leis que prevêem isso. Estes são os problemas sérios.

Em relação à questão de ser justo para o sector imobiliário, a Sra. Presidente da comissão já referiu que a maioria dos Srs. Deputados da comissão foi a favor de não fixar o limite mínimo das comissões, citando os exemplos dos outros. Mas em termos dos direitos e obrigações, dos mediadores imobiliários, está escrito preto no branco, que o vendedor e o comprador, cada um, obrigam-se a pagar 1% de comissão, que foram sempre as regras definidas pelas várias associações comerciais e vigoram há mais de 20 anos. Porém, com esta lei que visa regulamentar esta situação, permite-se a não fixação do limite mínimo! Nada adianta, só com a minha vontade, mas quero manifestar o que penso.

Quanto ao contrato de mediação imobiliária – mas o Sr. Deputado Leonel Alves está ausente – o Sr. Deputado Leonel Alves também explicou na reunião da comissão que o contrato de mediação imobiliária refere-se à prestação de serviços e não ao imóvel. Esta ideia foi manifestada, mas não obteve uma resposta na versão final, não obteve uma resposta. Está previsto que o contrato de mediação imobiliária deve ser assinado pelo vendedor e pelo comprador. Sr. Secretário, com esta proposta de lei aprovada, espero que no contrato de mediação imobiliária seja incluído o requisito de, por exemplo, “busca”, entre outros.

Nesta versão, um artigo diz: os critérios sobre o cumprimento das obrigações do mediador imobiliário e do agente imobiliário, entre outros, são estabelecidos por despacho do Chefe do Executivo. A Sra. Presidente da nossa comissão apontou também: quando as disposições da proposta de lei são pouco claras, como sancionar infracções administrativas? Os problemas são muitos. No debate do Capítulo I, não falo muito, quando chegar a vez dos respectivos artigos, vou levantar questões sobre os artigos.

Obrigado!

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

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

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas;

Estamos a debater os artigos 1.º a 3.º, desta proposta de lei. Em relação à alínea 1), do n.º 1, do artigo 2.º, gostava que me fosse dada informação complementar ou explicação pelo proponente, através deste uso da palavra.

Por que razão coloquei este pedido? O título do artigo 2.º é:

“Definições”. Na realidade, o âmbito de aplicação do objecto desta lei é delimitado indirectamente. É óbvio que os actos jurídicos previstos nas subalíneas 1), 2), 3) e 4), da alínea 1), do n.º 1, do artigo 2.º, servem para fixar as definições do objecto a regulamentar por esta lei. A actividade a praticar pelo mediador imobiliário, prevista na lei, será regulamentada por esta lei a aprovar. Gostava que o proponente me explicasse: a subalínea 3) prevê: “Aquisição ou alienação de estabelecimentos comerciais ou industriais”. Por que razão pedi esclarecimento ao proponente? Porque a subalínea 2) prevê: “Arrendamento de bens imóveis” e a subalínea 1) prevê: “Aquisição ou alienação dos direitos reais sobre bens imóveis”, mas a subalínea 3) diz: “Aquisição ou alienação de estabelecimentos comerciais ou industriais”. Então, quero saber se o “arrendamento de estabelecimentos comerciais ou industriais” será, ou não, regulamentado por esta lei. De notar que a expressão no Código Comercial não é “arrendamento de estabelecimentos comerciais ou industriais”, mas sim “Locação de empresa comercial”.

Esta matéria já foi debatida com o proponente, parece que foi concluído que os respectivos actos jurídicos, ou seja, actos que promovem a locação da empresa comercial, não são do âmbito da regulamentação da actividade prevista na subalínea 3).

Além disso, em relação às transacções de bens imóveis, desde o retorno à Pátria, a AL aprovou, no ano passado, a alteração ao Regulamento do imposto do selo e a Lei 6/2011 (Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis destinados a habitação) no n.º 2, do artigo 4.º, vários actos jurídicos são considerados como transacções de bens imóveis. Gostava de saber se o proponente chegou a ponderar as actividades similares previstas nas alíneas 10), 13) e 14), do n.º 2, do artigo da Lei n.º 6/2011. Quando o mediador promova actos jurídicos, tal como os actos previstos nas alíneas 10), 13), e 14), do n.º 2, do artigo 4.º, da Lei n.º 6/2011, então, mesmo que o respectivo negócio seja feito através do mediador imobiliário, em termos legais, não foi promovida a alienação ou aquisição de bens imóveis. No entanto, em conformidade com o regime do imposto do selo especial, ou no regime do imposto do selo geral, os actos jurídicos são considerados como alienação de bens imóveis. Quanto a isso, agradeço que me sejam fornecidos dados complementares pelo proponente, para tomar melhor conhecimento sobre o âmbito de aplicação desta lei.

Obrigado, Sr. Presidente.

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

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

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

As minhas questões são... Estamos a debater o capítulo I. Quanto ao agente imobiliário, será mesmo necessário possuir a licença válida para o efeito? Está em causa a acreditação. Nestes termos, haverá exclusão? Quer dizer que os que não sejam residentes de Macau são impedidos de serem titulares da licença para o efeito? Então, os que não sejam residentes de Macau não podem ser agentes imobiliários? Eles não terão acesso a essa licença? É? Caso contrário, havia afluência de pessoas de todos os lados a Macau, para pedir acreditação. Esta tornar-se-ia numa matéria muito complicada, não

era? Os profissionais do sector em causa ficariam muito preocupados, não era? Porque quem é titular da licença poderá trabalhar em Macau, não é? Portanto, será que essa exclusividade é uma exclusão? Ou seja, os não residentes de Macau poderão ser agentes imobiliários? Esta é a minha pergunta. Fui um pouco repetitivo...

**Presidente:** Bom... Sr. Secretário Lau, pode responder às questões dos três Srs. Deputados.

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

O Sr. Deputado Ung Choi Kun colocou várias questões. Estive a ver, estas questões não são dos artigos do capítulo I. Quando chegar a vez dos respectivos artigos, vamos respondê-las.

**Presidente:** Está bem.

**Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:** Em relação à questão do Sr. Deputado Vong Hin Fai, à questão do Sr. Deputado Vong Hin Fai, sobre a aplicabilidade deste diploma, mais logo, passo a palavra ao nosso jurista para respondê-la.

Quanto à questão do Sr. Deputado Lam Heong Sang sobre a exclusão resultante da titularidade da licença, segundo a minha interpretação da sua questão, ser titular da licença quer dizer adquirir um direito de trabalho em Macau? Ou seja, segundo a minha interpretação, será que isso só representa uma autorização? Tendo essa autorização, um não residente poderá trabalhar em Macau? Penso que foram essas as questões do Sr. Deputado Lam. Passo a palavra ao nosso jurista para prestar-lhes um esclarecimento.

**Presidente:** Bom!

**Assessor do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Joaquim Adelino:** Obrigado, Sr. Presidente.

Obrigado, Sr. Secretário.

Vou tentar elucidar o Sr. Deputado Vong Hin Fai, relativamente à questão que colocou, por assim dizer... quanto ao âmbito da actividade de mediação imobiliária, que é feita através das definições, em especial da definição do n.º 1... da alínea 1), do n.º 1, do artigo 2.º.

A alínea 1), do n.º 1, do artigo 2.º, elenca o que se deve entender por actividade de mediação imobiliária, dizendo que é a actividade destinada a promover por conta de outrem, no interesse do cliente, e mediante um contrato de mediação imobiliária, a celebração por terceiros do negócio, não é assim que se visa... Ou seja, dos negócios jurídicos estabelecidos nas alíneas 1) a 4).

Relativamente à questão em concreto que colocou, quanto ao arrendamento do estabelecimento comercial, nós temos que ver que é, por assim dizer, em termos jurídicos, quase impossível o arrendamento do estabelecimento comercial, porque o estabelecimento comercial é um bem móvel, nos termos consagrados no Código Civil.

Não quer isto significar que não possa haver transmissão, ou até a própria locação do estabelecimento de ensino, não visto já como um estabelecimento, mas como uma empresa comercial.

Nos termos do artigo 114.º, do Código Comercial, refere-se que a locação da empresa comercial, ou seja, a transmissão temporária da empresa da qual faz parte o estabelecimento... porque o estabelecimento enquanto uma universalidade de bens e a empresa nos termos em que é definida no Código Comercial, (portanto, o estabelecimento faz parte desta empresa), é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conceder à outra, temporariamente e mediante retribuição, o gozo, no todo ou em parte, da empresa comercial, e depois os artigos seguintes vêm prever o prazo e o regime supletivo.

Respondendo directamente à sua questão, eu diria que não. Portanto, que o que consagra a alínea 3) é somente a aquisição ou a alienação dos estabelecimentos comerciais ou industriais, ou seja, a transmissão a título definitivo e não a transmissão temporária, aquilo que o Sr. Deputado referiu, como o arrendamento, que é sempre temporário. E portanto ficará excluída essa locação do estabelecimento do âmbito de aplicação desta lei.

Obrigado.

Relativamente à outra questão, eu peço imensa desculpa, Sr. Deputado, mas não compreendi integralmente a questão e vou passar aos meus colegas para o elucidarem.

Obrigado.

**Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos do Instituto de Habitação, Iam Lei Leng:** Sr. Presidente, Srs. Deputados:

Primeiro, respondo à questão do Sr. Deputado Lam Heong Sang, sobre se os não residentes podem, ou não, exercer esta actividade, se forem titulares da licença. Tal como se referiu no parecer da AL, esta proposta de lei não proíbe isso. Para efeitos de direito comparado, consultámos a legislação do interior da China, de Hong Kong, de Taiwan e de Portugal, cuja legislação também não proíbe isso. Ou seja, quando um não residente pretenda exercer a actividade de mediação imobiliária em Macau, desde que o mesmo obtenha autorização de permanência emitida de acordo com a lei dos trabalhadores não residentes, e tendo esta autorização, e satisfaça os requisitos previstos nesta proposta de lei, ele poderá exercer a actividade de mediação imobiliária. De referir que, possuir habilitação profissional para exercer actividade de mediação imobiliária não quer dizer adquirir direito ao trabalho.

Tenho dito.

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

Obrigado ao Sr. Assessor pelo esclarecimento. A segunda situação, “locação da empresa comercial” referida pelo Sr. Jurista é exactamente a situação para a qual gostava de obter um esclarecimento pelo proponente, sobre o âmbito da aplicação desta proposta de lei.

O que quero dizer é: quanto à “locação da empresa comercial”, o Sr. Jurista explicou a definição do artigo 114.º, do Código Comercial, e o “arrendamento da empresa comercial”, referida aqui por todos. A nível operacional, em termos de comparação entre ambos, o arrendamento de imóveis onde se encontra a empresa comercial requer apresentação e esclarecimento pelos profissionais aos interessados. Não vejo qual o fundamento desta afirmação: a locação da empresa comercial é um negócio mais complicado do que o arrendamento de imóveis, que é um negócio mais simples. O

arrendamento da empresa comercial é promovido pela intervenção do mediador imobiliário, ao qual se deveriam colocar exigências mais rigorosas. Mas, segundo esta proposta de lei, esta matéria não é regulamentada, pois o mediador imobiliário não carece da licença. Acho que esta matéria merece maior reflexão de todos.

Por sua vez, o Sr. Assessor disse não perceber o exemplo que citei: realizar transacções através de procurações irrevogáveis, praticam-se os actos previstos nas alíneas 13) e 14), do n.º 2, do artigo 4.º, da lei do imposto do selo especial. Mas o direito sobre a respectiva propriedade não foi transferido. Outra questão, a alínea 14), estou a referir-me à Lei 6/2011, artigo 4.º, n.º 2, alínea 14), onde se prevê procurações que concedam ao procurador poderes. Ou seja, um negócio que é fechado pela intervenção do mediador imobiliário, mas o proprietário e o comprador promitente não assinaram nenhuma escritura, pois o negócio é fechado através das procurações que concedam ao procurador esses poderes.

O negócio foi fechado pela intervenção do mediador imobiliário, e porque não é o mediador imobiliário abrangido nesta proposta de lei? Acho que esta matéria merece a vossa reflexão aprofundada. Está em causa o âmbito de aplicação, se o negócio ou a actividade agora está fora do âmbito de aplicação, então no futuro não será sujeito à regulamentação.

Esta é a minha opinião.

Obrigado, Sr. Presidente.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Secretário Lau.

**Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:** Passo a palavra ao Sr. Assessor, para responder.

**Assessor do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Joaquim Adelino:** Obrigado, Sr. Presidente.

Obrigado, Sr. Secretário.

Essa é uma questão que não tinha ainda sido colocada e, quando foi apresentada a versão inicial da proposta de lei, esta não a continha, portanto, não foi sequer retirada da proposta, a proposta de lei inicial já não continha, efectivamente, essa parte da locação da empresa, da locação do estabelecimento. Não quer dizer que não haja, é óbvio que pode haver esse negócio! Pode haver, não, há, com certeza, esse negócio! Aliás, no próprio artigo 4.º, no n.º 5, do artigo 4.º, há uma referência, não em termos de aplicação desta lei a essa... à mediação que seja feita para locação de empresa comercial porque, diz o n.º 5, do artigo 4.º, a alienação ou a locação de empresa comercial para o exercício dessa actividade de mediação imobiliária depende da titularidade de licença de mediador imobiliário pela pessoa singular ou colectiva que ali pretenda continuar a exercê-la. Isto é por força do princípio da exclusividade e, portanto, terá que ser alguém que tenha essa licença. Mas quanto à mediação em si, quanto ao negócio jurídico de mediação, ele não está efectivamente... não houve intenção do Governo de incluir essa parte no âmbito da actividade de mediação imobiliária, nem nunca foi, peço desculpa, nem nunca foi, que eu me recorde, pelo menos, objecto de discussão.

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

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

Não tenho nada de especial, só querendo levantar uma questão em torno da resposta dada pelo Sr. Assessor à questão do Sr. Deputado Lam Heong Sang.

Ou seja, que o trabalhador não residente obtenha a autorização de permanência e, depois, seja titular da licença para exercício dessa actividade, independentemente de ser contratado, ou não, por um mediador imobiliário. Por outras palavras, mesmo que seja contratado para empregado de mesa, o trabalhador não residente poder obter essa licença? Será essa a ideia? Agradeço que me preste um melhor esclarecimento.

Obrigado.

**Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos do Instituto de Habitação, Iam Lei Leng:** Sr. Presidente,

Srs. Deputados:

Não é bem assim. O trabalhador não residente só pode exercer actividade de mediação imobiliária se a autorização de permanência for para o efeito. Ou seja, sob esta premissa, ele pode requerer a licença. Antes já nos reunimos com o Gabinete para os Recursos Humanos, ficamos a saber que há em Macau trabalhadores não residentes que exercem actividade de mediação imobiliária.

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

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

Nada de especial, quero apenas dar seguimento àquela questão levantada.

Segundo o esclarecimento do Sr. Assessor, a ideia é: estão previstos os requisitos para o exercício da actividade em causa, um trabalhador não residente foi contratado para trabalhar no sector imobiliário e, de pois, ele obtém a licença. Assim, não será incorrecto? Não deveria ser assim: sob premissa da satisfação, primeiro, dos requisitos previstos nesta lei, como a acreditação, e com esta premissa ele ficará habilitado para trabalhar como mediador imobiliário, na qualidade de trabalhador não residente?

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Jurista.

**Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos do Instituto de Habitação, Iam Lei Leng:** Sr. Presidente,

Srs. Deputados:

A nossa concepção não é essa. Por exemplo, mais tarde vamos definir os pormenores da sua aplicação, onde serão indicados os documentos necessários a apresentar. Segundo a nossa concepção, quer um mediador imobiliário, quer um agente imobiliário, para requerer a licença, o seu documento de identificação apresentado deve revelar ter autorização de permanência para trabalhador não residente.

Esta é a nossa concepção.

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

**Lam Heong Sang:** O Sr. Assessor percebeu mal a minha ideia. Em relação a essa exclusividade, como não está estipulado “os

residentes de Macau”, não há exclusão. Assim, as pessoas de todo o mundo, desde que satisfaçam os requisitos previstos na lei, podem obter a licença em Macau. Essas pessoas não têm de trabalhar em Macau, por não serem locais. Então, pergunto: que meio é que essas pessoas podem usar para certificar as suas habilitações para exercer funções como agentes imobiliários? Porque esta matéria está ligada aos artigos mais à frente. Agora isso está aberto a toda a gente, o que não aconteceu noutros países. Como conseguem aquelas pessoas obter a licença para o efeito? Isso tem a ver com o seguinte: para abrir uma empresa unipessoal, é preciso obter a licença de agente imobiliário. Se uma pessoa for de fora de Macau, como consegue ela isso? Como conseguem obter a licença de agente imobiliário as pessoas que não sejam residentes de Macau? Qual o fundamento para conceder uma licença de agente imobiliário aos indivíduos que não sejam residentes de Macau? Isto seria o problema da entidade competente, não sendo agora, mas sim no futuro. Por exemplo, uma pessoa proveniente de fora de Macau concluiu a escolaridade primária, com a certidão de habilitações, vinha a Macau para frequentar esse curso de formação, era assim? Se assim fosse, vinham muitas pessoas a Macau para frequentar cursos. Não estou a falar nos trabalhadores não residentes, pois eles estão regulados pela lei. Tendo em conta a exclusividade estipulada, os residentes de Macau podem obter a licença, mas os não residentes de Macau... como é? Esta é a minha dúvida. Não levantei qualquer questão sobre os trabalhadores não residentes.

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

**Ung Choi Kun:** Sim, continuo a querer dar seguimento à seguinte questão.

No início da apresentação desta proposta de lei, o sector imobiliário já levantou a mesma questão, só que a pessoa responsável na altura não esclareceu nitidamente. Eis a questão: por exemplo, uma pessoa não é trabalhador não residente, mas sim uma pessoa proveniente do exterior, titular de curso superior, poderá ela inscrever-se no curso de formação para efeitos de acreditação? Quais os requisitos? Bem, está em causa este problema, que deve ser muito bem esclarecido.

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

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

Gostava de me informar melhor do seguinte: acabou de dizer que o acesso à obtenção da licença está aberto a todos. Alguns profissionais podem requerer a licença até agora, incluindo alguns trabalhadores que já foram contratados pelas agências imobiliárias, mas os futuros trabalhadores não residentes, a contratar pelas agências imobiliárias, não terão a licença, o que quer dizer que eles não terão a acreditação para exercer a actividade. Então será autorizado o pedido para importar trabalhadores não residentes? Alguns trabalhadores não residentes que trabalham para as agências imobiliárias estão a exercer a actividade de mediação imobiliária, se conseguirem obter a licença, continuarão a exercer a mesma actividade. Mas, com a entrada em vigor desta lei, as agências imobiliárias não terão condições para pedir trabalhadores não residentes. Ou seja, primeiro, as agências terão de ter acreditação para pedir trabalhadores não residentes que exerçam actividade nas mesmas. Será essa a interpretação?

Obrigado.

**Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:** Vou convidar o Sr. Presidente Tam a responder à questão sobre a obtenção da licença de agente imobiliário por pessoas fora de Macau.

**Presidente:** Está bem. Tem a palavra o Sr. Presidente Tam.

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

Sr. Presidente:

Estivemos reunidos com o Sr. Coordenador do GRH para nos informar da situação das pessoas fora de Macau que se candidataram à licença para agente imobiliário: as pessoas fora de Macau que exercem actividade neste sector apresentam pedidos ao GRH e terão de passar por testes, antes de lhes ser concedida a licença. Os serviços responsáveis pela formação decidem se aceitam, ou não, a sua candidatura, tendo em conta esta situação. Eles frisaram que dão prioridade aos profissionais locais na candidatura à obtenção da licença, antes de aceitar a candidatura daquelas pessoas. Entretanto, frisaram também que as pessoas fora de Macau que obtiverem a licença não podem exercer actividade neste sector sem autorização.

Obrigado.

**Presidente:** Bom, no fundo já respondeu à pergunta: as pessoas fora de Macau podem candidatar-se a essa licença. Pronto, respondeu a esta matéria.

Tem a palavra o Sr. Deputado Cheung Lup Kwan.

**Cheung Lup Kwan:** Sr. Presidente.

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

É bom ter um regime que regula a candidatura à licença, mas em vez de ser o GRH a decidir, mais vale ser o IH a decidir: os não residentes de Macau, ou os que ainda não tenham obtido autorização de permanência, não podem candidatar-se à licença, uma vez obtida a licença, não é obrigatório tornar-se residente permanente.

A preocupação comum é que eles se tornem residentes permanentes. Será que, através da licença obtida, irão trabalhar legalmente em Macau sem poder permanecer em Macau? Na realidade, não ouvi claramente essa definição. Ou seja, será resolvido esse problema? Quem for titular da licença não pode trabalhar em Macau. Então, como? Para que serve ter a licença? Não podem também trabalhar em Hong Kong.

Será que todos nós não percebemos bem a definição? Por isso, ficamos preocupados: com a licença, virão mais pessoas trabalhar em Macau. O Governo já disse: o GRH pode decidir não atribuir a licença, caso não reúnam os requisitos para o efeito. Será essa a ideia?

Obrigado.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Presidente Tam, ou o Sr. Secretário Lau.

**Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:** Convido o Sr. Presidente Tam a responder.

**Presidente do Instituto de Habitação, Tam Kuong Man:** Tendo em conta se há, ou não, falta de profissionais deste sector, o GRH vai decidir se autoriza, ou não, que os trabalhadores não residentes se candidatem à licença.

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

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

Percebi bem o esclarecimento prestado pelos dois assessores, mas quando o Sr. Presidente do IH disse que compete ao GRH decidir se autoriza, ou não, que eles frequentem aulas para obter a licença, acho isso problemático. Não será necessário torná-lo mais claro? Primeira questão, ao autorizar a importação de trabalhadores não residentes, terá o GRH competência para autorizar se eles têm, ou não, habilitações para obter a licença? Esta é a primeira questão.

Segundo o que sei, na versão inicial, eles podiam frequentar aulas, mas não podiam exercer a actividade. Não foi assim? É preciso esclarecer bem isto: eles podem frequentar aulas quando tiverem tempo livre, mas não podem exercer a actividade; outra questão, os actuais trabalhadores não residentes de uma agência imobiliária, enviados pelo seu padrão para frequentar o curso, podem exercer a actividade tendo obtido a licença? Esta é outra questão.

Mesmo que a segunda hipótese seja viável, terá de se ver o objectivo de contratação dos mesmos trabalhadores não residentes autorizados pelo GRH, caso contrário, não desempenharão as funções inicialmente definidas na contratação.

Portanto, há três situações. Acredito que os dois Srs. Juristas explicaram com maior exactidão sobre esta proposta de lei: o acesso às aulas está aberto a todos, os trabalhadores não residentes poderão adquirir as suas habilitações através das aulas, mas não poderão exercer a actividade.

Obrigado, Sr. Presidente.

**Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:** O Sr. Lam, Chefe de Departamento da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça vai responder.

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

**Ng Kuok Cheong:** A situação tornou-se mais complicada. Porque o Sr. Secretário passou sempre a palavra a outras pessoas para responder às questões, e essas pessoas passaram também a outras pessoas, e assim sucessivamente, para outras pessoas. No final o Sr. Presidente do IH assumiu isso, respondendo em nome do GRH: o GRH vai fazer isso ou aquilo. Mas está ausente o representante do GRH! Não sei como está a situação agora, mas resumindo numa pergunta simples: em que condições é que um não residente de Macau pode fazer exame para aceder à licença?

Complicaram tanto com uma pergunta tão simples. O Sr. Presidente do IH chutou a bola para o GRH, mas na proposta de lei apresentada pelo Governo agora, onde está o papel do GRH? Nada! Também não há entidade competente. Por exemplo, qual o serviço que aplica a lei? Não está previsto qual a entidade que aplica a lei. Quem fiscaliza a aplicação da lei? Sabe-se que a versão anterior contava com os artigos que previam a entidade competente, mas nesta versão os mesmos desapareceram. Nesta situação, você foi tão

ousado em falar em nome do GRH: o GRH vai primeiro ver se em Macau há falta, ou não, de profissionais deste sector, antes de autorizar os trabalhadores não residentes a obter a licença. No entanto, nesta proposta de lei não se prevê que papel o GRH vai desempenhar. Afinal quem é competente para a realização de exames, o GRH, outro serviço, ou o IH? Não está nada previsto nesta proposta de lei. E depois respondeu: o GRH vai primeiro avaliar se os recursos humanos locais são suficientes, ou não, antes de autorizar o acesso à licença através de exames aos trabalhadores não residentes. Então, quem se responsabiliza pela realização de exames, o GRH ou outros? Se fosse o IH, o requerente teria de submeter o pedido ao GRH e depois realizava o exame no IH? Ou o Governo iria criar um novo gabinete semelhante ao Gabinete de Protocolo, Relações Públicas e Assuntos Externos, para se responsabilizar pela sua realização?

Nada se sabe, de acordo com esta proposta de lei, de modo que quando questionados, deram respostas ambíguas. Hoje, o Sr. Secretário não respondeu e outros chutaram a bola entre eles. E o Sr. Presidente do IH respondeu à força, mas em nome do GRH, em vez de responder em nome do IH. No futuro, como irá o GRH aplicar a lei? Não se sabe. Como é afinal a intenção inicial do Governo? Quero saber claramente: já foi decidido qual o serviço responsável pela realização de exames para a acreditação de mediadores imobiliários? Ou irá criar-se um serviço semelhante ao Gabinete de Protocolo, Relações Públicas e Assuntos Externos para se responsabilizar pela sua realização? Tem essa intenção? Foi por causa dessa intenção que não está prevista a entidade competente? Ou nem sequer pensaram bem nisto e tentaram enganar a AL, para que aprove esta proposta de lei, para que possam fazer como quiserem? Acho isso muito problemático. Agora não conseguiram responder a essa questão tão simples, sobre a aplicação desta lei. Mesmo tenham respondido, não nos tranquilizaram, porque parece ser um Director de outro serviço, pois respondeu em nome de outro gabinete: no futuro, aquele gabinete fará isso ou aquilo. No entanto, nesta proposta de lei, não está prevista a responsabilidade a assumir por aquele gabinete. Não será necessário que o Sr. Secretário organize melhor a resposta?

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

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

Não tenho questões a levantar. Mas na sequência das intervenções dos governantes e de alguns colegas, sendo elemento da comissão e Presidente da comissão, acho que agora é oportuno explicar determinadas situações aos colegas.

O debate desta proposta de lei levou mais de um ano, talvez por isso não se lembraram dos assuntos debatidos com o Governo.

Gostava de dizer que os nossos assessores jurídicos já colocaram as respectivas questões no parecer da comissão. Não sei se repararam, pois o parecer tem dezenas de páginas. Agora não me recordo, de repente, qual a página onde constam as respectivas questões, mas quero dizer o seguinte:

Primeiro, na altura, esta questão foi debatida. A proposta de lei não diz que as pessoas fora de Macau não possam requerer a licença. Esta foi a intenção legislativa inicial. O sector manifestou também as suas preocupações na altura. Recordo-me que o sector colocou esta questão e no seio da nossa comissão esta questão também foi debatida. Na altura o Governo apresentou dois pontos de opinião. O

primeiro foi: ter em conta que a actividade de mediação imobiliária terá de enfrentar uma situação de “uma acreditação, vários usos”, isto é, contar-se-á com a cooperação de pessoas fora de Macau; outro ponto foi: nos outros países, não é regulamentada a qualificação de acesso à prova para efeito de licença, por parte de pessoas locais ou não residentes.

Outra questão que se teve em conta foi: actualmente em Macau há profissionais não residentes. É preciso resolver estes problemas, não sendo possível que estes profissionais sejam impedidos do acesso à prova para obtenção de licença, uma vez que estão a exercer esta actividade.

Face a estes dois motivos, o Governo na altura frisou que obter esta acreditação não significa adquirir direito ao trabalho. Para exercer esta actividade, os trabalhadores não residentes devem obter autorização para o efeito. Portanto, na altura, todos nós ficámos esclarecidos. Caso não me engane, acredito que não causou confusão. Quanto a esta questão, sendo do sector laboral, estive muito atenta a esta questão. Por isso, logo no início o Governo foi muito claro, e aceitámos também a ideia do Governo.

Percebi que na sequência da recolha de opiniões de todos, especialmente do sector imobiliário, o Governo abordou o assunto com o GRH. O que foi abordado? O GRH controlava melhor a barreira para que não se caía numa situação referida pelo colega: qualquer turista pode aceder à licença. Mas, com a vossa resposta, as coisas tornaram-se confusas, dando a impressão às pessoas que nada foi debatido na nossa comissão.

Gostava que o Governo esclarecesse claramente a ideia e a intenção legislativa. O mais importante é como controlar bem a barreira. O Governo teve esta intenção logo no início na comissão, e a comissão percebeu também esta intenção do Governo.

Por isso, gostava que o Governo deixasse mais claro, caso contrário, será difícil avançar.

Obrigada.

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

**Lam Heong Sang:** O capítulo I consta de três artigos, sendo o mais importante o artigo 1.º, que regula o exercício desta actividade em Macau. Com esta proposta de lei aprovada, quem quer trabalhar em Macau como mediador imobiliário, obriga-se a cumprir esta lei. Este artigo prevê a exclusividade. Quem quer trabalhar neste sector, deve respeitar esta exclusividade. Mas qual a definição de agente imobiliário? Ele pode ser gerente. E ele pode em nome particular... O artigo 5.º prevê dois tipos de pessoas: pessoa singular e pessoa colectiva. No caso de pessoa colectiva, o dono da agência imobiliária pode não ser do sector imobiliário, podendo contratar um agente imobiliário para o lugar de gerente. Portanto o agente imobiliário previsto nesta proposta de lei é uma figura importante. Prevê primeiro o “acesso” e depois a “exclusividade”. Está claramente prevista a definição de “agente imobiliário” sem “exclusão”. Bem, não há problema, porque não há exclusão. Mas a questão que está em causa é que estamos a complicar esta matéria. Não estamos? Portanto, é preciso tornar claro este conceito. Caso contrário, no futuro, um dia haverá muitos agentes imobiliários, caso não seja aplicada com rigor esta lei. Se assim for, sinceramente, a quem se aplicava esta lei não seria às gentes de Macau. Isto preocupa-me imenso. Porque se trata de um meio de ganhar o pão de cada dia.

Aqui há uma situação de conflito: por exemplo, eu estou a trabalhar neste sector, mas como não tenho qualificação, daqui a três anos, perderei o emprego.

Está em causa esta questão: tiram-me o emprego!

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

**Tsui Wai Kwan:** Esta questão foi debatida em seio de comissão. Lembrei-me agora, porque a nossa Sra. Presidente mo fez lembrar.

