



澳門特別行政區 立法會會刊

DIÁRIO DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

第四屆立法會 第四立法會期 (二零一二—二零一三)
IV LEGISLATURA 4.ª SESSÃO LEGISLATIVA (2012-2013)

第一組 第 IV-102 期
I Série N.º IV-102

Data: 21 de Maio de 2013
22 de Maio de 2013

(Reunião do dia 21 de Maio)

Início da reunião: 15 horas
Termo da reunião: 19 horas e 20 minutos

(Reunião do dia 22 de Maio)

Início da reunião: 15 horas
Termo da reunião: 15 horas e 36 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 de 21 de Maio)

Deputados presentes: Lau Cheok Va, Ho Iat Seng, Kou Hoi In, Fong Chi Keong, Kwan Tsui Hang, 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 Maria 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 Tong Io Cheng.

Deputados ausentes: Chui Sai Cheong, Leonel Alberto Alves, Chui Sai Peng e Chan Mei Yi.

(Deputados presentes e ausentes na reunião de 22 de Maio)

Deputados presentes: Lau Cheok Va, Ho Iat Seng, 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 Maria Pereira Coutinho, 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 Tong Io Cheng.

Deputados ausentes: Chui Sai Cheong, Leonel Alberto Alves, Vitor Cheung Lup Kwan, Chui Sai Peng, Leong On Kei e Chan Mei Yi.

Convidados:

Lau Si Io, Secretário para os Transportes e Obras Públicas;
Francis Wong Chan Tong, Chefe do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas;
Jaime Roberto Carion, Director dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes;
Cheong Weng Chon, Director dos Serviços de Assuntos de Justiça;
Chan Pou Ha, Subdirectora dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes; e
Lam Chi Long, Chefe do Departamento de Inspeção e Contencioso da Direcção dos Serviços de Assuntos e Justiça;

(Reunião do dia 21 de Maio)

Ordem do Dia:

- 1) Discussão e votação na especialidade da proposta de lei intitulada “Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção”;
- 2) Apresentação, discussão e votação na generalidade do projecto de lei intitulado “Regime da Actualização das Renditas de Bens Imóveis Destinados a Habitação”;
- 3) Apresentação, discussão e votação na generalidade do projecto de lei intitulado “Regime jurídico aplicável à prestação de serviços de promoção, informação e apoio aos consumidores e utentes, através de centros telefónicos”;
- 4) Apresentação, discussão e votação na generalidade do projecto de lei intitulado “Processo especial de tutela dos trabalhadores com base na igualdade e não discriminação em função do sexo e da orientação sexual”;
- 5) Apresentação, discussão e votação na generalidade do projecto de lei intitulado “Processo especial de tutela da personalidade do trabalhador”;
- 6) Discussão e votação do projecto de deliberação do Plenário relativo à proposta de debate sobre um assunto de interesse público apresentado pelos deputados Chan Wai Chi e Ng Kuok Cheong em

11 de Abril de 2013.

Caros colegas:

(Reunião do dia 22 de Maio)

Ordem do Dia:

- 2) Apresentação, discussão e votação na generalidade do projecto de lei intitulado “Regime da Actualização das Rendas de Bens Imóveis Destinados a Habitação”;
- 3) Apresentação, discussão e votação na generalidade do projecto de lei intitulado “Regime jurídico aplicável à prestação de serviços de promoção, informação e apoio aos consumidores e utentes, através de centros telefónicos”;
- 4) Apresentação, discussão e votação na generalidade do projecto de lei intitulado “Processo especial de tutela dos trabalhadores com base na igualdade e não discriminação em função do sexo e da orientação sexual”;
- 5) Apresentação, discussão e votação na generalidade do projecto de lei intitulado “Processo especial de tutela da personalidade do trabalhador”;
- 6) Discussão e votação do projecto de deliberação do Plenário relativo à proposta de debate sobre um assunto de interesse público apresentado pelos deputados Chan Wai Chi e Ng Kuok Cheong em 11 de Abril de 2013.

Sumário: Intervenções no período de antes da Ordem do Dia dos Srs. Deputados Kou Hoi In (também em nome dos Srs. Deputados Ho Iat Seng, Cheang Chi Keong e Fong Chi Keong), Chan Meng Kam, Ho Ion Sang, Leong On Kei, Ung Choi Kun, Ng Kuok Cheong, Au Kam San, Chan Wai Chi, Sio Chi Wai, Kwan Tsui Hang, Lam Heong Sang, Lee Chong Cheng, Ho Sio Kam, Mak Soi Kun, Tsui Wai Kwan, Lau Veng Seng; Aprovação na especialidade da proposta de lei intitulada “Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção”; Não aprovação na generalidade dos projectos de lei intitulados “Regime da Actualização das Rendas de Bens Imóveis Destinados a Habitação”, “Regime jurídico aplicável à prestação de serviços de promoção, informação e apoio aos consumidores e utentes, através de centros telefónicos”, “Processo especial de tutela dos trabalhadores com base na igualdade e não discriminação em função do sexo e da orientação sexual” e “Processo especial de tutela da personalidade do trabalhador”, apresentados pelo Deputado José Pereira Coutinho; Discussão, votação e aprovação do projecto de deliberação do Plenário relativo à proposta de debate sobre um assunto de interesse público apresentado pelos Deputados Chan Wai Chi e Ng Kuok Cheong em 11 de Abril de 2013.

Acta:

(Sessão de 21 de Maio)

Presidente: Srs. Deputados:

Boa tarde.

Vamos dar início à reunião plenária. Inscreveram-se 16 deputados para usar da palavra no período de antes da Ordem do Dia. 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.

Sr. Presidente,

No início deste mês, uma chuva torrencial provocou graves inundações em diversas zonas de Macau. Depois da tempestade, as entidades competentes agiram logo para esclarecimento das questões, afirmando que as medidas de contingência e de acompanhamento tinham sido todas activadas, de imediato, durante a tempestade, e que iam fazer o seu melhor para remediar os problemas causados pelas inundações. No entanto, em relação às razões que motivaram as inundações, cada serviço apresentou a sua interpretação e tentou “chutar” a responsabilidade para os outros, no entanto, todos afirmaram que as inundações não tinham sido provocadas apenas por uma única razão. Este incidente demonstra, mais uma vez, o velho problema da Administração, ou seja, “cada um actua à sua maneira”. A Administração tem de reflectir sobre isto!

Para além das zonas onde já são tradicionais as grandes inundações, tais como, San Kio, Av. Almeida Ribeiro, Patane e Porto Interior, aquela chuva torrencial que durou cerca de três horas provocou ainda inundações nas zonas de Seak Pai Van, Habitação Pública do Lago, Jardim Central da Taipa e Av. de Horta e Costa. A Rua do Cunha, na Taipa, foi a zona mais afectada pelas inundações, com o nível das águas a atingir os joelhos, várias lojas ficaram inundadas e as mercadorias encharcadas, e vários automóveis estacionados nas vias públicas foram também vítimas destas inundações, portanto, foram graves os prejuízos tanto para os lojistas como para os moradores da zona.

No dia a seguir às inundações, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lao Si Io, convocou uma reunião urgente com os serviços competentes para apurar as razões das inundações, efectuar avaliações e definir um plano de contingência adequado, a fim de se melhorarem os trabalhos de alerta para o futuro. No terceiro dia, os diversos serviços públicos, nomeadamente, a Direcção dos Serviços Meteorológicos e Geofísicos (SMG), a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais (IACM), a Direcção dos Serviços para os Assuntos de Tráfego (DSAT), o Gabinete para as Infra-estruturas de Transportes (GIT), organizaram uma sessão com os representantes de várias associações civis da Taipa, com vista a prestar esclarecimentos sobre as medidas de contingência adoptadas e os mecanismos de comunicação estabelecidos, a ouvir opiniões, e a proceder à avaliação dos trabalhos preparatórios a fazer para enfrentar a chegada da estação das tempestades. Entretanto, os representantes dos vários serviços referiram apenas que, no dia das inundações, tinham sido de imediato accionados os mecanismos de contingência, e que tinha sido enviado pessoal aos pontos críticos para inspecção e para se prepararem para responder à situação. Quanto às razões que provocaram essas graves inundações, ninguém respondeu e cada um empurrou as responsabilidades para os outros, apenas afirmaram que podem ter sido vários os factores que estiveram na origem das inundações.

Não restam dúvidas de que o Governo tem prestado elevada atenção ao problema das inundações em Macau e tem trabalhado bastante. Por exemplo, investiu avultadas somas do erário público para melhorar a rede de esgotos na Avenida de Horta e Costa, instalou estações de monitorização nos pontos críticos de inundações, emitiu sinais de alerta aos residentes que se registaram para acesso aos serviços de alerta de inundações via SMS, etc.. E, em 2011, criou um grupo interserviços, responsável pela realização de estudos específicos para dar resposta às inundações no Porto Interior.

O Governo já fez muito, mas cada serviço actua à sua maneira, e quando surgem problemas, cada um insiste nas suas razões. E quando as tarefas envolvem vários serviços, é inevitável a situação de cada um deles a tentar esquivar-se às responsabilidades, uma vez que não existem mecanismos de coordenação eficazes. Mesmo quando o Governo cria grupos de trabalho especializados interdepartamentais ou conselhos para a resolução de um determinado assunto, as suas tarefas concentram-se sempre em investigações, estudos e apresentação de sugestões, mas quando se chega à fase da concretização e implementação dessas tarefas, falta sempre uma entidade que assuma a coordenação e as devidas responsabilidades.

Os próximos meses são de chuvas e tufões. Segundo as previsões dos Serviços Meteorológicos e Geofísicos, este ano vão passar por cá dois tufões que vão obrigar a içar o sinal 8, e as chuvas intensas vão concentrar-se em finais de Junho e de Setembro. No próximo ano e nos anos seguintes, as chuvas intensas e os tufões vão continuar, assim sendo, como é que o Governo vai resolver, de vez, o problema das inundações, para aliviar as preocupações dos lojistas e dos moradores?

Na nossa opinião, o problema das inundações não consegue ser resolvido apenas por um serviço, para o resolver há que criar um mecanismo de cooperação interserviços. No entanto, o pressuposto tem de ser definir primeiro e claramente as respectivas competências, e de seguida concentrar as forças dos diferentes serviços e dar respostas eficazes para resolver o problema das inundações. A cooperação interserviços exige a elaboração de relatórios de vistoria e monitorização, estudos e avaliações sobre a capacidade de escoamento das águas da chuva, revisões periódicas e aperfeiçoamento constante das medidas de emergência e dos mecanismos de troca de informações, e ainda o assegurar da eficácia das previsões e a divulgação atempada das respectivas informações. Os serviços devem estar preparados para enfrentar as chuvas torrenciais e as monções.

Solicitamos ao Governo para que avance desde já com um estudo conjunto sobre as razões das graves inundações registadas nas diferentes zonas das Ilhas, e para concretizar, quanto antes, medidas eficazes para resolver o problema. E por forma a evitar grandes inundações no período de chuvas torrenciais que se avizinha, há que retirar os devidos ensinamentos desta recente situação e reforçar os trabalhos de vistoria e fiscalização à rede de esgotos e estações elevatórias de águas pluviais nos diversos pontos negros da cidade, melhorar a rede de esgotos, e elevar a eficácia do escoamento das águas nos dias de chuva. Os diversos serviços responsáveis devem manter estreitos diálogo e cooperação e apoiarem-se mutuamente, por forma ao desenvolvimento conjunto das diversas tarefas, em prol da redução quer dos incómodos para a nossa população, quer dos prejuízos para o negócio dos empresários e comerciantes. Obrigado.

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

Chan Meng Kam: Obrigado, Sr. Presidente.

Há dias, uma chuva torrencial provocou várias inundações na nossa pequena cidade. Perante a surpresa destas fortes inundações, que raramente atingem esta dimensão, a população teve de sofrer muito e, ao mesmo tempo, criticava: “Afinal, o que é que os serviços competentes do Governo estão a fazer?”

Esta forte chuva repentina fez acordar muitos residentes e muitos

perceberam que os seus bens corriam o risco de ficar submersos. A administração das infra-estruturas da cidade, bem como a protecção da segurança da vida e dos bens da população, são responsabilidades sagradas do Governo. Afinal, como é que o Governo é capaz de resolver o problema das inundações, que já existe há muito tempo?

Por causa desta grande chuvada, realizou-se uma reunião interdepartamental, tendo o Secretário Lao convocado os representantes da Direcção dos Serviços Meteorológicos e Geofísicos, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, do Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, da Direcção dos Serviços para os Assuntos de Tráfego e do Gabinete para as Infra-estruturas de Transportes. Tratou-se de uma reunião fora de prazo, sem quaisquer novidades, e, quanto às razões das inundações, cada membro respondia à sua maneira, esquivando-se das responsabilidades, e ninguém pretendia assumir a culpa. Perante isto, entendo que a principal razão é a falta, desde sempre, de um mecanismo de cooperação interdepartamental.

Qualquer pessoa que tenha conhecimento geral sabe que a resolução das inundações não pode depender de um só serviço, tal como o Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais (IACM), devendo haver cooperação entre os serviços das áreas meteorológica, de obras públicas, de infra-estruturas e de trânsito, etc., para efectuar prevenções, resoluções, manutenções eficazes e demais medidas, e só assim se poderá obter um melhor resultado. A cooperação a longo prazo deve ser defendida com firmeza. Os serviços não podem limitar-se a organizar uma reunião interserviços depois das chuvas grandes e das inundações, e a efectuar apenas trabalhos superficiais para iludir o público. Tais actos poderão ser considerados como um exemplo falhado da cooperação efectuada entre os serviços.