Na página 21 do nosso parecer, no último parágrafo da página 21 e nos primeiros dois parágrafos da página 22, está escrita claramente a intenção do Governo. Nós já assinámos o parecer, mas agora não deram atenção, se calhar por causa de... 60 páginas, sim, está certo. Graças à nossa Sra. Presidente, a minha memória regressou e reli. Na página 21 do parecer está explicada claramente esta definição.

Obrigado.

**Presidente:** Bom, tem a palavra o Sr. Secretário.

**Secretário para os Transportes e Obras, Lau Si Io:** Peço desculpas. Penso que em relação a esta questão, os meus colegas tiveram em conta a questão. A primeira questão que colocou o Sr. Deputado Lam: o facto de adquirir a qualificação, quer dizer adquirir direito de trabalho em Macau? Levantaram muitas questões e resumo-as: quem tem acesso à qualificação? Têm de ser residentes de Macau? Podem ser pessoas fora de Macau? Esta é a primeira questão. Segunda questão, uma vez adquirida a qualificação, as pessoas fora de Macau podem naturalmente trabalhar em Macau? Se não me engano, são estas as duas questões.

Tal como referiram a Sra. Deputada Kwan Tsui Hang e o Sr. Deputado Tsui Wai Kwan, na página 21 do parecer fala-se nestas duas questões de forma muito clara. Há pouco foi levantada a questão: como é que o GRH vai fazer? Se calhar fizemos confusão pelo facto de se ter referido o GRH. A nossa posição foi debatida na altura em seio de comissão e também consta claramente no parecer, na página 21. As pessoas fora de Macau podem, ou não, aceder à qualificação em Macau? Adquirindo a qualificação, quer dizer que podem automaticamente trabalhar em Macau? Quanto a isso, a nossa posição é idêntica à do parecer, sem alteração.

**Presidente:** Bom, os três artigos, do capítulo I, foram debatidos. Mais opiniões? Não? Procedam à votação dos artigos 1.º, 2.º e 3.º, do capítulo I.

(Votação)

**Presidente:** Aprovados.

Agora, é o capítulo II, secção I, os artigos 4.º a 10.º. Artigos 4.º a 10.º, capítulo II, secção I.

Tem a palavra o Sr. Deputado Ung Choi Kun.

**Ung Choi Kun:** Quero pedir um esclarecimento sobre o n.º 3, do artigo 10.º: a suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados. Vejamos a página 29 do parecer, onde se diz resumidamente: quando o contrato de mediação imobiliária ainda está válido, e se este contrato foi promovido pelo mediador

imobiliário, este pode pedir comissão. Se o contrato de mediação imobiliária já não está válido – a caducidade pode ser antes e depois – como são as comissões? Pode o mesmo mediador pedir comissões? Outra questão, um negócio já promovido, em que ambas as partes celebraram um contrato, e já foi pago o sinal... por razões diversas, o contrato caducou, então, como fazer nesta situação?

**Presidente:** A questão levantada pelo Sr. Deputado Ung Choi Kun sobre o n.º 3, do artigo 10.º.

**Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Sio Io:** Estando caducado o contrato, poderá receber comissão? Vou convidar o Jurista a responder.

**Assessor do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Joaquim Adelino:** Obrigado, Sr. Presidente,

Obrigado, Sr. Secretário.

Relativamente à retribuição ou à comissão do mediador, por força do contrato de mediação imobiliária que celebrou com o seu cliente, não importa o momento em que o contrato... Vamos supor que é um contrato de compra e venda, portanto, o contrato de mediação tem então por objecto a promoção de um imóvel para venda, e não importa o momento em que se opera essa compra e venda. Desde que esse negócio de compra e venda tenha sido efectuado, mesmo que após a caducidade do contrato de mediação, ainda assim o mediador tem direito à comissão. Porquê? Porque foi o mediador que levou a cabo todo o trabalho de publicitação, de angariação do cliente para a aquisição, e se o resultado se veio a verificar após a caducidade, veio a verificar-se após a caducidade mas há umnexo de causalidade entre o trabalho de mediação que foi levado a cabo pelo mediador e a celebração do negócio do contrato de compra e venda, e portanto, terá sempre direito a essa comissão, a essa retribuição.

Obrigado.

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

**Mak Soi Kun:** Gostava de perguntar ao Sr. Assessor, não sei se percebo bem: um mediador imobiliário fez o seu trabalho, depois a sua licença foi cancelada, mas ele recebeu na mesma a comissão. Então, não estaria a operar sem licença? Será assim? Fez um trabalho antes, promovendo um negócio, mas no momento de fechar o negócio a licença foi cancelada, tudo está pronto, mas quando iria celebrar o contrato, ficou com a licença cancelada. Assim seria uma operação sem licença. Neste caso, ainda recebia comissão?

Obrigado.

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

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

Não estou a perceber bem. Há pouco, o Sr. Assessor disse: caso a licença seja cancelada, pelo negócio feito antes disso, o mediador imobiliário pode receber comissões. Está certo. Ou seja, o negócio não ficou afectado pelo cancelamento da licença. No entanto, no n.º 3, do artigo 10.º, diz-se: “A suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados.”. Antes, respondeu que os contratos já celebrados não caducam, mas este artigo diz: implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados.

Não estou a perceber. A versão em língua chinesa diz claramente: “implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados”. Mas acabou de dizer: não implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados. O mediador imobiliário recebe na mesma a comissão. Esta é a minha dúvida.

**Presidente:** Parece que a ideia é: receber, ou não, comissões depende do sucesso, ou não, do negócio. Foi este o esclarecimento do Sr. Assessor: o negócio já foi promovido com sucesso. O mediador imobiliário fez o seu trabalho, ambas as partes da compra e de venda obtiveram benefícios, neste caso, o negócio está feito com sucesso, haverá que pagar comissão? Isso não tem a ver com a questão. Este foi o esclarecimento prestado: depende do sucesso do negócio, o facto de ter o contrato celebrado, se não fecharam o negócio, não vale.

Vou convidar... Quer continuar a esclarecer?

**Leong On Kei:** Sr. Presidente... Sr. Presidente, ainda tenho questões a levantar.

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

**Leong On Kei:** Peço desculpa, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Governantes:

Quero perguntar sobre o artigo 9.º, sobre o cancelamento da licença. O n.º 2 diz: 180 dias ou 360 dias interpolados, ou seja, onde diz o encerramento é considerado cessação de actividade. Pergunto: como desempenhar a função fiscalizadora? Como saber que os 360 dias são interpolados? Especialmente, como se leva à cessação de actividade devido a estes dias interpolados? Pedia um esclarecimento sobre como fiscalizar isso.

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

**Mak Soi Kun:** A questão que levantei não foi respondida claramente. Isto é, a suspensão do contrato leva à caducidade do contrato de mediação imobiliária celebrado. Por exemplo, duas pessoas conhecidas entre si, uma é vendedora, outra é compradora, as mesmas podiam fechar o negócio. Mas, antes de fechar o negócio, o mediador imobiliário ficava sem qualificação. Estando sem qualificação, mas havendo ainda trabalho por concluir, então o mediador imobiliário queria receber comissão? Por todo o acto completo deve ser assim: apresentar o comprador ao vendedor, e levar os dois intervenientes a um escritório de advogado para assinar o contrato. Assim fica completo o serviço e haverá direito às comissões. Mas, agora a situação é: antes de fechar o negócio, combinam ir à presença do advogado ou vão ao escritório do advogado para assinar o contrato, nisto, o mediador imobiliário viu a licença cancelada. Assim, não estaria a operar o negócio ilegalmente? Ou seja, ficou sem autorização para continuar o trabalho, então, terá ainda direito à comissão? Sim, foi o mediador imobiliário que apresentou o comprador ao vendedor e os últimos negociaram e iriam fechar o negócio, entretanto o mediador imobiliário ficou sem autorização. Sem a licença, opera a actividade ilegalmente. À semelhança do taxista, estando sem autorização, o taxista continua a conduzir o táxi para levar clientes. A licença já foi cancelada, não seria uma actividade ilegal? O mediador imobiliário pode ter recebido comissões, mas não seria necessário sancioná-lo pela

actividade ilegal? Seria assim a situação? Gostava de me informar melhor.

Obrigado.

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

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

Em relação ao n.º 3, do artigo 10.º, a suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados. Entendo que o cancelamento significa que o mediador imobiliário fica sem licença, assim, o contrato celebrado através do mediador imobiliário, entre o comprador e vendedor, é considerado inválido. Se for assim, havia muitas disputas entre o vendedor e o comprador. Se calhar há quem aproveite esta situação especial, em que a licença do mediador imobiliário é cancelada, para levar à declaração da nulidade do contrato celebrado entre o vendedor e o comprador. Isto provocaria controvérsia! Não deixaria o Governo algumas zonas cinzentas para aproveitamentos?

Gostava de obter uma resposta do Sr. Secretário Lau ou do Governo.

**Assessor do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Joaquim Adelino:** Obrigado, Sr. Presidente. Obrigado, Sr. Secretário.

Relativamente à comissão, julgo que não podemos sequer olhar só para o artigo 10.º, n.º 3. No artigo 10.º, n.º 3 estamos a falar dos efeitos da suspensão ou do cancelamento da licença.

Quanto à comissão a receber, ou à retribuição a receber pelo mediador, é o artigo 18.º.

O artigo 18.º diz que a comissão do mediador imobiliário só é devida com a celebração do negócio jurídico por si promovida nos termos do contrato de mediação imobiliária. *A contrario sensu*, eu direi que a comissão do mediador imobiliário é sempre devida com a celebração do negócio jurídico por si promovida nos termos da mediação imobiliária.

Passo agora a explicar porquê. Porque pode haver efectivamente, e já o referi na minha primeira intervenção, uma situação em que há caducidade de um contrato de mediação imobiliária, por força do disposto no artigo 10.º, n.º 3, por efeitos da suspensão ou do cancelamento da licença, mas o mediador imobiliário já levou a cabo, antes do cancelamento da licença, já levou a cabo todos os trabalhos de promoção do imóvel, todos os trabalhos relativos às suas obrigações no âmbito do contrato de mediação imobiliária. O mediador imobiliário já conseguiu um comprador para aquele imóvel e portanto já está tudo definido... ou até a celebração do contrato de compra e venda. Posteriormente, passados dois, três, quatro, cinco dias, há efectivamente o cancelamento dessa licença, ou seja, o cancelamento da licença opera-se em momento posterior à angariação do cliente. Mas as partes, o promitente-comprador e o promitente-vendedor, já estão de acordo, ou seja, já foram aproximadas pelo mediador e já estão de acordo quanto ao contrato a celebrar, ao contrato de compra e venda. Agora dá-se o cancelamento da licença, o mediador ficaria sem o direito à retribuição? Penso que não.

Quero dizer aos Srs. Deputados que em Portugal há dezenas de acórdãos nesta matéria, eu próprio tenho um na minha frente, acórdãos do Supremo em que, sempre o disseram os Supremos Tribunais de Portugal, que o que conta é o nexo de causalidade. O negócio de compra e venda foi celebrado por força da mediação levada a cabo pelo mediador enquanto a licença era válida? Então, se foi, o mediador tem direito à comissão.

Situação diferente que me parece que foi... resultou da intervenção do Sr. Deputado Mak Soi Kun. O caso do mediador que já não tem licença, ou seja, já lhe foi cancelada a licença, mas ele ainda continua a levar a cabo algumas actividades. Isso é ilegal, porque o mediador, a partir do momento em que é cancelada a sua licença, deixa inclusive de ser mediador, porque já não tem licença, já não é mediador, logo, já não pode levar a cabo tarefas de mediação; e aí já caímos fora do âmbito de aplicação da nossa lei, portanto, já será por outras vias que se resolverá o problema, mas já não pela nossa lei. Na nossa lei o mediador só terá direito enquanto tiver a sua licença! E é isso, portanto, que consta da lei, não há aqui nenhuma, penso eu, nenhuma dúvida, quanto à interpretação destas normas.

Obrigado.

**Presidente:** Mais a questão da Sra. Deputada Leong On Kei sobre o n.º 2, do artigo 9.º - 180 dias e 360 dias.

**Assessor do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Joaquim Adelino:** Peço desculpa Sr. Presidente.

Peço também desculpa à Sra. Deputada.

Relativamente ao artigo 9.º, n.º 2, quando se fala no encerramento dos estabelecimentos, claro que o Instituto de Habitação (IH) terá que ter cuidado, tem que ter fiscalização e tem que aferir se efectivamente... isto é, tem que ter provas, porque nada pode fazer sem provas, de que o estabelecimento esteve encerrado 180 dias seguidos; 180 dias seguidos ou 360 dias interpolados, isto quer dizer que pode ter estado fechado três meses, abriu um mês, fechou três meses, abriu um mês, terão que ser contabilizados todos os períodos em que esteve encerrado. E se no período dos três anos tiver estado encerrado 360 dias interpolados, considera-se que há cessação de actividade. Não vai ser fácil, como é óbvio, porque pressupõe uma grande actividade fiscalizadora por parte do IH, mas terá que haver provas de que efectivamente esteve fechado, que naqueles períodos dos 360 dias interpolados aos 180 dias seguidos o seu estabelecimento comercial esteve fechado, para efeitos de aplicação desta norma de cessação da actividade.

Obrigado.

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

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

É exactamente por causa da explicação do Sr. Assessor sobre o n.º 3, do artigo 10.º, acho que a redacção não deve ser esta: “A suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário” (não sei se está correcto o chinês), mas sim esta: “A suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário não implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados”. A ideia deve ser: “não implica”. Porque há pouco explicaram claramente: quando o mediador imobiliário promoveu legalmente um negócio e se a sua licença foi cancelada depois, não implica a

caducidade do contrato celebrado, nem o impede de receber comissões. Mas neste número diz: implica a caducidade do contrato celebrado”, em vez de “não implica a caducidade do contrato celebrado”. Porquê? Isto contraria a sua explicação.

Esta é a minha pergunta.

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

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

A minha dúvida é igual à do Sr. Deputado Chan Chak Mo.

Voltando aos vários números do artigo 19.º, dos quais o n.º 5, prevê-se: Caso o contrato de mediação imobiliária seja omissivo quanto ao seu prazo de validade, este é considerado como sendo de seis meses. Por outras palavras, o contrato é válido pelo prazo de seis meses, com a premissa que a licença do mediador imobiliário não seja cancelada. Uma vez cancelada a licença, nos termos do n.º 3, do artigo 10.º, isso implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados. Agora, a questão não é não querer pagar comissões. Por exemplo, sou comprador, eu queria pagar a comissão, eu queria fechar o negócio, mas surgiram problemas. No momento de negociação, por exemplo, o Sr. Assessor é o mediador imobiliário, e foi despedido, então o contrato perde a validade. Estou preocupado com esta situação. Não estou bem informado dos assuntos deste sector, espero que os colegas deste sector nos possam dissipar as dúvidas. Porque o contrato já foi celebrado, a ideia de “foi” em chinês é muito explícita. O contrato foi já celebrado por ambas as partes, agora, se há outro acto jurídico, ou não, é outra coisa. O acto jurídico produziu já eficácia, pois foi celebrado o contrato, e ambas as partes são obrigadas a cumprir a promessa. São as partes comprador e vendedor. O contrato foi já celebrado, mas devido ao cancelamento da licença do mediador imobiliário, ficou inválido. Situações como estas, se não forem esclarecidas hoje, no futuro, aparecerão muitos problemas.

Obrigado.

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

**Chan Chak Mo:** Volto também à mesma questão. Antes, o Sr. Deputado Chan Wai Chi foi claro. Ou seja, acho que actos como este causarão muitas acções judiciais, se os contratos dependem da legalidade da licença do agente imobiliário. Tal como disse antes, quando foi celebrado o contrato, a licença era válida, no prazo de seis meses, se é cancelada a licença, daí contratos... já não falo nas comissões... o comprador ou vendedor... Se o comprador, em conluio com o agente imobiliário, disser: “não quero comprar aquele imóvel, mas tenho medo de ser processado, tu resolve-me isso, se a tua licença for cancelada daqui a uns meses, depois o contrato deixará de produzir efeito. Assim, interpor-se-á uma acção judicial devido a essa licença? Era fácil, assim. Agora, pagar, ou não, comissões é outra coisa. Ficando sem licença, perdiam-se as comissões, não fazia mal. Mas não sei se era legal, ou não. O mais importante era que o contrato de compra e venda tinha de ser válido. O contrato de compra e venda e as comissões são assuntos distintos. O Sr. Assessor acabou de dizer que o pagamento, ou não, de comissões pode ser regulado por lei. Mas o contrato de compra e venda tem de ser válido, não é?

Por isso, não estou a perceber bem. A redacção deve ser esta: “não implica a caducidade dos contratos”, assim, percebia bem. Mas

responderam: “implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária celebrados por si”. Se o contrato regulasse apenas comissões era diferente. Se diz: “o contrato é inválido”, quer dizer que toda a transacção fica inválida. Isto é o mais importante.

Obrigado.

**Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:** Algo de mal-entendido... o chamado contrato é o contrato de...

**Presidente:** Bom, tem a palavra o Sr. Deputado Fong Chi Keong.

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

Sinceramente, estou neste sector há muitos anos. Nos 11 ou 12 anos, a contar do retorno à Pátria, foram feitas milhares e milhares de transacções de imóveis, e nunca houve problemas. Porque o comprador e o vendedor conhecem-se por meio do mediador imobiliário e fazem um acordo verbal, não é? O valor do imóvel, quando é feita a transacção, o valor de transferência do imóvel, tudo isto está no contrato-tipo. De onde vem o contrato-tipo? Foi elaborado por advogados muito experientes. Copiaram o contrato-tipo, que prevê cláusulas muito comuns, extremamente banais.

Quanto ao mediador imobiliário, porque cancela a sua licença? Não consigo pensar nas razões que levam a isso, a não ser que ele aldrabe o vendedor e o comprador. Mas, antes do negócio, ambas as partes encontram-se, negociam o preço, o dia para fazer a transacção. A percentagem de comissão já está definida, e geralmente é cada parte que paga 1%. Normalmente é assim. Antes dos mediadores imobiliários, antes das agências imobiliárias, faziam-se transacções na mesma. Muitos mediadores imobiliários arranjavam compradores para parentes, para venderem os seus imóveis. Antigamente as comissões eram designadas popularmente por “hai kam”, cujo montante era fixo à vontade. O montante da comissão podia ser negociado. Por exemplo, o vendedor não quer pagar comissão, mas se a agência imobiliária aceitar, tudo bem. Não é? Há quem queira fazer o negócio sem se preocupar com a comissão. A percentagem de 1% ou 0,5%, era fixada à vontade. A percentagem da comissão depende do valor do imóvel em venda. 1% de mil milhões? 1% de \$10 mil milhões, do valor da transacção do imóvel? Com essa percentagem, as comissões seriam de \$100 ou \$200 milhões. Que trabalho fez o mediador imobiliário? Quem faz o trabalho é o advogado, não é?

O que faz um mediador imobiliário? Primeiro, serve de plataforma: alguém tem um imóvel para vender, alguém quer comprar, pronto, não há problema, serve de plataforma. Que formalidades a fazer? Ir à Conservatória do Registo Predial e pedir uma “busca”, para confirmar a área do imóvel em venda. Os dados do imóvel estão escritos preto no branco, nada é falsificado. O comprador quer também ler os dados relevantes e o comprador não faz nada sozinho, mas passa ao seu advogado para discutir e estudar, com vista a verificar se é verdade, ou não. Não vejo qual é o problema.

Quero levantar uma questão: que razões levam ao cancelamento da licença do mediador imobiliário? Quais as razões que levam ao cancelamento da sua licença? Quais as razões que levam à perda da sua licença? Pode-me responder?

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

**Tsui Wai Kwan:** Em relação a este artigo, o artigo 10.º, n.º 3, vejo

que na página 29 do nosso parecer se diz: no caso de cancelamento da licença no futuro, aqui, os contratos ainda a celebrar não serão válidos. Quanto às comissões, no caso de se fechar mesmo o negócio, de acordo com o artigo 18.º, as comissões devem ser pagas, mesmo nos casos de suspensão. Não sei se é esta a interpretação correcta. No parágrafo 3º, da página 29, do nosso parecer, refere-se: a caducidade refere-se às transacções que ainda não tenham sido feitas. Está correcta esta interpretação?

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

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

Logo no início do debate desta proposta de lei, a Sra. Presidente da Comissão já disse: o parecer foi feito há já muito tempo, e a matéria é muito complicada, por isso, surgiram muitas questões. Isto é verdade! Quero dizer: na primeira leitura do contrato de mediação imobiliária, eu e o sector ficámos com uma ideia errada, achando que seria um contrato de compra e venda. Na realidade, não é um contrato de compra e venda. Como tem a designação “contrato”, fomos induzidos a interpretar que era um contrato. Porque a redacção não está clara. Na minha opinião pessoal, esta é uma proposta de lei pouco trabalhada. Mas tal como eu disse antes, tendo em conta que esta lei é desejada pela sociedade e pelo sector, numa situação sem alternativa, numa situação em que nada se muda com a minha decisão, tive de assinar o parecer.

Vejamos bem: o que é contrato de mediação imobiliária? Na página 14, do nosso parecer, refere-se isto: ou seja, a alínea 2), do n.º 1 – definição do contrato de mediação imobiliária. Eu já disse antes que o Leonel Alves está ausente. O Leonel Alves explicou que não se trata de um contrato de compra e venda, mas sim de prestação de serviços. Está previsto nesta alínea, é uma prestação remunerada de serviços, nele se estipulando, designadamente, os direitos e deveres de ambas as partes.

No início, já se sugeriu que fosse acrescentada ao contrato de mediação imobiliária uma procuração, em que o mediador imobiliário tem a obrigação de levantar a popularmente chamada “busca”. Sem isso, todos os Srs. Deputados interpretaram, por lapso, que este contrato é um contrato de compra e venda. Na procuração podiam prever o cumprimento destes deveres. Mas, nesta proposta de lei...nos últimos dois, recebi uma queixa... perdão, um pedido de ajuda. Nesta proposta de lei, prevê-se que se cometerem isto ou aquilo, os mediadores imobiliários verão as suas licenças canceladas. No entanto, o Executivo não tem condições que permitam o seu cumprimento pelos mediadores imobiliários. Por exemplo, e cito um caso concreto, numa fracção sucedeu um homicídio, tornando-a uma “casa assombrada”! Agora, nem todos os profissionais do sector têm conhecimento disso. E o Governo também não tem condições para o efeito. Noutras regiões, há condições para tal. Tenho comigo um contrato de compra e venda, pois um residente apresentou-me uma queixa nestes dias. Ele pagou um pequeno sinal, no valor de \$20 mil, numa agência imobiliária e, uns dias depois, tinha combinado que pagava um reforço de \$80 ou \$100 mil. Só que o mediador imobiliário não sabia que a fracção em causa era uma “casa assombrada”, e nem o comprador sabia. No contrato estava estipulado: conseguindo o empréstimo bancário, fecha-se a transacção. Então, o residente em causa pediu um empréstimo ao banco. O banco tinha informação relevante e informou o residente: atenção, naquela fracção sucedeu isto e aquilo! O residente depois verificou, e ficou a saber que aquela fracção era uma “casa assombrada”. Pergunta-se: tomado conhecimento do facto, algué-

quer comprar a fracção? Cem por cento, não! Quem quer comprar uma “casa assombrada”? Ok, o caso está suspenso, sem saída, por isso, o residente pediu-me ajuda. Não sei como fazer também. Porque não há lei que preveja a devolução do sinal ao comprador, neste caso, pois o proprietário não quis devolver o sinal recebido. Sendo agente imobiliário, não sabe nada disso. Em reuniões da comissão, levantei já esta questão. Como ajuda o Governo o sector, através do fornecimento de informações, incluindo construção e modificação ilegal? Estes são factos! O Governo respondeu: a partir do princípio da boa-fé. Ou seja, dizer ao comprador a verdade, se se souber. Mas se não sabe mesmo, como é? Mas nesta proposta de lei deve-se prever estas condições. Repito: como esta lei é muito desejada pela sociedade, pelos consumidores, pela população e pelo sector, neste caso, tive de assinar o parecer, sem alternativa. Em relação a este artigo, na minha interpretação pessoal, o parecer também já diz: este contrato de mediação imobiliária não é um contrato de compra e venda. Quanto a isso, o esclarecimento a prestar pelo Governo ainda é desejado.

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

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

Parece que foram longe, em relação ao tema em debate, mas compreendo. Há pouco, o Sr. Deputado Ung Choi Kun disse que o contrato de mediação imobiliária não é um contrato de compra e venda. Ora bem, não falo primeiro neste contrato. Imaginem esta situação: a licença do mediador imobiliário foi cancelada, e o contrato de compra e venda é válido. Levanto uma questão, sobre o n.º 3, do artigo 10.º: haverá contradição entre a resposta do Sr. Assessor e a redacção deste número? Se há, a minha compreensão seria muito simples. Quero saber se há, ou não.

O n.º 3, do artigo 10.º, refere a suspensão ou cancelamento da licença do mediador imobiliário. Ok, será que isso quer dizer que os contratos de mediação imobiliária “por si celebrados” continuam válidos? Mas, no momento deste cancelamento, ele estava a tratar do negócio, então, caducará também o contrato? Isto é estranho. Mas a redacção não é essa! Não, não, não! Veja melhor, não quero discutir consigo. Suspensão ou cancelamento da licença do mediador imobiliário... Suspensão! Foi o que o Sr. Assessor disse, ou seja, embora haja suspensão, os contratos celebrados antes valem na mesma, e o mediador imobiliário continua a ter direito às comissões. Mas não está previsto assim neste artigo, está previsto: suspensão ou cancelamento... “implica a caducidade dos contratos por si já celebrados”. No momento da celebração, a licença ainda não tinha sido cancelada, portanto, o mediador imobiliário terá direito às comissões. Ele não terá o direito às comissões no caso de caducidade dos contratos. Percebem? Não, outra vez? Se calhar, sou a única pessoa que tem esta dúvida. Se o que o Sr. Assessor disse for correcto, haverá duas situações: no momento da caducidade, todo o trabalho que o mediador imobiliário fez deu-lhe direito às comissões. Certo? Pronto, certo! Se, por exemplo, a licença foi cancelada hoje, e o trabalho feito há um mês atrás... ele tinha a licença, era legal. Então, ele teria direito à comissão? Teria sim. Então, os contratos por si celebrados não caducam! Mas aqui está esta redacção: “implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados”. A caducidade significa não ter o direito às comissões. Esta é a minha pergunta.

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

**Lam Heong Sang:** Muitos colegas ficaram num “beco”, sem

poderem sair. Importa aqui como estabelecer a definição do contrato de mediação imobiliária. De facto, a definição do contrato de mediação imobiliária está clara. Com esta proposta de lei aprovada, quem tiver casa para vender ou quem precisar de alugar uma casa, terá de celebrar um contrato de prestação de serviços com o agente imobiliário, com o mediador imobiliário. A esse contrato se chama contrato de mediação imobiliária. Com este contrato celebrado, o mediador imobiliário procura uma casa de acordo com as exigências do interessado. Conseguindo encontrar uma casa, fecha-se o negócio com sucesso, daí terão de celebrar outro contrato. Acho que confundiram entre o contrato de mediação imobiliária e o contrato sobre o imóvel, não é? Ouvi o “Kun Gó” dizer que aquele contrato é um contrato de prestação de serviços pelo mediador imobiliário. Não está claro? Não é? Pode acrescentar à expressão “prestação de serviços” ao contrato de mediação imobiliária? Porque a definição é muito clara: um contrato de mediação imobiliária, um cliente. O artigo 2.º, (Definições), regula estas matérias claramente. Não é?

**Presidente:** O Sr. Deputado Chan Chak Mo percebeu agora?

**Chan Chak Mo:** Não é isso, só quero voltar a falar neste artigo. Percebi o que responderam, mas qual é a ideia do artigo 3.º? Se fosse o mesmo negócio, percebia, mas o Sr. Assessor acabou de dizer que há vários contratos celebrados, pois podem estar em venda várias fracções. Por exemplo, eu celebrei um contrato de mediação imobiliária com o Sr. Chui Sai Cheong; apresentei-lhe uma fracção para ele comprar. Fiz tudo, e fiquei à espera de receber a comissão. Para receber a comissão, leva-se 3 a 6 meses, não há problema, é o mesmo contrato. Mas o Sr. Assessor acabou de dizer: o outro contrato vai deixar de ser válido, porque a licença foi cancelada. E então, pelo primeiro negócio, recebia na mesma a comissão? Deveria poder receber a comissão! Mas aqui diz: “implica caducidade dos contratos por si celebrados”, qualquer contrato. Pode levar à caducidade de 10 contratos de mediação imobiliária. Qual é a ideia? Cometidos erros, a licença é cancelada, está certo caducarem os contratos a celebrar. Mas perderão também a validade os contratos celebrados nos três meses precedentes a esse cancelamento? Está aí a minha dúvida, perceberam? A minha questão é muito simples: quando o mediador imobiliário o fez, o trabalho era legal, e veio a receber uma comissão. Ou seja, o contrato de compra e venda ainda não caducou, já não falo no contrato de mediação imobiliária. O mediador imobiliário cometeu erros que levaram hoje, por exemplo, ao cancelamento da sua licença. Nesta situação o que implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si já celebrados? São assuntos distintos. Espero que me compreendam.

Sou muito teimoso! Não há nada a fazer, tenho de ter esta dúvida esclarecida! A sua menção é, ou não é, esta?

**Presidente:** Está bem, faz favor.

**Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:** Dou uma achega.

Relativamente à questão sobre o contrato, agora como não há... esse contrato é popularmente designado por contrato de venda de imóvel. A designação jurídica é “contrato de compra e venda”. Está muito claro: contrato de compra e venda. Sim, é contrato de compra e venda. Popularmente, chama-se o contrato de compra e venda de imóvel. Não temos dúvida, fizeram confusão com esse contrato. Está muito explícito: “compra e venda” quer dizer comprar um imóvel mesmo. Agora, um é de mediação imobiliária, outro é de compra e venda. Está muito claro e é inconfundível. Se há confusão, é ao nível

coloquial, mas há diferença. Mas, costumam chamar todos os contratos de “contrato de compra e venda”. Estão a falar na compra e venda. Perguntaram: não haverá vigarice usando o cancelamento da licença para levar à caducidade do contrato?

Não vamos agora discutir esta questão. Ok, vamos pôr de lado esta questão. Em relação à questão do Sr. Deputado Chan, finda a transacção... o mais importante é... Penso que o Sr. Deputado Ung Choi Kun explicou esta questão claramente: todo o trabalho relativo a um contrato foi feito por um mediador imobiliário. Segundo a minha interpretação, este trabalho abrange a ajuda aos clientes a concluir a transacção... e recebeu as comissões. Porque no contrato definem-se os direitos e os deveres de ambas as partes envolvidas. Não é? Pergunta-se: não tem direito a receber comissões? Então, para que serve o contrato? Deveria servir de garantia para o mediador e o agente imobiliário. Portanto, todo o trabalho relativo ao contrato deve ser totalmente concluído, incluindo o pagamento de comissões. Não é? Com esta proposta de lei, está em causa agora pagar, ou não, as comissões? O pagamento de comissões depende de ter ou não ter sido promovida a transacção. Porque a maioria das transacções são... no dia em que se assina a escritura, conclui-se a transacção, efectua-se logo o pagamento da comissão. Tudo fica concluído no próprio dia, sem lapso temporal. Excepto esta situação: no contrato está claramente estipulado, pois podem estipular por eles próprios, que as comissões não são pagas obrigatoriamente no dia em que se assina o contrato de transacção na presença do advogado. Portanto, pode aparecer esta situação, em que não dava muito jeito, só 5 ou 6 dias depois se pagavam as comissões.

Portanto, o nosso Sr. Jurista disse que o pagamento da comissão dependerá de se o agente imobiliário houver promovido, ou não, toda a transacção. A transacção foi concluída? Sim? Então paga-se a comissão. Esta matéria não tem um relacionamento directo com o contrato, o que importa aqui é ter ou não ter sido promovida a transacção, ter sido todo o trabalho feito. Nas situações previstas no n.º 3, do artigo 10.º, recebem na mesma comissão.

Este é o meu esclarecimento.

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

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

Acho certo esclarecer as dúvidas aqui surgidas. Quero agradecer ao Sr. Deputado Ung Choi Kun pelo esclarecimento sobre a natureza do contrato de mediação imobiliária, que é de prestação de serviços, não sendo um contrato de compra e venda. Estava já tudo bem esclarecido, mas agora reparei que há três tipos de contrato, sendo o primeiro o contrato de mediação imobiliária, o segundo, o contrato de compra e venda e, o terceiro, o contrato-promessa, previsto no artigo 19.º. Portanto, são três tipos.

O cancelamento da licença do mediador imobiliário leva à caducidade dos contratos por si celebrados. De acordo com o artigo 18.º, o negócio jurídico não foi concluído – tal como explicou o Sr. Secretário – não sendo concluído, é claro que não recebe comissão. Eu também percebo. Só que o artigo 18.º prevê: “salvo quando”, salvo quando se verifiquem outras situações previstas no contrato de mediação imobiliária. Não sei quais serão as outras situações. Está algo pouco claro.

Segundo, está previsto: “(...) o cliente está obrigado a pagar a comissão após a celebração do contrato-promessa referente ao

negócio jurídico objecto do contrato.”. Está aqui um requisito, que é o contrato-promessa. Nesta circunstância, estando cancelada a licença, o mediador imobiliário poderá, através de outras situações, receber comissão após a celebração do contrato-promessa referente ao negócio jurídico objecto do contrato. Quanto a isso, o Governo deve esclarecer o sector, porque uma vez cancelada a licença do mediador imobiliário, nada adiantava prever no contrato seja o que for. Estando cancelada a licença, o mediador imobiliário pode receber comissão na mesma, pois pode prever isso no contrato de mediação imobiliária, e especialmente no contrato-promessa. Pode esclarecer melhor esta situação?

Obrigado.

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

**Ung Choi Kun:** Obrigado ao Sr. Presidente. Obrigado também ao Sr. Deputado Chan Wai Chi.

Ora bem, de facto, quanto a este artigo, por que razão levantei questões sobre o n.º 3, do artigo 10.º? De facto, o meu colega, o Sr. Chan Chak Mo, colocou uma boa questão. Acho que a redacção não é esclarecedora. Se percebo? Percebo. Consta do parecer? Sim, consta. Levantei questões logo no início, o que se diz na página 29 do nosso parecer? Diz-se: a caducidade refere-se aos contratos a celebrar. Ou seja, todos os contratos celebrados na vigência da licença, ou seja, antes do cancelamento, mantêm-se válidos. Está bem claro.

Segundo, no prazo de vigência do contrato de mediação imobiliária, o mediador imobiliário pode exigir comissão pelos contratos promovidos por si. Pelo contrário, não pode exigir comissão pelos contratos promovidos por si no prazo após o cancelamento da licença. O fundamento é estar a praticar actividade de mediação imobiliária numa situação ilegal. Como já disse que na página 29 do nosso parecer consta esta matéria, por que razão levantei ainda esta questão? Porque esta proposta de lei foi debatida durante mais de um ano. Se não estivéssemos muito atentos, não nos lembrávamos disto, por isso, gostava muito que o Governo prestasse um esclarecimento aos nossos colegas, incluindo os residentes aqui presentes. Caso contrário, na aplicação desta lei, era preciso consultar este parecer. Portanto, é desejado um esclarecimento.

Relativamente ao contrato de mediação imobiliária, porque sugeri produzir um contrato-tipo com todos os pormenores, incluindo a “busca”? Porque no contrato prevê-se uma situação de “salvo quando”, tal como referiu o Sr. Deputado Chan Wai Chi. Porque há falta de um contrato-tipo. Porque, no futuro, não se pode usar obrigatoriamente um contrato-tipo, uma vez que está previsto o “salvo quando”. Nesta situação, negocia-se a percentagem de comissão, podendo ser de 1% ou 0,5%. Esta é uma situação de “salvo quando”. Ou negocia-se não cobrar comissões, esta situação é de “salvo quando”! Porque levantei esta questão? Os assessores jurídicos da AL trabalharam muito nesta proposta de lei e, decorridos anos, eu e os assessores já não nos lembramos desta versão tão extensa. Esquecemo-nos mesmo! Por isso, no diploma complementar... deve constar expressamente no contrato de mediação imobiliária: busca e contrato-tipo, contrato-promessa e contrato de compra e venda. Sendo do sector, não vou alongar-me muito nesta matéria. Gostava que os advogados, Deputados do sector da advocacia, falassem desta matéria, pois eles sabem mais do que eu. Está bem, Sr. Deputado Chan Wai Chi?

Obrigado.

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

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

Há pouco, o Sr. Deputado Ung Choi Kun foi muito claro: do parecer constam já estas diferentes situações. Apresento um pedido muito simples, sobre o n.º 3, do artigo 10.º. Se o Governo já tem esta ideia, pode, ou não, redigir... O meu nível em chinês não é muito bom... Apresento apenas uma sugestão: a suspensão ou cancelamento da licença do mediador imobiliário implica a caducidade dos contratos a celebrar, no período de suspensão ou cancelamento. Porque na redacção actual: “implica... os contratos celebrados por si”. A palavra “celebrados” quer dizer: já passou. Isto podia ser feito há anos. Por isso, pode redigir-se de forma mais clara? Por exemplo, durante o período do cancelamento da licença, os contratos a celebrar caducam. Uma redacção como esta torna-se mais clara. Agora a redacção é: implica... “contratos já celebrados por si”, então os contratos celebrados há 3 ou 6 meses também caducariam? Se assim fosse, a situação não era igual ao esclarecimento do Sr. Assessor e do Sr. Secretário: desde que tenha feito todo o trabalho, o mediador imobiliário aguardava pelo pagamento da comissão. Sabe-se que enquanto o construtor não recebe o dinheiro, não entrega a chave. Tendo todo o trabalho feito, muitas vezes, o mediador imobiliário recebe a sua comissão só depois do comprador ter conseguido o empréstimo bancário e ter concluído a transacção formalmente. Não é justo, pois não? Imagine que já conseguiu mais de dez negócios, e tem de esperar. Mas, se há disputa, a licença é cancelada, e então perdiam o direito à comissão de todo o trabalho feito! Como pode ser assim? Pode dar-se um toque a esta redacção?

Obrigado.

**Presidente:** Há mais Srs. Deputados querendo opinar? Quanto a esta redacção, não pensem que seja simples, porque a ideia pode ser contrária, tal como o “não” e o “sim”. No futuro, quando esta lei for aplicada, se o conceito não for bem esclarecido, poderia causar problemas muito, muito graves. Talvez seja melhor passar para outro artigo, pois seria melhor... do que agora. Porque... Não, não é retirar a proposta de lei! Proponho passar ao artigo seguinte. Acho que esta é uma matéria muito técnica, muito técnica, não sendo... Ou seja, não é uma intenção política, mas, sim, um problema técnico. Esta matéria é um problema técnico. O “não” e o “sim” dão uma ideia completamente oposta. Assim, esta lei poderia produzir um efeito contrário. Perante esta situação, vamos passar para outro artigo? Ou seja, para já não vamos votar o artigo 10.º... Não vamos votar o artigo 10.º.

Tem a palavra o Sr. Deputado Vong Hin Fai.

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

Sr. Secretário,

Caros Colegas:

Todos nós debatemos a redacção do n.º 3, do artigo 10.º, detalhadamente. Alguns colegas referiram os parágrafos 3 e 4, do nosso parecer, na página 29. O conteúdo do parecer ajuda-nos a perceber a definição da “caducidade” referida no n.º 3, do artigo 10.º, durante o debate. Este é o conceito jurídico.

Acho que o parágrafo 3, na página 29 do parecer, diz claramente: “a caducidade referente a contratos a celebrar no futuro”. Está muito claro. Produz eficácia posteriormente. No parecer refere-se: “a validade de todos os contratos celebrados durante a vigência da licença ou antes da sua caducidade mantêm-se”. No entanto, no parágrafo seguinte diz-se: “Assim, no período da validade do contrato de mediação imobiliária, o mediador imobiliário pode exigir comissão pelos contratos promovidos por si”. A questão é: não está explicada qual é a situação? O caso da caducidade do contrato de mediação imobiliária não é a situação de que estou a falar: “na vigência do contrato de mediação imobiliária”. Portanto, acho que na “vigência do contrato de mediação imobiliária” se altera a seguinte redacção: “pelos contratos de mediação imobiliária promovidos por si”. Deve ser referido à palavra “promovidos”. Isto é, “pode exigir comissão, na vigência do contrato de mediação imobiliária, pelos contratos promovidos por si”. Toda a dúvida foi originada por esta frase do parecer, não tendo sido referido como fazer, no caso da caducidade do contrato de mediação imobiliária. Um mediador imobiliário promoveu um negócio jurídico na vigência do contrato de mediação imobiliária, mas, depois da caducidade do referido contrato, como é o pagamento da comissão? Quanto a isso, o assessor do proponente explicou muito claramente e citou a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal. Nesta situação, apesar da caducidade do contrato de mediação imobiliária, se o mediador imobiliário promoveu um negócio na vigência do contrato de mediação imobiliária, o mesmo mediador imobiliário terá direito à comissão relativa. Portanto, estou de acordo com o Sr. Presidente, vamos ponderar melhor o n.º 3, do artigo 10.º, para que as nossas ideias manifestadas hoje sejam expressas. Sendo legisladores... Se temos tantas dúvidas, quando esta lei for aplicada, este artigo causará problemas. Portanto, acho que é necessário reflectirmos e discutirmos mais.

Obrigado, Sr. Presidente.

**Presidente:** Vamos retirá-lo.

Mais... Tem a palavra o Sr. Deputado Cheang Chi Keong.

**Cheang Chi Keong:** A questão é: os artigos que vamos debater a seguir são sobre o cancelamento e suspensão da licença, e que estão relacionados com esse artigo retirado. No artigo 16.º (Efeitos da suspensão e cancelamento da licença), diz-se: o disposto no n.º 1 e n.º 2, do artigo 10.º, é aplicável. Bom, sugiro duas maneiras de resolver isto: primeiro, vamos descansar e voltamos no dia 18, quando o Governo apresentar uma nova redacção, mais clara; segundo, vamos votar o n.º 1 e o n.º 2, do artigo 10.º, com excepção do n.º 3.

De facto, se prestarmos mais atenção ao n.º 3, do artigo 10.º, há necessidade de o tornar mais claro, porque é diferente o efeito produzido antes e depois da suspensão da licença do mediador imobiliário. Se acharmos que o Governo deve rever esta redacção, não temos duas opções? Primeiro, vamos descansar, e no dia 18 retomamos o plenário; segundo, vamos votar o n.º 1 e o n.º 2, do artigo 10.º, mas não o n.º 3.

Obrigado.

**Presidente:** Bom, vamos todos... O Sr. Deputado Ung Choi Kun ainda quer falar.

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

Em relação a este artigo, sinceramente, quero dizer umas palavras. Acho que as questões levantadas pelo colega, o Sr. Chan Chak Mo, são muito boas.

É verdade que é necessário rever a redacção. O Sr. Presidente também disse bem: há uma grande diferença entre o “não” e o “sim”. Não é? De forma que há muita necessidade de tornar isto mais claro.

Em relação à questão do colega, o Sr. Vong Hin Fai, sobre os contratos “promovidos”... Ou seja, de um ponto de vista lato, é discutível a expressão “contratos promovidos”, porque na compra e venda de bens imóveis, por exemplo, eu assinei o chamado contrato de mediação imobiliária, de acordo com o qual eu teria de concluir uma série de trabalhos, e receber uma comissão em contrapartida. Na realidade, há os interessados dizendo: só quero pagar-lhe 0,5% de comissão, aceita? Há também interessados preferindo: independentemente de concluir, ou não, o negócio, desde que faça um bom trabalho, pago-lhe uma comissão. Portanto, o negócio não foi promovido pelo mediador imobiliário. Porém, há o “salvo quando”, no contrato, ou seja, no contrato prevê-se um “salvo quando”. Quanto aos “promovidos”, foi pago um pequeno sinal, no escritório do advogado, mas não foi assinada a escritura, de forma que o vendedor não pagou ao mediador imobiliário toda a comissão, mas sim metade. Ora bem, entretanto foi cancelada a licença, sem se saber os motivos que levaram ao cancelamento. Neste caso, o mediador imobiliário deveria levar a cabo o trabalho, continuando a ter direito à comissão? Seria assim? Por isso, há situações, como esta, que precisam de ser esclarecidas, pois são matérias muito complicadas.

O exposto, é apenas a minha opinião pessoal.

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

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

Mantive-me calado até agora. Acho desnecessário ajudar os governantes a esclarecer esta matéria, mas, sendo membro da comissão, não posso deixar de usar da palavra, depois de alguém ter sugerido rever a redacção em causa, porque acho que esta redacção está bastante boa, não tem problema. Onde está o problema? Não sei porque é que alguns governantes não conseguiram esclarecer bem as dúvidas. No fundo, isto é muito claro: o contrato de mediação imobiliária é um contrato que incumbe o mediador imobiliário de procurar imóveis para comprar ou vender. Depois desta incumbência, caso não chegue a concluir uma transacção... O que quer dizer “transacção concluída”? A “transacção concluída” quer dizer: no momento exacto em que as ambas partes da compra e venda assinaram o contrato. Estando celebrado o contrato de mediação imobiliária, não foi encontrado um imóvel ou não foi concluída a transacção e, nesta fase, o mediador imobiliário viu a sua licença cancelada por algum motivo. Neste caso, a transacção não conta, pois não foi concluída, de forma que o contrato celebrado antes disso caduca. Esta redacção está muito precisa. Porque caducam os contratos celebrados depois do cancelamento da licença, ou durante o cancelamento? Está certo, porque com a licença cancelada não é possível celebrar contrato de mediação imobiliária com qualquer pessoa. Se assim fosse, seria uma actividade ilegal. Portanto, esta redacção está correcta. Espero que os governantes reflectam bem sobre isto, não devendo alterar a redacção a pedido de alguns colegas, pois poderiam alterar para pior.

Obrigado.

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

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

Sendo um elemento do sector imobiliário, quero opinar de acordo com a realidade.

O que significa a expressão “transacção concluída”? Está em causa a palavra “concluída”. Por exemplo, um cliente pagou um pequeno sinal, isto significa um trabalho feito pelo mediador imobiliário? Levou o cliente a ver mais de dez fracções, mais de dez fracções... Pronto, dez fracções! Depois de ver a 10ª fracção, o cliente gostou. Então, o mediador imobiliário apresentou o proprietário ao comprador e este prestou um pequeno sinal. O pagamento deste pequeno sinal significa, ou não, um trabalho feito pelo mediador imobiliário? Significa, ou não? Ora bem, na realidade, o facto de se ter pago um pequeno sinal não significa o pagamento de uma comissão ao mediador imobiliário, de acordo com esta proposta de lei. Normalmente, depois do reforço deste sinal, no escritório do advogado, paga-se metade da comissão. Depois do pagamento do pequeno sinal, pode ser que a licença seja cancelada; depois de pagar um sinal maior no escritório do advogado, a licença foi cancelada. Com o reforço do sinal, pode dizer-se que o trabalho está concluído? Não, porque só foi paga metade da comissão. A transacção só está concluída depois da entrega do imóvel ao comprador, depois de assinada a escritura; depois de recebida a chave da casa, só então, é que ficou concluída a transacção. Perante estas várias fases, levanto esta questão: o que acham? Perante esta versão, com a ajuda do nosso parecer, eu percebo perfeitamente a ideia. Tal como eu disse antes, é preciso que todos percebam bem. Foi por isso que levantei esta questão. Em relação a esta redacção, acho haver condições para refazê-la, para melhorá-la.

Obrigado, Sr. Presidente.

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

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

Estou de acordo com o Sr. Deputado Ung Choi Kun. Se calhar, o Sr. Deputado Au Kam San pensou que, celebrando o contrato, vão ver uma casa e logo a seguir vão fechar o negócio. Só que, tendo o contrato de mediação imobiliária sido celebrado, o mediador imobiliário fica com o poder de procurar imóveis... para fechar o negócio pode levar um ano. Tem de trabalhar muito, ir muitas vezes ao escritório do advogado, assinar, primeiro, o contrato de compra e venda, e 30 ou 60 dias depois é que é pago o sinal grande. Paga-se primeiro o sinal pequeno, a seguir paga-se o sinal grande, e meio ano depois vai-se ao banco para tratar do empréstimo. Caso não esteja bem explícita a redacção, muitos construtores... perdão, muitos mediadores imobiliários não irão receber comissão, apesar de terem celebrado muitos contratos. Acho importante que a redacção esteja bem clara.

Obrigado.

**Presidente:** Bom, Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Wai Chi... perdão, Chan Mei Yi.

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

Sr. Secretário,

Srs. Governantes:

Faço parte da comissão. Recordo-me que esta questão foi debatida em sede de comissão e tudo ficou muito claro. Mas, fiquei muito insatisfeita com as respostas dos governantes, porque me parece que não se lembraram dos assuntos debatidos na comissão. Não aceito o argumento de ter passado tanto tempo! Porque, antes de responder, vocês deveriam estar muito esclarecidos. À questão que eu acabei de levantar o Sr. Deputado Tsui Wai Kwan respondeu por vocês: a resposta consta do nosso parecer. Mas, os governantes deram respostas pouco esclarecedoras. Então, sendo elementos da comissão, não devemos ajudar os governantes a responder, pois não somos apoiantes do “rei”. Por isso, não devemos ajudá-los a responder. Mas agora exijo um esclarecimento. Porquê? Em relação às questões levantadas sobre o n.º 3, do artigo 10.º, quero dizer que as opiniões já foram manifestadas no debate. Nós debatemos de facto esta questão. Quero dizer: através do contrato de mediação imobiliária, o mediador imobiliário é incumbido de tratar da compra e venda de um imóvel; caso tenha concluído a transacção, ou seja, se tenha pago o sinal grande, através do contrato de compra e venda, com isso, o contrato é válido. Porquê? Porque o vendedor recebeu já a maior parte do sinal, e no caso de caducidade do contrato o vendedor perde o sinal, pois já recebeu a maior parte do sinal. Assim, o vendedor deve pagar a comissão ao mediador imobiliário. Da mesma forma, durante a vigência do contrato de compra e venda, se o vendedor não quer vender a sua fracção, então, obriga-se a pagar ao comprador o dobro do sinal recebido. Ou seja, o comprador obriga-se a pagar a comissão ao mediador imobiliário. Está muito explícito! Não sei por que fizeram tanta confusão, levando à ideia de que este contrato não foi debatido na nossa comissão. Portanto, quero dar um esclarecimento pormenorizado e afirmar que esta matéria foi debatida.

Obrigada.

**Presidente:** Bom, ninguém quer opinar? São sete e meia. Vamos encerrar provisoriamente o Plenário, meia hora mais cedo, e retomamos o plenário às 15h00 no dia 18. Em relação àquela questão, agradeço que todos reflectam melhor, uma vez que se este problema técnico não for resolvido, isso produzirá um impacto muito negativo.

Está encerrado o Plenário.

**(Interrupção)**

**(Sessão do dia 18 de Outubro)**

**Presidente:** Srs. Deputados:

Retomemos o Plenário de ontem.

O ponto 1 da Ordem do Dia é a apreciação da proposta de lei intitulada “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”. Bom, os artigos 1.º a 3.º foram aprovados. Vamos continuar com a apreciação dos artigos 4.º a 10.º, que foram debatidos ontem, mas não concluídos. Hoje, vamos continuar a apreciar os artigos 4.º a 10.º. Srs. Deputados, querem opinar?

Quero perguntar aos Srs. Deputados se querem opinar sobre os

artigos 4.º a 10.º. Artigos 4.º a 10.º.

Não? Procedam à votação dos artigos 4.º a 10.º.

(Votação)

**Presidente:** Aprovados.

Agora, vamos entrar na sessão II, os artigos 11.º a 16.º. Os artigos 11.º a 16.º.

Tem a palavra o Sr. Deputado Ung Choi Kun.

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

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

Em relação a estes artigos, quero ouvir a opinião do Executivo sobre a alínea 3), do n.º 1, do artigo 12.º, referente à entidade competente. A redacção é esta: “Tenham obtido aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária, realizado pela entidade competente.”. Da versão inicial constava a Direcção dos Serviços de Assuntos Laborais. Mas depois foi mudada a versão ficando sem a DSAL. Acho que esta versão é algo ambígua. Não deveria clarificar quem é a entidade competente? Na minha opinião, uma proposta de lei ou um regime deve ser elaborado com clareza e apuro. Nesta proposta de lei, é muito importante prever uma entidade competente. Num regime, a falta do objecto sujeito à regulamentação, a falta de quem assume a responsabilidade, na minha opinião, é um regime imperfeito. Além dos exemplos que citei ontem, no sistema jurídico vigente prevê-se claramente uma entidade competente. Posso até exemplificar com mais 8 ou 10 propostas de lei. Gostava de saber o porquê do Executivo, quanto à retirada da “entidade competente” desta proposta de lei, quando bem podia ter mantido a entidade competente. Há falta de clareza. Gostava que me prestasse uma explicação.

Obrigado.

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

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

É igual à questão do Sr. Deputado Ung Choi Kun... Levanto uma questão sobre a alínea 3), do n.º 1, do artigo 12.º. Na última reunião realizada na terça-feira, debatemos se os não residentes terão acesso a frequentar esses cursos. Na altura, não me pronunciei sobre o assunto. Porque na altura ainda não tinha chegado a altura do debate na especialidade deste artigo. Mas agora, entendo importante levantar uma questão sobre isto. Fazendo parte da comissão, sei qual é a posição do Governo, só que aqui a redacção está pouco clara. Onde está a pouca clareza? A alínea 3), do n.º 1, do artigo 12.º, prevê: “(...) habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária (...)”, mas não está previsto o regime de acesso. Não está previsto que os profissionais do sector imobiliário tenham já habilitação para frequentar esses cursos, independentemente de serem, ou não, residentes. Depois de algum tempo, eles terão habilitação para frequentar esses cursos? Não está previsto nesta

proposta de lei, e não se sabe se vai regulamentar-se isso, ou não. Não sei. Como será a habilitação para o acesso a esses cursos? Por exemplo, para avaliar a habilitação para frequentar esses cursos, no futuro (não estou a falar nos profissionais activos), vai haver diferença entre os residentes e não residentes? Espero que nos explique claramente esta matéria, para permitir o debate.

**Presidente:** Bom, tem a palavra o Sr. Secretário Lau.

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

Srs. Deputados:

Quanto a essa questão, primeiro, falo na proposta de lei. Sim, nas alíneas 2) e 3), do artigo 12.º, não está prevista a entidade competente para a aprovação no exame de habilitação técnico-profissional. De facto, nos artigos seguintes desta proposta de lei também não se prevê a entidade competente. O problema é o mesmo. E porque é que o Governo não expressou nesta proposta de lei a entidade competente? O Sr. Deputado Ung Choi Kun exemplificou com alguns regimes jurídicos onde se prevê a entidade competente. Porque é que em alguns se prevê e noutros não? Mais logo, vou convidar o Sr. Lam, Chefe de Departamento da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, a prestar um esclarecimento. No entanto, quanto a isso, expliquei à comissão que o objectivo é ter maior flexibilidade, não só no aspecto da aprovação no exame de habilitação técnico-profissional, como também no aspecto da entidade fiscalizadora da aplicação deste regime jurídico.

Porque estamos cientes de que no percurso do desenvolvimento social surgem muitas reivindicações. Então, como é que o Governo lhes poderá responder com rapidez? Com as funções dos serviços, ou os serviços reestruturados, consegue-se responder a essas reivindicações com rapidez.

Não falo na Direcção dos Serviços de Assuntos Laborais, mas sim no Instituto de Habitação. Após o retorno à Pátria, as atribuições do IH sofreram muitas alterações. Por exemplo, antigamente, a administração predial não era das atribuições do IH, mas agora passou para o IH e, depois, o Fundo de Reparação Predial passou também para as atribuições do IH. No ano passado, no novo regime jurídico, a Lei da Habilitação Económica, compete ao IH construir habitação económica, mas no regime jurídico, Lei da Habitação Económica, previa-se apenas a competência de atribuir fracções já construídas, sem competência para as construir. A partir da implementação da nova Lei da Habilitação Económica, as atribuições simples do IH no âmbito de atribuição de habitação pública passaram a ter a responsabilidade pela construção de habitação pública. Com o aumento da habitação pública, o IH assume também a responsabilidade de reparação e manutenção da mesma. Isto demonstra as alterações muito significativas no IH. Como será então no futuro? Não sabemos. Mas, na nossa opinião, quando necessário, numa determinada fase do desenvolvimento socioeconómico, as reivindicações da sociedade serão rapidamente respondidas, quando o Governo tiver flexibilidade no ajustamento das atribuições de um determinado serviço público. Para mais informação, convido o Sr. Jurista a esclarecer.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Jurista, Sr. Lam, Chefe de Departamento.

**Chefe do Departamento de Inspeção e Contencioso da**

**Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Lam Chi Long:**  
Obrigado, Sr. Presidente.

Obrigado aos vários Srs. Deputados.

Obrigado, Sr. Secretário.

Em relação à questão sobre a entidade competente, vou respondê-la do ponto de vista jurídico.

Em primeiro lugar, quanto a isso – tenho de falar mais alto – a Lei n.º 13/2009 (Regime Jurídico de Enquadramento das Fontes Normativas Internas), não prevê que seja obrigatório estipular a denominação de um serviço público responsável nesta lei. Quanto a isso, este é o nosso consenso: estipular a denominação de um serviço não é uma matéria cuja regulação seja feita por lei.

Por sua vez, tal como o Sr. Secretário disse, com o decorrer de um determinado tempo, alguns serviços poderão vir a sofrer uma reestruturação na sua organização, e caso seja previsto um serviço concreto faltará flexibilidade. Face a esta razão, nesta proposta de lei está prevista apenas uma entidade competente. No diploma complementar, a ser publicado, que regulamentará, não só a aprovação no exame de habilitação técnico-profissional, como também mais matérias, será indicado o nome da entidade competente. Assim, evitar-se-á a pouca clareza, sem se saber qual o serviço ou entidade que vai organizar cursos ou aplicar a lei.

Tenho dito. Obrigado.

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

**Ung Choi Kun:** Muito obrigado ao Sr. Secretário e ao colega da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, pelo esclarecimento prestado.

Nada de especial, segundo a vossa ideia, parece permitir mais flexibilidade. Mas quero ainda abordar o assunto com o colega da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça.

Nas leis vigentes em Macau não vejo nenhuma onde não se preveja esta matéria, acho que esta é a primeira. Com esse ponto de vista, quer dizer que nas leis a produzir vai verificar-se a mesma situação?

Outra pergunta: as leis onde se prevê a entidade competente terão de sofrer alterações? Gostava de saber a vossa opinião.

Obrigado.

**Presidente:** Bom, passo a palavra ao representante do Governo.

**Chefe do Departamento de Inspeção e Contencioso da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Lam Chi Long:**  
Sim, já nos informámos de que em muitas propostas de lei ou leis se prevê a denominação da entidade competente, antes desta proposta de lei.

Nesta proposta de lei, optámos por prever apenas uma entidade competente. O que não quer dizer que nos regulamentos ou nas leis a produzir não se possa prever a denominação de um serviço público. Ao ponderar sobre a produção desta proposta de lei, tivemos em conta que está em curso a reestruturação da Lei Orgânica do IH, de

forma que pretendemos manter uma certa flexibilidade, considerando a alteração das suas atribuições.

Tal como referiu o Sr. Secretário, com o passar do tempo, ou com o futuro desenvolvimento, esta matéria pode não ser da competência do IH, mas, sim, de outro serviço. Esta é uma matéria para o futuro. Por isso, com o objectivo de manter uma flexibilidade, na proposta de lei propomos ficar redigido apenas uma entidade competente.

Por sua vez, no diploma complementar será indicada a denominação da entidade competente. Assim, em termos da aplicabilidade de todo o conjunto, do diploma complementar, da lei e do regulamento administrativo, não vai surgir nenhuma situação pouco clara.

Obrigado.

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

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

Sr. Secretário:

Quero saber mais sobre a alínea 2): “Tenham concluído, com aproveitamento, o ensino secundário complementar”. Em relação ao ensino secundário complementar, primeiro, está previsto onde foi concluído? Ou chega apresentar uma certidão de habilitações? Sei que muitos profissionais não têm o ensino secundário complementar concluído, e para estes, como fazer? Ou seja, como resolver? Na alínea 4), diz-se: “possuam idoneidade”. Quero informar-me mais sobre os critérios... “possuam idoneidade”?

Tenho dito.

Obrigado.

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

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

Será que agora alguns governantes se podem recusar a responder às questões? Não sei. Mas as minhas questões foram ignoradas. Por isso, tenho de usar a palavra novamente.