Na área da administração pública, a cooperação interserviços tem vindo a tornar-se numa tendência. Em 1997, o Governo do Partido Trabalhista britânico, depois de chegar ao poder, e a fim de demonstrar a sua vontade de fazer reformas nas entidades públicas, criou o termo “interserviços” e tomou medidas de implementação eficaz. Os governos de muitos países e regiões têm seguido a Inglaterra, promovendo muito a cooperações entre serviços. O plano de reforma do Governo de Singapura – os serviços públicos do Século XXI – já foi implementado há mais de dez anos e o “slogan” de “muitas entidades, um governo” já penetrou profundamente no pensamento do público. O efeito óbvio é que o desempenho da administração pública se elevou significativamente, e os problemas e conflitos sociais são resolvidos de forma rápida e eficaz. A população gosta muito do seu Governo e apoia-o na implementação das linhas de acção segundo as leis, por isso, a sociedade fica mais harmonizada.

O Governo da RAEM, ao governar de acordo com a lei, não pode afastar a cooperação interserviços. Por exemplo: foram criados grupos interserviços temporários, ou a longo prazo, destinados a tratar de questões como as inundações, o caso do Edifício “Sin Fong Garden”, os preços dos alimentos, o combate às pensões ilegais, o mecanismo de garantia da pensão para idosos, a aceleração da aprovação de projectos de construção, o embelezamento das ruas, o reordenamento dos bairros antigos e os trabalhos de fiscalização dos equipamentos electromecânicos, etc., no entanto, a eficácia da administração pública não foi evidente e muitas questões arrastaram-se em discussões e estudos, repetidamente, pelo que não conseguiram ser resolvidas. O motivo principal é: o Governo só se preocupa com a “fachada” do trabalho e não dá importância aos efeitos concretos da coordenação. A cooperação interserviços tem

como objectivo resolver os problemas, desde que ainda não estejam resolvidos, e a própria colaboração interserviços traz novas questões, isto é, em relação à resolução dos problemas, os serviços que integram a cooperação tratam do assunto à sua maneira, não dando importância ao ponto de vista doutros organismos e carecendo da cultura de apoiar as actividades interserviços; além disso, a calendarização para o desenvolvimento e implementação dos projectos não corresponde à realidade; existe a sobreposição de funções de alguns organismos, alguns serviços tentam manter a própria força de influência, dependendo demasiadamente do pensamento colectivo, e faltam compromissos políticos; os procedimentos administrativos são muito complexos, o trabalho anda de um serviço para o outro e transforma-se num “vaivém”.

A cooperação interdepartamental no Governo tem como objectivo uma gestão efectiva da estrutura hierarquizada adoptada e a credibilidade do Governo é directamente influenciada pelo efeito dessa cooperação. O sucesso desta forma de cooperação depende de uma direcção excelente e da transmissão efectiva de um claro objectivo comum. Quando um funcionário público, que trabalha habitualmente num só serviço, participar num projecto interdepartamental, deve dar importância a diversos valores, tais como prática, integração, inovação, assunção de risco, bem como flexibilidade e mudança.

Para os problemas encontrados na cooperação interdepartamental, sugiro que o Governo deve estabelecer uma unidade orgânica destinada a desenvolver e a promover estratégias de cooperação interdepartamental; enviar dirigentes equiparados aos Secretários para estudarem os temas relacionados com essa forma de cooperação, e reforçar a fiscalização e responsabilização; deve o Governo realizar, ainda, um estudo sobre a forma adequada que os trabalhadores devem adoptar no tratamento dos assuntos relativos à cooperação interdepartamental, bem como definir a competência e a distribuição de trabalho que cabe a cada serviço público. Para além disso, deve também acompanhar, do início ao fim, o processo total de cooperação interdepartamental, em vez de só realizar uma conferência de imprensa conjunta semelhante a propaganda; e estabelecer um regime explícito para a aplicação de prémios e sanções, com vista a incentivar os trabalhadores a contribuírem mais para esta forma de cooperação. Só assim será possível obter o sucesso, através do bom funcionamento da cooperação interdepartamental a que o Governo dá grande importância. Obrigado.

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

Ho Ion Sang: Obrigado, Sr. Presidente.

Caros colegas:

As inundações em Macau já há muito que atormentam os residentes das zonas baixas, e o Governo não consegue resolver o problema apesar das muitas obras de reordenamento efectuadas ao longo destes vários anos. Com as chuvas fortes no início deste mês aumentaram as zonas inundadas, e ficou demonstrado que os serviços actuam cada um à sua maneira, o que leva, sem qualquer dúvida, os residentes, a desconfiarem do Governo quanto à resolução do problema das inundações.

O Governo afirmou várias vezes que, através do reordenamento do sistema de drenagem e da construção de estações elevatórias de águas pluviais, ia ser possível aumentar a capacidade de recolha e

escoamento das águas da chuva e, assim, melhorar a situação, mas atendendo aos factos, verifica-se que as obras com as quais se gastaram muito dinheiro e recursos públicos não conseguem ainda resolver o problema das inundações. Todos os anos, na época de chuvas e tufões, as zonas onde as inundações são normais são afectadas, e as zonas ao redor da Estrada Governador Albano de Oliveira, na Taipa, onde anteriormente não havia inundações, são agora pontos negros. Os residentes suspeitam que isso se deve ao entupimento do sistema de drenagem devido aos materiais de construção abandonados durante as obras públicas efectuadas nos últimos anos. O Gabinete para as Infra-estruturas de Transportes (GIT) negou e apontou que as inundações não foram provocadas por nenhum desses factores, e o Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais referiu que tinha aplicado multas aos concessionários por bloqueamento da rede de drenagem principal nas zonas onde decorreram obras de grande dimensão. Cada serviço deu a sua explicação sobre os factores que provocaram as referidas inundações, por isso, a população sente que passam as responsabilidades de uns para os outros e que cada um actua à sua maneira. Quando, recentemente, o pessoal do IACM inspeccionava a rede de drenagem, detectou a acumulação de resíduos de madeira, gravilhas, materiais de decoração inutilizados, etc.. Ora, tudo isto pode ter atrapalhado o escoamento das águas, e não se exclui a possibilidade de estes resíduos terem sido inadequadamente tratados. Se as autoridades competentes sabiam da situação, ou seja, que aqueles resíduos podiam levar ao entupimento da rede de esgotos, porque é que se limitaram a passar multas e não procederam à desobstrução atempada dos esgotos entupidos? Porque é que esperaram pelas inundações e consequentes prejuízos para os residentes para, de forma atrasada, fazerem alguma coisa? Quanto ao outro serviço responsável pela inspecção ao tratamento adequado dos resíduos por parte das construtoras, que passou as referidas multas, como é que pode insistir, perante o público, que “quem não sabe não tem culpa”? De facto, nos últimos anos, as obras públicas não pararam em Macau, e se o Governo não consegue adoptar medidas de prevenção, por exemplo, reforço da fiscalização e controlo dos estaleiros de obras, para a eliminação atempada do lixo e objectos acumulados nos esgotos, situações semelhantes à das recentes inundações vão repetir-se. Para além disso, as inundações registadas no Edifício do Lago e nas habitações públicas de Seac Pai Van, concebidos e construídos pelo Governo, levantam suspeitas. As pessoas questionam se, na altura da concepção daquelas habitações, o Governo não teve em conta o problema das inundações ou se estas se deveram a erros de concepção. O Governo tem sempre frisado a necessidade de se criarem bairros agradáveis para se viver, mas apenas uma chuvada intensa foi suficiente para inundar tão grande área, e isto, como é óbvio, preocupa os residentes, pois não sabem quando é que este problema das inundações em Macau vai ser resolvido. Um residente até ironizou, e perguntou: Macau é uma cidade de turismo internacional, então, será que deve seguir o exemplo de Veneza e transformar-se numa “Veneza do Oriente”?

Finalmente, solicito ao Governo que acelere o ritmo dos trabalhos de controlo de inundações nas zonas baixas, como no Porto Interior, Fai Chi Kei, Almeida Ribeiro, etc., e para que, a partir da experiência obtida com estas inundações, reforce a inspecção aos esgotos, proceda às respectivas obras de manutenção e fiscalização, tome a iniciativa de limpar os esgotos entupidos e que, posteriormente, exija o pagamento dessas despesas de limpeza a quem de direito, a fim de garantir o devido escoamento das águas. Deve ainda ser reforçada a coordenação e cooperação interdepartamentais, com vista à revisão do sistema de drenagem e a assegurar bons resultados das diversas obras de aperfeiçoamento

contra as inundações. Para além disso, na sequência da ocupação das habitações públicas, vai haver lugar a grande concentração de pessoas numa mesma zona, portanto, o Governo tem de averiguar quais são as razões das inundações e verificar o estado das diversas instalações complementares nos complexos de habitação pública, a fim de estarmos preparados para enfrentar eventuais chuvas fortes no futuro. Obrigado.

Presidente: Tem a palavra a Sr.ª Deputada Leong On Kei.

Leong On Kei: Obrigada, Sr. Presidente.

Ocorreram, ultimamente, vários casos de suicídio, uns por razões emocionais e outros por motivos de pressão nos estudos. É com o acelerar do ritmo de vida e com o incrementar da intensidade competitiva que o cidadão comum está cada vez mais exposto às pressões do trabalho, da família e dos estudos. Assim, caso não consiga auto-regularizar-se ou obter uma assistência correcta, o “stress” constituir-se-á na fonte das mais diversas doenças do foro psicológico e até da tomada de atitudes extremas. Segundo a Organização Mundial de Saúde, no ano passado, cerca de 350 milhões de pessoas no mundo estavam afectadas pela depressão, ou seja, em cada 10 pessoas, uma sofre de psicopatologia e, em cada 20, uma sofre de depressão. Além disso, prevê-se que a depressão passe a ser a segunda doença mais comum em 2020.

Nestes últimos anos, têm surgido casos infelizes resultantes das pressões de vida. Se bem que cada qual tenha de conhecer por si formas de aliviar o “stress”, o mais importante é saber recorrer atempadamente à ajuda e apoio externos. Contudo, segundo o relatório de actividades da Direcção dos Serviços de Saúde para 2011, dispõem aqueles serviços de apenas 10 psiquiatras. Além disso, o número de psiquiatras e psicólogos em serviço nas instituições comunitárias de prestação de cuidados de saúde conta-se pelos dedos de uma mão. Segundo os casos de assistência a alunos que têm vindo a ser acompanhados pelas organizações comunitárias em pouco mais de 10 escolas, sabe-se que o número de doenças do foro emocional e psiquiátrico tem vindo a subir em flecha nestes últimos anos, ao ponto de ser necessário encaminhar para o hospital, em média, um caso por semana. Tudo isto prova que a pressão dos estudos, do trabalho e da vida, sobre a população em geral, tem vindo a aumentar com o rápido desenvolvimento social e a célere transformação ambiental, havendo, pois, uma procura cada vez mais acrescida dos serviços de psicoterapia. Será que o pessoal de saúde dessa área de serviços está à altura para dar resposta a essa procura?

O Governo deve, tendo em conta as exigências do actual desenvolvimento social, acelerar a formação de profissionais para as áreas de psiquiatria, psicoterapia e assistência social; deve especialmente, e de forma contínua, aperfeiçoar a qualidade dos psicólogos-conselheiros e do pessoal de cuidados de saúde da área de psiquiatria das escolas e das entidades de prestação de cuidados de saúde dos bairros comunitários; deve ainda aperfeiçoar o mecanismo de tratamento e apoio às pessoas com transtornos mentais, nas escolas e nos bairros comunitários; deve disponibilizar, necessária e atempadamente, nos bairros comunitários, apoios e serviços aos alunos e aos residentes com pressão nos estudos e no trabalho, por forma a aliviar a pressão dos mesmos, salvaguardar a saúde mental dos residentes e evitar o surgimento de actos radicais. Ao mesmo tempo, o Governo deve reforçar os trabalhos de sensibilização e educação sobre como reduzir a pressão e conviver com a adversidade, e reforçar a capacidade de auto-regularização do estado mental dos residentes e a consciência dos mesmos em tomar a

iniciativa de pedir apoio.

Sabe-se que a maior parte da população activa de Macau é composta por trabalhadores do sector de serviços, tais como, por exemplo, do sector do jogo. Devido às necessidades da sua profissão, isto é, o funcionamento 24 horas por dia, os trabalhadores têm de trabalhar por turnos e, assim sendo, não têm tempo de participar nos convívios sociais normais e de dialogar com os seus familiares, facto que origina o enfraquecimento e o afastamento das relações com a família, os filhos e os amigos. Mais a mais, a disciplina exigida nessa profissão é rigorosa, facto que aumenta a pressão do trabalho e põe, permanentemente, os trabalhadores em situação de “stress”. Assim sendo, são mais susceptíveis a problemas e doenças mentais, tais como, inquietude, falta de capacidade de autocontrolo, fraqueza psíquica, etc. Na realidade, foram mesmo constatados casos de transtornos mentais e atitudes extremas por parte de trabalhadores desse sector. Tendo em conta as especificidades do regime de turnos desta profissão, o Governo deve, por um lado, reforçar os serviços de apoio prestados por psicólogos-conselheiros nos bairros comunitários e, por outro, criar diversos serviços, instalações e centros recreativos e culturais com horário de funcionamento que permita a esses trabalhadores poderem usufruir desses espaços e frequentá-los no seu período de descanso, por forma a aliviar a sua pressão de trabalho, em prol do seu desenvolvimento mental saudável, da redução pela raiz da ocorrência de desastres, e da criação de condições de apoio para o desenvolvimento harmonioso da sociedade e da família.