A minha questão foi sobre a “aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária”. Tanto para os cursos como para a aprovação, no futuro, a quem compete colocar restrições à habilitação para aceder a esses cursos? E qual a forma dessas restrições? Na proposta de lei nada disso está previsto. Peço um esclarecimento.

Foi levantada uma questão sobre o “possuir idoneidade”, espero obter uma resposta. No artigo 41.º (Disposições transitórias), diz-se “similar”. É muito engraçado... na lei diz-se “similar”. “Àqueles que exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de mediador imobiliário, desde que preencham os requisitos para o exercício da actividade previstos nas alíneas 2) a 4), do n.º 1, do artigo 5.º, pode ser concedida uma licença provisória”. Portanto, o “possuam idoneidade”, previsto na alínea 4), é muito importante. Então, o que é considerado “possuir idoneidade”? Como avaliar essa idoneidade? A quem compete avaliar essa idoneidade? Estas são questões muito importantes! Portanto, quero obter uma resposta esclarecedora, uma vez que é muito importante o registo legislativo,

no debate de uma lei na AL.

Por sua vez, respondeu que a ausência da denominação da entidade competente, nesta proposta de lei, permite maior flexibilidade ao Governo. Quanto a isso, pelo menos no debate em seio de comissão, discordei. Falando na flexibilidade, terá o Governo a necessidade de tanta flexibilidade? Com a cooperação entre a AL e o Governo, se o Governo quiser transferir algumas atribuições de um serviço para outro, mesmo por forma da lei, não seria um trabalho inflexível. Não sei porquê, se calhar o Governo acha que a AL complica as coisas, insistindo regulamentar essa matéria por regulamento administrativo, para fugir do debate na AL. Acho que isso é uma falta de respeito pela AL.

Obrigado.

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

**Lee Chong Cheng:** Sr. Secretário, a questão é a mesma, sobre a entidade competente.

Ouvi o esclarecimento do Sr. Chefe de Departamento, após o dia 1 de Julho, data em que entra em vigor esta proposta de lei, que não será aplicada pelo IH, por isso, não está prevista a denominação da entidade competente... O IH irá ter nova Lei Orgânica, o Governo não está com planos de submetê-la à aprovação da AL, utilizando um regulamento administrativo, uma vez que não se trata de alteração de matérias cujo normativo seja feito por lei, podendo ser por regulamento administrativo. Será assim mesmo?

O que não percebi foi: com esta lei em vigor, se não sabemos qual o serviço que aplica esta lei, onde vamos saber? No diploma? Na Lei Orgânica? De quem é a responsabilidade de aplicar esta lei? Mas não sabemos, então não seria problemático? A principal razão não seria tentar passar pela AL? Se calhar não seria submetida a proposta de lei orgânica de alguns serviços à apreciação da AL, porque seria melhor por regulamento administrativo. Será assim? Se não, por que razão foi tão difícil prever a denominação da entidade competente? Gostava de me informar mais, se após o dia 1 de Julho esta lei não será aplicada pelo IH.

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

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

Assisti ao esclarecimento do colega da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça. Na comissão, a maioria dos colegas discordou da não indicação expressa da denominação da entidade competente, incluindo no nosso parecer. Segundo o esclarecimento do colega da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, isto visa permitir uma maior flexibilidade, por isso, quebraram a prática habitual. Afirmou que, quando necessário, pode prever-se a denominação da entidade competente, podendo fazer isso ou aquilo.

Que problema isso vai envolver? De um ponto de vista um pouco exagerado, a nível do sistema executivo, envolve-se o relacionamento entre o poder executivo e o poder legislativo. Porque é que a AL é o único poder legislativo da RAEM? Porque as matérias relativas ao sistema jurídico requerem forma de lei, requerem que a AL exerça o poder conferido pela Lei Básica. Desde o passado até agora, há muitas leis onde se prevê claramente a denominação da entidade competente, assim a sociedade e o sector ficam a saber qual é a entidade competente. Se o objectivo é apenas

dar mais flexibilidade ao Executivo, então quer passar-se ou contornar-se um órgão legislativo tão importante, com poderes conferidos pela Lei Básica? Acho que devem esclarecer bem isto. Será que a partir de hoje, quanto aos assuntos legislativos, o Executivo tem intenção de ignorar a AL, com poder legislativo conferido pela Lei Básica? Acho que este é um problema muito grave, muito grave mesmo!

Caso venham a esclarecer bem este assunto, peço ao Sr. Presidente que seja votada em separado a alínea 3), do n.º 1, do artigo 12.º.

Obrigado.

**Presidente:** Há mais Srs. Deputados a querer usar da palavra?

Não? Tem a palavra o Sr. Secretário e o Sr. Assessor.

**Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:** Peço desculpas ao Sr. Deputado Au Kam San. Não nos lembrámos da sua questão, não foi de propósito. Mais logo, o Sr. Jurista vai responder à sua questão.

Respondendo às várias questões: em relação à pergunta do Sr. Deputado Lee Chong Cheng, após o dia 1 de Julho, com a entrada em vigor desta lei, a entidade competente é o IH. O que acabei de dizer foi sobre as situações posteriores, não foi depois do dia 1 de Julho. Portanto, tenho de esclarecer isto, evitando gerar confusão.

Quanto às situações posteriores, o Sr. Assessor já disse que vamos publicar alguns regulamentos administrativos, onde estará claramente indicada a entidade fiscalizadora desta lei, que será o Instituto de Habitação, após a entrada em vigor, no dia 1 de Julho.

Quanto aos outros aspectos, vou convidar o Sr. Assessor a dar uma acheira.

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

Sr. Presidente,

Srs. Deputados:

Em primeiro lugar, respondo à questão do Sr. Deputado Au Kam San. Peço desculpa por ter esquecido a sua questão.

Em relação à aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária, ou seja, o disposto na alínea 3), do n.º 1, do artigo 12.º, este artigo ou esta proposta de lei não prevêem restrições aos residentes, ou não residentes, para frequentar cursos.

Por outras palavras, tanto os residentes como os não residentes podem participar no exame de habilitação técnico-profissional. Isto porque, tal como eu disse na reunião anterior – se não me engano, foi terça-feira passada – na reunião da última terça-feira, foi levantada a mesma questão. Ou seja, uma questão sobre a habilitação técnico-profissional e o emprego. Na última reunião, respondi que ter habilitação técnico-profissional não equivale a ter direito ao emprego, não é igual a ter direito ao emprego. O facto de obter a habilitação não equivale automaticamente a ter o direito de exercer a actividade de mediação imobiliária. Estou a referir-me aos não residentes.

Por outras palavras, se os não residentes fossem impedidos de participar no exame de habilitação técnico-profissional, tudo o que foi dito antes não fazia sentido... não fazia sentido. Portanto, com o disposto na alínea 3), do 1.º, do artigo 12.º, os indivíduos não são impedidos de participar no exame de habilitação técnico-profissional.

Outra questão é sobre o ensino secundário complementar. Esta proposta de lei não prevê o local onde se deve obter o ensino secundário complementar, se deve ser localmente, ou fora de Macau, podendo ser em ambos. No momento de se candidatar à licença, o requerente obriga-se a entregar documentos, tais como uma certidão de habilitações entre outros. Os profissionais activos podem não possuir o ensino secundário complementar. Na produção desta proposta de lei, já ponderámos sobre esta questão. No n.º 6, do artigo 41.º, da proposta de lei, prevê-se: um titular de licença provisória. Ou seja, um indivíduo activo que tenha obtido aproveitamento no exame do curso de formação realizado para o efeito por instituição educativa do ensino superior, pode ser dispensado do preenchimento dos requisitos para o exercício da actividade, previstos na alínea 2), do n.º 1, do artigo 12.º. Quero esclarecer que o requisito previsto na alínea 2) é o ensino secundário complementar. A ideia é esta, os que não tenham o ensino secundário complementar podem, através do curso suplementar, preencher os requisitos para obterem o ensino secundário complementar.

Em relação à “idoneidade” da alínea 4), do artigo 12.º, qual o critério desta “idoneidade”? Vejam o disposto no n.º 1, do artigo 6.º, da proposta de lei: considera-se verificada a idoneidade, quando relativamente ao interessado não ocorra qualquer uma das situações previstas nas alíneas 1), 2) e 3), do n.º 1, do artigo 6.º. Por exemplo, ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, em pena de prisão superior a três anos; ou ter sido punido, três ou mais vezes, com sanção de multa, pela prática de infracções administrativas em violação da presente lei. Assim, é verificada a idoneidade.

Por outras palavras, desde que não se verifique, em relação a um indivíduo, nenhuma das situações previstas nas alíneas 1), 2) e 3), do n.º 1, do artigo 6.º, ele possui idoneidade. Esta idoneidade é bastante objectiva, sendo fácil verificá-la.

Foi levantada também a questão sobre a entidade competente. O Sr. Secretário já o esclareceu. Afirmaram que nas leis vigentes não sucede uma situação como esta. Bom, acabámos (já há algum tempo) de apresentar a proposta de lei do reordenamento dos bairros antigos onde se prevê também a “entidade competente”. Embora seja uma proposta de lei, não quer dizer que não haja precedente.

Por sua vez, tal como referiu o Sr. Secretário, o nosso objectivo é manter maior flexibilidade, mas isso não quer dizer que os residentes não saibam quem é a entidade competente na aplicação do sistema jurídico. Tal como eu disse antes, no diploma complementar vai prever-se a denominação da entidade competente.

Tenho dito.

Obrigado a todos.

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

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

No parágrafo referente à aprovação no exame de habilitação técnico-profissional, refere-se a entidade competente. Este assunto foi abordado no parecer da comissão e na minha apresentação. Na proposta de lei, há ausência da denominação do serviço responsável pela aprovação no exame de habilitação técnico-profissional, há ausência do serviço competente para a aplicação deste diploma. Na primeira versão da proposta de lei estava prevista a denominação da entidade competente, mas posteriormente foi excluída. Quanto a isso, a nossa comissão perdeu muito tempo em manifestar o seu desacordo ao Governo. No nosso parecer e na minha apresentação, reiterámos a nossa atitude de reserva, discordando da intenção do Governo.

No entanto, até este momento, quero falar no artigo 12.º, que prevê os requisitos do exercício da actividade pelos profissionais. O Sr. Deputado Ung Choi Kun pediu para votar em separado a alínea 3), do n.º 1. Quero primeiro declarar que, apesar de discordar da intenção do Governo, não posso votar contra este artigo, uma vez que caso este artigo seja reprovado, os profissionais não carecerão da aprovação no exame de habilitação técnico-profissional. Portanto, quero lembrar aos colegas.

Obrigada.

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

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

Caros Colegas:

Depois das palavras da “Kwan Che”, fiquei num dilema. Ou seja, se for excluída a alínea 3), do n.º 1, será mais problemático; o dilema é que, sem essa alínea não se saberá como fazer depois.

Em relação à entidade competente prevista na proposta de lei, quando está pouco claro, quando está incerto, existem mesmo vícios e problemas, ou seja, é pouco rigoroso. Digo isso a brincar: se na proposta de lei estivesse previsto somente o “Governo da RAEM”, não precisava de indicar a denominação da entidade competente, assim o Governo tinha uma flexibilidade absoluta, dava para tudo. Portanto, por que razão existe incerteza na proposta de lei? Parece-me que o proponente continua impenitente, sem a mínima intenção de mudar. O Sr. Secretário Lau afirmou que pode ser o IH. Quanto a esta alínea, já manifestei a minha opinião.

Mas quero colocar uma pergunta ao Executivo sobre a alínea 2). Segundo a vossa explicação, o ensino secundário complementar pode ser concluído localmente ou fora de Macau. Ouvi isso, não foi? Não há problemas, tudo bem. Mas o sector educativo perguntou: e o reconhecimento das habilitações académicas? A quem cabe reconhecer a validade e a confiança das certidões de habilitações do ensino secundário complementar? Cabe outra vez à entidade competente? Mas essa entidade competente pode não ser do ramo da educação do Executivo. Assim, acontecia isto: alguém apresentava uma certidão de habilitações do ensino secundário complementar emitido por determinada região, mas não sabiam ler porque estava escrito em língua estrangeira. O titular dizia: esta é a minha certidão do ensino secundário complementar. Mas não sendo da área, a entidade competente não sabia reconhecer as habilitações em causa. Então, neste caso, não seria inútil? Portanto, quero saber como se irá fazer.

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

**Ng Kuok Cheong:** Debatermos até este momento, acho que o problema principal é este: é uma lei que regula a emissão de licença, para fiscalizar o sector, mas a entidade que avalia o acesso à licença não está indicada nesta lei. Acho isso muito grave. O problema tornou-se ainda mais grave depois do exemplo citado pelo Governo: no regime jurídico do “Reordenamento dos bairros antigos” não está indicado o nome da entidade competente. Não pensem seguir essa prática obrigatoriamente! Porque o regime jurídico do “Reordenamento dos bairros antigos” está a ser debatido na especialidade, ainda vai levar anos a estudar. Esse regime é ainda muito controverso. Na proposta de lei apresentada pelo Governo está ausente o nome da entidade competente, é de facto uma falha grave, é um problema, não pensem em seguir essa prática obrigatoriamente! Na realidade, o regime jurídico do “Reordenamento dos bairros antigos” é um regime produzido pelo Governo, como era possível não indicar o nome da entidade competente? Não é possível, não pensem em seguir essa prática obrigatoriamente. Não dissemos que no regime jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos, e noutras leis, pudessem não indicar o nome da entidade competente. Acho que agravaram este problema a nível político.

Segundo, estou de acordo com a opinião de alguns colegas. Isto é, se for simplesmente excluída a alínea 3), do n.º 1, do artigo 12.º, ou seja, se esta alínea for reprovada na votação, poderá dar origem a uma situação em que este sector não seria regulado. Portanto, para demonstrar este princípio, na minha ideia, deveríamos opor-nos aos artigos 11.º a 16.º, em vez de nos opormos apenas à alínea 3), do n.º 1, do artigo 12.º, onde não se prevê o nome da entidade competente. O Governo poderia argumentar: a Lei Básica e o Regime Jurídico de Enquadramento das Fontes Normativas Internas não obrigam a estipular o nome da entidade competente. Mas nesta proposta de lei, que regula uma matéria tão importante, onde o Governo tem o poder de controlar o sector, como é possível não estipular o nome da entidade competente? Será que o Governo está a jogar com táticas, aproveitando a zona cinzenta da Lei Básica e do Regime Jurídico do Enquadramento das Fontes Normativas Internas, para poder violar o princípio fundamental de estipular um mecanismo importante na lei? Isto é grave.

Portanto, acho que o problema não se limita à alínea 3), do n.º 1, do artigo 12.º. Deve-se, isso sim, indicar o nome da entidade competente nesta proposta de lei.

Obrigado.

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

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

Sou também membro da 1ª Comissão Permanente. No debate desta proposta de lei, na especialidade, com o Executivo, eu percebi. Ontem, no uso da palavra, manifestei a minha opinião. Sendo elemento do sector, compreendo que para o desenvolvimento saudável do sector a sociedade e os profissionais do sector imobiliário sempre desejaram ter uma boa lei com normas de conduta. Esta foi a primeira premissa. É lamentável que esta proposta de lei tenha demorado muito tempo. Espero ver esta proposta de lei aprovada, o mais cedo possível. Mas por que razão pedi para votar em separado a alínea 3), do n.º 1, do artigo 12º? Será que o meu objectivo é dispensar o exame de habilitação técnico-profissional? Não! O mais importante é, sob a predominância executiva, o poder executivo e o poder legislativo... As leis são

aprovadas pela AL, e esta lei, com tanto rigor, omite o nome da entidade competente, foi a primeira vez que matéria como esta é debatida na AL.

Há pouco, o colega da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça afirmou que isto ainda vai acontecer mais vezes. Por isso, gostava de chamar a atenção dos colegas: com este exemplo aberto, no futuro, com a predominância executiva, indicar, ou não, o nome da entidade competente depende da vontade do Governo. Este não é um problema normal, mas sim um problema com muito rigor, um problema do sistema político.

Portanto, repito, sendo do sector, apoio esta proposta de lei, embora tenha vícios. Até este momento, mesmo, voto a favor desta proposta de lei. Mas sendo um cidadão responsável, um Deputado responsável, um elemento do sector responsável, tenho de apontar para a falta do rigor, independentemente de ter, ou não, razão.

Continuo a insistir que o Executivo venha a indicar na proposta de lei o nome da entidade competente, tal como na primeira versão: a Direcção dos Serviços de Assuntos Laborais. No entanto, gostava que esta alínea fosse votada em separado, se tivéssemos condições para tal.

Obrigado.

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

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

Ouvi o Sr. Assessor dizer que para ter aquela habilitação pode-se frequentar o curso. Ou seja, no caso de não se ter o ensino secundário complementar, pode-se frequentar esse curso. Só que esta lei entra em vigor em Julho de 2013, os que não tenham o ensino secundário complementar terão de frequentar o curso. Além de se preocupar em ganhar o pão de cada dia, alguns profissionais são já de idade, então, tem a certeza que em menos de um ano se faz o curso complementar? Esta é a primeira questão. Segunda questão, muitos colegas disseram que no debate em sede de comissão discordaram de se prever apenas “entidade competente”, sem indicar o nome da entidade em causa; mesmo assim, o Executivo insistiu em redigir apenas “entidade competente”. Agora, com isto gerou dificuldades para os nossos colegas votarem. Sou a favor de ser precisa a aprovação no exame de habilitação técnico-profissional, mas surgiu agora uma nova dificuldade, porque sem indicar o nome da entidade competente, que problemas surgirão? Esta lei entra em vigor em Julho, se a proposta de lei for aprovada. Ora bem, não precisará, então, indicar a entidade competente? Se agora não têm ideia quem é a entidade que vai apanhar essa bola, isso poderia causar problemas. Iriam constituir uma entidade competente provisória? Assim atingir-se-á o objectivo definido? Tenho dúvidas! A sociedade cada vez se desenvolve mais, as tarefas tornam-se mais e mais detalhadamente divididas. Ou seja, a sabedoria da população aumenta, as suas exigências aumentam, em relação ao Governo. Esta proposta de lei está pronta para ser aprovada, mas não há uma entidade que vá apanhar a bola. Será que iriam constituir provisoriamente essa entidade, com pessoal de outros serviços, e depois fatigavam esses serviços devido à falta de recursos humanos? Sabemos como é a capacidade e o historial da DSAL, estando com confiança, para quem votar contra ou a favor, fica-se com uma ideia concreta. Mas agora não sabemos quem será o dirigente dessa entidade competente. Pode revelar um pouco, na vossa ideia, como será a entidade competente? Quais elementos? Quem terá capacidade

de lidar com a aprovação no exame de habilitação técnico-profissional? Quais as condições para que possa ser a entidade competente para aprovação nesta matéria? Gostava de saber isto.

Obrigado.

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

**Tsui Wai Kwan:** Obrigado, Sr. Presidente.

Disseram que em sede de comissão, houve divergências sobre esta matéria. Estou de acordo, mas não foi a maioria. Ou seja, não foi a maioria que discordou da opinião do Governo. Após explicação do Executivo, eu admiti a ideia do Governo. Entretanto, está prevista a “entidade competente”, o que não é sem controlo. O artigo 42.º diz que no regulamento administrativo a produzir será indicado o nome da entidade competente. Esta é a minha interpretação.

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

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

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

Em relação a esta lei, haverá mesmo a necessidade de especificar o nome da entidade que aplica esta lei? Posso dar-lhes exemplos:

Na Lei n.º 8, a Lei da Protecção de Dados Pessoais, aprovada em 2005 pela AL, nos seus muitos artigos, não se prevê concretamente qual o serviço público que aplica a Lei da Protecção de Dados Pessoais produzida pela AL.

Por exemplo, o n.º 1, do artigo 8.º, da lei n.º 8/2005, refere-se apenas “prevista em disposição legal”. Esta “disposição legal” refere-se à própria lei obviamente, ou aos “serviços públicos com competência específica prevista em disposição regulamentar de natureza orgânica”. Neste caso, a menção é “serviços públicos”. E depois define-se: “Observando normas procedimentais e de protecção de dados vigentes, podem criar e manter registos centrais relativos a pessoas suspeitas de actividades ilícitas”. Aqui diz que os serviços públicos aplicam a lei, passam multas e efectuam registos centrais e uma série de actividades relativas à protecção de dados pessoais.

Não estou a perceber a preocupação dos meus colegas, porque insistiram em especificar o nome da entidade ou serviços públicos com competência para a aplicação da lei? Acho que é preciso ter-se em conta a pontualidade e a adequação do Executivo no âmbito da actividade administrativa. Em que circunstâncias o Executivo tem de cumprir disposição legal? A resposta é: através do acto legislativo, da disposição regulamentar de natureza orgânica, geralmente designada por lei orgânica, porque é feita através de regulamento administrativo, é criado o respectivo serviço para aplicar a disposição legal. Portanto, na lei produzida pela AL não está especificado quem aplica a Lei da Protecção de Dados Pessoais. O exemplo citado, da lei n.º 8/2005, onde se refere “serviços públicos” e “autoridade pública”, são termos genéricos. Através do regulamento administrativo foi criado o Gabinete para a Protecção de Dados Pessoais. Ou seja, cabe ao actual Gabinete para a

Protecção de Dados Pessoais aplicar a disposição prevista na lei n.º 8/2005.

Voltando à alínea 3), do n.º 1, do artigo 12.º, não vejo contradição entre esta lei e outras. A lei n.º 8/2005 foi produzida pela AL, foi um projecto de lei submetido pelos Srs. Deputados, no exercício da competência conferida pela Lei Básica.

Obrigado, Sr. Presidente.

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

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

Portanto, as coisas tornam-se mais claras através do debate, das vossas opiniões. Não é estranho que andem a dizer que a legislação está atrasada, desactualizada. Por que foi publicada a Lei n.º 13/2009, o Regime Jurídico de Enquadramento das Fontes Normativas Internas? Segundo a minha interpretação, visou-se regulamentar o relacionamento entre o poder executivo e o poder legislativo. Porque, até 2009, houve uma decisão proferida pelo tribunal que gerou controvérsia. Perante tal situação, foi publicada a Lei n.º 13/2009, que define o Regime Jurídico de Enquadramento das Fontes Normativas Internas, a chamada popularmente “lei que regula a produção legislativa”. Por isso, quando uma lei desactualizada não é revista oportunamente é inevitável causar problemas. Como não sei muito, pedia ao Sr. Vice-Presidente Ho Iat Seng que não se importasse que eu citasse as suas palavras no seu balanço do trabalho da AL. O Sr. Vice-Presidente Ho Iat Seng disse: “Houve bastante controvérsia na 3ª legislatura, esta controvérsia não teve a ver com a intenção legislativa, mas sim com problemas técnico-jurídicos, nomeadamente com a interpretação quanto à aplicação das leis, dos regulamentos administrativos independentes e dos regulamentos administrativos complementares, ao poder executivo e ao poder legislativo.”. O Sr. Vice-Presidente Ho Iat Seng apontou ainda que “O Governo tem dois nós no coração quanto às matérias legislativas, sendo que o primeiro é se deverá ou não usar o regulamento administrativo para definir sanções administrativas, etc.”.

Este nó no coração causou perturbação à proposta de lei sobre a actividade de mediação imobiliária, é também a questão mais focada e controversa nesta proposta de lei ora em debate. A assessoria da AL apontou claramente que usar o regulamento administrativo complementar para regulamentar infracções administrativas viola a lei n.º 13/2009, que define o Regime Jurídico de Enquadramento das Fontes Normativas Internas, a chamada popularmente “lei que regula a produção legislativa”.

Portanto, reafirmo, em relação a esta proposta de lei, que o sector e eu desejamos a sua entrada em vigor, o mais cedo possível. No entanto, quando uma lei não é perfeita, pode gerar muitas consequências. Hoje, quero perguntar – espero que as minhas palavras sejam transferidas para a Sra. Secretária para a Justiça – se a legislação de Macau está atrasada, ou não. Ela deve reflectir. Caso não seja actualizada a legislação, aplica-se o princípio “*Lex Posterior Derogat Legi Priori*”. Assim, foi gerada uma controvérsia grave. Não sou profissional do sector da advocacia, esta é a minha modesta opinião.

Obrigado, Sr. Presidente.

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

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

Às vezes, quanto mais debatemos, a verdade torna-se mais evidente, mas, noutras vezes, produz-se o efeito contrário.

Foi exemplificado com a Lei n.º8/2005, talvez não tenha conhecimento sobre o historial da produção daquela lei. Quanto a isso, quero falar nisto, apesar não ser elemento da comissão encarregada pela referida regulamentação. Mas lembro-me que naquela altura foi a ex-Presidente da AL, a Sra. Susana Chou, que promoveu a produção da Lei da Protecção de Dados Pessoais, passando-a à comissão para estudar a protecção de dados pessoais, e de seguida foi apresentado o projecto de lei pela AL.

Era muito óbvio que naquela altura o Governo não tinha intenção de legislar sobre a matéria em causa. Foi a AL que tomou a iniciativa de produzir esta lei. Portanto, não era possível que a AL indicasse qual o serviço público competente para aplicar a lei. Pela iniciativa da AL foi produzida a lei, e cabe ao Governo aplicá-la. Assim foi criado o actual Gabinete para a Protecção de Dados Pessoais. Portanto, o historial é bem diferente. Agora, esta proposta de lei foi apresentada pelo Governo, teoricamente, o Governo deve saber muito bem. Mesmo do ponto de vista do Governo, a entidade competente refere-se, obviamente, ao Instituto de Habitação; o serviço que ministra cursos de formação deve ser a DSAL. Mas o Governo recusou especificar isto na proposta de lei. Portanto, são situações completamente diferentes. Referi isto, para partilhar com todos.

Obrigado.

**Presidente:** Bom, se ninguém pede o uso da palavra, passo a palavra ao Sr. Secretário e ao Sr. Assessor.

**Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:** Antes de mais, quero esclarecer que o facto de não estar indicado qual a entidade competente nesta proposta de lei não quer dizer falta de respeito pela AL.

E por que razão o Governo tomou esta decisão? Há pouco, explicámos, do ponto de vista político e jurídico, o nosso ponto de vista e posição. De forma que não tenho mais nada a acrescentar.

Foi-nos colocada a pergunta: após a aprovação desta proposta de lei, iremos arranjar pessoas para constituir a entidade competente? Ou seja, segundo o Sr. Deputado Mak Soi Kun, se sabemos quem vai ser a entidade competente, por que razão não está especificada a entidade competente? O que dissemos foi: estamos a preparar... no futuro, reiterámos, no futuro, tal como expliquei antes, devido às mudanças socioeconómicas, se estamos a preparar com muito esforço esta proposta de lei... como será o futuro? Estamos a falar num futuro, e já citei o exemplo: nos últimos anos, o IH tinha apenas as atribuições simples de atribuir fracções disponíveis, mas agora passou a ser responsável pela administração predial. Portanto, tudo o que seja relacionado com a administração predial passou para o IH. Depois disso, o Fundo de Reparação Predial... já não me lembro de quantos, mas há cerca de 7, 8 ou 10 fundos, relacionados com o referido Fundo, e que passaram para o IH. Depois disso, com a entrada em vigor da Lei da Habitação Económica, o IH, que tinha apenas atribuições simples de atribuir fracções disponíveis, passou a ser responsável pelo planeamento e construção da habitação da próxima década, entre outros. Portanto, prevê-se que o futuro

desenvolvimento social seja acelerado, se o Governo gozar de uma flexibilidade no âmbito das competências, as reivindicações da sociedade serão melhor atendidas. Quero reiterar que não temos outra intenção, porque pensámos nisto simplesmente na vertente das políticas. Quanto a outros assuntos, convido o Sr. Assessor a prestar aos Srs. Deputados um esclarecimento.

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

Obrigado, Sr. Secretário.

Obrigado Srs. Deputados.

Respondo à questão colocada por um Sr. Deputado, sobre como reconhecer habilitações.

Nos termos da disposição do regime geral, cabe à entidade competente reconhecer a habilitação. Compete à entidade competente verificar se os interessados possuem ou não uma habilitação. A entidade competente irá, com rigor, verificar a certidão de habilitações, de acordo com o procedimento vigente. Por palavras simples, verificar se a certificado de habilitações é falso ou verdadeiro. No caso de se levantar dúvidas, serão tomadas todas as medidas para investigar, incluindo o regime do reconhecimento de habilitação académica, ou seja, solicitar o apoio de outros serviços públicos na investigação.

Por outro lado, o que quero frisar é que qualquer indivíduo que tenha apresentado documentos falsificados, para pedir licença, esse acto é um crime, pois usou documentos falsificados. Portanto, não é um acto que não traga consequências.

Obrigado a todos.

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

**José Pereira Coutinho:** Quero dar seguimento à questão colocada pelo Sr. Deputado Chan Wai Chi, sobre o reconhecimento de habilitações académicas. O reconhecimento de habilitações académicas é muito importante! É preciso sistematizar esse reconhecimento!

Lembro-me que há anos, antes da publicação da referida lei, cabia ao Gabinete de Apoio ao Ensino Superior de Macau reconhecer habilitações, mas depois foi revogada essa competência. Surgiram consequentemente problemas, e bem graves. Agora, o Governo da RAEM publicou uma lei, mas ignora a importância do reconhecimento de habilitações. Há milhares e milhares de candidatos aos serviços públicos, como reconhecer as habilitações deles? Não há reconhecimento de habilitações. Alguns júris trabalharam com uma grande dor de cabeça, porquê? Porque têm de ficar à espera da confirmação do país ou região onde foram emitidos os certificados de habilitações: os certificados são verdadeiros ou falsificados? Isto perturba muito o desenvolvimento económico de Macau.

Não percebi por que razão cancelaram o reconhecimento de habilitações anos atrás. Agora, tira-se do Gabinete de Apoio ao Ensino essa competência, e não sei o que estão a fazer. O essencial é o reconhecimento de habilitações pelo GAES. Sem isso, sucedem-se várias situações: a primeira, habilitações falsificadas. Há pessoas dos

serviços públicos que têm habilitações falsificadas; a segunda, concorrência desleal. Ao candidatar-se a um concurso, há pessoas que apresentaram uma carta de curso de doutoramento, licenciatura, mas conseguiram aquilo rapidamente. Como reconhecer as habilitações? Agora, depois de abrir uma porta a todas as pessoas, desde que tenham ensino secundário complementar, deixaram aqueles serviços... Discordo, porque não se pode especificar o nome da entidade competente? Quais as dificuldades que têm para não poderem dizer aos cidadãos qual a entidade responsável pela realização de exames para exercer a actividade deste sector? Porque não se pode especificar o nome?

Relativamente à Lei da Protecção de Dados Pessoais, sinceramente, apresentei várias interpelações escritas, em 2005, solicitando legislar-se a matéria. Na altura da regulamentação não havia uma entidade responsável, porque era preciso primeiro publicar aquela lei, e depois é que foi criado o novo Gabinete para a Protecção de Dados Pessoais. Naquela altura não era possível especificar o nome de um serviço público para fiscalizar a aplicação da Lei da Protecção de Dados Pessoais, devido às dificuldades técnicas. Por isso, naquela lei não se prevê isto. Uma lei tem de ser clara, não podendo ser ambígua. Para a AL, a intenção de uma lei é o essencial, é o princípio. Quanto à sua futura aplicação, será publicado um regulamento administrativo, onde se prevê os pormenores, mas a partir do conteúdo previsto na lei. Esta é uma prática correcta.

Acho muito estranho que agora façam isso. Isso gera dois problemas. A redacção das alíneas 2) e 3), do n.º 1, do artigo 12.º, não está clara, não permitindo uma estabilidade para o futuro.

Tenho dito, obrigado.

**Presidente:** Mais alguém?

Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Wai Chi.

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

Caros Colegas:

Tenho que defender o Sr. Secretário Lau, porque o cancelamento do reconhecimento de habilitação não teve nada a ver com o Sr. Secretário Lau. Mais logo, quando deixar este hemiciclo, se se encontrar com o Sr. Secretário Cheong U, o Sr. Secretário Lau pode perguntar-lhe: porque foi cancelado o reconhecimento de habilitações, complicando tanto a situação actual?

Não nego que a entidade competente avalia com rigor os certificados de habilitações do ensino secundário complementar, apresentados pelos profissionais do sector. Mas terá essa entidade competente profissionalismo para reconhecer habilitações? Portanto, essa entidade competente pode só ter o nome. Um representante do Governo disse: “pedir o apoio a outros serviços públicos”. Não teve coragem de afirmar: vamos criar um serviço para reconhecer habilitações. Porque não conseguem, por falta da lei que regula isso. Recebido um certificado, não se sabe onde foi emitido, não se sabe se é verdadeiro ou falsificado, ou se calhar é verdadeiro, mas foi comprado. Quanto a essas situações, de facto, o Sr. Secretário Lau deve falar com o Sr. Secretário Cheong U.

No caso de não fazer um bom trabalho no reconhecimento de habilitações, os futuros trabalhos relativos à aprovação e certificação

profissional ficarão atrasados.

Acrescento só isto, obrigado.

**Presidente:** Sr. Secretário, quer responder?

Não?

Bom, o Sr. Deputado Ung Choi Kun pediu para votar em separado a alínea 3), do n.º 1, do artigo 12.º. A alínea 3), do n.º 1, sobre a aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária, realizado pela entidade competente. Vamos votar os artigos 11.º a 16.º. Primeiro, vamos votar a alínea 3), do n.º 1, do artigo 12.º, como solicitado pelo Sr. Deputado Ung Choi Kun, e a seguir os artigos 11.º a 16.º.

Primeiro, vamos votar a alínea 3), do n.º 1, do artigo 12.º.

(Votação)

**Presidente:** Bom, aprovada.

Agora, os artigos 11.º a 16.º.

(Votação)

**Presidente:** Aprovados.

Bom, passemos para o Capítulo III, os artigos 17.º a 20.º.

Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Wai Chi.

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

Em relação à menção final da redacção do artigo 18.º, sobre a comissão, gostava que o proponente me prestasse um esclarecimento.

A parte inicial diz: a comissão do mediador imobiliário só é devida com a celebração do negócio jurídico por si promovido, nos termos do contrato de mediação imobiliária. Está muito explícito, mas segue-se a expressão “salvo quando”. Salvo quando se verifiquem outras situações previstas no contrato de mediação imobiliária. A primeira pergunta é sobre as “outras situações”. Neste artigo, “outras situações” são explicadas: “pagar a comissão após a celebração do contrato-promessa”.

A minha questão é sobre essas “outras situações”, consultei o parecer, a página 37, onde se diz: “através do contrato de mediação imobiliária, define-se um regime ou uma forma de pagamento de comissão do regime geral diferente do previsto neste artigo”. A ideia constante no parecer está muito clara, mas neste artigo passou a ser “outras situações”. Atendendo a que o parecer não produz eficácia jurídica, quero perguntar ao proponente, se consegue confirmar que essas “outras situações” equivalem à menção no parecer.

Obrigado.

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

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

Em relação ao artigo 18.º, já assinei o parecer em sede de comissão. Embora na sua página 17 se refira quase tudo, quero

lembrar ao Governo uma coisa.

Em Macau, no âmbito do sector imobiliário, há associações que foram criadas há 20 anos. As regras definidas pelas associações estão escritas preto no branco: finda a transacção, ambas as partes pagam ao mediador imobiliário 1% de comissão. Neste documento jurídico não se prevê o limite mínimo de comissão, prevêem-se “outras situações previstas no contrato de mediação imobiliária”, tal como o meu colega referiu. Bom, a proposta de lei está pronta para aprovação, não é? O artigo sobre o contrato de mediação imobiliária foi já aprovado anteontem e o contrato de mediação imobiliária é apenas um compromisso de serviços bilateral. Ou seja, no tal contrato pode-se mesmo estipular concretamente não receber comissão, ou outra forma, como entenderem. Não seria problemático, se pensassem nisso com boa-fé, mas se pensassem de má-fé, causaria muita confusão. A intenção inicial desta lei é regulamentar o mercado imobiliário, para que se desenvolva de forma saudável, para que os consumidores sejam protegidos! Com a ausência de fixação de limite mínimo, como são os direitos e os deveres dos mediadores imobiliários? O único direito deles é receber uma comissão, mas têm muitos deveres. Numa situação justa e isenta... Embora seja membro da comissão, é lamentável não fixar o limite mínimo. Como alguns colegas aqui presentes não fazem parte da comissão, gostava que o Executivo explicasse mais uma vez por que razão não quer fixar o limite mínimo? Qual o tão forte fundamento? Portanto, gostava de ouvir a explicação do Executivo.

Obrigado.

**Presidente:** Bom, convido o Sr. Secretário e o Sr. Assessor a responder.

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

Passo mais logo a palavra ao meu colega da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, para responder à questão sobre a comissão, levantada pelo Sr. Deputado Chan Wai Chi.

O Sr. Deputado Ung Choi Kun perguntou sobre o limite mínimo de comissão. Sabem todos que na página 38 do parecer consta claramente esta matéria. No entanto, o Sr. Deputado Ung Choi Kun pediu que falasse nisto e tenho prazer em falar um pouco nisto.

Quanto ao limite mínimo de comissão, de facto a comissão levou muito tempo a debatê-lo. O resultado é o que consta no parecer: a maioria dos membros da comissão concordou.

Qual o fundamento? Nós consultámos a prática das regiões vizinhas sobre a cobrança de comissão, por exemplo, em Hong Kong também não há este limite; no interior da China, para certos tipos de situações, há limite máximo, mas não há limite mínimo. Por exemplo, em Taiwan, há um limite máximo mas não há limite mínimo. Em Portugal, também não há limite mínimo nem máximo. Estas são as situações de outros territórios e países que nos serviram de referência.

Sabemos que o mercado imobiliário sobe e desce em função dos ciclos da economia. E a actividade de mediação imobiliária depende muito dos ciclos da economia. Se definíssemos um limite mínimo, poderia ser adequado para o mercado imobiliário na altura, mas sabe-se bem que as oscilações são altas e baixas. Tal como disse o Sr. Deputado Ung Choi Kun, a comissão é a única receita dos

mediadores imobiliários, portanto, se fosse indexada à incerteza, às oscilações constantes... Devem reflectir cautelosamente: será benéfico para o sector? Acho que mais valia os próprios mediadores imobiliários negociarem os com clientes tendo em conta a situação que se verificasse na altura. O Sr. Deputado Ung Choi Kun afirmou ser esta uma garantia. Além de proteger os direitos do sector, a nossa intenção legislativa também é proteger os direitos do consumidor, dos clientes. Portanto, achamos que tendo o mercado como mecanismo, sob o princípio de concorrência leal, ambas as partes, vendedor e comprador, poderão discutir e abordar melhor esta matéria, de acordo com o ciclo do mercado imobiliário a verificar na altura, para chegar a um consenso e para tal celebrar um contrato.

Em sede de comissão, explicámos que se fosse fixado um limite máximo de comissão, seria também necessário fixar regras e multas. Porque quem não pagasse a comissão de acordo com o limite mínimo, ser-lhe-ia aplicada uma multa. De acordo com a experiência, se através da abordagem entre ambas as partes, alguém não pagasse a comissão de acordo com o limite mínimo, o Executivo teria dificuldades em aplicar multas. Esta foi a nossa ponderação global. Percebo as reivindicações do sector, percebo as reivindicações do sector neste aspecto. Compreendo e respeito, mas, atendendo ao exposto, adoptámos esta forma de fixar comissão.

Quanto aos outros assuntos, convido o Sr. Jurista a responder.

**Chefe do Departamento de Inspeção e Contencioso da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Lam Chi Long:** Sim.

Sr. Presidente,

Srs. Deputados:

O Sr. Deputado perguntou sobre a nossa interpretação do artigo 18.º. Basicamente, no parecer a situação é clarificada. Segundo a página 37 do parecer, “ambas as partes podem não seguir as regras gerais”. Ou seja, “através do contrato de mediação imobiliária, define-se um regime ou uma forma de pagamento de comissão do regime geral diferente do previsto neste artigo”. Esta ideia corresponde à ideia do artigo em causa. Portanto, não há problema.

Por sua vez, tal como disse o Sr. Secretário, em sede de comissão debatemos a fixação, ou não, do limite mínimo e máximo de comissão. Na altura, a maioria dos Srs. Deputados concordaram não fixar um limite mínimo e máximo de comissão, nesta proposta de lei.

Primeiro, não pretendemos interferir no mercado livre, deixando margens a fixar aos interessados. Por outro lado, tal como disse o Sr. Secretário, tendo fixado o limite mínimo, se alguém violasse este limite mínimo, por exemplo, um limite mínimo de 1%, pagando apenas 0,5%, ser-lhe-ia aplicada uma multa. Mas, primeiro, era bastante difícil investigar; segundo, no próprio acto, não existia uma desaprovação, ou seja, não se fez algo e era-se culpado, a verdade seria que o mediador imobiliário recebia menos comissão. Face a isto, propomos não fixar na proposta de lei um limite mínimo e máximo.

Tenho dito, obrigado a todos.

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

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

A explicação dada pelo colega da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça foi, nesse sentido, bem fundamentada. Mas, tendo em conta a protecção do único direito dos mediadores imobiliários, quando o mercado imobiliário não é regulado para o tornar saudável, isso causa concorrência desleal à actividade de mediação imobiliária. Este é um facto! Este facto existe já no mercado.

Quero falar no n.º 6, do artigo 19.º. Esta é a sua redacção: “O incumprimento do disposto nos n.ºs 1, 3 e 4, gera a nulidade do contrato de mediação imobiliária, não podendo esta ser invocada pelo mediador imobiliário”. Bom, este n.º prevê: “não podendo esta ser invocada pelo mediador imobiliário”, então, quero mesmo ouvir a explicação do colega da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, se isso viola ou não os princípios gerais previstos no Código Civil e se isso é justo para com os mediadores imobiliários. Porque o artigo 279.º, do Código Civil, prevê: “A nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal.”.

Gostava de ouvir a explicação do Executivo.

Obrigado.

**Presidente:** Bom, o Sr. Secretário ou o Sr. Assessor vai explicar.

**Chefe do Departamento de Inspeção e Contencioso da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Lam Chi Long:** Sim, em relação à nulidade, o n.º 6, do artigo 19.º diz: O incumprimento do disposto nos n.ºs 1, 3 e 4, gera a nulidade do contrato de mediação imobiliária, não podendo esta ser invocada pelo mediador imobiliário.

Ao elaborar este artigo pensámos nisto com muita seriedade. Perguntou se isto viola o disposto no Código Civil? Não viola o disposto no Código Civil. Porque o artigo 278.º, do Código Civil, diz: “Na falta de regime especial, são aplicáveis à nulidade e à anulabilidade do negócio jurídico as disposições dos artigos seguintes.”. Mas, tal como eu disse antes, só na falta de regime especial ou lei especial é que se aplica aquela disposição. Quanto a uma lei, este é um regime especial, uma lei especial, portanto, não viola o disposto no artigo 278.º, do Código Civil.

Obrigado a todos.

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

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

Peço para votar em separado o artigo 18.º... artigo 18.º.

**Presidente:** Está bem, artigo 18.º. Agora são os artigos 17.º a 20.º. O Sr. Deputado Ung Choi Kun pediu para votar em separado o artigo 18.º. Vamos agora votar o artigo 18.º. Procedam à votação.

(Votação)

**Presidente:** Aprovado.

Agora são os artigos 17.º, 19.º e 20.º. São três artigos.

(Votação)

**Presidente:** Aprovados.

Agora entremos no Capítulo III, artigos 21.º a 25.º.

Tem a palavra o Sr. Deputado Ung Choi Kun.

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

Peço o uso da palavra, é apenas para repetir, embora não seja substancialmente útil.

Na versão inicial, a entidade competente era a DSAL. Alguns artigos estão relacionados com a entidade competente. Aquilo que se relaciona com a entidade competente da versão anterior da proposta de lei é diferente desta versão. Pensem como seria quando numa proposta de lei não se previsse concretamente uma entidade competente. Por exemplo, algumas entidades competentes para realização de acções de formação precisam de cooperar com outras entidades, por exemplo, a DSAT, a PSP, o IACM, etc., são também entidades competentes. Por que razão não está especificado o nome da entidade competente? Não é? Para mim é lamentável não se prever claramente a entidade competente nos vários artigos desta proposta de lei. De qualquer forma, só quero manifestar claramente a minha posição.

Obrigado.

**Presidente:** Srs. Deputados:

Os artigos 21.º a 25.º, Capítulo III, caso não...

Tem a palavra o Sr. Deputado Au Kam San.

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

Como não está claramente indicada o nome da entidade competente, peço para votar em separado o n.º 1, do artigo 22.º e o n.º 2, do artigo 24.º... perdão, alínea 1), do artigo 22.º e n.º 2, do artigo 24.º.

**Presidente:** Está bem. O Sr. Deputado Au Kam San pediu para votar em separado a alínea 1), do artigo 22.º e o n.º 2, do artigo 24.º. Vamos primeiro votar a alínea 1), do artigo 22.º.

(Votação)

**Presidente:** Aprovada.

Vamos votar em separado o n.º 2, do artigo 24.º... n.º 2, do artigo 24.º.

(Votação)

**Presidente:** Aprovado.

Agora são os artigos 21.º a 25.º, com excepção daquela alínea e daquele número. Vamos votar os artigos 21.º a 25.º.

(Votação)

**Presidente:** Bom, aprovados.

Vamos agora debater os artigos 26.º a 28.º.

Tem a palavra o Sr. Ung Choi Kun.

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

Quero perguntar sobre o n.º 2, do artigo 29.º...

**Presidente:** Agora é a vez dos artigos 26.º a 28.º.

**Ung Choi Kun:** Os artigos 26.º a 28.º? *Sorry*...

São os artigos 26.º a 28.º, da mesma forma, vou levantar também uma questão sobre... Pronto, deixo para quando for debatido o artigo 29.º.

**Presidente:** Está bem.

**Ung Choi Kun:** Porque estes artigos prevêem a entidade competente.

**Presidente:** Bom, os artigos 26.º a 28.º. Não há opiniões? Procedam à votação.

(Votação)

**Presidente:** Aprovados.

Agora são os artigos 29.º a 31.º. Carregou no botão? Carregar novamente. Está bem? Ok.

Tem a palavra o Sr. Deputado Au Kam San.

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

O artigo 29.º – Infracção administrativa – tem a ver com o artigo 25.º. No debate do artigo 25.º, não me pronunciei, porque acho que é racional definir as instruções através de regulamento administrativo. Mas no artigo 29.º não está previsto qualquer regulamento administrativo ou instruções, no caso de infracções administrativas. Ou seja, nessa lei não estão regulamentadas as infracções em causa. Se depois da aprovação desta proposta de lei é que vão produzir regulamento administrativo para regulamentar infracções, isto é obviamente levar a que os mediadores imobiliários não saibam como fazer, o que sejam consideradas infracções, se olharem para esta lei. Mesmo eu, sendo Deputado à AL, com esta proposta de lei aprovada, também não sei quais os actos que são considerados infracções. Isto é muito grave. Em sede de comissão também apontei este problema, mas não foi resolvido. Aqui diz: as instruções serão feitas através de regulamento administrativo, se alguém violá-las, então serão infracções. No entanto, não sabemos quais os actos que são considerados infracções.

Acho que, sendo Deputado à AL, é muito difícil admitir isso. Agradeço que o Governo preste um esclarecimento detalhado.

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

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

O n.º 1, do artigo 29.º, está de facto relacionado com o artigo 25.º – instruções. Isto quer dizer, tal como eu citei, nas palavras do

Sr. Vice-Presidente, que há um nó no coração entre o poder legislativo e o poder executivo, há um problema da interpretação da Lei n.º 13/2009. Portanto, surgiram estes factores.

Não falo mais naquele artigo. Quero falar no n.º 2, do artigo 29.º, onde se diz “entidade competente”, também se diz “dirigente da entidade competente”, eis a sua redacção: “Compete ao dirigente da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária a aplicação das sanções pelas infracções administrativas.”.

O artigo 24.º diz: “Cabe à entidade competente com atribuições de fiscalização no âmbito da mediação imobiliária designar a entidade que aplica esta lei.”. O disposto no n.º 2 constitui “um impacto sobre os precedentes e modelos legislativos verificados no passado”. Na realidade, como é que se deve interpretar a palavra “dirigente”? Nos termos legais, a palavra “dirigente” inclui o Director de serviços, o Subdirector de serviços e governantes equiparados ao Director de serviços e ao Subdirector de serviços. Suponhamos que a futura entidade competente seja o Instituto de Habitação, de acordo com este dispositivo, o Presidente do IH e o Vice-Presidente teriam competência para aplicar multas, mas, segundo os precedentes, só os Directores de serviços em geral têm a mesma competência. Assim, não haveria conflito? Nos precedentes há 7 ou 8 leis e vou enumerá-las: a lei n.º 10/2012: “Compete ao Director da DICJ a aplicação das sanções administrativas previstas na presente lei”. Aqui prevê-se apenas o Director, está previsto claramente o Director; na Lei da Habitação Económica, o artigo 54.º diz também: Compete ao Presidente do IH a aplicação das sanções pelas infracções administrativas previstas no presente capítulo”; a Lei n.º 5/2011 diz: é da competência do Director dos Serviços de Saúde; a lei n.º 3/2010 (Proibição de prestação ilegal de alojamento) diz: “Compete ao Director da DST aplicar as sanções às infracções administrativas previstas na presente lei.”. Bem, há ainda outras leis, não vou enumerá-las, por exemplo, a Lei da Contratação de Trabalhadores não Residentes, a Lei das Relações de Trabalho, a Lei do Trânsito Rodoviário.

Portanto, pergunto: será que fazem como quiserem no sistema legislativo? Será assim? Gostava que me esclarecessem.

Obrigado.

**Presidente:** Bom, tem a palavra o Sr. Secretário e o Sr. Jurista.

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

Srs. Deputados:

Relativamente às vossas questões, vou responder.

Quanto ao n.º 1, do artigo 29.º – Infracções administrativas – diz-se: “A violação das disposições da presente lei, do diploma complementar e das instruções referidas no artigo 25.º, constitui infracção administrativa.”. Durante o debate desta proposta de lei, foi de facto levantada uma discussão sobre se se pode usar o regulamento administrativo complementar para definir infracções administrativas. No entanto, nesta proposta de lei, a redacção corresponde à Lei 13/2009, ou seja, a “Lei que regula a produção legislativa”. Porque no n.º 3, do artigo 31.º diz-se: “Quem violar outras disposições da presente lei ou do diploma complementar ou

não cumprir as instruções referidas no artigo 25.º, é punido com multa de 5000 a 25 000 patacas.”. Quer dizer, as próprias infracções administrativas já estão explicadas nesta lei. Portanto, tanto as infracções como as multas já estão estipuladas na proposta de lei. Por isso, não há violação da Lei 13/2009.

O Sr. Deputado referiu as “instruções”. No artigo 25.º está delimitado o âmbito das instruções, não sendo instruções vazias. As instruções são regulamentadas em três aspectos. Por exemplo, são definidas as instruções para a actuação do mediador imobiliário e do agente imobiliário, no âmbito da promoção de bens imóveis do cliente; no âmbito da prospecção de um bem imóvel; obrigações do mediador imobiliário e do agente imobiliário. Portanto, só podem ser estes três aspectos. Quanto às obrigações ditas, usámos um conceito genérico. Em sede de comissão, afirmámos que é preciso definir instruções de acordo com as incertezas. Tendo em conta que as instruções são de carácter vinculativo e obrigatório, foi produzida a redacção do n.º 1, do artigo 29.º. Não se pode dizer que não se sabe qual o conteúdo das instruções, porque as instruções estão definidas no âmbito previsto.

Outra questão é sobre o “dirigente da entidade competente”. Na redacção, o “dirigente da entidade competente” quer dizer o Director ou o Presidente, o líder máximo.

Tenho dito. Obrigado a todos.

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

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

Não dou muita importância se viola, ou não, a “Lei que regula a produção legislativa”. Mas a Lei n.º 13/2009 – lei que regula a produção legislativa – diz: “A norma jurídica do regime geral das infracções administrativas é feita por leis.”. Aqui diz-se: “A violação das disposições da presente lei, do diploma complementar, constitui infracção administrativa.”. Portanto, é igual ao artigo 7.º, da Lei n.º 13/2009 – regulamentos administrativos complementares, em que só se definem matérias do objecto da lei. Esta é uma teoria jurídica muito difícil e não a vou discutir com vocês. Mas a questão muito simples é: a AL produziu uma lei, esta lei entrou em vigor, mas não sabemos quais os actos que são considerados infracções... Não sabemos quais os actos que são considerados infracções! Porque ainda não estão feitas as instruções que regulam os tais actos; quais os actos que são considerados infracções? Já está feita a lei, e estão estipuladas as multas, mas não se sabe quais actos são considerados infracções. Sendo Deputado à AL, se alguém do sector imobiliário me perguntar sobre esta lei: o que é considerado infracção? Não consigo responder, porque também não sei. Não sei o que é considerado uma infracção. Achem que isso é algo admissível, para um Deputado?

Gostava também de lembrar aos nossos colegas, para prestarem mais atenção. Na versão inicial desta proposta de lei, ou seja, a versão que nos foi entregue para votação na generalidade, as infracções administrativas previstas no artigo 26.º eram muito claras. A redacção era: “o incumprimento ou violação do disposto na presente lei constitui infracções administrativas.”. Estão a ver? Só constitui infracções administrativas se não cumprir ou violar o disposto nesta lei. Vejam agora esta nova versão, à qual acrescentaram: “A violação das disposições da presente lei, do diploma complementar e das instruções referidas no artigo 25.º, constitui infracção administrativa.”. O âmbito foi bastante ampliado.

Nós produzimos uma lei e ficamos sem saber o que é considerada uma infracção.

Acho que isto é inadmissível, de qualquer forma, não quero discutir teoria jurídica convosco.

**Presidente:** Sr. Deputado Au Kam San... acabou. Sr. Deputado Ung Choi Kun, quer usar da palavra?

Bom, tem a palavra o Sr. Secretário e o Sr. Jurista.

**Chefe do Departamento de Inspeção e Contencioso da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Lam Chi Long:** Sr. Presidente, Srs. Deputados:

Tal como expliquei antes, o n.º 3, do artigo 31.º, já prevê o tipo de crime ou infracções administrativas. A sua redacção, em si, já prevê isto. Concluindo, tal como eu disse antes, não viola o disposto na Lei n.º 13/2009.

Quanto ao conteúdo das instruções, as instruções foram produzidas para melhor enriquecer ou especificar o disposto nesta lei. Com estas instruções, as obrigações tornam-se mais concretas e detalhadas. Porque o artigo 21.º prevê uma série de obrigações do mediador imobiliário. No parecer, o assessor também enumerou estas obrigações, e que são, resumidamente, por exemplo, obrigações de lealdade, legalidade e honestidade. Estas obrigações são definidas como conceito genérico, de forma que se torna necessário especificá-las através das instruções. Face a isto, tivemos esta ideia de prever instruções.

Resumindo, o disposto no n.º 1, do artigo 29.º e no n.º 3, do artigo 31.º, desta proposta de lei, satisfazem o disposto na Lei n.º 13/2009.

Obrigado a todos.

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

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

Não sei se ouvi mal, ou não, porque o Sr. Jurista reiterou muito que o disposto no artigo 31.º satisfaz aquela lei. Mas levantei a questão sobre o artigo 29.º, é o artigo 29º, mas ele não parou de afirmar que o artigo 31.º satisfaz aquela disposição. Não me interessa discutir o artigo 31.º, porque nele se prevêem claramente as infracções do disposto nos respectivos artigos. Está em causa o artigo 29.º, porque além das infracções desta lei, do diploma complementar e das instruções do artigo 25.º, não sabemos quais. Portanto, é esta a questão.

**Presidente:** O artigo 29.º e o artigo 31º, onde se refere o diploma complementar... Os dois artigos referem-se a isso. Convido o Sr. Jurista a esclarecer.

**Chefe do Departamento de Inspeção e Contencioso da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Lam Chi Long:** Sim.

Sr. Presidente, Srs. Deputados:

Tal como referi antes, as instruções visam enriquecer o disposto nesta lei.

Por sua vez, as instruções são de carácter vinculativo e obrigatório. O melhor para demonstrar a vinculatividade e a obrigatoriedade é o facto de existirem as multas correspondentes. Caso contrário, não estariam demonstradas a vinculatividade e a obrigatoriedade. Portanto, face a isto, o n.º 1, do artigo 29.º, diz: “A violação das instruções referidas no artigo 25.º, constitui infracção administrativa.”. Sem isto, a vinculatividade e a obrigatoriedade não estariam demonstradas. Tendo em conta esta consideração, foi elaborada esta redacção.

Obrigado a todos.

**Presidente:** Bom, Srs. Deputados, mais opiniões? Mais pedidos?

Não? Procedam à votação dos artigos 29.º a 31.º.

Tem a palavra o Sr. Deputado Au Kam San.

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

Peço para votar em separado o artigo 29.º.

**Presidente:** Está bem, vamos votar em separado o artigo 29.º.

Então, primeiro, vamos votar o artigo 29.º, artigo 29.º. Aconteceu o mesmo com o artigo 31.º, quer votar em separado como o artigo 29.º? Então? Vamos votar em separado o artigo 29.º.

(Votação)

**Presidente:** Aprovado.

Agora, os artigos 30.º e 31.º... 30.º e 31.º.

(Votação)

**Presidente:** Aprovados.

Agora vamos apreciar os artigos 32.º a 38.º... 32.º a 38.º.

Tem a palavra o Sr. Deputado Au Kam San.

**Au Kam San:** Sr. Presidente, peço para votar em separado o n.º 1, do artigo 38.º. Porque envolve a questão da “entidade competente” com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, por isso, peço para votar em separado o n.º 1, do artigo 38.º.

**Presidente:** 38.º, entidade competente.

Tem a palavra o Sr. Deputado Ung Choi Kun.

**Ung Choi Kun:** Além do artigo 1.º e artigo 4.º, peço para votar em separado o artigo 38.º.

**Presidente:** Não é... ou seja, quer votar em separado o n.º 1 e o n.º 4, do artigo 38.º? Bem, a minha ideia é: primeiro, vamos votar o n.º 1, do artigo 38.º e a seguir vamos votar o n.º 4, do artigo 38.º, e no final vamos votar os artigos 31.º a 38.º, de uma vez.

Agora vamos votar o n.º 1, do artigo 38.º.

(Votação)

**Presidente:** Aprovado.

N.º 4, do artigo 38.º.

(Votação)

**Presidente:** Bom, aprovado.

Agora, os artigos 32.º a 38.º, excepto aqueles dois números.

(Votação)

**Presidente:** Aprovados.

Os artigos 39.º a 43.º. Não conseguiu carregar no botão?

Tem a palavra o Sr. Deputado Au Kam San.

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

Peço para votar em separado o n.º 2, do artigo 39.º e o n.º 2, do artigo 40.º.

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

**Lam Heong Sang:** Tenho dúvidas sobre o n.º 4, do artigo 41.º.

No n.º 4, do artigo 41.º diz-se: “(...)a contar da data de entrada em vigor da presente lei.”. Ontem, o Sr. Secretário entregou-nos a redacção do último artigo 44.º, com uma data de entrada em vigor diferente daquela. Na primeira: “A presente lei entra em vigor no dia 1 de Julho de 2013. Na segunda: o artigo 41.º refere a entrada em vigor mais cedo, a 1 de Janeiro de 2013.

Portanto, entre as suas datas há uma diferença de meio ano. Então, como interpretar? Num artigo prevê-se claramente: entra em vigor em 1 de Janeiro; aqui diz-se: validade de três anos, esta é a data da entrada em vigor da lei; outra data, está no artigo 41.º. Então, não há um problema, assim? Como calcular aquela data? Há dificuldades em compreender isto.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Assessor.

**Chefe do Departamento de Inspeção e Contencioso da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Lam Chi Long:** Sim, respondo à questão sobre o disposto no n.º 4, do artigo 41.º, que prevê: “O prazo de validade da licença provisória é de três anos, a contar da data de entrada em vigor da presente lei.”.

Tendo em conta aquele papel que distribuímos aos Srs. Deputados na última reunião, tal como o Sr. Deputado Lam disse, a presente lei entra em vigor no dia 1 de Julho de 2013. O artigo 41.º prescreve: entra em vigor a 1 de Janeiro de 2013. O artigo 42.º prescreve: entram em vigor no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

Por outras palavras, a partir de 1 de Janeiro de 2013, o Executivo aceitará requerimentos, a apresentar pelos actuais profissionais, para a emissão de licença provisória. Mas o prazo de validade da licença provisória começa a contar a partir de 1 de Julho de 2013. Porque, de acordo com esta lei, quando é obrigatória a licença? A resposta é, a partir de 1 de Julho de 2013. É a partir desta data que os profissionais que exercem actividade de mediação imobiliária serão obrigados a serem titulares da licença. Este é o prazo transitório, ou

seja, entre 1 de Janeiro e 1 de Julho de 2013. Este prazo destina-se ao pedido de licença dos actuais profissionais. Em suma, a licença provisória de mediador imobiliário ou de agente imobiliário tem um prazo de validade a partir de 1 de Julho de 2013, um prazo de validade de três anos.