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

Ung Choi Kun: Obrigado, Sr. Presidente.

No dia 3 de Novembro de 2012, o Gabinete de Estudo das Políticas divulgou o “Documento de Consulta sobre o Enquadramento das Políticas Demográficas”, no qual se refere que: “há que ter em consideração o tipo de método para otimizar o mecanismo de atracção de quadros qualificados”. E na sessão de perguntas e respostas na Assembleia Legislativa (AL), no passado dia 25 de Abril, o Chefe do Executivo também afirmou que: “Muitos projectos de grande dimensão vão estar concluídos em 2016, e estima-se que o problema dos quadros qualificados venha a assumir maior realce, por isso, Macau tem de começar, desde já, a preparar-se para enfrentar essa “tempestade”, no sentido de pensar sobre a possibilidade de aproveitar os quadros qualificados que são os estudantes universitários do exterior. No entanto, em primeiro lugar há que saber quais são os métodos que permitem mais oportunidades de ascensão social aos nossos cidadãos, bem como pensar em soluções que permitam aumentar os apoios ao desenvolvimento do ensino superior.”. Depois destas afirmações, acendeu-se a discussão sobre a formação de quadros qualificados e a permanência e trabalho em Macau de estudantes do exterior.

Face ao desenvolvimento social, o Governo da RAEM assumiu uma visão prospectiva e pensou em planear e em preparar-se antes da tal “tempestade”. Este raciocínio merece o meu elogio, no entanto, parece que há ainda margem para melhorias no que respeita à transmissão da mensagem. O que é que Macau quer no futuro? Recursos humanos em quantidade ou em qualidade? Segundo os dados disponíveis, até finais de 2012, as taxas de desemprego e de insuficiência de trabalho eram, respectivamente, 1,9% e 0,8%, e o número de trabalhadores não residentes (TNR) em Macau ascendia a pouco mais de cento e dez mil pessoas. Podemos verificar que Macau precisa urgentemente de recursos humanos. E quanto à

matéria da fixação de estudantes universitários não residentes em Macau, o Secretário Francis Tam afirmou que: “*os procedimentos de apreciação e autorização podem iniciar-se quando existirem empresas que os contratem. Em geral, ao fim de dois meses podem aqueles estudantes começar a trabalhar em Macau*”. Julgo que não se trata duma questão de quantidade de recursos humanos, então, se se trata de uma questão de qualidade, há que saber, em primeiro lugar, o que é que são recursos humanos qualificados. Será que os universitários que concluíram os seus cursos são recursos humanos qualificados? Quantos trabalhadores qualificados é que são necessários? Os serviços competentes devem prestar esclarecimentos com base em dados científicos. Em relação a este assunto, as minhas opiniões e recomendações são as seguintes:

Em primeiro lugar, é necessário proceder a uma investigação e análise científicas, a um planeamento prospectivo e à melhoria das políticas para o ensino superior. O desenvolvimento social exige quadros qualificados e recursos humanos em geral, e para além disso, com a evolução da actividade económica, alteração da estrutura económica e desenvolvimento diversificado da indústria, a procura de quadros qualificados e recursos humanos em geral tende a aumentar, então, porque é que os locais não são devidamente aproveitados? No passado, a estrutura industrial não era diversificada, o que levou a que muitos licenciados em medicina, engenharia civil e outras áreas não tivessem sido devidamente aproveitados e tivessem de ingressar no sector do jogo. Para estabelecer Macau como centro mundial de turismo e de lazer, os quadros qualificados e demais recursos humanos não devem concentrar-se nos sectores do jogo e serviços, pois o referido desenvolvimento socioeconómico diversificado exige quadros qualificados, e a procura destes tem aumentado em várias áreas - no direito, serviço social, cuidados de saúde, indústrias culturais e recreativas, medicina chinesa - e também no que respeita a pessoal bilingue em português e chinês. Mas se o Governo não fizer nada disso e tomar apenas as necessárias medidas preventivas, os impactos negativos para a sociedade bem como o agravamento dos conflitos sociais podem vir a acontecer por não se terem conseguido resolver eficazmente os problemas. Portanto, o Governo deve estudar e recolher dados sobre os residentes que ingressam no ensino universitário, tanto localmente como no exterior, e promover a uniformização e a reforma do sistema do ensino superior, assim como a formação de quadros qualificados nas mais diversas áreas - direito, cuidados de saúde, indústrias culturais e recreativas, medicina chinesa - e ainda bilingues em português e chinês, entre outros.

Ademais, a criação de regimes de certificação das qualificações em todas as áreas assegura que os profissionais são efectivamente qualificados. O ensino superior já está generalizado, então, todos os que têm habilitações de nível superior são talentos? Não. Existem até diferenças de qualidade entre licenciados do mesmo curso e da mesma universidade. Por isso, para certificar os profissionais numa determinada área de especialização, há que criar um regime de certificação científico, profissional, prestigiado e justo. Estou muito atento a esta questão, uma vez que em Macau ainda não existe um regime desses, por exemplo, na área da formação de quadros jurídicos, será que o actual regime para o exercício da actividade de advocacia é justo? Na construção civil, os detentores de habilitações académicas que tenham a ver com esta área podem registar-se directamente como arquitectos, engenheiros, etc., sem qualquer avaliação sobre os seus conhecimentos e capacidades profissionais. Porquê? Entre Maio e Junho do ano passado interpelei várias vezes o Governo sobre o regime de qualificação para os assistentes sociais,

mas até ao momento, depois de volvido já um ano, ainda nada se viu sobre o assunto. E na sessão de perguntas e respostas no dia 25 do mês passado, o Chefe do Executivo prometeu que iam ser concretizados esses regimes de certificação das qualificações profissionais, que estavam em fase de criação, e que o Governo da RAEM ia acelerar a sua conclusão. Mas estes regimes são necessários para todas as áreas, pois só assim é que será possível encontrar quadros qualificados e competentes e aumentar eficazmente a nossa competitividade.

A palavra profissional não é a forma educada de designar alguém. Quando se diz que alguém é profissional significa que é especialista em determinada matéria. Ninguém possui habilitações e competências em todas as áreas profissionais, apenas em algumas, numa, e poucas vezes em mais do que uma. De facto, o nível de competitividade de qualquer território depende, essencialmente, da capacidade concorrencial da sua população. Por isso, a concorrência por profissionais qualificados é um dos aspectos cruciais da concorrência a nível inter-regional. Espero que o Governo da RAEM esclareça, de forma científica, as diferenças dos regimes aplicáveis aos recursos humanos qualificados e não qualificados, uniformize as políticas de ensino, reforce o regime do ensino superior, e desenvolva, ainda, acções de formação específicas e prospectivas tendo em conta as necessidades, que aperfeiçoe o regime de qualificação profissional, e que promova, efectivamente, o emprego dos profissionais locais nas diversas áreas. Para além disso, deve também reforçar os sentidos de pertença, de missão e de responsabilidade com base na optimização do regime de importação de pessoal qualificado e não qualificado, pois só assim será possível elevar, verdadeira, estável e sustentadamente, a nossa competitividade, e promover, ainda melhor, o desenvolvimento sustentável e saudável da nossa sociedade. Obrigado.

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

Ng Kuok Cheong: Obrigado, Sr. Presidente.

De acordo com o actual sistema, se os estudantes do exterior, após a sua graduação, forem contratados por uma empresa local, esta terá de fazer um pedido ao Gabinete para os Recursos Humanos para efeitos de contratação de trabalhadores não residentes (TNR). Este pedido é diferenciado entre TNR qualificados e não qualificados. Os TNR apenas têm um documento de identificação para esse efeito e não lhes será emitido o BIR, portanto, não serão transformados em residentes. Mas, caso sejam talentos de peso de que Macau necessite, pode ser feito um pedido ao IPIM e, ao abrigo do regulamento de fixação de residência temporária de técnicos especializados, tornar-se-ão residentes permanentes após 7 anos. Ultimamente, os pedidos para os estudantes do exterior poderem ingressar no mercado de trabalho e para a angariação de talentos, com vista a suprir a falta de recursos humanos locais, têm sido uma forma de ultrapassar o actual sistema de contratação, sendo um novo mecanismo para que os estudantes do exterior, após a sua graduação, possam obter um BIR, ficar a viver em Macau e arranjar emprego.

Muitos jovens locais temem, por isso, que esta situação possa afectar muito as suas condições de ingresso no mercado de trabalho. Mais, algumas instituições de ensino superior até poderão publicitar que o seu cartão de estudante pode ser considerado como um cartão de trabalhador, para absorver mais estudantes do Interior da China.

Em termos teóricos, a absorção de novos recursos humanos é benéfica para o aumento da produtividade regional e favorável para

os empregadores, mas, em simultâneo, poderá afectar as condições do mercado de trabalho dos locais. Assim, em relação a essa política, é natural que haja pedidos por parte das empresas que estão a favor, e vozes contra dos jovens locais.

Em termos gerais, se num curto período de tempo forem grandes e diversificados ou até novos os investimentos para a produtividade, o incremento dos recursos humanos deve reflectir-se no aumento dessa produtividade, o qual, ao mesmo tempo, não deve afectar muito as condições do mercado de trabalho dos residentes. Por outro lado, se num local não houver, num curto período de tempo, grandes investimentos ou novos investimentos para a produtividade, o incremento dos recursos humanos não só não vai contribuir muito para o aumento desta, como, ao mesmo tempo, vai afectar gravemente as condições do mercado de trabalho dos residentes.

Por outro lado, numa perspectiva económica, se um território puder absorver profissionais de peso, poder-se-á contribuir para a criação de novas indústrias ou para a intensificação da produtividade das indústrias mais fracas. O Regime de fixação em vigor já devia ter estes profissionais como alvo de captação, há muito tempo, e os estudantes estrangeiros universitários não são alvo de captação por não serem ainda talentos de peso. São necessários investimentos industriais, para que os profissionais potenciais possam desenvolver os seus conhecimentos especializados, senão, a sua potencialidade não pode ser desenvolvida, devido aos seus conhecimentos não corresponderem ao seu trabalho, portanto, não será possível que venham a ser talentos de peso. Assim, é necessário efectuar uma análise objectiva sobre as relações concretas entre os recursos humanos e o desenvolvimento industrial.

A situação concreta da RAEM é a seguinte: com a riqueza acumulada na última década, em conjugação com as condições favoráveis à cooperação proporcionadas pelo Governo Central sob o Acordo-Quadro de Cooperação Guangdong-Macau, a partir de agora até 2020, serão estabelecidos, sucessivamente, diversos novos investimentos industriais. No entanto, estes investimentos não se localizarão, concretamente, no território da RAEM, mas, sim, na Ilha de Hengqin, em Zhuhai, e em Nansha, na província de Guangdong, entre outras regiões na sua proximidade imediata. Caso sejam planeados empreendimentos só no território de Macau, a curto prazo, será difícil desenvolver em Macau indústrias diversificadas, assim sendo, prevê-se que os futuros investimentos sejam apenas alguns novos itens do sector do jogo. Se a construção destes novos itens se concluir sem haver qualquer investimento em novas indústrias, haverá recessão e não progresso na diversificação das nossas indústrias. Pelo contrário, para além dos grandes projectos de investimento na Ilha de Hengqin, que estão a ser concretizados a uma velocidade vertiginosa, recentemente, foi celebrado, em Macau, um acordo de investimento em Nansha, na província de Guangdong, com um valor superior a dezasseis mil milhões de patacas.

Portanto, do ponto de vista económico, aproveitando os ricos recursos financeiros de Macau, combinados com as condições favoráveis das regiões vizinhas, vão criar-se novas indústrias. Este modo de desenvolvimento poderá preencher as regras de uma economia com posição mais favorável. Agora, deve haver o cuidado de se prestar, verdadeiramente, atenção à eficácia e mobilizar os recursos que favoreçam a criação de indústrias sustentáveis, evitando investir incorrectamente em projectos com bom desempenho, mas com excessiva capacidade produtiva. Objectivamente, o que temos de enfrentar é que a curto prazo é difícil haver investimento significativo e diversificado em novas indústrias, na RAEM. E isto é

grave. Neste caso, para os nossos jovens, as empresas do sector do jogo e o Governo ainda são os empregadores que fornecem oportunidades de empregos principais. Caso queiram procurar empregos em indústrias diversificadas, terão possibilidade de sair para as zonas vizinhas no futuro. Por exemplo, o primeiro projecto preparatório do Parque Científico e Industrial de Medicina Tradicional Chinesa deve ser devidamente planeado, pois pode trazer uma oportunidade para os jovens profissionais e técnicos locais dessa área elevarem o seu nível de especialização e também contribuir para intensificar os cursos de formação em medicina chinesa organizados pelas instituições de Macau.

Quando olhamos novamente para a questão dos recursos humanos locais, caso esteja a activar-se agora um novo mecanismo de absorção de estudantes não residentes como novos recursos humanos da RAEM, receia-se que a promoção do crescimento da produtividade global tenha efeitos muito limitados, pois a maioria destes trabalha ainda em áreas que não são as da sua especialidade, a que estudaram na universidade. Se aproveitarmos o direito de permanência de residência para captação destes estudantes, o resultado vai ser estes transformarem-se em novos trabalhadores, daqueles que tudo fazem sem se queixarem durante os 7 anos necessários até à obtenção do BIR. E é fácil imaginar que, perante uma situação destas, se prejudiquem, significativamente, as condições de emprego dos jovens locais e facilmente surjam conflitos sociais.