Obrigado a todos.

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

**Lam Heong Sang:** Aceito a explicação do Sr. Chefe de Departamento. Mas poderá elaborar melhor em relação ao n.º 2, do artigo 44.º? Porque segundo a sua explicação, em 1 de Janeiro de 2013 pode-se requerer uma licença provisória, com meio ano de antecedência. Então, todos os cursos serão ministrados naquele período? É, ou não é? O artigo 44.º prevê a data da entrada em vigor do disposto no 41.º e 42.º. O n.º 2, do artigo 44.º, prevê a entrada em vigor do artigo 41.º como excepção. Quem ler o artigo 41.º, fica com a ideia que a lei entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2013. Portanto, deve haver mais cuidado com esta situação, se não for possível... Sugeriria modificar a sua redacção.

Tenho dito.

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

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

Quero perguntar ao Executivo sobre o artigo 41.º – Disposições transitórias. Quanto a essas disposições transitórias, os profissionais estão preocupados com um assunto bastante importante. Quero saber, qual é a concepção do Governo? Isto é, com esta lei em vigor, como é que os profissionais vão conseguir passar, sem sobressalto, da licença provisória para a licença, em apenas vários anos, como previsto nesta lei? Qual é o número de profissionais do sector? Não sei se o Executivo chegou a apurá-lo. Mas eu cada vez fico mais confuso. Porquê? De acordo com as informações divulgadas pela Direcção dos Serviços de Finanças, há 4920 empresas que exercem a actividade de mediação imobiliária e qualidade similar – é assim que a lei diz – à de mediador imobiliário. Mas as informações que eu pedi à DSF são: há 16 474 pessoas que exercem a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de agente imobiliário. De acordo com os dados da DSEC, há 1723 empresas que exercem a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de mediador imobiliário, mas há 2400 pessoas que exercem a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de agente imobiliário.

A Associação dos Empresários do Sector Imobiliário de Macau visitou e telefonou para os associados das listas das várias associações do ramo, segundo os dados obtidos, e dos jornais, no mês passado, há mais de 1200 agências e 3000 agentes imobiliários. Perante este número, quero perguntar ao Executivo como fazer com que os mediadores e agentes imobiliários possam passar por este período transitório?

Obrigado.

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

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

Caros Colegas:

Algumas coisas precisam de ser confirmadas.

Quanto ao artigo 41.º, o n.º 2 do artigo 44.º prevê: “Os artigos 41.º e 42.º entram em vigor, respectivamente, no dia 1 de Janeiro de 2013 e no dia seguinte ao da publicação da presente lei.”. Com esta redacção, leva a interpretar-se que o artigo 41.º entra em vigor em 1 de Janeiro de 2013; e o artigo 42.º entra em vigor no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

No caso de interpretação diferente, consultámos o artigo 41.º, que diz “entra em vigor no dia da publicação da presente lei”. Porque esta proposta de lei vai ser aprovada e depois assinada pelo Chefe do Executivo, é publicada e no dia seguinte entra em vigor o artigo 42.º. Só que o artigo 41.º diz: “entra em vigor no dia da publicação” e o n.º 2, do artigo 44.º diz-se: entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2013.

Assim não é claro para compreender. O n.º 4, do artigo 41.º diz: “(...) a contar da data de entrada em vigor da presente lei.”. Esta redacção está explícita. Porque o n.º 2, do artigo 44.º, diz que o artigo 41.º entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2013. No entanto, no n.º 1, n.º 2 e no n.º 3, do artigo 41.º, diz-se: “entra em vigor no dia da publicação”. No “dia da publicação”, segundo a minha interpretação, publicar no BO quer dizer “no dia da publicação”. Portanto, não estará a causar-se confusão? O Governo poderá prestar um esclarecimento quanto a isto,?

Obrigado.

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

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

Quero tomar melhor conhecimento do n.º 6, do artigo 41.º, sobre cursos de formação.

O n.º 4 prescreve que o prazo de validade da licença provisória é de três anos. Não sei se o Governo realizou estudos, porque a maior parte dos profissionais do sector não tem ensino secundário complementar. Neste caso, tem a certeza que em três anos consegue que eles concluam o curso de formação? Pode explicar como é esse curso de formação? Qual é o conteúdo para que se consiga atingir o ensino secundário complementar? E qual a duração? Está definido o prazo de validade de 3 anos, isso quer dizer que o período é fixo, e eles terão de criar condições para concluir o curso? Em geral, quem tem ensino primário tem de levar 5 ou 6 anos para concluir o ensino secundário complementar. Mas esse curso é de 3 anos, então eles terão de frequentar só esse curso, sem poderem trabalhar? Quem é o docente? São professores que dão aulas na escola secundária, ou professores com formação especial para lhes dar aulas, para que eles consigam concluir o curso em 3 anos, se forem estudiosos? Só quero saber mais isto.

Obrigado.

**Presidente:** Bom, têm a palavra o Sr. Secretário e o Sr. Jurista.

**Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:** Quanto às questões dos vários Srs. Deputados, em primeiro lugar, quanto às questões dos Srs. Deputados Ung Choi Kun e Mak Soi Kun, que perguntaram como fazemos no período transitório. Para responder a essas perguntas, convido a Sra. Kuoc Vai Han, Vice-Presidente do Instituto de Habitação. A seguir, convido o Sr. Lam,

Chefe de Departamento da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, para responder a outras questões.

**Vice-Presidente do Instituto de Habitação, Kuoc Vai Han:**  
Obrigada, Sr. Secretário.

Sr. Presidente,

Srs. Deputados:

Perguntaram sobre as disposições transitórias previstas no n.º 6 e no n.º 7, do artigo 41.º. Para ajudar os profissionais que tenham alguma idade, ou que não tenham o ensino secundário complementar, a passar sem sobressalto, nos dois números prevêem-se disposições transitórias, especialmente para os que exerçam a actividade de mediação imobiliária de forma contínua há cinco anos, à data da publicação da presente lei e tenham completado quarenta anos de idade. Na auscultação do sector, foi-nos apresentada uma reivindicação: ajudar os actuais profissionais a passar sem sobressalto através da frequência do curso de formação. Tendo este objectivo, nas reuniões em sede de comissão e nas reuniões com o Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, revelámos que, para satisfazer o disposto no n.º 7 – curso de formação – a DSAL será a entidade responsável pela sua realização, tendo a duração de 30 horas. Segundo o plano, num ano e meio abrir-se-ão 198 turmas com cerca de mil pessoas. O curso de formação tem período diurno e nocturno, para os profissionais poderem escolher a hora que lhes convém para participar no curso de formação.

O n.º 6 prevê: “(...) curso de formação realizado para o efeito por instituição educativa do ensino superior da RAEM.”. Na reunião em sede de comissão, expliquei aos membros da comissão sobre o curso de formação, que tem um curso complementar com duração de 96 horas, o que não equivale a um curso do ensino secundário complementar. O currículo do curso complementar com duração de 96 horas visa dar aos formandos uma educação geral, melhorar o nível do chinês, a escrita, etc., para complementar o ensino básico. Espera-se que através deste curso, com duração de 96 horas, os que não tenham o ensino secundário complementar possam vir a melhorar o seu nível de educação geral, bem como o conhecimento geral técnico-profissional.

Quanto ao curso de formação, já efectuámos uma avaliação. Pedimos dados à DSF, que são basicamente iguais aos dados apresentados pelo Sr. Deputado Ung Choi Kun. A entidade encarregada pela realização de cursos de formação dispõe de dois planos.

Primeiro plano: cada módulo acolhe 720 formandos, e há 11 módulos em três anos, até concluir o curso. Segundo plano: cada módulo acolhe 720 formandos e este número pode duplicar, ou seja, passar para 1400, se o número de participantes justificar. Em 3 anos, o número de formandos pode duplicar. São estas as disposições transitórias, a entrar em vigor a partir de 1 de Janeiro. A partir desta data, em três anos, os profissionais interessados poderão ainda frequentar este curso. Por isso, acreditamos que o tempo é suficiente para satisfazer as reivindicações.

Obrigada.

**Chefe do Departamento de Inspecção e Contencioso da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Lam Chi Long:** Sr. Presidente, Srs. Deputados:

Vou prestar o esclarecimento ou explicação sobre o disposto no artigo 41.º.

Tal como referiram antes, o artigo 44.º... no n.º 2, do artigo 44.º, diz-se: o artigo 41.º entra em vigor a partir do dia 1 de Janeiro de 2013; e o artigo 42.º (diploma complementar): entra em vigor a partir do dia da publicação da presente lei. Por outras palavras, após o dia 1 de Janeiro de 2013, o Executivo iniciará o procedimento de pedido de licença provisória, para os profissionais pedirem licença provisória de mediador imobiliário ou de agente imobiliário.

Quanto ao n.º 1, ao n.º 2 e ao n.º 3, do artigo 41.º, que prevêem: “no dia da publicação da presente lei”. Esta data serve apenas para indicar uma fronteira, ou seja, fala-se nos profissionais, nos actuais profissionais. Nos actuais profissionais... mas qual é a data que marca quem são os “actuais profissionais”? Então, o n.º 1, o n.º 2 e o n.º 3, do artigo 41.º, prevêem: “no dia da publicação da presente lei”. Tanto os mediadores imobiliários, como os agentes imobiliários que estão a exercer esta actividade, poderão pedir licença provisória a partir de 1 de Janeiro de 2013. Portanto, o n.º 1, o n.º 2 e o n.º 3, visam marcar a fronteira dos “actuais profissionais”.

Tenho dito, obrigado a todos.

**Presidente:** Os artigos 39.º a 43.º. Pediram para votar em separado o n.º 2, do artigo 39.º e o n.º 2, do artigo 40.º, certo? O n.º 2, do artigo 39.º, o n.º 2, do artigo 41.º... o n.º 2, do artigo 39.º tem 3 alíneas... o n.º 2, do artigo 40.º. Vamos primeiro votar o artigo 39.º... carregou no botão? Sim? Coincidência... vamos primeiro votar em separado o n.º 2, do artigo 39.º... o n.º 2, do artigo 39.º.

(Votação)

**Presidente:** Aprovado.

Agora é o n.º 2, do artigo 40.º. Procedam à votação.

(Votação)

**Presidente:** Aprovado.

Agora vamos apreciar o último artigo, 44.º, ainda não... Vamos votar de uma vez os artigos 39.º a 43.º... 39.º a 43.º.

(Votação)

**Presidente:** Aprovados.

Bom... o artigo 44.º.

Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Wai Chi.

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

Estamos na recta final, mas, aproveitando esta oportunidade, peço ao proponente que esclareça o porquê da fixação da data da entrada em vigor em 1 de Julho de 2013.

Porque no nosso parecer, refere-se que, na versão inicial, a data da entrada em vigor é a de 180 dias a contar do dia da publicação desta proposta de lei, sendo o tempo suficiente para o Executivo e os indivíduos se prepararem para a entrada em vigor desta lei. Esta é

opinião da comissão. A comissão reparou também que a proposta de lei apresentada pelo Governo não tem uma data de entrada em vigor. Na versão apresentada pelo Sr. Secretário Lau, a data da entrada em vigor é muito diferente da defendida pela comissão, ou seja 180 dias. Portanto, gostava de ouvir do Governo o porquê de fixar o dia 1 de Julho do próximo ano, em vez dos 180 dias.

Só gostava de ouvir, mais nada.

Obrigado.

**Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:**

Em relação à expressão “entra em vigor no dia seguinte ao da publicação”, esta proposta de lei prevê um regulamento administrativo, a publicar, e para a sua elaboração temos o tempo suficiente. Por outras palavras, até 31 de Outubro conseguimos concluí-lo. Então, a 1 de Janeiro, aceita-se a apresentação de requerimentos, ou seja, no prazo de 180 dias, a contar de 1 de Janeiro a 1 de Julho de 2013. Portanto, o tempo chega e sobra, porque a lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, o que nos dá mais tempo para preparar o diploma complementar ou instruções, etc. A razão principal é termos mais tempo para preparar a elaboração.

**Presidente:** Bom, mais opiniões sobre o artigo que regula a data da entrada em vigor?

Não? Procedam à votação.

(Votação)

**Presidente:** Aprovado.

Há declaração de voto? Há... Tenho de tomar nota primeiro, tantos ergueram o braço.

Pronto, tem a palavra o Sr. Deputado Sio Chi Wai.

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

Caros Colegas:

Após aprovação na generalidade pela AL, a proposta de lei sobre a actividade de mediação imobiliária foi debatida em sede da 1ª Comissão Permanente, por mais de um ano, e no debate na especialidade apreciámos e debatemos também, veementemente, e finalmente foi aprovada. Tal como muitos Srs. Deputados disseram há dias, a proposta de lei é “fogo brando que faz um bom cozido”, batendo um recorde.

Sendo elemento da 1ª Comissão Permanente, acho que esta proposta de lei visa regulamentar os actos do mediador imobiliário e o funcionamento do sector, um resultado consensual, da sociedade e do sector, ao longo de anos. Na elaboração de uma proposta de lei, requer-se ponderar o interesse de todas as partes envolvidas, para alcançar o interesse público. A Lei da Actividade de Mediação Imobiliária visa proteger os direitos e interesses dos consumidores, e também manter o desenvolvimento saudável do sector imobiliário, de forma que a apreciação desta proposta de lei demorou bastante tempo, o que reflecte precisamente a democraticidade e a equidade desta proposta de lei.

Das propostas de lei aprovadas recentemente, o seu percurso

trouxe-nos questões merecedoras da nossa reflexão: como obter um ponto de equilíbrio entre a eficiência e justiça? Acho que, para conseguir isto, requer-se maior inteligência e consenso entre a sociedade, o Governo e os Srs. Deputados.

Por sua vez, em relação a propostas de lei a apresentar pelo Governo, no futuro, deve ponderar-se como equilibrar o interesse de todas as partes, a operacionalidade e capacidade de assumir pela sociedade.

Obrigado.

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

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

Apresento uma declaração de voto em nome dos Srs. Deputados Ng Kuok Cheong e Chan Wai Chi.

Na apreciação da proposta de lei da actividade de mediação imobiliária sucedeu um fenómeno anormal. A versão inicial desta proposta de lei tinha 29 artigos. Embora essa versão tenha sido aprovada na generalidade em Plenário, na apreciação na especialidade a comissão da AL apontou as insuficiências contidas na mesma. Após discussões entre a comissão e o Governo, com o apoio dos assessores jurídicos de ambas as partes, foi feita a 2ª versão com mais de 50 artigos. A 2ª versão conseguiu colmatar as insuficiências contidas na versão inicial, saindo melhorada a proposta de lei, e chegou-se a um consenso entre a comissão e o Governo. A partir daí, a comissão aguardou pela entrega da versão oficial pelo Governo, para redigir um parecer a submeter ao Plenário. No entanto, meses depois, o Governo entregou a 3ª versão, tendo excluído muitos artigos, ficando apenas 39 artigos, o que deixou os membros da comissão de boca-aberta. A versão feita com consenso entre o Governo e a comissão foi alterada unilateralmente, o que é uma falta de respeito pela AL! É falta de respeito pelo poder legislativo conferido pela Lei Básica.

Com a ausência de transparência, não sabemos o que sucedeu com o Governo. Depois da exclusão unilateral de muitos artigos, a AL foi obrigada a admitir a intenção legislativa do Governo, o que transformou a AL num “carimbo de borracha”. Depois de a AL fazer o Chefe do Executivo saber da situação, foram acrescentados alguns artigos, para responder às solicitações da comissão da AL. Mas, nesta regulamentação, o Governo fez um “passe de mágica”, o seu acto de exclusão à toa dos artigos é um precedente que danifica gravemente a dignidade da AL, devendo ser condenado!

Na proposta de lei prevê-se que as instruções são regulamentadas por despacho do Chefe do Executivo, para regulamentar actos de mediador imobiliário, o que é chocante. A violação das respectivas instruções são consideradas infracções administrativas, mas o conteúdo dessas instruções não é feito de acordo com a lei. O que quer dizer que o cidadão consulta uma lei aprovada pela AL e não sabe o que é considerado uma infracção. Mesmo a AL não sabe, também, o que é considerada uma infracção.

Esta modalidade legislativa, tão ridícula, é inadmissível.

Obrigado.

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

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

Sr. Secretário:

Eis a minha declaração de voto.

Após debate muito veemente, esta proposta de lei foi finalmente aprovada. Diz-se que “mil milhas começam com um único passo”... pelo menos deu-se um passo em frente. Hoje votei a favor. Espero que depois da aprovação desta proposta de lei o Governo faça periodicamente uma revisão do resultado da aplicação da mesma, a fim de avaliar se o objectivo legislativo pretendido é, ou não, alcançado. Espero ainda que a entidade competente faça um bom trabalho na aprovação da habilitação técnico-profissional e que divulgue a qualificação dos membros encarregados por essa aprovação, para demonstrar equidade e isenção, bem como garantir o rigor desse exame.

Obrigado.

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

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

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

Decorridos 1 ano e 8 meses, está concluída a apreciação da proposta de lei sobre a actividade de mediação imobiliária. Sendo membro da comissão encarregada pela apreciação, tenho muitos sentimentos mistos.

Devido ao desenvolvimento intenso do sector imobiliário privado em Macau, nos últimos anos, o preço de imóveis está constantemente em alta. A sociedade ficou com a esperança de que o Executivo regulamentasse, através de instrumentos legais, as operações do sector, as condutas no exercício da actividade deste sector e as exigências de responsabilidade profissional. Assim a elaboração desta lei vai no sentido das reivindicações da sociedade, nomeadamente as exigências de responsabilidade profissional e condutas dos profissionais. No entanto, devido a divergências entre o Governo e a AL, na interpretação da Lei n.º 13/2009, durante a apreciação da proposta de lei surgiram muitas discussões, e que levaram quase a um impasse acerca da proposta de lei. A votação na especialidade, neste Plenário, reflectiu a existência destes problemas.

Embora a proposta de lei seja aprovada hoje, as disputas à volta da Lei n.º 13/2009 continuarão a dificultar o trabalho legislativo em Macau. Faço votos muito sinceros de que o Governo e a AL venham a envidar os maiores esforços possíveis para criar condições, para que o Governo e a AL cheguem a um consenso sobre esta proposta de lei, para evitar afectar o futuro trabalho legislativo.

Obrigada.

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

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

A proposta de lei debatida e votada na generalidade, desde o dia

28 de Fevereiro de 2010, faz hoje 20 meses longos. Alterada 4 vezes, a versão inicial com 29 artigos passou a ter 44 artigos. O tamanho e o conteúdo sofreram muitas alterações e o parecer tem 60 páginas, o que é de facto muito raro!

Por um lado, a falta de coordenação interserviços atrasou significativamente a entrega da nova versão desta proposta de lei, afectando muito o andamento da apreciação. Por outro lado, tal como apontou o Sr. Lau Cheok Vá, Presidente da AL, durante a apreciação da proposta de lei da actividade de mediação imobiliária, existiram divergências graves entre o Governo e a AL, quanto à competência para definir infracções administrativas e ao âmbito da garantia dos direitos fundamentais dos residentes. O Sr. Ho Iat Seng, Vice-Presidente da AL, também disse que há um nó no coração, entre o Governo e a AL, em relação a se deve ou não usar-se o regulamento administrativo para definir sanções administrativas. Há fenómenos de retrocesso, tal como ambiguidade sobre a entidade competente. Não é garantida a equidade no sector, por exemplo, na não fixação do limite mínimo, o que gerou controvérsia. Embora haja cooperação, compromisso e equilíbrio, entre o Governo e a AL, a proposta de lei apresenta problemas técnicos, o que é injusto para o sector.

Está previsto o prazo de três anos como período transitório, porém, como é que milhares de agências e profissionais conseguem passar sem sobressalto por este período? Será possível uma harmonia em termos da realização dos cursos de formação, os docentes e a disponibilidade? A tudo isto se deve dar mais atenção. Tendo em conta o desejo do sector e da sociedade de ver esta proposta de lei entrar em vigor o mais cedo possível, ver o regime de mediação imobiliária a aperfeiçoar-se, ver um efeito positivo a produzir-se, votei a favor desta proposta de lei. Porém, espero que as autoridades estejam mais atentas à aplicação da lei e proponho fazer-se uma revisão da lei dentro de um ano, a contar da entrada em vigor, no sentido de aperfeiçoar a lei. Espero ainda que o Governo aprenda com estas experiências legislativas, e aperfeiçoe a coordenação interserviços em termos técnico-jurídicos, especialmente para resolver o nó no coração de se deve usar-se o regulamento administrativo complementar para fixar infracções administrativas.

Proponho que o Governo tome em consideração as palavras do Sr. Ho Iat Seng, Vice-Presidente da AL. O Governo da RAEM tem competência para apresentar propostas de lei na maioria das matérias e a AL limita-se a pronunciar-se sobre as mesmas. Cabe ao Governo decidir se aceita e altera, a AL não tem competência para alterar propostas de lei.

Será isso ter respeito pela AL? Exercer a competência conferida pela Lei Básica para se articular melhor o trabalho legislativo da AL, faz com que seja aperfeiçoado o sistema jurídico de Macau, e seja melhor servida a população.

Obrigado.

**Presidente:** Bom, Srs. Deputados, está concluído o debate desta proposta de lei. Vamos fazer um intervalo de 15 minutos e a seguir passamos para o próximo ponto da Ordem do Dia.

**(Intervalo)**

**Presidente:** Bom, vamos continuar com o Plenário.

Vamos entrar no segundo ponto da Ordem do Dia, que é

apreciação e votação na generalidade da proposta de lei de Salvaguarda do Património Cultural. Agradeço ao Sr. Secretário Cheong e aos Srs. Governantes pela presença neste Plenário.

Esta proposta de lei já foi apresentada antes do nosso intervalo. Vamos começar o debate.

Tem a palavra o Sr. Deputado Chui Sai Cheong.

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

Caros Colegas,

Sr. Secretário Cheong,

Srs. Governantes:

Hoje a proposta de lei de Salvaguarda do Património Cultural está prestes a ser aprovada. Antes disso, quero deixar clara a minha posição. Eu sou a favor, mas se lermos melhor esta proposta de lei, descobrimos problemas. No debate na especialidade, o Sr. Secretário e os respectivos governantes devem estudar melhor o articulado. Podemos estudar juntos.

Qual o meu fundamento?

Primeiro, a área que esta proposta de lei abrange é vasta. Como se sabe, inclui definições do património tangível, intangível, inventariação, entre outros. Há aspectos merecedores de discussão, que consistem principalmente em: primeiro, a composição do Conselho do Património Cultural, a sua competência e a competência do Instituto Cultural. Nos termos da Lei Básica, o Governo pode criar organismos consultivos que recolhem e emitem pareceres ao Governo. Os pareceres emitidos devem ser respeitados pelo Governo. Mas qual a competência do Conselho do Património Cultural? Esta é uma questão merecedora de discussão.

Outra questão: Macau é muito pequeno, é evidente que temos de salvaguardar o património. Tudo o que esteja na lista do património cultural deve ser salvaguardado. Mas para as propriedades e os imóveis fora da lista, deve considerar-se o equilíbrio entre a salvaguarda e o desenvolvimento. Esta é uma matéria muito complicada, estando envolvidos direitos e interesses.

Última questão: há uma relação muito estreita entre esta lei de salvaguarda do património cultural e a lei do planeamento urbanístico. A última ainda não foi submetida à AL. Espero, num futuro próximo, poder estudar ao mesmo tempo as duas propostas de lei.

Espero que após a aprovação na generalidade, no debate desta proposta de lei na especialidade, o Sr. Secretário e os respectivos governantes tenham uma postura aberta para podermos discutir juntamente, no sentido de fazer uma boa lei em prol do interesse global e bem-estar de Macau.

Obrigado a todos.

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

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

Sr. Secretário:

Quero dar seguimento a umas questões.

Relativamente a esta proposta de lei, sou a favor. Na opinião de todos os residentes de Macau, o património cultural é o valor nuclear de Macau. Ou seja, importa a sua salvaguarda.

Estamos mais atentos ao Conselho do Património Cultural, o nosso colega já referiu que sendo apenas um organismo consultivo, limita-se a emitir pareceres. Então, como será a composição, a estrutura do referido Conselho? Ao fim e ao cabo, é um Conselho especializado. Portanto, não deverá ser maior a percentagem das pessoas especializadas e dos estudiosos, na sua composição? Porque não é um Conselho geral. Já pensaram em convidar estudiosos fora de Macau a aderir ao referido Conselho, para emitir pareceres mais especializados? Quero saber qual a função do referido Conselho.

Voltando à proposta da lei de salvaguarda do património cultural, esta lei tem muito a ver com o planeamento urbanístico. Portanto, como manter a harmonia entre a salvaguarda e o desenvolvimento urbanístico? Este é um assunto que preocupa mais os residentes. Como podem as autoridades tratar bem deste problema? Haverá um mecanismo de coordenação, por exemplo, com a Direcção dos Serviços de Solos, Transportes e Obras Públicas? Quanto a isso, gostava de ouvir a opinião do Sr. Secretário.

Outra questão: Estou mais interessada em saber como será feita a educação e a divulgação do património cultural, pois é importante reforçar a educação universal. Se dependesse apenas dos serviços públicos ou das leis e regulamentos, não era possível tornar as medidas eficazes em todos os sentidos. Na lei de salvaguarda do património cultural há artigos prevendo prémios e incentivos. Mas não vejo tantos que falem na educação relacionada com património cultural. Na Convenção sobre a Protecção do Património Cultural e Natural Mundial, a educação é considerada um trabalho importante.

Quanto a isso, gostava de ouvir a opinião do Sr. Secretário, a seguir a esta lei vai haver mais medidas de educação a acrescentar, aquando do debate na especialidade desta proposta de lei? Porque ao fim e ao cabo, trata-se de um trabalho a longo prazo.

Obrigada.

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

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

Sr. Secretário,

Srs. Directores,

Srs. Governantes:

No debate na generalidade... lendo esta proposta de lei, sei que esta lei envolve muitos serviços públicos com competência em áreas diferentes. Esta lei confere ao Instituto Cultural e ao Conselho do Património Cultural competências bastante poderosas. Por exemplo, compete ao IC inventariar as manifestações do património cultural, tomar iniciativas de procedimento de classificação; compete ao Conselho do Património Cultural emitir pareceres.

Aparentemente o IC tem poder decisório. Na proposta de lei, parece-me que a responsabilidade está espelhada. Porque digo isto?

Sabemos que o IC desempenhará um papel muito importante quando esta lei estiver em vigor. Os meus colegas já perguntaram como será composto o Conselho do Património Cultural. O parecer emitido pelo referido Conselho é de carácter vinculativo? Nada disso se prevê na proposta de lei.

Por que razão dou tanta importância a esta questão? Se o Sr. Secretário se lembra... recordo-me muito bem que no debate sobre o Conselho Profissional do Pessoal Docente, previsto na proposta de lei “Quadro geral do pessoal docente das escolas particulares do ensino não superior”, todos os Srs. Deputados manifestaram-se preocupados com a composição do referido Conselho, bem como com a sua estrutura e competência. Na ausência disto... em vez de prever tudo isto na lei, passava-se para o regulamento administrativo. Como é a composição? Penso que é esta a questão que preocupa a todos.

Por outro lado, esta proposta de lei refere-se ao Chefe do Executivo. Vemos que naquele assunto o Chefe do Executivo tem de assumir certa responsabilidade. Qual? A proposta de classificação de um bem imóvel... a fixar por despacho do Chefe do Executivo. O que significa que o trabalho operacional não vai ser feito pelo Chefe do Executivo, mas sim assinado e autorizado pelo Chefe do Executivo, que ele terá de assumir a responsabilidade pela execução do trabalho. Será racional a concepção desse mecanismo de distribuição de responsabilidade? Na proposta de lei há disposições que prevêem o poder decisório sobre certos assuntos, o que nos merece uma discussão profunda. Por exemplo, o artigo 33.º diz que ouvido o Conselho do Património Cultural, o Director do IC pode autorizar alterações dos monumentos, dos edifícios de interesse arquitectónico. Outro exemplo: o artigo 43.º diz que “os condicionantes à altura das novas construções no enquadramento dos imóveis classificados como património cultural são fixados por despacho do Chefe do Executivo”. Só que nesta disposição não vejo quais os critérios. Geralmente, a falta de critérios concretos, para todos nós percebermos, pode preocupar-nos. Não seria demasiado grande o poder discricionário do órgão executivo? No fundo, será benéfica esta disposição para os serviços que aplicam esta lei, ou para as respectivas autoridades? Portanto, na prática, pode não ser mesmo benéfica. Acredito que haverá mais interrogações como estas, ou problemas. Porque não redigiam claramente tudo isto na proposta de lei? Estando previsto nesta proposta de lei, correspondia à legalidade e aos princípios, bem como se evitavam problemas na aplicação desta lei.

Gostava de ouvir a resposta do Sr. Secretário.

Obrigado.

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

**Kou Hoi In:** Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

É verdade que a história deixou em Macau muito património cultural. Como salvaguardar este património histórico tão precioso? De facto, é uma matéria que requer ponderação sincera do Governo.

Produzir esta proposta de lei de salvaguarda do património cultural é uma política legislativa importante, sendo uma política desejada. Durante o percurso legislativo, acho que foram a outro extremo. Porque com a produção da proposta de lei, além de salvaguarda do património cultural, está em causa o direito de propriedade dos residentes. Na realidade, para alcançar o objectivo de salvaguarda do património cultural, pode ser condicionado o direito de propriedade dos residentes. Quanto a isso, acho que se deve dar mais atenção, ponderando com mais cautela.

Uma das intenções da proposta de lei, referida na alínea 3), do artigo 6.º, é promover e assegurar o acesso de todos à fruição do património cultural; entretanto, o artigo 8.º prevê o direito à fruição do património cultural. Mas a questão que se coloca é, como definir esse direito à fruição? Regra geral, o conteúdo da fruição é muito vasto. Mas, de um ponto de vista estrito, esse direito significa obter um benefício através do uso. A forma deste uso varia muito. Quando se exige demasiadamente o direito de uma pessoa, ou do público, à fruição de um património cultural classificado, pode prejudicar-se o direito inerente às respectivas propriedades em causa. No fundo, o direito em causa é de carácter exclusivo. Por exemplo, o direito de uso, gozo e disposição, etc. O direito à propriedade privada não pode ser violado. Este é o valor nuclear do sistema jurídico de Macau.

Do outro ponto de vista, a política concebida nesta proposta de lei apresenta certas preocupações. Do ponto de vista geral, a proposta de lei prevê disposições de carácter garantístico, por exemplo, o artigo 9.º prevê o direito de todos. Mas, além do direito à informação, este direito é exercido mais posteriormente, por exemplo, o direito à indemnização, o exercício do direito pela expropriação do direito da propriedade, etc. Do ponto de vista jurídico, o mais importante é considerar como definir medidas mais adequadas, para demonstrar que o legislador respeita e protege os bens de propriedade privada.

Poderá proibir ou limitar severamente o uso dos bens classificados como património cultural, em nome da salvaguarda do mesmo? Poderá limitar à toa o exercício pelo proprietário de outros direitos conferidos legalmente? É preciso ponderar com cautela sobre o disposto no n.º 3, do artigo 9.º, da proposta de lei. O facto de se pagar uma indemnização não significa que as medidas não são importantes. Portanto, essas medidas concebidas são adequadas? Esta é uma matéria muito importante.

Esta proposta de lei prevê ainda a comparação entre o património cultural material móvel e o património cultural material imóvel. O tratamento do património cultural material móvel é ainda mais complexo. Cito como exemplo o acesso de todos à fruição do património cultural previsto na proposta de lei. Face ao património cultural material imóvel, o património cultural material móvel apresenta um carácter de mobilidade, ocultação e privacidade. Como garantir o acesso de todos à fruição do património cultural, enquanto há conflito entre o direito sobre os bens da propriedade privada e o acesso de todos à fruição do património cultural? Como é a intenção legislativa? Sob a premissa de salvaguarda do património cultural, poderá ignorar-se o direito de propriedade privada? Quanto ao património cultural intangível, previsto na proposta de lei, poderá a autoridade pública interferir tanto nisso? Por exemplo, o artigo 74.º prescreve que os transmissores do património cultural intangível devem organizar actividades que visem a salvaguarda desse património, designadamente promocionais, e apresentar regularmente relatórios ao IC. Não serão encargos pesados, estes deveres definidos para os residentes? Não nos devemos esquecer: quem é o proprietário legítimo dos bens? O direito à decisão do

proprietário dos bens não deve ser condicionado em demasia.

Espero poder discutir com o Governo todas estas questões e gostava de saber qual a opinião do Governo.

Obrigado.

**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 na generalidade da proposta de lei de salvaguarda do património cultural. Quero apresentar ao Sr. Secretário umas questões de princípio e gostava de saber a sua opinião sobre as mesmas.

Primeira, sabe-se que esta proposta de lei é muito desejada, dado o posicionamento de Macau como centro mundial de turismo e lazer. Macau foi incluído na lista do Património Mundial. Além do sector do jogo, acredito que o património cultural, especialmente o património mundial, contribui significativamente para atrair visitantes para Macau. Reparei que esta proposta de lei levou muito tempo a ser submetida à AL, desde a conclusão da sua consulta.

Na fase inicial, colocaram-se certas dúvidas. Após inclusão na lista do Património Mundial, a UNESCO deslocou-se várias vezes a Macau. Macau foi também... Embora Macau seja uma cidade inserida na lista do Património Mundial, houve cidades que foram excluídas dessa Lista pela UNESCO. Tive acesso aos dados desta eliminação. Ou seja, o facto de ser incluída na Lista do Património Mundial não significa uma garantia permanente, sem se fazer nada para a sua conservação. Por exemplo, na Alemanha, no Vale do Elba em Dresden, onde foi construída uma ponte, ficou destruída a paisagem. Portanto, em 2009, a UNESCO declarou a exclusão de Dresdener Elbtal da Lista do Património Mundial. Este é um exemplo ao qual devemos dar mais atenção. Outro exemplo, na Malásia, Georgetown tinha um plano para construir edifícios altos, mas, ouvida a UNESCO, para equilibrar o desenvolvimento, o seu Governo fez alterações para conservação. Só assim é que conseguiram manter o nome dos locais históricos na lista do Património Mundial.

Citei estes dois exemplos, para chamar a atenção do Governo da RAEM. Caso não sejam tomadas medidas para salvaguardar as atracções da lista do Património Mundial, é possível ser-se excluído da lista. Todos sabem quais serão as consequências. Por outro lado, qual será a intenção do Governo, perante o desenvolvimento e a salvaguarda em simultâneo? Há outro problema! A UNESCO esteve em Macau, tendo emitido parecer desfavorável sobre os edifícios altos erguidos no centro da cidade, sobre os edifícios altos erguidos na colina da Penha, pondo em causa a paisagem magnífica virada para o mar em três ângulos. Além disso, a UNESCO exigiu a implementação, no próximo ano, de uma lei de salvaguarda do património cultural e de uma lei de planeamento urbanístico.

Isto revela exactamente a importância da submissão à AL da proposta de lei de salvaguarda do património cultural e da proposta

de lei do planeamento urbanístico. Estas duas propostas de lei exigem uma cooperação interserviços. Que exemplos quero dar? Quero perguntar ao Sr. Secretário: com a lei de salvaguarda do património cultural em vigor, perante o desenvolvimento e salvaguarda em simultâneo, como é que os serviços da sua tutela, incluindo o IC, conseguem resolver os problemas que acabei de referir? Perante estas interrogações, que posição vai o Governo tomar? Isto é muito importante, sob pena de não conseguir produzir o efeito de equilíbrio com esta regulamentação. Quanto a isso, gostava de saber qual a opinião do Sr. Secretário. Poderá prever disposições, nesta proposta de lei, para resolver os problemas surgidos, incluindo o estragar da vista das colinas e o erguer de edifícios altos? Há muitos problemas surgindo nas atracções inseridas na Lista do Património Mundial e na zona de protecção. Com esta lei serão resolvidos estes problemas? Gostava de ouvir a opinião do Sr. Secretário.

Nota-se que em Macau há falta de especialistas neste ramo. Para assegurar a gestão das atracções inseridas na Lista do Património Mundial e o Centro Histórico de Macau, requer-se até pessoas para efectuar o seu restauro. Então, temos o pessoal suficiente para satisfazer estas necessidades? Temos de fazer um bom trabalho, para garantir a gestão e manutenção do património cultural de Macau e do Centro Histórico de Macau. Quanto a isso... gostava de ouvir o Sr. Secretário sobre esta falta. Temos muitas atracções, mas quando não temos especialistas suficientes com certificação profissional, como garantir um bom trabalho? Ando mais atento às matérias sobre a protecção ambiental, cito o exemplo da Fábrica Iet Long. Embora a Fábrica Iet long não esteja incluída na Lista do Património Mundial, muitos residentes acham que a Fábrica Iet Long tem o seu valor patrimonial, para ser conservada. É uma pena não ser incluída na Lista do Património Mundial, e haver problemas com a propriedade. Depois de várias visitas à fábrica, acho que as construções, as oficinas, as instalações de produção dentro da fábrica, apresentam valor para conservação. Se não for feito um trabalho a tempo, para a sua inclusão na Lista do Património Mundial, muito boas memórias históricas serão destruídas, nada será igual como agora.

Quanto à actualização do património a incluir na Lista do Património Mundial, gostava de ouvir o Sr. Secretário sobre esta matéria.

Para terminar, levanto uma questão sobre as indemnizações. Para a Farmácia Chong Sai e a Casa do Mandarim foram pagas indemnizações de forma diferente. Com esta proposta de lei, como garantir, a nível operacional, que futuros problemas sejam resolvidos?

Obrigado.

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

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

Caros Colegas,

Srs. Governantes:

Obviamente dou o meu apoio a esta proposta de lei de salvaguarda do património cultural.

Acredito que a respectiva autoridade tem feito trabalho desde 2009, data em que foi divulgado o texto para consulta sobre a proposta de lei de salvaguarda do património cultural. Em 17 de

Julho deste ano, o Sr. Secretário Cheong U esteve presente na AL para nos apresentar a proposta de lei em causa. Nos dois meses contados a partir dessa data, a respectiva autoridade tem feito trabalho. As informações de referência para a proposta de lei em questão são numerosas. Em cima da minha mesa estão três blocos de informações distribuídas por um funcionário da AL.

Para produzir esta proposta de lei, Macau tem uma vantagem, isto é, há muitas experiências, legislação para servir de referência, há documentação dos serviços e de organizações muito acreditadas, académicas, especializadas, para servir de ensinamento na produção desta proposta de lei.

Estou esperançado que esta proposta de lei de salvaguarda do património cultural tenha uma boa qualidade legislativa, e que esteja no topo da protecção ambiental em termos internacionais. Porque temos forte apoio a nível de documentação e a nível de especialistas, como, por exemplo, o Centro do Património Mundial da UNESCO, o Conselho Internacional de Monumentos e Sítios, o Centro Internacional para o Estudo da Preservação e Restauro de Bens Culturais, e a Administração Estatal do Património Cultural. Desde a “Carta de Atenas” e a “Declaração Shaoxing”, até hoje, muita documentação, muitas declarações e muito articulado foram definidos. Portanto, tenho muita esperança nesta proposta de lei. Independentemente da comissão a que for atribuída esta proposta de lei, espero que os assessores jurídicos da AL, e os meus colegas, façam um bom trabalho na salvaguarda do património cultural, evitando cair nas disputas das matérias relativas aos bens e materiais. Porque é muito complexo manter o equilíbrio e a conservação, entre o património cultural e o desenvolvimento urbano, o público e o particular, do que é preciso saber seleccionar, com justiça e isenção; a partir da conjuntura global, procurar um território comum e tolerar divergências, a partir do desenvolvimento sustentável de Macau, a partir do posicionamento de Macau, que é um centro mundial de turismo e lazer. Quando todos tiverem ideias comuns, consolidadas, os conflitos de interesses serão minimizados.

Ora bem, expressas as minhas expectativas quanto a esta proposta de lei, levanto umas questões neste Plenário, para estudo e referência no debate na especialidade.

Os artigos 1.º e 2.º, falam no conceito de património cultural. É evidente que a “Convenção de Protecção do Património Mundial, Cultural e Natural” é extensível a Macau. Na Convenção está definido claramente o conceito do património cultural. Porém, há diferença entre esse conceito nesta proposta de lei e na referida Convenção.

Como a referida Convenção é extensível a Macau, não deveria ter-se em conta esta Convenção, ao definir o conceito do património cultural? O mesmo sucedeu também com o conceito de património cultural intangível. Porque na “Convenção de Protecção do Património Mundial, Cultural e Natural”, extensível a Macau, prevê-se também o conceito do património cultural intangível. Só que nesta versão há diferença, face ao conceito previsto na referida Convenção. Quanto a isso, não será preciso proceder a uma uniformização?

A terceira questão é sobre o âmbito do património cultural. A AL recebeu opiniões dos residentes sobre esta matéria. O património cultural é dividido em património cultural dos bens imóveis, património cultural dos bens móveis, e património cultural intangível. Segundo as opiniões recebidas, regra geral, o património é expressado somente em património cultural tangível e património

cultural intangível. Nesta proposta de lei usa-se a palavra “bens”. Isto é discutível. Consultando a respectiva documentação, de acordo com a directiva emitida pelo Conselho de Estado, a 22 de Dezembro de 2005 – “Informação do Conselho de Estado sobre o Reforço da Protecção do Património Cultural” – explica-se claramente o conceito de património cultural, incluindo o património cultural tangível e o património cultural intangível. Não vou citar os pormenores aqui.

Levantei três questões desejando que na elaboração desta proposta de lei sejam conservadas as características de Macau, e se esteja a par da evolução nacional e internacional.

Obrigado.

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

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

Sr. Secretário,

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

Hoje temos de discutir e votar na generalidade a Lei de Salvaguarda do Património Cultural. Há certas dificuldades nisto.

Primeiro, esta proposta de lei tem 103 artigos. Nesta legislatura conseguiremos concluir uma proposta de lei tão complicada? No caso contrário, a proposta de lei seria inútil. Tenho andado a pensar nisto...

Segundo, há matérias previstas nesta proposta de lei que são bastante discutíveis. Também há matérias cujo equilíbrio é muito difícil. Por exemplo, o artigo 8.º, da proposta de lei, prevê o acesso de todos à fruição do património cultural, mas não prevê os deveres de todos por essa fruição do património cultural. Portanto, todos têm direitos, mas não têm deveres. A seguir, fala-se nos direitos e deveres dos proprietários. Quanto aos deveres dos proprietários, no caso do seu incumprimento, aplicam-se multas. Só que, por exemplo, eu sou proprietário de um bem herdado do meu avô, para mim é uma recordação, mas este bem foi classificado como património cultural, uma vez classificado como património cultural, sou obrigado a vendê-lo, sob pena de apanhar multas. Meu Deus, esse conceito é problemático! Sim, temos de salvaguardar o património cultural de forma permanente!

No entanto, como manter o equilíbrio? Quanto ao equilíbrio, ando a pensar: a Lei Básica protege o direito à propriedade privada, mas quando um património cultural é privado, todos têm acesso à sua fruição. Sim, mas quais os deveres de todos? Não estou a perceber... não é? Macau é muito pequeno, aqui funcionam museus públicos e privados. No caso de se partir peças num museu privado, como fazer? Acho que está algo extremo. Nesta proposta de lei deve-se responder aos possíveis problemas. Como aplicar esta lei? É um problema.

Outra questão é sobre a troca por direitos sobre terrenos... sobre edifícios. Como é o regime de troca? Será aplicável o regime geral vigente neste regime de troca? Quanto a isso, há divergências. Por exemplo, um fulano tem uma coisa à qual não dava muito valor, mas sendo a mesma classificada como património cultural, passou a ser de valor. Se esta coisa for um terreno ou uma casa, como fazer a

troca? A que preço? Como poder ser justo? Ou seja, como equilibrar? Para isso ainda não temos resposta.

Outra questão é sobre o património cultural intangível. Recentemente, há coisas que são... agora não precisamos... mas, antigamente, em Macau havia a comida tradicional de “son tak”, que está em vias de extinção. Então, digam lá, é património cultural tangível ou intangível? Tong Sin Tong realizou um concurso de gastronomia, o conhecido cozinheiro Lam Cheng Kuok participou no concurso e fez um prato de peixe, e hoje em dia ninguém sabe fazer esse prato. Não é? Este é um problema, porque há coisas que foram continuadas de geração em geração. Quando passa a ser património cultural intangível, o âmbito torna-se muito amplo. Daí ser necessário fixar as suas definições.

A proposta de lei prevê “Árvores antigas e de reconhecido valor”, só que há apenas um artigo que refere esta matéria. Quando uma árvore cai, o serviço competente remove-a, em prol da segurança pública. Mas é diferente quando se tratam de “Árvores antigas e de reconhecido valor”. Por exemplo, a *agilawood* e o pau-rosa são árvores de reconhecido valor, se calhar, na posse das mesmas, podia ser acusado de fazer contrabando. Portanto, há situações como estas.

Outra questão é sobre a conservação do património cultural por particulares. Por razões diversas, por exemplo, uma intempérie... e depois? Quando passo todos os dias pelo Templo de Kuan Iam, os bonecos da dinastia Ching nas beiras do templo podem cair... qualquer dia, ninguém sabe. Porque quando um camião contentor passar por aquele templo, pode fazê-lo tremer e os bonecos caem. Isto é o resultado de estar lá há muito tempo.

Portanto, com esta lei em vigor, como vamos definir o conjunto do património cultural, com a participação dos serviços competentes e de todos os residentes? Aprecio muito a introdução do conceito “todos”, mas, além dos direitos, todos devem ter deveres também. O acesso a todos não pode limitar-se apenas a gravar uma frase numa árvore, “estive aqui”, isto até ameaça a queda de uma árvore, não é? Acho que está em causa o equilíbrio. Com esta lei, como equilibrar entre os bens de propriedade privada e o conceito de “acesso de todos”? Como equilibrar conflitos com os direitos dos proprietários?

São estas as minhas opiniões na fase inicial.

Tenho dito.

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

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

Sr. Secretário,

Caros Colegas:

No debate da proposta de lei intitulada “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”, gostava de trocar opiniões com o Sr. Secretário.

Sem dúvida dou todo o meu apoio a esta proposta de lei. No entanto, esta lei só é boa se conseguir satisfazer o objectivo pretendido, quando entrar em vigor num futuro próximo.

Em Julho, estando presente na AL, o Sr. Secretário disse uma frase que me marcou profundamente: “a participação dos residentes”.

Acho que a participação dos residentes é importante na salvaguarda da nossa história e do património cultural.

Quanto a este aspecto, quero partilhar com o Sr. Secretário o seguinte:

Primeiro, é sobre o ensino de história. Seria muito difícil promover a participação de todos caso o ensino de história não for bom. O Sr. Secretário tutela a Direcção dos Serviços de Educação e Juventude e esta manda no Gabinete de Apoio ao Ensino Superior, então, quero saber, como dar melhor educação à próxima geração, em cooperação com o IC? Quanto ao património cultural, a sua participação é em vários aspectos. O artigo 19.º prevê a participação, mas excluindo a participação dos particulares. Podemos debater na especialidade esta questão.

O Sr. Secretário afirmou realizar consulta pública e que os residentes podem nela participar. Mas nessa consulta pode excluir a consulta sobre a composição do Conselho do Património Cultural, e assim os residentes não serão ouvidos. Quero dizer ao Sr. Secretário que deve permitir a participação de todos os residentes de Macau. Isto é muito importante e espero que concretizem isto. O artigo 19.º prevê a conservação de bens culturais. Os particulares podem apresentar sugestões.

Em Macau muitas associações contribuíram significativamente para a conservação do património cultural, de forma que não se pode excluir a participação das mesmas. Quanto aos conflitos de interesse, outros colegas já abordaram este assunto: por um lado, é preciso desenvolvimento, por outro lado, é precisa a salvaguarda. Para conseguir isto, há muitas maneiras. Quando uma pessoa tem um bem classificado como o património cultural, a mesma tem a responsabilidade de o conservar, não precisando de ajuda forçada. A conservação quer dizer: o património cultural deve ser bem conservado em todos os aspectos, para que se permita a sua fruição. Para isto, está em causa a educação. Porque nem todos sabem, nem todos os residentes de Macau sabem o que é a cultura, conservação, educação e história, muito menos conhecem esta proposta de lei. Esta lei entrará em vigor brevemente, pois não acredito que haja tantos obstáculos que passem esta proposta de lei para a próxima legislatura. Esta é uma lei importante, quanto mais cedo entrar em vigor, melhor será. Devemos conservar com coração o valor nuclear de Macau.

Quero levantar outra questão ao Sr. Secretário. O Conselho do Património Cultural é pouco mencionado nesta proposta de lei, o que para mim é muito difícil de admitir. Deve haver transparência... dos elementos a compor o Conselho, os mesmos devem possuir experiência, que convença as gentes de Macau. As pessoas a serem nomeadas pelo Governo devem ser pessoas que trabalhem realmente no ramo. O que vemos no passado – não estou a apontar para o Sr. Secretário e para a sua equipa – é que muitos elementos nomeados para os conselhos não são pessoas do ramo... mas sim por envolvimento de interesses. Neste caso, dá-se a impressão de favoritismo. Fazer um bom trabalho, ou não, depende de se os membros desse Conselho são pessoas que convençam as gentes de Macau, que façam verdadeiramente um bom trabalho de conservação da história de Macau.

Para terminar, quero falar na divulgação da educação cívica. O que não se limita apenas ao ensino sobre a salvaguarda do património cultural, mas sim inclui a história de Macau. Para uma história com existência de centenas de anos. O que fez o Governo

para a sua divulgação? Nas escolas, há livros que falam no património cultural da Lista do Património Mundial? Quantos sabem da história do mesmo? Sinceramente, segundo a minha experiência, através do meu escritório, pouco sabem. Como divulgar Macau no exterior como uma cidade internacionalizada, se não se sabe sequer da sua história? O ensino de história é uma tarefa inadiável, com este ensino, este trabalho será melhor.

Obrigado, Sr. Presidente.

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

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

Srs. Governantes,

Caros Colegas:

Antes de mais, quero dizer que dou o meu apoio à proposta de lei intitulada “Lei de salvaguarda do património cultural”, uma vez que o património cultural faz parte integrante dos nossos recursos turísticos, e é também importante para transformar Macau num Centro Mundial de Turismo e Lazer.

Quanto ao seu conteúdo, no debate na especialidade vamos debater... um por um. Quero falar sobre vários princípios, de articulação entre esta lei e outras, bem como sobre a sua temporalidade.

Há quem diga que a entrega desta proposta de lei está atrasada, devendo ter sido submetida à AL mais cedo; há quem diga, é oportuna mesmo, pois já estava à espera há muito tempo na agenda da AL.

Independentemente de estar atrasado ou ser oportuno, quero dar as minhas opiniões para partilhar com todos os aqui presentes.

O artigo 5.º, da proposta de lei, prevê o princípio do planeamento, “assegurando que os instrumentos e recursos mobilizados e as medidas adoptadas resultam de uma prévia e adequada planificação e programação.”

No entanto, entre eles, a Lei do Planeamento Urbanístico é o mais importante, sendo um instrumento jurídico indispensável. Na apresentação desta proposta de lei, o Governo explicou que a Lei do Planeamento Urbanístico não faz parte da salvaguarda do património cultural. Mas com essa explicação não se pode desligar o relacionamento estreito entre a Lei de Salvaguarda do Património Cultural e a Lei do Planeamento Urbanístico. O Governo admitiu também que a Lei do Planeamento Urbanístico deve ser considerada na salvaguarda do património cultural. A salvaguarda do património cultural deve ser o objectivo das outras leis relevantes. O que demonstra que a Lei do Planeamento Urbanístico envolve, obrigatoriamente, matérias relativas à salvaguarda do património cultural. Se não fosse assim, esta proposta de lei tinha falhas.

O artigo 50.º, desta proposta de lei, prevê o conceito do “Centro Histórico de Macau”: O “Centro Histórico de Macau”, e respectivas zonas de protecção, têm a delimitação gráfica constante do anexo à presente lei, da qual faz parte integrante, e são objecto de um regime especial de salvaguarda.

Mas essa “delimitação gráfica” é racional? Qual o seu fundamento?

Para isso, é preciso primeiro definir um conjunto de regras na Lei do Planeamento Urbanístico. Face à natureza e ao âmbito destas duas leis, a Lei do Planeamento Urbanístico é uma lei geral, ao passo que a Lei de Salvaguarda do Património Cultural é uma lei especial. A nível técnico-jurídico, teoricamente, a lei geral prevalece em relação à lei especial, define as regras a respeitar para salvaguarda do património cultural; a nível operacional, deve considerar-se bem o relacionamento entre estas duas leis, se for assim, será possível evitar conflitos entre as suas leis, reduzindo os obstáculos na aplicação das mesmas.

Presentemente, enquanto ainda não temos a Lei do Planeamento Urbanístico em vigor, não será precipitado aprovar a proposta de lei intitulada “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”? Cito um exemplo concreto, na 2ª Comissão Permanente, está em curso o debate da proposta de lei intitulada “Lei do Reordenamento dos Bairros Antigos”, mas as dificuldades são enormes devido à falta da Lei do Planeamento Urbanístico e da “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”, ora em debate.

Gostava de ouvir o Governo sobre estes aspectos.

Obrigado.

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

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

Sr. Secretário,

Srs. Governantes:

Há um pouco, vários colegas manifestaram desejo de ver o nosso património cultural bem salvaguardado, com esta proposta de lei intitulada “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”, a aprovar no futuro. Entretanto, por exemplo, os recursos de terrenos... o desenvolvimento da nossa cidade poderá fazer-se melhor de acordo com as estratégias definidas. Por isso, acho que se deve manter um equilíbrio entre a salvaguarda e o desenvolvimento. Fiquei com muitas expectativas em relação a esta Lei de Salvaguarda do Património Cultural, e dou-lhe o meu apoio. Segundo as informações que li, em 2008, o Governo realizou uma consulta; em 2009 fez outra consulta, totalizando duas consultas. Nas consultas foram recolhidas opiniões, entre elas: em Macau, especialmente nos bairros antigos, há bens imóveis com valor histórico, com valor de património cultural. Mas, no próximo futuro, quando for debatida esta proposta de lei na especialidade na AL, poderemos discutir como equilibrar os direitos e os deveres do proprietário do bem imóvel do património cultural? O meu colega acabou de referir que estão previstos os deveres do proprietário. Mas, quais os deveres quando todos tiverem acesso à sua fruição? Não é?

Por sua vez, na minha opinião, deve-se definir os tais deveres com um regime justo. Exige-se aos proprietários que assumam a responsabilidade da conservação. Quando se trata de desenvolvimento, quais as condicionantes? Qual a base legal para o desenvolvimento em causa? Mas a questão que se coloca é: o artigo 21.º prevê o procedimento de classificação. Caso seja apresentado um pedido, as manifestações do património cultural entram na fase de classificação. Finda esta fase de classificação, quanto tempo vai demorar a sua conclusão? Muitas vezes do procedimento administrativo resultam muitas condicionantes ao desenvolvimento.

Portanto, a meu ver, na apreciação desta proposta de lei, poderemos definir os passos do procedimento para que apreciemos cada procedimento. Por exemplo, quanto tempo leva a debater um procedimento de classificação em sede de Conselho do Património Cultural? Quanto tempo leva? Poderá fixar-se um prazo e divulgá-lo? Haverá um mecanismo de recursos destinados a proprietários de bens imóveis classificados, no caso de discordância?

Conservar o património cultural é uma solicitação de sempre da sociedade. Mas a questão é como aproveitar melhor as manifestações do património cultural, em articulação com o desenvolvimento urbanístico, caso contrário, poderiam conservar os bens imóveis que não tenham valor de utilização. Como vitalizá-los, para que a economia da zona prospere devido à existência dos bens imóveis classificados? Espero que no debate em seio de comissão esta questão seja mais pensada.

Por exemplo, um proprietário de um bem do património cultural pode não pretender ficar com o bem em causa. Neste caso, o regime de troca permitirá, com flexibilidade, a quem esteja interessado em desenvolvê-lo? Nas regiões vizinhas, o sucesso da salvaguarda do património cultural assentou num regime de incentivos; quando o proprietário quiser, pode pedir a troca... através de um regime de troca. Assim, permitirá que as instituições interessadas do ramo possam operar as respectivas instalações, desenvolvendo as funções das mesmas. Portanto, são muitas as matérias a debater em sede de comissão. Não vou gastar mais o vosso tempo, aguardo o debate em seio de comissão.

Obrigado.

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

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

Sr. Secretário,

Caros Colegas:

É muito bom saber que foi elaborada a proposta de lei de salvaguarda do património cultural! É preciso que esta lei entre em vigor rapidamente, porque, devido ao actual desenvolvimento económico, os imóveis foram sendo demolidos e sobraram poucos. Os que não foram demolidos podem ruir, devido à ausência de disposição legal, ou porque os serviços competentes não aprovaram o projecto de construção. Portanto, poderia ser tardia esta lei, e impossível a sua preservação.

Assim, coloco ao Sr. Secretário umas questões a nível operacional.

Tal como disse o “Seng Gó”, quando um bem imóvel não é rentável, por não atrair visitantes, causa despesas, ainda por cima.. Neste caso, como revitalizá-lo? Isto é o mais importante. O artigo 4.º prevê as definições de forma muito clara. Mas podem ser erradas as definições. Macau é Macau. Fui ouvir peritos de Taiwan e de Pequim, segundo os quais a conservação dos bens imóveis depende da vontade do Governo local e dos residentes. Se acham que um bem imóvel tem valor de memória colectiva, o mesmo pode ser conservado. Pode-se delimitar um prazo, por exemplo, à semelhança de uma peça antiga, um bem imóvel com cem anos tem valor histórico se não caiu. Quanto às definições, não precisam de seguir a prática dos outros, os outros têm as suas próprias definições. Por exemplo, as religiões. Todas as religiões orientam as pessoas para

um caminho correcto. E através do património cultural é conservado o valor cultural deste Território. Está aqui o problema.

Cito outro exemplo, a Fábrica Iet Long, porque faço parte do grupo de acompanhamento da Fábrica Iet Long. Esta fábrica fechou há mais de 20 anos e as suas instalações têm mais de cem anos de existência. Se é avaliada como uma peça antiga... esta fábrica é já uma peça antiga. Não precisará de ser conservada? O artigo 5.º – princípios gerais – prevê o princípio de prevenção: impedindo a deterioração, destruição ou perda de elementos integrantes do património cultural. Acham que vale a pena regulamentar esta matéria, por isso, decidiram esta regulamentação. Mas não deve ser apenas por querer esta regulamentação, antes da entrada em vigor desta lei, se quiserem mesmo conservar bens imóveis, não deve começar-se já, agora, essa conservação? Assim, coloco uma questão. O exemplo que citei... tem mais de cem anos de existência, está a ser conservado? Como é a sua salvaguarda? Outro problema: é preciso revitalizar a Fábrica Iet Long, uma vez que a Rua do Cunha e a Rua do Regedor estão sobrelotadas, faltando espaços para os visitantes circularem. Porque não querem revitalizá-la? Com a revitalização os visitantes poderiam passar para aquele lado, onde se poderia criar um museu ou uma zona da indústria criativa e cultural, em articulação com as LAG. Assim seria melhor!

Falando nisto, não posso deixar de referir que é preciso ter determinação e capacidade. Quando um bem imóvel é classificado como património cultural, quem trabalha? Quem fiscaliza? É preciso haver quem faça isso! Temos peritos e estudiosos suficientes para fiscalizar a recuperação do património cultural que fique igual ao aspecto anterior? Recentemente levei peritos de Taiwan e de Pequim para visitar a Fábrica Iet Long, vimos uma casa recuperada, da responsabilidade do IC. Os peritos perguntaram porque é que essa casa era diferente das casas à sua volta. E porque é que depois da recuperação o cedro foi danificado por térmitas outra vez? Assim, é um problema. Lembro-me que recentemente assisti a um curso de formação em Pequim, visitámos um armazém que sobreviveu às dinastias Tang, Song, Yuan, Ming e Qing. Os cedros daquele armazém foram mesmo roídos por térmitas, mas as térmitas foram exterminadas e usaram uma estrutura de aço para suportar o armazém. A isso se chama salvaguarda e revitalização. E porque não é assim em Macau? Um cedro foi substituído por outro novo, apareceram outra vez térmitas, que o destruíram de novo; a casa recuperada é diferente das casas à volta. Este tipo de recuperação não presta, mesmo que esteja em vigor esta lei. Portanto, levantei esta questão a nível operacional: como?