Há que salientar aqui que a absorção de estudantes não residentes pode desencadear conflitos que vamos ter de enfrentar seriamente, não podemos nem tolerá-los nem ignorá-los. Caso contrário, de acordo com as leis da economia, com vista a beneficiar o futuro dos nossos jovens, Macau deve ter alguma tolerância, ou seja, o Governo da RAEM deve dar importância às oportunidades vindas dos empregos em indústrias nas zonas vizinhas, em sistema de cooperação e através de investimentos, para as disponibilizar também aos estudantes do exterior que estudam em Macau.

Quer os jovens de Macau quer os estudantes não residentes que frequentam cursos em Macau são potenciais recursos humanos. Estes podem ser colocados nas nossas indústrias nas áreas de especialidade que estudaram na universidade, permitindo-lhes, assim, aumentar as suas competências técnicas e profissionais, podem até tornar-se verdadeiros talentos depois da experiência adquirida no exercício de funções específicas. Portanto, devem procurar empregos em indústrias diversificadas, para praticar e elevar a sua capacidade. Assim, gostaria de reiterar ao Governo da RAEM que, sob o Acordo-Quadro de Cooperação Guangdong-Macau, crie indústrias diversificadas nas zonas em redor, em sistema de cooperação, através do investimento directo ou da promoção do investimento com recursos locais (estas indústrias surgirão daqui a vários anos, estão ainda em fase de preparação), devendo, ao mesmo tempo, exercer bem e o mais cedo possível o devido direito de tomada de decisões para implementar o referido Acordo, deixando que os talentos de Macau - claro que os principais devem ser os jovens de Macau, incluindo os que estudam fora de Macau e os do exterior que estudam em Macau - participem na produção e criação de indústrias através do investimento e da cooperação entre Guangdong e Macau, uma vez que a criação destas indústrias é necessária para mobilizar a riqueza que o Governo da RAEM foi acumulando ao longo dos dez anos que se seguiram à liberalização do sector do jogo. O Governo da RAEM deve assumir a responsabilidade de exercer o seu direito à tomada de decisões para procurar saídas, através destas novas indústrias diversificadas, para potenciais talentos, em detrimento da

captação de um grupo de recursos humanos para concorrer com os jovens de Macau num mercado de emprego que é fechado.

Obrigado.

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

Au Kam San: Obrigado, Sr. Presidente.

Caros colegas:

Na apresentação do Relatório das LAG para 2013, o Chefe do Executivo, Chui Sai On, afirmou claramente que iam ser reabertas as candidaturas para as habitações sociais e económicas no primeiro trimestre deste ano, e adiantou, ainda, que a abertura do concurso para a habitação económica ia permitir ao Governo aferir das respectivas necessidades. Contudo, é lamentável que a candidatura abranja apenas as fracções T1 mal concebidas do projecto das 19 mil habitações públicas, o que é manifestamente insuficiente para apurar as reais necessidades sociais em termos de habitação económica. Perante o não acatamento das suas ordens por parte do Secretário para os Transportes e Obras Públicas e do Director do Instituto de Habitação (IH), parece-me que o Chefe do Executivo nada mais podia fazer que não fosse justificar que se trata de uma mesma coisa, só que dita de forma diferente. Se de facto assim é, que vexame!

No que respeita à habitação social, a promessa também não passa de um cheque sem cobertura, uma vez que à mesma não foi dada a devida sequência por parte dos referidos Secretário e Director. E só sob a pressão da sociedade é que as autoridades acabaram por anunciar que o respectivo concurso vai ser aberto no terceiro trimestre. Com a perseverança do público, o Instituto de Habitação acabou por ceder, adiantando que o mesmo vai acontecer até finais de Maio, mas sem transparecer qualquer seriedade para resolver os problemas, deixando-se até escapar a estranha mensagem de que a atribuição só se materializa “depois de quatro anos”, deixando a população alarmada.

Numa conferência de imprensa, perguntaram ao Presidente do IH ao fim de quanto tempo é que, depois da confirmação de que reúnem requisitos para o efeito, os candidatos iam poder ter uma habitação social. Aquele não conseguiu responder, o que é óbvio, pois antes de começar a receber novos pedidos, o Instituto não consegue prever quantas famílias vão candidatar-se, e de entre essas, quantas é que reúnem os requisitos, e assim sendo, será impossível fazer um cálculo sobre quanto tempo será necessário até à atribuição das fracções. Mais ainda, segundo a situação actual, depois das 19 mil habitações públicas, o Governo dispõe apenas de quatro lotes de terreno: um na Estrada Nordeste da Taipa, destinado à construção de 694 fracções sociais, e os lotes 1 e 2 da Ilha Verde, destinados à construção de 2 356 fracções, que ainda não se sabe se são económicas ou sociais. No entanto, atendendo à proporção das 19 mil habitações públicas, muito provavelmente serão fracções económicas a atribuir aos candidatos que desde 2005 aguardam, desesperadamente, por uma casa. Quanto aos lotes E e F, e L4 e L5 no Fai Chi Kei, o respectivo planeamento já está concluído, mas ainda não foi divulgado o número de fracções a construir. Se às 6 500 fracções que o Governo andou sempre a apregoar se subtraírem as referidas 694 mais 2356, provavelmente, irão ser construídas 3450 fracções naqueles lotes do Fai Chi Kei, e quanto à proporção entre fracções económicas e sociais, tudo depende da decisão do Governo.

Quanto aos 2 lotes no Fai Chi Kei, está ainda em curso o seu

planeamento e o respectivo concurso ainda não abriu. Estes terrenos vão ser aproveitados para a construção de habitação social, mas é provável que não satisfaçam as respectivas necessidades, veja-se o exemplo dos requerimentos apresentado em 2009, pois já nessa altura, eram mais de 4600 as famílias que reuniam condições para requerer uma habitação social. Mas passaram-se já 3 anos, e os preços e as rendas no mercado privado subiram significativamente, portanto, a situação de quem não tem casa própria é cada vez mais difícil. Quantos candidatos se foram acumulando ao longo destes 3 anos? Mesmo numa estimativa mais conservadora, não deve ser inferior ao registado em 2009. Portanto, é natural que o Director Tam não consiga responder à pergunta sobre quando vão ser atribuídas as habitações sociais. Apenas refere, em conformidade com a proposta constante da estratégia de desenvolvimento para a habitação pública, “*depois da publicação da lista definitiva, a atribuição da habitação social aos agregados familiares pode ser assegurada depois de 4 anos.*”. Trata-se, de facto, de uma resposta irresponsável. É necessário clarificar que o período proposto é “no prazo de 4 anos”, e não “depois de 4 anos”. Esta brincadeira de palavras do Director Tam mais não é do que uma forma de enganar os residentes de Macau. A atribuição de habitações sociais “no prazo de 4 anos” é um compromisso do Governo e, na minha opinião, já é um tempo de espera demasiadamente longo. Durante a apresentação do Secretário Lao Si Io, na Assembleia Legislativa, sobre a estratégia de desenvolvimento para a habitação pública a 10 anos, perguntei porque é que era necessário aguardar 4 anos por uma habitação social. E ele explicou que era necessário um ciclo para a construção das habitações, incluindo a procura de terreno, o planeamento, a construção, a atribuição, etc., e que por isso mesmo é que o Governo tinha fixado esse período de 4 anos. Não fiquei muito satisfeito com esta resposta, mas não me restou qualquer outra alternativa senão aceitá-la. Todavia, segundo as afirmações do Director Tam, “o prazo de 4 anos” passa a ser “depois de 4 anos”. Esta forma de brincar com as palavras visa, de facto, enganar o público. “Depois de 4 anos”, é quanto tempo, em concreto? “Depois de 4 anos” podem ser 5, 6 ou 10 anos. Portanto, esta referência a “depois de 4 anos” significa que nada se prometeu e que não se disponibilizou um calendário para a referida atribuição. Não se pode esquecer que o actual Chefe do Executivo afirmou, publicamente, neste hemiciclo, que devia haver um calendário para a atribuição das habitações públicas, a fim de que os candidatos qualificados pudessem dispor de dados concretos. Entretanto, o Secretário Lao recorreu à nova Lei da habitação económica para acabar com os candidatos em lista de espera, o que implica a revogação do calendário para essa atribuição. Por seu turno, a afirmação do Director Tam, sobre a atribuição de habitação acontecer “depois de 4 anos”, equivale também à revogação do referido calendário. Mais uma vez, o Secretário Lao e o Director Tam negligenciaram o compromisso assumido pelo Chefe do Executivo.

O Chefe do Executivo pode ser enganado pelos membros do Governo, mas a população não! Quatro anos já é um período demasiado longo e ter casa só “quatro anos depois” é inaceitável. Claro que para os membros do Governo, que recebem salários elevados e até rendimentos adicionais, aguardar uns anos por uma habitação social não é problema nenhum. Porém, para as famílias pobres - que reúnem requisitos para integrar a lista de espera, e que têm de pagar rendas altas ou até mesmo gastar mais de metade dos seus rendimentos com rendas - aguardar 1 mês já é duro, quanto mais 4 anos, ou até um período indefinido como “quatro anos depois”. Esta forma de prejudicar a população é intolerável. Solicito, veementemente, ao Chefe do Executivo que resolva a questão da desobediência às suas ordens por parte dos membros do seu Governo,

a fim de se concretizar o princípio de melhor servir a população, garantindo que todos os candidatos qualificados saibam quanto tempo vão ter de esperar por uma habitação pública e tratando, seriamente, os problemas de habitação da população. Caso contrário, o sonho do Chefe do Executivo quanto a uma boa avaliação da população não vai passar de um pesadelo, e vai ser criticado ao longo dos próximos dez mil anos.

Obrigado.

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

Chan Wai Chi: Obrigado, Sr. Presidente.

Caros colegas:

Quando se viaja pela China podem ver-se os frutos das macieiras cobertos por sacos de plástico, e quando estão à venda na rua, podem ler-se os caracteres chineses “fok, lok, sau” inscritos. É óbvio que as maçãs não se sabem cobrir com sacos de plástico nem nascem com caracteres inscritos, tudo é fruto do cuidado, atenção e intenção das pessoas. Não se deveria fazer o mesmo no que respeita ao ensino das novas gerações?

Para que as crianças cresçam como maçãs doiradas e brilhantes, e não podres e com bicho, os factores congénitos são importantes, mas mais importantes ainda são a formação e o meio ambiente em que se inserem. Têm-se registado recentemente vários casos de comportamentos desviantes por parte de crianças, o que constitui, novamente, um alerta para o sector da educação. Quando surgem problemas, a atitude correcta a tomar é assumir as responsabilidades, em vez de se arranjam formas e desculpas para se fugir delas.

Quando o educador Tao Xingzhi criou a *Yucui Middle School*, exigia que professores e alunos tivessem como hábito diário a reflexão, período durante o qual colocavam, a si próprios, quatro perguntas: “progredi ao nível físico? Progredi ao nível dos conhecimentos? Progredi no trabalho? Progredi ao nível da moral?”. Os alunos entram na escola para adquirirem conhecimentos e aprenderem o que é ética, e a escola tem por missão formá-los, para que adquiram bons hábitos como saber observar, raciocinar, concentrar-se e reflectir, pois só assim é que as crianças podem pensar de forma independente, crítica, com flexibilidade e com lógica, e com base nos conhecimentos saber distinguir o bem e o mal, evitando assim os maus caminhos. Portanto, o trabalho e o papel dos docentes são muito importantes para o crescimento da próxima geração. O “Quadro geral do pessoal docente das escolas particulares do ensino não superior” tem, por isso, como finalidade, aumentar a qualidade do pessoal docente e as respectivas garantias profissionais, de forma a criar um corpo docente de excelência e a assegurar a eficácia da educação nas escolas particulares do ensino não superior.

Da forma como a educação se tem industrializado nestes últimos anos, o referido quadro geral não regula sobre a idade máxima para o exercício de funções docentes, nem sobre a aposentação dos docentes, especialmente daqueles a quem é atribuído o nível 1, cuja aposentação depende da decisão discricionária da escola e de acordo entre ambas as partes. Devem ser a capacidade para ensinar e o desempenho e não a idade os factores a ter em conta para avaliar se o docente deve continuar a trabalhar. Um docente jovem que seja irresponsável não volta a ser contratado apenas porque é jovem. E seguindo essa mesma lógica, não deve um docente experiente ser dispensado por ter muita idade. No entanto, como algumas escolas

confundem o principal e o secundário, dão prioridade à questão financeira e menosprezam a importância da experiência. Despedem muitos dos seus docentes experientes, e isso resulta na falta de oportunidades de aprendizagem para os jovens docentes, assim como em perdas para as escolas, que ficam sem aqueles docentes que ao longo do tempo constituíram a sua coluna vertebral. As escolas querem ter fama e aumentar as suas receitas, por isso, algumas delas dissimulam ou então menosprezam os problemas, não têm noção de risco e enfiam a cabeça na areia, o que resulta no agravamento dos problemas e na sua resolução pela rama. E as vítimas acabam por ser sempre os alunos.

A educação também tem a ver com a moral, por isso, é necessário investir amor em vez de dinheiro. Não se devem assumir atitudes de fuga às responsabilidades ou de mera luta por reputação. Para que os nossos alunos cresçam como maçãs doiradas e não podres, todos os docentes e escolas devem assumir a grande responsabilidade que é educar. Obrigado.

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

Sio Chi Wai: Obrigado, Sr. Presidente.

Caros colegas:

A minha intervenção de hoje tem a ver com a concorrência e como esta contribui para o crescimento dos jovens.

A formação de talentos é uma tarefa de longo prazo e que requer planeamento. Macau define-se como uma microeconomia onde faltam recursos e terrenos, e onde os quadros qualificados constituem um recurso de enorme importância para o seu desenvolvimento e para que possa competir com o exterior.

A globalização e a regionalização são incontornáveis, e se Macau quiser ter um crescimento sustentável e participar nessa competição com o exterior, o desenvolvimento terá que ser dirigido para a construção de uma sociedade intelectual. Segundo o Relatório sobre o Desenvolvimento Socioeconómico de Macau 2012, apesar dos resultados económicos espectaculares registados em Macau, a dependência da sua economia num único sector de actividade coloca sérios riscos ao seu desenvolvimento económico. Para que a competitividade e o nível tecnológico de Macau possam atingir os patamares internacionais, será indispensável a diversificação moderada da economia, até para se conseguir o crescimento económico estável e sustentável! E o desenvolvimento económico através da diversificação exige talentos. Muitos dirigentes do nosso país já manifestaram os seus desejos em relação a Macau, alertando para a necessidade de empenho na formação de talentos, por forma a que Macau possa diluir o sonho do seu futuro no da China, e para que juntos possam concentrar energias na construção desse sonho.

Porém, a falta de competitividade, o excesso de protecção e a fragilidade na resistência contra a pressão têm sido características marcantes dos jovens de Macau nestes últimos anos. De facto, segundo indicam os resultados dos relatórios de dois inquéritos, realizados o ano passado e este ano, os jovens de hoje têm pouco sentido de competitividade, mostram-se contrários à aceitação de desafios, e têm uma vida demasiado estável e fortemente dependente do Governo.

Gostaria, agora, de manifestar algumas considerações e sugestões, em torno de três vertentes:

1. Entre os jovens de hoje, é fraca a capacidade para enfrentar a pressão

Com a abertura do sector do jogo, a economia e a sociedade desenvolvem-se e mudam rapidamente. O antigo ambiente nada complicado e os valores sociais enfrentam grandes desafios e desvios. E perante a situação, o Governo tem-se esforçado para responder aos pedidos dos cidadãos. No entanto, quando os jovens se deparam com um desafio ou sofrem uma derrota entendem, erradamente, que o Governo, a família e a sociedade é que devem resolver os seus problemas. Os jovens devem aprender a enfrentar os problemas e a pressão e ficar a saber que a fuga não é a forma correcta de resolver problemas, encará-los sim, é que contribui para o seu crescimento.

2. Criação de um mecanismo de concorrência com vista ao desenvolvimento sustentável

Um mecanismo de concorrência adequado pode favorecer o desenvolvimento contínuo de Macau, e permitir que os jovens cresçam par a par com os desafios, formando-se, assim, verdadeiros talentos. Desde o estabelecimento da RAEM que têm sido injectados muitos recursos e lançadas políticas e medidas destinadas a beneficiar a população, e foram também criados alguns mecanismos permanentes. O Governo está sempre a apoiar e a prestar especial atenção à educação, e a implementação dos 15 anos de escolaridade gratuita permitiu a igualdade no acesso ao ensino e a criação de condições para o desenvolvimento dos jovens, com vista a permitir-lhes singrar na vida. Os jovens devem então aproveitar estas oportunidades e esforçar-se para concretizar os seus desejos. Um mecanismo de concorrência adequado tem de contar com o apoio do Governo, da família, da escola e da sociedade em geral. Quanto aos jovens, devem crescer par a par com a concorrência, e poder contar com o nosso apoio e incentivo para a enfrentar.

Em síntese, a capacidade concorrencial dos jovens é o espelho da capacidade concorrencial de Macau, e a formação de talentos passa pela concorrência e não pelo excesso de protecção. Se os jovens crescerem numa estufa, essa capacidade será reduzida, menos consciência terão quanto ao que é singrar na vida, e também não vão conseguir aguentar a pressão. No entanto, o que mais nos preocupa é o facto de facilmente poderem contrair vícios, prejudicando as suas famílias e a sociedade.

Há dias, na sessão de perguntas e respostas na AL, o Chefe do Executivo falou sobre a possibilidade de estudantes não residentes permanecerem e trabalharem em Macau, e afirmou que devemos proteger, preferencialmente, os trabalhadores locais e assegurar as suas oportunidades de promoção, bem como resolver o problema da falta de recursos humanos. Para o efeito, devemos proceder a análises científicas e, ao mesmo tempo, deve o Governo recolher opiniões para apurar se é possível que aqueles estudantes permaneçam e trabalhem em Macau. A sociedade deve enfrentar as mudanças decorrentes do desenvolvimento e tratar esta questão com calma. Em 2016, vão ser construídos vários empreendimentos, por isso, Macau vai necessitar de mais recursos humanos, e caso a falta destes seja permanente, a capacidade concorrencial de Macau será prejudicada.

Muitas regiões também importam talentos, pois existe uma relação de dependência entre a promoção da diversificação adequada da economia e a formação de talentos. A sociedade deve então

promover medidas para a concretização da diversificação da indústria e, simultaneamente, formar mais talentos, pois isso só será vantajoso para o desenvolvimento de Macau. Obrigado.

Presidente: Bom, há 7 Deputados que ainda não usaram da palavra. Já passou uma hora e... foi solicitado o prolongamento. O Sr. Deputado Mak Soi Kun propõe o prolongamento do período de antes da Ordem do Dia. Vamos proceder à votação desta proposta. Bom, prolonga-se então o período de antes da Ordem do Dia. Tem a palavra a Sr.^a Deputada Kwan Tsui Hang.

Kwan Tsui Hang: Obrigada, Sr. Presidente.

Caros colegas:

No mês passado, o Chefe do Executivo afirmou que iam ser realizados estudos sobre a eventual autorização de trabalho e permanência a estudantes não residentes que frequentam o ensino superior em Macau, a fim de complementar as necessidades de recursos humanos e de se atingir a diversificação da nossa economia.

Antes da implementação de novas políticas é indispensável informar a sociedade e permitir que esta as estude e discuta. Como os referidos estudos têm a ver com demografia e recursos humanos, é lamentável que o Governo não disponibilize os respectivos dados de análise, estudo, etc., nem divulgue o objectivo e rumo da sua política. Não restam dúvidas de que esta forma desleixada de abordar uma matéria tão sensível só agrava os conflitos e não favorece a promoção duma discussão racional no seio da sociedade.

Primeiro, qual é o objectivo e finalidade desta política? É permitir que estudantes do exterior permaneçam e trabalhem em Macau? Ou permitir que escolham, livremente, a sua profissão em Macau? Ou é atribuir-lhes o estatuto de residente de Macau para que aqui permaneçam e trabalhem? Será que a finalidade desta política é resolver a falta de talentos, quadros especializados e recursos humanos em geral? Será que o objectivo é responder à falta de população jovem, decorrente do envelhecimento da nossa população? Será que o objectivo é resolver a falta de estudantes do exterior nas instituições de ensino superior locais?

Segundo, quais são as necessidades prementes que exigem a implementação desta política? Quais foram os dados utilizados para a previsão do desenvolvimento económico de Macau, a curto, médio e longo prazo, e das necessidades de recursos humanos nas diferentes áreas? Quais são as áreas onde se verifica insuficiência de recursos humanos? Que quadros especializados é que faltam em Macau? Em Macau existem políticas de importação de mão-de-obra e de fixação de residência para técnicos especializados. Porque é que estas políticas não contribuíram para resolver a falta de recursos humanos? Porque é que é necessário implementar mais esta política para permitir que estudantes do exterior permaneçam em Macau?

Terceiro, em termos operacionais, como é que vai ser possível permitir que todos os estudantes que frequentam estabelecimentos de ensino superior em Macau permaneçam, trabalhem e desenvolvam aqui sua profissão? Ou isso será limitado aos estudantes excelentes e a cursos específicos? Como é que vão ser definidos os critérios? Atendendo ao respeito pela autonomia dos estabelecimentos de ensino superior no que respeita à admissão de estudantes, de que forma é que o Governo vai assegurar que não se verifiquem abusos?

Considerando que os recursos humanos são um dos elementos

relevantes para o desenvolvimento sustentável de Macau, só depois de se aferir da situação real da oferta e da procura e de se obterem dados concretos sobre as necessidades desses recursos, ao nível quer qualitativo quer quantitativo, para o futuro desenvolvimento económico, é que estarão reunidas as condições para o Governo e a sociedade discutirem essa política.

Ao longo dos quase 14 anos que se seguiram ao estabelecimento da RAEM, ainda há quem apregoe que em Macau faltam talentos? Afinal de contas, o Governo e as empresas sabem qual é a raiz deste problema e quem é que deve assumir as responsabilidades? Já foram envidados esforços no âmbito da formação de recursos humanos locais? A tendência principal da política laboral adoptada pelo Governo é a dependência de recursos humanos não residentes, e até ao momento, ainda não se criaram mecanismos para o despedimento prioritário de não residentes, e ainda não se definiu expressamente, a proporção entre trabalhadores locais e não residentes nas áreas técnicas e da gestão, nomeadamente, ao nível dos cargos médios e superiores, nem se fixou uma duração máxima para os não residentes poderem trabalhar em Macau. Assim sendo, como é que se podem criar condições para ajudar os trabalhadores locais a crescerem? Esta política de permitir aos estudantes estrangeiros permanecerem e trabalharem em Macau não só contraria o objectivo de formar e qualificar residentes, como restringe também o espaço para o seu crescimento e promoção.

Volto a salientar que existem, de facto, outros canais para permitir que estudantes estrangeiros permaneçam e trabalhem em Macau. E se para este efeito se vier a definir um novo regime, o actual regime de importação e permanência de trabalhadores será afectado, assim como o será também a oferta dos recursos humanos necessários para as PME, e isso só pode levar à desordem do nosso mercado laboral. O Governo da RAEM tem de pensar sobre isto com toda a prudência. Formar e dar importância ao pessoal qualificado local bem como assegurar que os trabalhadores locais de diferentes idades tenham espaço para a sua promoção são prioridades que o Governo deve adoptar nas suas políticas de recursos humanos, e é este o rumo que os serviços competentes devem seguir aquando da análise e da aplicação das correspondentes e necessárias políticas. Obrigada.

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

Lam Heong Sang: Obrigado, Sr. Presidente.

Caros colegas:

No mês passado, os Serviços de Saúde publicaram os resultados da medição da qualidade do ar dos casinos onde foram criadas áreas para fumadores. E segundo esses resultados, em 28 casinos foram detectadas situações de desconformidade com os requisitos legais em relação a um ou mais dos parâmetros fixados. Este número representa 63,6% do total dos casinos com áreas para fumadores, em relação aos quais foi determinado um prazo para efeitos de melhoria da situação.

Há dias, o subdirector dos Serviços de Saúde, Cheang Seng Ip, adiantou que o referido prazo, fixado em quatro semanas, já tinha expirado, e que os casinos em causa já tinham apresentado os respectivos relatórios. As autoridades vão então proceder a uma segunda medição, e caso algum deles continue a não satisfazer os requisitos exigidos, verá as suas áreas para fumadores reduzidas. Os resultados da segunda medição e as regras punitivas serão

divulgados no mês seguinte ao da referida medição.

De acordo com as “Normas relativas aos requisitos a que devem obedecer as áreas para fumadores nos casinos”, as concessionárias e as subconcessionárias dos casinos devem assegurar que a qualidade do ar interior em toda a área para fumadores não exceda os limites máximos de concentração definidos nos parâmetros legalmente fixados. Caso algum casino não cumpra o disposto nessas normas ou nas directrizes e instruções técnicas emitidas, pode o Chefe do Executivo determinar a redução ou o cancelamento das respectivas áreas para fumadores. No entanto, são muitos os trabalhadores do jogo que questionam os resultados da aplicação das referidas normas.

Por exemplo, os dados divulgados pela Administração reportam-se sempre às salas do meio, ao chamado “meio campo”, mas em relação às áreas das salas VIP, onde, segundo os trabalhadores, a qualidade do ar é péssima, foi feita alguma medição? Quais foram os resultados obtidos? E quais as razões para a eventual omissão de medição ou de divulgação dos resultados? De acordo com os requisitos legais, os casinos têm de assegurar que a qualidade do ar em toda a área para fumadores satisfaça os padrões fixados.

Além disso, os trabalhadores do sector do jogo estão preocupados com o facto de a medição da qualidade do ar efectuada pelos casinos não demonstrar, exactamente, a realidade, pois estes podem fazer testes quando o número de pessoas é reduzido em alguns locais ou em determinados intervalos de tempo. Estes trabalhadores esperam que os serviços competentes criem mecanismos regulares e que assumam uma atitude séria nos trabalhos de medição da qualidade do ar. Perante esta situação, apelo aos serviços competentes para que cumpram séria e plenamente as suas atribuições, fiscalizem rigorosamente os casinos, e reforcem e concretizem os trabalhos de medição segundo as exigências impostas por lei. Devem ainda divulgar de imediato os resultados da medição, com vista a aliviar o impacto do fumo para os trabalhadores do sector do jogo e indivíduos que frequentam os casinos.