Quanto ao Conselho do Património Cultural, perguntaram sobre as qualificações das pessoas a integrá-lo. Há uma grave falta de quadro, de peritos. Compete ao tal Conselho decidir, porque a versão diz: os bens imóveis são classificados pelo Conselho em causa. Então, que qualificação os seus membros precisam de ter para poder proceder a essa classificação? Sim ou não? O impacto a produzir por essa classificação será muito profundo. Caso qualquer um possa integrar o Conselho, não paralisava tudo? Está prevista a zona de protecção. Devemos pensar: quantos quilómetros quadrados tem Macau? Segundo o conceito da Organização das Cidades do Património Mundial... recordo-me de alguns exemplos: em Paris, a várias dezenas de quilómetros de um património incluído na Lista do Património Mundial, apareceram uns prédios altos. Paris foi avisado: ou fazia desaparecer esses prédios altos, ou corria o risco de ser excluída da Lista do Património Mundial. Ao lado de Macau é Zhuhai, a quantos quilómetros de distância? E se Zhuhai construir edifícios, os mesmos violavam as regras da zona de protecção?

Sendo também pertencentes à China, como coordenar de forma transfronteiriça? Não precisávamos de pensar nisto? Esta é outra matéria a nível operacional. A parte de Zhuhai podia responder: pertencemos também à China. Não quero saber de “um sistema, dois países”. E se forem construídos edifícios altos em Zhuhai que sejam avistados da zona de protecção do património mundial? Portanto, poder-se-ia alargar a zona de protecção até Zhuhai? Eis as minhas dúvidas.

Para terminar, importa aplicar esta lei. Quanto a esta proposta de lei, os assuntos a debater serão interligados com muitos temas, por isso, espero que todos apresentem as suas opiniões para poder levar a um bom debate, pois será muito importante para Macau. Há bens imóveis que merecem ser conservados. Por exemplo, a Farmácia Chong Sai, o Governo deve conservá-la, vai comprá-la? Façam umas chamadas, trabalhem de dia e noite, vão comprá-la. Acho que é importante decidir já, é preciso decidi-lo interserviços. Não digam que não conseguem decidir. Mas porque conseguiram decidir em relação à Casa do Mandarim? E porque sobre a Farmácia Chong Sai não conseguem? Tudo isto depende da determinação dos serviços competentes, que devem concentrar-se na salvaguarda dos bens imóveis, em vez de realizar umas actividades de canto e dança. É preciso equilibrar a cultura de Macau, nomeadamente o património histórico, acho importante esse equilíbrio.

Quanto a isso, tenho muitas questões a levantar, talvez só no debate em sede de comissão. Se esta proposta de lei não for atribuída à nossa comissão, eu participarei também nas reuniões, para dar minhas opiniões. Assisti recentemente a um curso de formação onde aprendi muito. Devem copiar para Macau a prática de recuperação de bens imóveis de outros, façam o que devem fazer, ao invés de ficar à espera pela entrada em vigor desta lei!

Obrigado.

**Presidente:** Bom, vários Srs. Deputados já usaram da palavra.

Vou passar a palavra ao Sr. Secretário para responder às questões colocadas. Como hoje é o debate na generalidade, não precisa de responder uma por uma. Todos os Srs. Deputados já disseram que ainda temos tempo para debater na especialidade e os Srs. Deputados que usaram da palavra não se mostraram contra, na generalidade, deram todos o apoio a esta proposta de lei.

Então, passo a palavra ao Sr. Secretário.

**Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura, Cheong U:** Obrigado, Sr. Presidente.

Obrigado aos Srs. Deputados pelas opiniões e questões levantadas.

Sr. Presidente:

Neste Plenário fiquei muito impressionado, porque quase todos os Srs. Deputados que usaram da palavra mostraram apoio ao debate e aprovação desta proposta de lei. Fiquei impressionado, porque todos os Srs. Deputados afirmaram que esta proposta de lei é importante para Macau. Assim, os nossos colegas ficaram mais confiantes e estimulados em trabalhar nesta matéria. Estamos todos unidos, preocupados com Macau, desejamos produzir uma boa lei de salvaguarda do património cultural para proteger o património histórico e cultural muito valioso de Macau, especialmente o património com existência de mais cem anos, fruto do intercâmbio

das culturas ocidental e oriental.

São muito boas as opiniões apresentadas pelos membros da comissão, e, aproveitando esta oportunidade, faço uma breve intervenção.

Fazemos esta regulamentação por vários motivos, por um lado, as respectivas leis vigentes entraram em vigor em 1984 e em 1992, e carecem de ser actualizadas para a sua implementação e aplicação.

Por outro lado, após a inclusão do Centro Histórico de Macau na Lista do Património Mundial, é preciso haver disposições que regulem a sua salvaguarda. A Convenção para a Salvaguarda do Património Intangível é extensível a Macau, alguns Srs. Deputados apontaram que há um vazio jurídico para esta salvaguarda, sendo preciso produzir disposições para esta área. Outro motivo foi: a sociedade de Macau está desenvolvida, importa equilibrar entre a salvaguarda do património cultural e o desenvolvimento económico. Estes foram os factores que considerámos para esta regulamentação, pois verificou-se a sua importância e necessidade. O Comité do Património Mundial deslocou-se a Macau e exigiu-nos que urgia fazer uma lei de salvaguarda do património cultural e uma lei do planeamento urbanístico. Em Fevereiro do próximo ano o Governo da RAEM vai submeter um relatório de acompanhamento. Portanto, verifica-se a sua importância.

Sr. Presidente:

Hoje é o debate na generalidade, estou de acordo com vários Srs. Deputados, o que não pode ser debatido hoje pode ser debatido em sede de comissão de forma mais aprofundada. Estou de acordo, e estaremos disponíveis para trocar opiniões e discutir o articulado com os Srs. Deputados, de forma franca e aberta, para que esta lei seja mais apta à realidade de Macau.

Vários membros da comissão levantaram questões, por exemplo, sobre o relacionamento entre a lei de salvaguarda do património cultural e a lei do planeamento urbanístico. Antes, apresentámos já estes assuntos e trocámos opiniões com os serviços competentes para o seu planeamento. Concluiu-se que, depois de entrar em vigor, a lei de salvaguarda do património cultural servirá de base e premissa à lei do planeamento urbanístico, não há conflitos entre ambas.

Quanto à composição e competência do Conselho do Património Cultural, na realidade, ouvidos os diversos sectores, estes são de opinião que o tal Conselho deve ser composto por personalidades especializadas do ramo, para que os pareceres a emitir sejam mais especializados e com bom nível técnico.

Estou completamente de acordo com a sensibilização e divulgação desta lei. Vamos com certeza fazê-lo, e com eficácia, para que a nossa história e o património cultural tão precioso sejam conhecidos. Tenho um desejo: através da educação e divulgação, as gentes de Macau, não só os jovens, mas sim todas as gentes de Macau, se sintam orgulhosas pelo património cultural e histórico tão rico de Macau, especialmente pela sua inclusão na Lista do Património Mundial, um património cultural que é o nosso orgulho.

Vou acrescentar mais um assunto, que também é nosso orgulho. No ano que vem, o Grande Prémio faz 60 anos. Se este for o orgulho de todos os cidadãos de Macau, será bom para amar o nosso Macau, ter sentido de pertença. Estou de acordo com a necessidade de planear melhor esta matéria.

Quanto aos bens de propriedade privada, é um assunto de preocupação comum. No debate na especialidade, podemos debater-lo de forma detalhada. Alguns membros de comissão, e Srs. Deputados, perguntaram se é possível decidir o destino da Fábrica Iet Long, através da troca do direito sobre o terreno e a compra do terreno. Tenho comigo uma experiência para partilhar com os todos os Senhores e algumas das mesmas servem de referência. Não é obrigatória a salvaguarda da Fábrica Iet Long por não fazer parte da lista do património cultural, mas, considerando a opinião pública, o Governo pretende conservá-la, tendo em conta as suas características. De referir que nessa fábrica há terrenos do Estado e terrenos privados, a sua salvaguarda implica comprar ou trocar o terreno em questão. Tanto na compra como na troca, estão em causa as condições. O Governo tem a sua preocupação, porque se o preço de compra for alto, não será fácil fechar o negócio; no caso de troca, se não se chegar a um acordo sobre as condições, não será possível usar a autoridade pública para despejar o terreno, para desenvolvê-lo.

Um Sr. Deputado falou no assunto... o que ele disse parecia muito fácil, embora tenha concordado com a prática do Governo. Na compra da Farmácia Chong Sai, fizeram-se várias chamadas telefónicas e levaram-se umas noites de trabalho, e pronto, fechou-se o negócio. Sr. Deputado, não foi assim tão fácil. Antes disso, tudo passou por um procedimento legal e foi feito muito trabalho para conseguir a compra. Ainda bem que concordaram com esta compra. Mesmo que não seja da lista, vale a pena aplicar medidas especiais, por exemplo, comprar. Portanto, comprámos a farmácia. Os colegas do IC estão a planear o restauro da farmácia, com vista a concluir o trabalho nos próximos dois anos para abrir as portas ao público. Partilho estas experiências com os Senhores.

Houve um Sr. Deputado a propor a uniformização das definições e da terminologia, obrigado pela sua sugestão! Sim, vamos uniformizá-las, por exemplo, os “bens” e o “património”... quando se justifique, vamos usar o termo “património”.

Falaram na expropriação compulsiva dos bens de propriedade privada, que pode violar o direito à propriedade privada. Bom, vou dizer aos Srs. Deputados, nesta fase, a expropriação de bens imóveis privados classificados como património cultural não é compulsiva. A meta a alcançar nesta fase, prevista nesta proposta de lei, é a dos serviços públicos deverem ter a obrigação de declarar e gerir os bens classificados na sua posse. Não se preocupem, porque os bens privados não carecem disso.

Quanto a árvores antigas e de reconhecido valor, o objectivo é reiterar a atenção à conservação das mesmas. Nesta proposta de lei há apenas um artigo que regula esta matéria. No futuro, poderemos trocar opiniões com os Srs. Deputados.

São igualmente importantes os direitos e os deveres. Ao efectuar a classificação, teremos de dar mais atenção ao tempo que se leva na classificação e ao mecanismo de recurso. Temos já os artigos que regulam esta matéria, mas se for necessário, estaremos dispostos a fazer uma discussão de forma aprofundada.

Sr. Presidente:

Obrigado aos Srs. Deputados pelas questões. Basicamente, foram questões muito boas. Já tomámos nota das mesmas. O que posso responder hoje, já o fiz. Quando for o debate em sede de comissão, estaremos abertos para discutir com os membros da comissão,

embora seja um debate muito difícil e não seja possível provavelmente acabá-lo nesta legislatura. Esperamos que seja concluído o debate do articulado desta proposta de lei, oportunamente, através dos esforços de todos.

Obrigado, Sr. Presidente,

Obrigado, Srs. Deputados.

**Presidente:** Bom, vamos proceder à votação na generalidade da proposta de lei intitulada “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”.

(Votação)

**Presidente:** Bom, aprovada.

Há declaração de voto?

Tem a palavra o Sr. Deputado Mak Soi Kun.

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

Sr. Secretário:

Eis a minha declaração de voto.

Fiquei mesmo contente ao ver a proposta de lei intitulada Lei de Salvaguarda do Património Cultural aprovada na generalidade! A produção e a aprovação desta proposta de lei significam que o Governo está consciente da importância de salvaguarda do património cultural e o amplo apoio da sociedade à política de conservação do património cultural. Embora seja muito boa a intenção desta regulamentação do Governo, é preciso ter-se em conta a operacionalidade desta proposta de lei, evitando entradas de leão e saídas de sendeiro, ou seja, em vez de conservar, destruir.

Portanto, importa um bom profissionalismo do IC, para garantir a operacionalidade desta proposta de lei. É mesmo preciso dar mais atenção, especialmente ao profissionalismo daquele Conselho.

Obrigado.

**Presidente:** Muito obrigado ao Sr. Secretário Cheong e aos seus colaboradores pela presença neste Plenário para responder às questões dos Srs. Deputados.

Agora passemos ao seguinte ponto da Ordem do Dia, pois o Sr. Secretário Tam já chegou.

Obrigado, Sr. Secretário Cheong.

**Secretário para os Assuntos Sociais e Cultura, Cheong U:** Bom... Obrigado, Sr. Presidente.

(Saída de uns e entrada de outros governantes no hemiciclo)

**Presidente:** Bom, retomemos o Plenário.

Vamos passar para o 3º ponto da Ordem do Dia, que é a apresentação do Relatório sobre a Execução do Orçamento de 2011 e do Relatório de Auditoria da Conta Geral de 2011.

Muito obrigado ao Sr. Secretário Tam, ao Sr. Comissário Ho e aos Srs. Governantes, pela presença neste Plenário.

Esta é apenas uma apresentação e não um debate. Finda a apresentação, passo a proposta de lei à 2ª Comissão Permanente para apreciação. A seguir, preparem um parecer juntamente com a resolução, para a nossa apreciação e votação.

Agora, passo a palavra ao Sr. Secretário Tam para fazer uma apresentação.

**Secretário para a Economia e Finanças, Tam Pak Yuen:**  
Obrigado, Sr. Presidente.

Exmo. Sr. Presidente,

Exmos. Srs. Deputados:

Vou agora apresentar, de forma sucinta, o Relatório sobre a Execução do Orçamento de 2011.

O Governo da RAEM continuou a cumprir em 2011 o princípio da gestão cautelosa das finanças públicas, cujo resultado das receitas e das despesas prosseguiu as tendências dos anos económicos anteriores, continuando a registar-se um saldo positivo na respectiva Conta Ordinária Integrada, que ascendeu a 77 379 milhões de patacas enquanto as contas agregadas dos organismos especiais atingiram 4561 milhões de patacas.

A seguir, começo por apresentar a referida Conta Ordinária Integrada, e posteriormente o resumo das contas agregadas dos organismos especiais.

O valor total da receita ordinária integrada no ano de 2011 foi de 122 972 milhões de patacas, representando um acréscimo de 39%, ou seja, de 34 484 milhões de patacas comparativamente ao ano de 2010.

O aumento da receita de 2011 deveu-se sobretudo aos impostos directos, mais propriamente, ao “imposto especial sobre o jogo”, relativo ao “rendimento dos jogos de fortuna ou azar ou outros jogos em casino”, no âmbito do qual foram arrecadadas 92 101 milhões de patacas, traduzindo-se numa subida de 28 818 milhões de patacas, face ao ano de 2010. O “Imposto Complementar de Rendimentos” e o “Imposto Profissional” quedaram-se pelos 2719 milhões e 960 milhões de patacas respectivamente, representando um aumento de 412 milhões e 124 milhões de patacas, em comparação com o ano anterior. Por outro lado, nas “contribuições para o desenvolvimento urbanístico, promoção turística e segurança social”, provenientes dos contratos de concessão para a exploração do jogo, foi registada uma receita de 5543 milhões de patacas, representando um acréscimo de 1772 milhões de patacas, em comparação com o ano de 2010. Quanto às “outras receitas de capital”, verificou-se uma receita de 8216 milhões de patacas, que, em conformidade com o Regime de Administração Financeira Pública, reflecte os saldos de gerência dos organismos autónomos incorporados nas receitas de 2011, equivalendo a uma subida de 738 milhões de patacas face ao ano de 2010. Além disso, a subida mais significativa registou-se nos impostos indirectos, cifrando-se em 3342 milhões de patacas, apresentando um acréscimo de 1140 milhões de patacas em relação ao verificado em 2010, nos quais, o “Imposto do Selo” e o “Imposto sobre Veículos Motorizados” foram de 1429 milhões e 1053 milhões de patacas respectivamente, com um acréscimo, respectivamente, de

561 milhões e 317 milhões de patacas face ao ano anterior.

O valor total da despesa ordinária integrada do Governo para 2011 cifrou-se em 45 593 milhões de patacas, com uma taxa de execução de 71,6%, reflectindo a mesma uma subida de 18,8%, ou seja, de 7199 milhões de patacas, em comparação com o ano de 2010, das quais a parte ligada a despesas de funcionamento perfaz 36 650 milhões de patacas, enquanto a da despesa do Plano de Investimentos e Despesas de Desenvolvimento da Administração (PIDDA) ascendeu a 8943 milhões de patacas, cuja taxa de execução foi de 80,7%.

Segundo a classificação económica, o peso de cada capítulo no total da despesa ordinária integrada, foi o seguinte:

Pessoal: 10 839 milhões de patacas, ou seja 23,8%;

Bens e serviços: 7339 milhões de patacas, 16,1%;

Transferências correntes: 14 602 milhões de patacas, 32%;

Outras despesas correntes: 1507 milhões de patacas, 3,3%;

Investimentos: 9352 milhões de patacas, 20,5%;

Transferências de capital: 52 milhões de patacas, 0,1%; e

Operações financeiras: 1902 milhões de patacas, 4,2%;

Segundo a classificação funcional, o peso de cada função no total da despesa ordinária integrada foi o seguinte:

Serviços Gerais de Administração Pública: 6881 milhões de patacas, ou seja 15,1%;

Segurança Pública: 3227 milhões de patacas, 7,1%;

Educação: 8093 milhões de patacas, 17,8%;

Saúde: 3740 milhões de patacas, 8,2%;

Previdência social: 3951 milhões de patacas, 8,7%;

Habitação: 2441 milhões de patacas, 5,4%;

Outros Serviços Colectivos e Sociais: 1578 milhões de patacas, 3,5%;

Serviços Económicos: 5685 milhões de patacas, 12,5%. Transportes: 2189 milhões de patacas, 38,5%. Administração, regulamentação e investigação: 1102 milhões de patacas, 19,4%. Ordenamento físico e ambiente: 854 milhões de patacas, 15%. Turismo: 741 milhões de patacas, 13%. Infra-estruturas: 426 milhões de patacas, 7,5%. Outras Funções: 9997 milhões de patacas, 21,9%. Dentro das quais as seguintes medidas essenciais favoráveis à população: plano de comparticipação pecuniária no desenvolvimento económico para o ano de 2011, 2270 milhões de patacas; apoio pecuniário para o ano de 2011, 1726 milhões de patacas; e subvenção do pagamento das tarifas de energia eléctrica às unidades habitacionais para o ano de 2011, 342 milhões de patacas.

A despesa efectivamente realizada no âmbito do PIDDA para o ano de 2011 conheceu um acréscimo de 3965 milhões de patacas, ou

seja, de 79,6% face a 2010. Segundo as funções e os montantes, as diferenças mais significativas registaram-se em:

✧ Educação: 2992 milhões de patacas, com um aumento de 1542 milhões de patacas, ou 106,3%; Projecto de cooperação transfronteiriço entre Macau e a Ilha da Montanha: 2888 milhões de patacas;

✧ Serviços Económicos: 2775 milhões de patacas, com aumento de 1067 milhões de patacas, isto é, 62,5%, incluindo essencialmente o sistema de transportes colectivos urbanos, 692 milhões de patacas, e a construção do novo terminal marítimo na Taipa, 443 milhões de patacas;

✧ Habitação: 1989 milhões de patacas com um aumento de 1369 milhões de patacas, isto é, 221%, incluindo essencialmente a construção de habitação pública em Seac Pai Van, 901 milhões de patacas, bem como a construção de habitação económica no lote TN27 da Taipa, a de habitação pública no Bairro da Ilha Verde e no Fai Chi Kei, ou seja, 454 milhões, 170 milhões e 151 milhões de patacas, respectivamente;

✧ Segurança pública: 460 milhões de patacas com redução de 278 milhões de patacas, 37,7%;

✧ Serviços Gerais de Administração Pública: 353 milhões de patacas, com um aumento de 135 milhões de patacas, 61,8%;

✧ Saúde: 168 milhões de patacas, com um aumento de 22 milhões de patacas, 14,9%;

✧ Outros Serviços Colectivos e Sociais: 157 milhões de patacas, com um aumento de 82 milhões de patacas, 107,7%.

A receita ordinária integrada de 2011 fixou-se em 122 972 milhões de patacas, com um acréscimo de 49 082 milhões de patacas face à orçamentada. Simultaneamente, a despesa ordinária integrada foi de 45 593 milhões de patacas, sendo 7400 milhões de patacas de valor inferior ao que havia sido orçamentado. Sendo as receitas efectivamente realizadas superiores às despesas, o total do saldo da conta ordinária integrada de 2011 foi de 77 379 milhões de patacas, das quais 63 745 milhões de patacas pertenciam à Caixa de Tesouro da RAEM, enquanto 13 634 milhões de patacas eram dos organismos autónomos.

Exmo. Sr. Presidente,

Exmos. Srs. Deputados:

O regime jurídico da reserva financeira da RAEM foi oficialmente criado e entrou em vigor este ano, tendo os saldos orçamentais acumulados até ao ano económico de 2010 sido transferidos em meados de Fevereiro de 2012. Quanto ao saldo orçamental de 2011 existente na Caixa do Tesouro da Região, após apreciação, é transferido para a reserva financeira, ao abrigo do disposto no n.º 1, do artigo 6.º, da Lei n.º 8/2011, o «Regime Jurídico da Reserva Financeira».

A seguir apresenta-se o relatório sobre a execução das contas agregadas dos organismos especiais. A elaboração das contas agregadas dos organismos especiais baseia-se no regime de acréscimo, cujas razões pela sua adopção se ficaram a dever principalmente à especificidade das funções de certos organismos,

dado que só tal regime contabilístico pode reflectir de forma evidente os resultados do exercício, abrangendo as respectivas actividades, essencialmente, a concessão de crédito, os seguros, os investimentos financeiros e os serviços postais. Até ao final do ano de 2011, seis organismos autónomos foram classificados como “organismos especiais”, nomeadamente, a Direcção dos Serviços de Correios, a Caixa Económica Postal, o Fundo de Pensões, a Autoridade Monetária de Macau, o Fundo de Garantia Automóvel e Marítimo e a Fundação Macau.

O total de rendimento dos organismos especiais referente a 2011 fixou-se em 8149 milhões de patacas, evidenciando um acréscimo de 750 milhões de patacas, ou seja, de 10,1%, face ao ano de 2010, enquanto o total da despesa somou 3587 milhões de patacas, reflectindo uma subida de 1187 milhões de patacas, ou seja, de 49,4%, comparativamente ao ano de 2010. Reportado ao final do período, o total do saldo das contas agregadas dos organismos especiais foi de cerca de 4561 milhões de patacas, com um decréscimo de 437 milhões de patacas, ou seja, de 8,7%, em comparação com 2010.

Exmo. Sr. Presidente,

Exmos. Srs. Deputados:

Termino aqui a minha apresentação.

Muito obrigado a todos.

**Presidente:** Tem a palavra o Sr. Ho Veng On, Comissário do Comissariado de Auditoria.

**Comissário do Comissariado de Auditoria, Ho Veng On:** Sr. Presidente, Srs. Deputados:

De acordo com o plano, após o fim do ano financeiro o Comissariado de Auditoria recebeu a Conta Geral da Região Administrativa Especial de Macau, referente a 2011, e apresentada pela Direcção dos Serviços de Finanças nos finais de Maio deste ano. Nos finais de Setembro, o CA procedeu à auditoria da Conta Geral que é constituída por dois conjuntos de demonstrações financeiras, sendo um relativo à “Conta Ordinária Integrada do Governo” e outro à “Conta Agregada dos Organismos Especiais” e elaborou o Relatório de Auditoria da Conta Geral de 2011, para emitir um parecer de auditoria.

Os resultados da auditoria revelam que as referidas demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com os respectivos regimes aplicáveis e apresentam, em todos os aspectos materialmente relevantes, os resultados da execução ou da operação do Governo da RAEM até 31 de Dezembro de 2011.

Decido expressar uma opinião sem reservas sobre a Conta Geral da RAEM de 2011.

À semelhança do ano de 2010, à estrutura da Conta Geral da RAEM de 2011 acrescentaram-se os dados comparativos do exercício anterior, uma vez que o ano de 2010 foi o primeiro em que se aplicou a estrutura da Conta vigente, não sendo possível acrescentar os dados comparativos de 2009, o que está previsto na lei. Portanto, nos termos do disposto no artigo 6.º, do despacho do Chefe do Executivo n.º 121/2011, a partir de 1 de Janeiro de 2012 as disposições das normas sobre a elaboração da Conta Geral, relativas

à divulgação dos dados comparativos com o exercício anterior, aplicam-se a partir de 1 de Janeiro de 2012, e a DSF elaborou em 2011 a Conta Geral da RAEM de 2012, em obediência a estas disposições. Pelo segundo ano consecutivo e de forma metódica, o CA aumentou a proporção das auditorias *in loco* e o âmbito das auditorias, com vista a assegurar com maior grau de certeza a legalidade das operações financeiras e das contas públicas.

No respeitante à qualidade dos trabalhos de auditoria, nomeadamente para manter o nível de exactidão e rigor, o CA continuou a aplicar o nível de materialidade que foi reduzido no ano passado aos cálculos de verificação.

Por outro lado, em colaboração do Gabinete de Auditoria Nacional, o CA concebeu e desenvolveu o Programa Informático de Auditoria *in loco* (edição de Macau), que foi aplicado em 2012. Encontrando-se na sua primeira fase de desenvolvimento, o programa é utilizado nos trabalhos de auditoria à Conta da Caixa do Tesouro, nomeadamente na verificação e cálculo, na procura e na integração de dados. As tecnologias informáticas de apoio permitem elevar a eficiência e o nível de precisão, constituindo ainda uma plataforma tecnológica para o desenvolvimento continuado de programas, especialmente no que diz respeito à consolidação das bases para aplicar o referido programa informático à auditoria aos serviços autónomos.

Através dos processos de trabalho e ajuda das tecnologias acima mencionadas, o CA trabalha com zelo para melhorar a qualidade dos pareceres da auditoria. Antes de ser submetido ao Chefe do Executivo o “Relatório da Auditoria da Conta Geral de 2011”, o processo da auditoria interna foi concluído pela unidade da auditoria interna especializada e independente, reforçando a fiabilidade e confiança do Relatório de Auditoria da Conta, assegurando que as provas de auditoria obtidas são suficientes e apropriadas para efeitos de emissão duma opinião de auditoria fundamentada.

Obrigado, Sr. Presidente.

Obrigado, Srs. Deputados.

**Presidente:** Srs. Deputados:

De acordo com o disposto no artigo 154.º, do Regimento da Assembleia Legislativa, temos de aguardar pelo parecer e resolução a apresentar pela 2ª Comissão Permanente, para apreciar esta proposta de lei. Hoje não é para debater. Agradeço ao Sr. Secretário e ao Sr. Comissário, bem como aos Srs. Governantes, pela presença nesta reunião plenária.

Aguardem mais um pouco, vamos passar para o 4º ponto da Ordem do Dia.

(Saída dos governantes do hemiciclo)

**Presidente:** Bom... Srs. Deputados:

Agora vamos apreciar o ano de 2012, perdão... o Orçamento Privativo da Assembleia Legislativa do ano de 2013.

Convido o Sr. Deputado Tsui Wai Kwan a fazer uma apresentação.

**Tsui Wai Kwan:** Obrigado, Sr. Presidente.

Caros Colegas:

Em conformidade com o estipulado no artigo 39.º, da lei n.º 11/2000, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 14/2008 e pela Lei n.º 1/2010, submete-se à aprovação do Plenário a proposta de orçamento privativo da assembleia legislativa relativo ao ano económico de 2013, no valor global de 127 129 milhares de patacas (mop\$127 129 300).

A presente proposta de orçamento representa um acréscimo global de 17 329 milhares de patacas (+15,8%), em relação ao orçamento inicial do ano de 2012, ou ao orçamento corrigido até 31 de Março de 2012, no valor global de 109 800 milhares de patacas.

Porém, quando considerado o orçamento corrigido da AL para 2012, com o primeiro orçamento suplementar aprovado em 23/04/2012, no valor global de 120 908 milhares de patacas, o acréscimo da despesa orçamentada proposta para 2013 é de apenas 6221 milhares de patacas, ou de 5,1 %.

Seguindo o critério da Direcção dos Serviços de Finanças, para efeitos de justificação das propostas de despesa orçamentada, a apresentação de um orçamento para 2013, com uma despesa global superior em 17 329 milhares de patacas à da despesa global do orçamento inicial de 2012, justifica-se no essencial pelas seguintes razões:

(1) Aumento nas “*despesas com pessoal*”, de 13 407 milhares de patacas (+17,4%), principalmente por razões de um ligeiro aumento de efectivos, actualização das remunerações e de um incremento de actividade nos próximos trabalhos legislativos;

(2) Subsequente aumento nas “*outras despesas correntes*”, no valor de 1780 milhares de patacas, ou de 26,5%, associado à subida das contribuições para os regimes de segurança social inerentes ao aumento de efectivos e às actualizações das remunerações e demais encargos com o pessoal;

(3) Ligeiro acréscimo das despesas com a aquisição de “*bens e serviços*”, no valor de 1792 milhares de patacas, ou de 7,6%, devido nomeadamente aos efeitos da inflação e aquisição de serviços destinados à ampliação e modernização das instalações e equipamentos;

(4) Acréscimo das “*despesas de capital*”, no valor 350 milhares de patacas, ou de 14,9%, devido a necessidades de aquisição e/ou de renovação de equipamentos e programas informáticos.

Srs. Deputados:

A presente proposta de orçamento privativo e anexos encontra-se devidamente fundamentada e, cumpridos todos os requisitos legais, está em condições de ser apreciada e votada.

À consideração dos Srs. Deputados e deste Plenário.

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

Nada de especial. Não tenho nada contra o Orçamento. Temos o arrendamento de uma fracção, o arrendamento da Fábrica de Malhas Universal, Lda, com o contrato celebrado por 5 anos. Quero saber porque precisamos de arrendar uma fracção? Gostava de saber...

**Presidente:** Na realidade, serve de armazém. Porque com tantos anos temos muitas informações acumuladas no passado e que são gravadas em CD. Como não podemos destruir estes CD, por serem história, portanto, foram empacotados para não ocupar as instalações da AL. No próximo ano, vamos aumentar mais 4 gabinetes para os Srs. Deputados e assessores jurídicos, que vão aumentar também. Portanto, as informações acumuladas serão guardadas num edifício industrial.

Bom... Vamos proceder à votação do projecto de resolução nesta reunião plenária. Embora seja um artigo único, vamos votar na generalidade e na especialidade, respectivamente.

Agora, vamos votar na generalidade a resolução na reunião plenária sobre o nosso Orçamento Privativo do ano 2013.

Procedam à votação.

(Votação)

**Presidente:** Aprovado.

Agora a votação na especialidade do mesmo artigo. Bom... Procedam à votação na especialidade.

(Votação)

**Presidente:** Aprovado.

Bom... foram concluídos os 4 pontos da Ordem do Dia. Declaro encerrada a reunião de hoje.

**Lam Heong Sang:** Votar para as comissões...

**Presidente:** Sim, votar os Presidentes das comissões e Secretários.

**Intérpretes-tradutores:** Gabinete de Tradução

**Redactores:** Gabinete de Registo e Redacção