Mas o mais premente é os serviços competentes executarem as suas tarefas de acordo com a lei. E se os estabelecimentos não satisfazem os requisitos, devem desde logo determinar a redução ou até mesmo o encerramento das zonas de fumadores. Se a qualidade do ar nas zonas de fumadores dos casinos continuar a apresentar níveis não consideráveis, devem os serviços competentes agir de acordo com a lei, ou seja, proceder à apresentação do respectivo relatório ao Chefe do Executivo para que este tome a decisão de cancelar a zona de fumadores. Se assim não o fizerem, os requisitos estabelecidos por lei para a zona de fumadores não vão passar de letra morta.

Há que realçar que a Convenção-Quadro para o controlo do tabaco e o regime de prevenção e controlo do tabagismo visam prevenir os prejuízos provenientes do tabaco e garantir uma vida saudável. A criação de zonas de fumadores nos casinos foi autorizada a título excepcional, conforme o referido regime. Os requisitos definidos para a criação das zonas de fumadores não foram bem cumpridos, e em resultado disso a qualidade do ar não atinge níveis consideráveis, por isso, há que acabar com esta excepção e aplicar, desde já, a proibição plena de fumar nos casinos.

Obrigado.

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

Lee Chong Cheng: Obrigado, Sr. Presidente.

Segundo um estudo realizado nos últimos anos, os jovens de Macau não possuem a noção de concorrência e algumas pessoas até os rotulam de conservadores, utilitaristas e indivíduos que se conformam com o estado actual das coisas. Eu não estou de acordo com isto, e muitos jovens também não. Os finalistas que procuram o seu primeiro emprego afirmam que, apesar de irem a várias entrevistas, não recebem nenhuma resposta. São recusados, devido à falta de experiência ou de técnica profissional. Outros jovens, por seu turno, manifestam que não há diversificação nos tipos de profissão do mercado de emprego, as vagas não correspondem aos conhecimentos profissionais e as qualificações não são reconhecidas pelos sectores de actividade correspondentes, tudo isso revelando que existe, efectivamente, uma situação não saudável no mercado laboral de Macau.

O rápido desenvolvimento do sector do jogo, em especial, atrai os recursos humanos, provocando a sua falta nas pequenas e médias empresas e obrigando-as a contratar trabalhadores não residentes. Isto já não é novidade, só que a situação nunca foi eficazmente resolvida. Como muitas empresas estrangeiras chegaram a Macau para a exploração de actividades, são assim importados muitos trabalhadores que desempenham funções de gestão a nível médio e alto, só que não existe um sistema eficaz para fazer partir esses trabalhadores não residentes. Perante o ambiente de vida em que as rendas dos imóveis e os preços dos bens de consumo são altos, muitos jovens não conseguem perspectivar o seu rumo profissional, o futuro desenvolvimento e a vida. Hoje em dia, questiona-se a capacidade de concorrência dos jovens, mas acredita-se que a responsabilidade não lhes deve ser imputada integralmente, porque a concorrência não depende do nível das habilitações académicas, sendo ainda mais importantes as expectativas para o futuro, a determinação e o contínuo espírito de máxima competitividade.

A promoção da diversificação adequada da economia leva, em geral, à subida dos rendimentos dos trabalhadores e também contribui para aumentar as capacidades concorrenciais dos jovens. Estamos num ano decisivo para o fortalecimento da cooperação Guangdong-Macau, e o Governo da RAEM deve aproveitar bem esta ocasião para formar e reservar mais recursos humanos, senão, Macau irá recuar para o tempo em que ocorreu a liberalização do sector do jogo, quando os residentes trabalhavam com salários baixos. Assim, como é que se pode acelerar o processo da diversificação adequada da economia e ajustar o desenvolvimento de todos os sectores, com vista a permitir que os jovens tenham um plano claro para o futuro de Macau, levando-os a saber quais são os seus desejos e a preparar-se melhor para o futuro? Esta questão merece a consideração da sociedade.

Os jovens são o nosso futuro e as suas capacidades concorrenciais também reflectem a capacidade concorcencial de Macau, por isso, devemos incentivar os jovens a provar coisas novas e a aceitar mais desafios, mas isto não significa que os deixemos cair e ficar sem apoio. A salvaguarda de um ambiente saudável para o emprego e a criação de mais oportunidades para eles são, pelo menos, responsabilidades que cabem ao Governo e à sociedade.

Presidente: Tem a palavra a Sr.^a Deputada Ho Sio Kam

Ho Sio Kam: Obrigada, Sr. Presidente.

Caros colegas:

A questão que quero abordar hoje tem a ver com o recurso aos meios de combate à toxicoddependência e com a prevenção, rigorosa, da infiltração de drogas nas escolas.

Os crimes de tráfico transfronteiriço de droga têm vindo a aumentar. As autoridades policiais de Macau descobriram droga no valor de centenas de milhões de patacas, notícia que alarmou toda a cidade. Devido à localização geográfica, facilidades nos transportes e falta de rigor na legislação, Macau conseguiu ganhar o apreço dos grupos internacionais de tráfico de droga, o que bem afecta a segurança pública, os interesses sociais, a imagem de cidade turística a nível internacional, assim como impõe severas desvantagens para o crescimento dos jovens. Nos últimos meses, as autoridades policiais descobriram, sucessivamente, dois casos de tráfico e consumo de droga envolvendo jovens, e esta problemática tornou-se novamente no alvo das críticas da sociedade.

Segundo as informações constantes do Sistema de Registo Central dos Toxicoddependentes de Macau do ano de 2012, o número comunicado de toxicoddependentes foi de 584, descendo 7,7 por cento face ao ano de 2011. O número de toxicoddependentes com idade inferior a 21 anos foi de 76, baixando 30 por cento, mas o número de casos de consumo de droga no próprio lar registou um aumento sucessivo face ao período homólogo. De entre os diversos tipos de droga consumidos pelos jovens, registou-se um aumento notável de 37,3 por cento no consumo de “ice”, seguido pela “ketamina”, com 47 por cento. A média anual de frequência do consumo de drogas registada no ano passado foi de 7,95 pontos, sendo o valor máximo de 20, o que demonstra que o número de jovens que consome droga aumentou. Segundo as estatísticas da criminalidade do 1.º trimestre de 2013, houve 63 casos de tráfico de droga, um aumento de 70 por cento face ao período homólogo do ano passado. De entre os casos descobertos entre Janeiro e Abril de 2013, há um total de 11 jovens envolvidos em tráfico e consumo de drogas. No ano passado, os jovens envolvidos nesse tráfico e consumo, descobertos pela Polícia Judiciária, foram 20. Isto demonstra a grande relevância, premência e complexidade no combate e prevenção da droga junto dos jovens. O Governo e os diversos sectores sociais não podem menosprezar o assunto, mas sim envidar todos os esforços para proceder bem às seguintes tarefas:

1. Rever quanto antes a lei de combate à droga e elevar a moldura penal para aumentar os devidos efeitos dissuasores

As sanções aplicadas para os crimes relativos à droga são mais leves do que nos territórios vizinhos. Os diversos sectores de Macau solicitam ao Governo que reveja a lei de combate à droga, reforçando a penalização para os crimes relativos, nomeadamente, elevando a moldura penal para quem alicia o tráfico junto de jovens, para crimes transfronteiriços e entre países e para os que envolverem grande quantidade de uma determinada droga, e que inclua as novas drogas no âmbito da regulamentação, efectuando estudos sobre a viabilidade da obrigatoriedade da reabilitação. Face ao contínuo aumento de novas drogas e à complexidade das formas de prática de crimes, o Governo deve necessariamente acelerar os respectivos estudos e encurtar o tempo de revisão da respectiva lei. Deve ainda continuar a reforçar a troca de informações relativas ao combate à droga com os serviços competentes dos territórios vizinhos, por forma a acabar pela raiz com a infiltração e passagem de diversos tipos de droga em Macau.

2. Reforçar a cooperação Polícia-Escola e Escola-Família e os

trabalhos de sensibilização e educação sobre os conhecimentos e a prevenção de droga

Após a ocorrência de dois casos de tráfico e consumo de droga por jovens, a PJ activou de imediato o mecanismo emergente de troca de informações, distribuiu folhetos de divulgação, realizou colóquios para os docentes, sobre a identificação e conhecimentos de drogas, em prol do evitar da sua infiltração nas escolas. Mas, de acordo com algumas escolas, a reunião que se realizava pelo menos uma vez por ano, levada a cabo pelo grupo de prevenção da criminalidade juvenil, composto por escolas, assistentes sociais e polícia, foi suspensa há já uns anos. Com o agravamento recente da situação da criminalidade juvenil, decidiu-se novamente realizar, junto das escolas, trabalhos de sensibilização e educação de grande dimensão, com curta duração e de forma intensa. Na minha opinião, a polícia deve reforçar o diálogo e a comunicação com as escolas, por forma a transformar isto numa tarefa sistemática e rotineira. Quando a polícia tiver conhecimento do aparecimento de irregularidades relativas a jovens e estudantes, nos bairros comunitários onde há escolas, deve, então, quanto antes, entrar em contacto com estas, para que possam, atempadamente, adoptar medidas estratégicas e de acompanhamento educativo. Proponho ainda que seja criado um mecanismo de cooperação composto pelas autoridades policiais, IASM, DSEJ e escolas, por forma a reforçar actividades de diálogo e intercâmbio sobre as questões juvenis, em prol do desenvolvimento conjunto dos trabalhos de prevenção da criminalidade juvenil.

Os adolescentes desconhecem a lei relacionada com os crimes, bem como os efeitos nocivos das drogas, têm baixa consciência de vigilância e ainda, por existirem muitos tipos de drogas, não sabem que, após o seu consumo, surgem efeitos complexos. As autoridades competentes devem intensificar a educação escolar sobre esta lei e sobre os efeitos prejudiciais das drogas, nomeadamente, a formação dos professores da linha da frente sobre conhecimentos e prevenção das drogas, pois estes precisam de estar esclarecidos para conseguirem descobrir situações anormais dos alunos e poderem dar-lhes orientação e educação. Espera-se que seja alargada a área de cobertura das respectivas acções de formação e seminários.

Quanto aos pais, estes também têm de estar preocupados e atentos à saúde e ao estado de espírito dos filhos e, sempre que notarem uma situação anormal, devem recorrer à escola, a um funcionário da acção social ou a uma instituição profissional. Caso a escola descubra qualquer indício suspeito de consumo ou tráfico de drogas, deve, de imediato, denunciar isso às autoridades competentes e, ao mesmo tempo, os pais devem também tomar a iniciativa de manter comunicação estreita com a escola. As duas partes devem proporcionar informação mútua, dando reforço à divulgação sobre “os efeitos prejudiciais das drogas”, por forma a evitar que a família se torne numa “cantina de drogas” de alto grau de encobrimento. Obrigada.

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

Mak Soi Kun: Obrigado, Sr. Presidente.

Caros colegas:

Na Índia, o caso de uma violação num autocarro cuja vítima acabou por morrer, mesmo com tratamento de vários dias, chamou a atenção do mundo e fez toda a gente ficar indignada. O tribunal indiano não pode deixar de julgar este caso de forma rigorosa, e as

autoridades da Índia planeiam agravar a sanção do crime de violação para pena de morte, no sentido de produzir o efeito de ameaça. Embora exista em Macau legislação para o combate aos crimes sexuais, como o número desses crimes continua a aumentar, os peritos e os académicos sugerem que, para além do reforço de divulgação na área da prevenção e combate, sejam agravadas as respectivas penas para o crime de violação e outros crimes relacionados. O agravamento das penas destina-se a impedir a prática dos respectivos crimes e a garantir melhor a inviolabilidade da segurança de vida e dos direitos das mulheres.

De acordo com peritos e académicos, os dados publicados pela comunicação social de Taiwan mostram que, entre 1981 e 1996, o número dos crimes de violação aumentou de 477 para 1361, ou seja, o triplo. No entanto, segundo as associações das mulheres de Taiwan, como a taxa de denúncia é baixa, o verdadeiro aumento desse crime deve ser entre sete a dez vezes mais do que o publicado. Segundo os dados da polícia de HK, registaram-se 121 crimes de violação em 2012, um aumento para o dobro relativamente a 2011. Excepto em 2009, registou-se um aumento sucessivo nos últimos 9 anos. O Secretário para a Segurança de HK aconselhou, numa entrevista, que, “para evitar que sejam violadas, as senhoras jovens devem beber menos”. Esta afirmação foi censurada e criticada, porque o Secretário confundiu o principal com o acessório.

A situação que se tem registado em Macau também não é feliz. Segundo a imprensa, o Ministério Público (MP) tratou, no ano passado, de 44 casos de crimes sexuais, de entre os quais, o crime de violação foi o mais praticado, pois registaram-se 27 casos, o número maior dos últimos dez anos; a seguir, foi o crime de abuso sexual de crianças, com 7 casos registados, 5 casos de crime de coacção sexual, 4 casos de crime de estupro e 1 caso registado de actos exibicionistas. Devido a várias razões, o MP acabou por deduzir as respectivas acusações só em relação a 15 crimes sexuais. O delegado do MP referiu que, normalmente, não é fácil encontrar testemunhas da execução de crimes sexuais, por exemplo, do crime de violação, o que dificulta os respectivos inquéritos; e que algumas vítimas, ou os próprios pais de vítimas menores, devido a várias razões, desistem da queixa no decurso do inquérito, e o procedimento pára aqui. Não posso deixar de dizer que, no final do passado mês de Fevereiro, um homem de 23 anos, suspeito de violar uma menina de 13, acabou por ser detido pela Polícia Judiciária (PJ). Segundo a investigação, este homem tinha praticado um crime de estupro em Março do ano passado, e é provável que tenha reincidido no mesmo crime durante a pendência da causa, o que demonstra o agravamento da situação do crime de violação em Macau. Segundo os peritos e os académicos, na origem dos crimes sexuais cometidos em diversas regiões podem estar vários factores e, embora os números possam não ser comparáveis, tendo em conta a população e os casos de violação verificados nas duas regiões, a percentagem da sua verificação em Macau é muito maior do que a de Hong Kong.

Segundo um estudo, a violação é um tipo de crime que leva a grave lesão psicossomática da vítima e a cura tem uma duração bastante longa. Esta lesão psicossomática vai afectar permanente e profundamente a vítima. Caso os órgãos administrativos e judiciais, os membros da família e os amigos não consigam resolver os problemas com que a vítima se depara, há a possibilidade de lhe gerar mais lesões, por isso, os custos sociais na prestação de socorro, na assistência médica e no apoio à vítima para reiniciar uma nova vida são bastante elevados.

Antigamente, houve um estudo que apontou que os economistas

acreditam que os actos criminosos são cometidos com o raciocínio. Os criminosos ousam arriscar-se a cometer o crime, porque calculam já que os proveitos que consigam obter são maiores do que os custos a suportar. Por isso, do ponto de vista económico, a filosofia para a determinação da pena deve residir em aumentar os custos suportados pelos criminosos, pois só assim se pode contribuir para a diminuição da taxa de criminalidade. No caso de Macau, quanto ao crime de violação, de acordo com o art.º 157.º do Código Penal, há três circunstâncias com pena de prisão de 3 a 12 anos e, se a vítima for menor de 14 anos, a pena sofre o agravamento de um terço. No caso de Taiwan, quem pratica a violação é punido, no mínimo, com 2 anos de prisão; no caso de Hong Kong, é punido com, pelo menos, 4 anos de prisão e, de acordo com o novo Código Penal, na China Continental, é punido com 3 a 10 anos, ou mais, de prisão. Os académicos e os especialistas entendem que a punição do crime de violação adoptada em Macau é mais pesada do que noutras regiões, mas porque é que em Macau este crime continua a ocorrer? Parece que a punição não consegue produzir efeitos dissuasores, ou seja, não satisfaz a intenção legislativa. Além disso, não foi só a taxa dos casos de crime de violação que registou um aumento bastante significativo, acontece ainda que os que praticaram o crime e estão à espera de condenação voltam a reincidir. Os especialistas e os académicos entendem que a punição de Macau para este crime não é leve, muito embora a sua condenação normalmente o seja, alertando por isso que, se a condenação para o crime de violação continuar a manter-se demasiado leve, em Macau vai acontecer o mesmo que na Índia, ou seja, os casos de crime de violação vão aumentar significativamente.

Para melhor salvaguardar os direitos e interesses das mulheres, proponho ao Governo o seguinte:

1. Deve efectuar, quanto antes, a organização e a análise dos dados sobre a condenação por crime de violação, assim como, em conjunto com o órgão judicial, proceder à comparação dos respectivos dados de países e regiões vizinhas, a fim de serem apuradas situações em que a condenação é mais leve que a determinação da pena. Deve, ainda, adoptar diversas formas de sensibilização e divulgação para a popularização da lei. O Governo vai fazer isso?

2. Macau, enquanto cidade turística a nível internacional, tem como característica um grande número de população transitória. Assim, proponho ao órgão judicial que acelere o tratamento e o processo de julgamento dos casos de violação, elevando a eficácia, para que os infractores sejam devidamente sancionados.

3. O Governo deve introduzir um número suficiente de psicólogos e assistentes sociais competentes, reforçar a comunicação com as associações cívicas e o aconselhamento psicológico junto das vítimas, assim como adoptar as necessárias medidas e políticas de apoio para a sua reinserção social. Por outro lado, como as vítimas não querem revelar o seu caso ao público nem pedir apoio, é necessário reforçar a comunicação com os estabelecimentos de ensino e as associações cívicas, a fim de ajudar a resolver esses casos secretos. Obrigado.

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

Tsui Wai Kwan: Obrigado, Sr. Presidente.

Caros colegas:

As palavras proferidas pelos Deputados neste hemiciclo estão salvaguardadas pelo Regimento da Assembleia Legislativa, ou seja, estão os Deputados isentos da efectivação da responsabilidade legal pelas suas palavras. No entanto, tendo em conta a ética pessoal e a responsabilidade que os Deputados devem assumir perante a sociedade, as suas palavras têm que ser proferidas com base em provas do facto real e de forma cuidadosa, a fim de evitar que a população seja induzida em erro. Recentemente, várias propostas de lei foram debatidas no Plenário desta Assembleia e, durante o debate, ouvi palavras que não correspondem à realidade e creio que isso deve ser alvo de ponderação pela nossa população. Por exemplo, quando discutimos a proposta sobre a actualização dos vencimentos dos funcionários públicos, alguém salientou que: “desde o retorno à Pátria, os funcionários públicos perderam 7,77% do poder de compra”. Mais ainda, quando discutimos as regras para o uso de um terreno em Coloane, alguém afirmou que, segundo o Presidente Xi Jinping, na sua visita a Macau há alguns anos atrás, Coloane foi destinada a zona de protecção ecológica, levantando algumas questões, como: quem se atreve a contestar uma decisão suprema? Quem se atreve a contestar o Governo Central?

O que foi dito, de facto, daria azo a uma discussão. Por exemplo, quanto às remunerações dos funcionários públicos, segundo os dados da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, o IPC (Índice de Preços no Consumidor) geral para o cálculo da taxa de inflação no ano de 1999 foi de 85,32, mas de 117,04 em 2012, o que representa uma taxa de inflação acumulada de 37,18 por cento em relação ao mesmo período. O aumento salarial dos funcionários públicos também pode ser calculado através dos referidos dados. A contagem acumulada dos aumentos salariais de 1999 a 2013, estes últimos aprovados recentemente, registou uma subida de 40 por cento, por isso, esta percentagem já é maior do que a taxa de inflação acumulada, face ao mesmo período. Um Deputado revelou que “os funcionários públicos perderam 7,77 por cento do poder de compra desde a Reunificação”, argumento este que se baseia em ignorar a deflação de Macau em alguns anos do mesmo período. No entanto, esse argumento pode levar o público a acreditar que isso é verdade e também prejudicar o moral dos funcionários públicos. Além disso, relativamente à conservação de Coloane, o que foi dito por um colega parece ter tido origem no discurso proferido pelo presidente Xi Jinping, na sua visita a Macau em Janeiro de 2009. O colega deu grande importância às indicações do dirigente e instalou-as no seu coração ao longo dos anos, e eu, sinceramente, tenho muito apreço por isso. Porém, na mesma visita, o presidente Xi Jinping transmitiu informações a Macau relativas a muitos aspectos, sendo a conservação de Coloane apenas um deles. O presidente salientou especialmente que o Governo da RAEM e todos os sectores da comunidade devem ter um só coração e uma só alma, e estar resolutamente contra as intervenções externas nos assuntos de Macau, mantendo em conjunto a estabilidade e a harmonia sociais. Este ponto também foi defendido, ainda mais cedo, pelo ex-presidente Hu Jintao, no relatório da 17.ª Assembleia Popular Nacional. Relativamente a esta importante “indicação suprema”, será que o colega já lhe dá importância? Fez algumas coisas contra esta? O colega difamou Macau junto do exterior, com uma postura semelhante à apresentação de uma “queixa”, e introduziu o mundo exterior na resolução dos assuntos de Macau, o que mostra, obviamente, a sua intenção de recepção seleccionada das informações do referido dirigente, não sendo isto o que um Deputado deve fazer na sua condição de modelo exemplar para a comunidade.

Cabe aos deputados salvaguardar os interesses e a prosperidade

de Macau, no entanto, há quem ignore isso, por necessitar de lisonjear certos sectores e querer receber os seus aplausos sem perspectivar o futuro de Macau. Esta gente avivou intencionalmente certos assuntos injustos e acusou o Governo de pequenos lapsos, com vista a obter um confronto entre a população e o Executivo, e tudo isto não é um comportamento razoável, revelando ainda a eventual infiltração do populismo em Macau. No passado dia 1 de Maio, certas associações organizaram manifestações, a maior parte realizadas de forma pacífica, conseguindo exprimir finalmente as suas exigências. Só que os manifestantes de uma associação insistiram em atravessar as faixas de rodagem situadas na Avenida Panorâmica do Lago Nam Van e afectaram assim os utentes dessas vias. É lamentável que esta associação não ache que eles agiram mal, pelo contrário, entendeu que a polícia não devia ter impedido a ocupação das vias pelos manifestantes. Isto é realmente populismo e não faz nenhum sentido. Com efeito, se estas pessoas pretendessem apenas fazer uma manifestação e entregar missivas, não teriam de ocupar necessariamente as faixas de rodagem. Se tudo isto se realizasse num passeio, o direito de reunião dos manifestantes não seria prejudicado. É claro que as coisas não são tão simples... Naquele dia, houve quem reparasse que estes manifestantes tinham comida preparada para o evento e que se tinham sentado em plena rua, ou seja, já estava tudo preparado para o confronto com a polícia. É óbvio que o Deputado ligado a esta associação também se encontrava presente, naquela altura, para apoiar as manifestações.

Os deputados eleitos por sufrágio directo querem sempre os votos, isto é compreensível, mas o seu comportamento também deve ser razoável, pois a sua obtenção através da prática de actos imprudentes contraria, efectivamente, o regime de sufrágio directo, não correspondendo, assim, à vontade dos eleitores. Como vamos ter eleições este ano, as questões que respeitam às condições de vida da população podem ser facilmente instrumentalizadas por certos políticos, o que resulta no surgimento do populismo e prejudica gravemente a sociedade. A população e o Governo devem dar especial atenção para prevenir esta situação.

Obrigado.

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

Lau Veng Seng: Obrigado, Sr. Presidente.

Caros colegas:

Nos últimos anos, tendo em conta o contínuo aumento demográfico e o desenvolvimento urbanístico e sectorial, a quantidade do lixo produzido tem aumentado anualmente e a situação é já preocupante. Em Macau, o lixo é essencialmente proveniente de resíduos domésticos e da construção civil, havendo alguns resíduos especiais e perigosos. Quanto ao seu tratamento, para além dos três tipos de lixo recicláveis, recolhidos mediante os recipientes de três cores, o restante é levado para a Central de Incineração e para os aterros sanitários.

Perante a escassez de recursos de solos em Macau e o aumento contínuo do lixo produzido, os aterros sanitários estão a atingir a saturação, e mesmo a queima de lixo está a sobrecarregar gravemente a capacidade da Central de Incineração, assim sendo, para além desses dois sistemas, há toda a necessidade de se estudar novas soluções para o tratamento do lixo. No ano passado, a Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental concluiu o texto do “Planeamento da Protecção Ambiental 2010-2020”, fixando

objectivos de curto e médio prazo, bem como dois grandes rumos, ou seja, tornar o lixo em recursos utilizáveis e reduzir a produção de lixo a partir da sua fonte, no sentido de reprimir o gasto abusivo de recursos e promover a utilização de recursos recicláveis.

De facto, é de consenso mundial que a transformação do lixo em recursos e a diminuição do lixo a partir da fonte são dois meios eficazes para o controlo do aumento constante de resíduos. Os conhecimentos de protecção ambiental da população aumentaram gradualmente nos últimos tempos, devido à forte promoção da Direcção dos Serviços de Protecção Ambiental e da evolução da sociedade, mas, de um modo geral, com o actual ambiente de organização dos arruamentos e zonas da cidade, e com os velhos costumes de longa data, para a eliminação de resíduos, a participação eficaz da maioria da população nos trabalhos de protecção ambiental deve ainda ser melhorada, bem como haver uma maior participação nas políticas ambientais. O Governo tem feito pouco em termos de políticas de promoção do tratamento do lixo para direccionar a população na produção de menos resíduos a partir da fonte e na transformação destes em recursos, pelo que é necessário haver uma promoção contínua nos bairros comunitários, devido à dependência de Macau, há longo tempo, apenas da incineração e dos aterros sanitários. Assim, com vista a atingir gradualmente a aplicação deste objectivo final, é estritamente necessário o apoio e a colaboração de todos os residentes.

No novo bairro comunitário de Seac Pai Van, onde as habitações públicas foram recentemente concluídas, já se registou a concepção da protecção ambiental, pois o Governo introduziu o uso de gás natural e um sistema de reciclagem de água, no sentido de concretizar a utilização de energia pura e a reutilização de recursos. O conjunto arquitectural deste bairro foi construído em conformidade com o regulamento vigente no âmbito da construção. Assim, foi criado um bairro comunitário confortável, onde as dezenas de milhares de moradores podem ter acesso a serviços comunitários bem planeados. Foi contratada uma empresa de administração predial para se responsabilizar pela devida gestão. A curto prazo, os moradores vão passar a viver, sucessivamente, neste novo bairro comunitário. Sob a orientação dos serviços competentes e da empresa de administração predial, vão habituar-se, gradualmente, a um novo ambiente e a uma nova vida. Proponho ao Governo que agarre esta oportunidade para envidar esforços na promoção, neste bairro, de um modelo de vida “amiga do ambiente”, com vista a alcançar o objectivo da transformação de lixo em recursos e da diminuição de resíduos a partir da fonte. Através de acções de divulgação, e da coordenação da empresa de administração predial, pode introduzir neste bairro a concepção da separação do lixo, adoptando políticas de prémios para incentivar o apoio dos moradores, para estes se habituarem à classificação do lixo e ao tratamento separado entre o lixo doméstico e os recursos reutilizados. Proponho ao Governo que aproveite este bairro como ponto piloto para promover o modelo de vida “amiga do ambiente”, incentivando os moradores a apoiar a protecção ambiental, de forma a habituarem-se, transformando este bairro comunitário num paradigma ao nível dessa protecção. Depois de conseguir aqui determinados efeitos, os outros bairros comunitários poderão ser levados a seguir o exemplo, com vista a alcançar, gradualmente, o alvo da transformação de lixo em recursos e a diminuição de resíduos a partir da fonte.

Obrigado.

Presidente: Terminou o período de antes da Ordem do Dia.

Aguardem um pouco nos vossos lugares, pois a seguir vamos entrar na Ordem do Dia.

(Entrada dos representantes do Governo na sala do Plenário)

Presidente: Sr. Secretário.

Srs. Membros do Governo,

Srs. Deputados:

Vamos entrar no 1.º ponto da Ordem do Dia, que é o Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção. O primeiro a usar da palavra é o Sr. Secretário Lao, e a seguir é a vez da Sr.ª Presidente Kwan Tsui Hang.

Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:
Exmo. Sr. Presidente da Assembleia Legislativa,

Exmos. Srs. Deputados:

Boa tarde. Depois de um período de discussão sobre o “Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção”, vamos hoje proceder à sua votação na especialidade. E depois da sua aprovação, haverá então regulamentações claras para as transacções de fracções autónomas de edifícios em construção, o que será um contributo de importante valor para as transacções no mercado imobiliário de Macau.

A compra e venda de fracções autónomas de edifícios em construção é a prática usual em Macau para a transacção de imóveis, mas o regime jurídico vigente para as transacções de imóveis em Macau só abrange as transacções de imóveis já construídos, não havendo ainda normas legais claramente definidas quanto à autorização de venda antecipada de edifícios em construção, ao conteúdo e à forma dos contratos-promessa de compra e venda, ao registo desses actos, etc.. A sociedade tem manifestado o desejo de ver a respectiva legislação melhorada, de se proceder à fiscalização das transacções de imóveis em construção, de se diminuírem os actos ilícitos, de se protegerem os legítimos direitos e interesses dos compradores e vendedores, tudo para que o mercado imobiliário continue a desenvolver-se de forma saudável.

Deste modo, o Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário procedeu a estudos e análises, em articulação com a actual situação de transacções de imóveis em construção, tendo tomado como referência as experiências das regiões vizinhas; e após a recolha, através de consulta pública, das opiniões de diversos sectores da sociedade, o Governo da RAEM elaborou a proposta de lei do “Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção”, a qual visa regular os negócios jurídicos que tenham por objecto a promessa de transmissão de edifícios em construção, bem como a sua promessa de oneração, um regime que se assume como uma importante medida para promover o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário.

No “Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção” foi estabelecido o regime de autorização da venda antecipada de edifícios em construção. No mesmo está previsto que o promotor do empreendimento pode requerer uma autorização da venda antecipada de edifícios em construção junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, estando esta

autorização sujeita à verificação dos seguintes requisitos: ter sido emitida a licença de obra relativa a toda a construção do edifício em construção, estarem concluídas as respectivas obras de fundação e as obras de estrutura da cave e pavimentos do rés-do-chão, e estar concluído o respectivo registo provisório de propriedade horizontal. A venda do edifício em construção ou das fracções autónomas sem obtenção de uma autorização prévia implicará a nulidade do respectivo contrato de venda e sujeitará o promotor do desenvolvimento a sanções administrativas.

Paralelamente, a proposta de lei que regula a forma e o conteúdo do contrato de venda de fracções autónomas de edifícios em construção propõe que, aquando das transacções, é necessário celebrar um contrato, devendo as assinaturas dos contratantes ser reconhecidas notarialmente e o contrato conter, imperativamente, as cláusulas especificadas na proposta de lei, designadamente a identificação dos contratantes, a descrição do prédio, o acordo relativo à gestão e conservação do edifício, as condições relativas ao cumprimento do contrato e as responsabilidades inerentes a um eventual incumprimento, para transparência da transacção. Os advogados necessitam de confirmar se as minutas de contrato contêm imperativamente os elementos dessas cláusulas, caso contrário, o notário não procederá ao respectivo reconhecimento notarial.

Para assegurar a publicidade e a transparência das transacções de edifícios em construção, colmatar as lacunas referentes às “vendas repetidas da mesma moradia”, a proposta de lei prevê que é necessário proceder ao registo predial no prazo de 30 dias a contar da data em que foi efectuada a transacção da fracção autónoma de um edifício em construção, podendo proceder-se à sua transmissão apenas quando a referida fracção autónoma tenha sido previamente registada. Além disso, a proposta de lei visa regular as acções intermediárias, propondo para isso que só se possa celebrar um contrato de mediação imobiliária após a emissão da autorização da venda antecipada de edifícios em construção, isto no intuito de diminuir eventuais irregularidades no seio das actividades de mediação imobiliária.

O essencial do espírito do “Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção”... define o posicionamento jurídico das fracções autónomas de edifícios em construção, com vista a regular as transacções das mesmas, designadamente a definição de fracção autónoma de edifício em construção, o período e critérios para a sua venda, forma e conteúdos do contrato, melhoramento do regime de registo predial, procedendo-se à sua regulamentação através de diferentes medidas e vertentes, e clarificação em termos de fiscalização, tudo isto com vista a colmatar os actos ilícitos do passado.

No decurso da discussão, analisámos em pormenor os diferentes assuntos e artigos com os deputados à Assembleia Legislativa, explicando-lhes o posicionamento e os objectivos legislativos do Governo. Recebemos, ao mesmo tempo, sugestões dos deputados e procedemos aos respectivos estudos e alterações, que acabaram por resultar, no final, numa melhoria da proposta de lei. Uma vez que a compra e venda de fracções autónomas de edifícios em construção abrangem um vasto conjunto de matérias e são de grande complexidade técnica, desejamos, para além de proteger adequadamente os legítimos direitos dos compradores e dos vendedores de fracções autónomas de edifícios em construção, não influenciar o normal funcionamento do sector comercial, esperando, ao mesmo tempo, que a proposta de lei

possa ser rapidamente implementada.

O “Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção” colmata as insuficiências da legislação no âmbito das transacções de imóveis em Macau, no entanto, este regime, de momento, não consegue colmatar todas as insuficiências. Esta proposta de lei centraliza-se nos critérios de compra e venda de fracções autónomas de edifícios em construção, com vista a prevenir situações de “venda repetida da mesma moradia” e a reduzir os casos de “entrega de imóveis com características que não correspondem ao modelo”. No futuro, vamos proceder a um balanço das experiências obtidas na sua implementação, auscultar as opiniões e sugestões da sociedade, e proceder a alterações e melhorias quando as condições assim o exigiam.

A fim de implementar, em concreto, o “Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção”, estamos a elaborar orientações, para que o respectivo sector as cumpra, a fim de diminuir os actos irregulares derivados de más interpretações da legislação e para que, paralelamente, o sector imobiliário possa desenvolver-se de forma saudável.

Por outro lado, em 1 de Julho entrará em vigor a “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”, com vista a regular, claramente, as actividades de mediação imobiliária e a proteger os legítimos direitos e interesses das duas partes, assim como do próprio sector de mediação imobiliária no seu todo. A “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária” e o “Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção” são medidas importantes do sistema jurídico, tomadas pelo Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário. Estas medidas, para além de poderem colmatar as insuficiências da legislação, poderão também regular as transacções de imóveis em diferentes vertentes. Com a implementação das duas leis referidas, o sector imobiliário de Macau prosseguirá o seu desenvolvimento saudável e sustentável. Obrigado a todos.

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

Kwan Tsui Hang: Obrigada, Sr. Presidente.

Srs. Membros do Governo,

Caros Colegas:

No dia 24 de Abril de 2012, o Governo da RAEM apresentou à Assembleia Legislativa a proposta de lei intitulada “Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção”, a qual foi votada e aprovada na generalidade pelo Plenário, a 31 de Maio de 2012, e, de seguida, distribuída, nesse mesmo dia, pelo Presidente a esta Comissão Permanente, para a respectiva apreciação na especialidade.

Cabe-me realçar aqui ao Plenário a complexidade desta proposta de lei, pelo facto de o seu conteúdo abranger matérias do Direito Civil e diversos regimes do Código do Registo Predial. Por outro lado, a importância desta proposta de lei é também justificada pelo seu profundo impacto quer para o mercado imobiliário de Macau, quer para os promotores dos empreendimentos, entidades bancárias e, especialmente, para os interesses dos promitentes-compradores. Deste modo, foi solicitada a esta Comissão a realização de um estudo de análise aprofundado em sede de apreciação na especialidade da proposta de lei, designadamente, sobre os principais

problemas com que se deparam os operadores aquando das transacções de fracções autónomas de edifícios em construção, e também no que se refere à justiça na protecção dos proprietários e dos promotores dos empreendimentos, através de mecanismos exequíveis. Foi também pelas razões apontadas que a Comissão despendeu mais tempo no trabalho de apreciação na especialidade, tendo em vista reforçar os efeitos e a operacionalidade das soluções propostas pela presente iniciativa legislativa do Governo.

Em relação ao conteúdo desta proposta de lei e às matérias principais que mereceram a análise e apreciação da Comissão, cabe-me informar o Plenário do seguinte:

Primeiro, quanto ao regime de autorização prévia consagrado pela proposta de lei. O regime de autorização prévia para a venda de fracções autónomas em construção é um dos mecanismos legais de maior relevância desta proposta de lei, visto que, apenas quando estiverem reunidos os requisitos estipulados pela presente proposta de lei, e depois de emitida a autorização prévia pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), é que os promotores vão poder vender as fracções em construção. Assim, com esta medida legislativa, vai passar para a história a anarquia que se tem vindo a verificar na comercialização das fracções ainda em construção. Relativamente aos requisitos exigidos pela proposta de lei como condição para a autorização prévia para a venda de fracções, a Comissão discutiu de forma aprofundada a suficiência, ou não, de três requisitos. Assim, a discussão com o Governo sobre esta matéria centrou-se na eventual necessidade de se elevar o nível de exigência dos requisitos, tendo em conta a possibilidade de a protecção aos proprietários ser insuficiente quando se exige apenas a conclusão das obras de fundação do empreendimento como um dos requisitos. Após o debate entre as duas partes, considerando a realidade de Macau, a disposição normativa sobre esta matéria manteve-se na sua versão original.

Com a vigência desta proposta de lei, a comercialização de fracções autónomas em construção terá que cumprir as exigências nela estipuladas, e o promotor apenas poderá vender as fracções depois de obter a autorização emitida pela DSSOPT, sob pena de aplicação da multa determinada pela proposta de lei.

Segundo, quanto à fiscalização dos fundos provenientes dos preços de venda das fracções autónomas. Foi também discutida pela Comissão a necessidade e forma de fiscalização dos fundos provenientes da venda das fracções, tendo em conta a necessidade de protecção eficaz do adquirente, evitando situações como “construções inacabadas”, o desvio dos fundos dessa venda pelo promotor, bem como outros riscos do próprio mercado imobiliário. Depois de analisadas as diversas soluções possíveis, e considerando que em Macau ainda não estão reunidas nem as condições nem os respectivos mecanismos necessários para a referida fiscalização, foi afastada a eventual implementação de um instrumento para esse efeito. No entanto, o Governo prometeu que o Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário irá dar continuidade ao acompanhamento e estudo desta questão.

Por outro lado, a eventual sujeição do pagamento do preço da fracção autónoma ao progresso das obras de construção foi também objecto de debate em sede de Comissão. Assim, após a análise dessa questão, ficou decidida a necessidade de se regulamentar os moldes do pagamento progressivo e as respectivas percentagens recebidas pelo promotor, após a celebração do contrato. Nesse sentido, o ponto

6.1 dos elementos necessários do contrato estabelece a indicação das condições de cumprimento, designadamente, o “valor total, montante inicial, forma de pagamento do montante remanescente, em prestações, conforme o progresso da obra de construção do edifício e convenção sobre o pagamento da última prestação do montante remanescente após a emissão da licença de utilização, a qual deve corresponder a, pelo menos, 30% do valor total da fracção autónoma objecto de transmissão”. Deste modo, o promotor deverá receber as prestações conforme o progresso da obra de construção, estando a soma recebida antes da emissão da licença de ocupação limitada a 70% do total do preço do imóvel.

Terceiro, requisitos formais e elementos necessários do contrato-promessa, e respectivas consequências jurídicas, assim como participação do advogado e reconhecimento notarial da assinatura. Os requisitos formais e elementos necessários do contrato-promessa, assim como a participação do advogado e o reconhecimento notarial da assinatura, conforme constam do articulado da versão inicial da proposta de lei, foram objecto de análise pela Comissão, tendo ficado mais bem esclarecida a posição, bem como o papel do advogado interveniente no contrato. Assim, essa intervenção diz respeito ao contrato a ser celebrado no concreto pelas partes, desempenhando o advogado a função de revisão e confirmação, *a posteriori*, de acordo com o disposto na presente proposta de lei e noutras legislações aplicáveis. Como forma de protecção do promitente-comprador e de repressão da excessiva especulação imobiliária, o reconhecimento notarial das assinaturas que constam do contrato requer, para além do exigido pelo Código do Notariado, a declaração do advogado e o registo prévio do negócio jurídico pelos interessados. De facto, a falta do registo atempado do negócio pelo promitente-comprador constitui um impeditivo ao reconhecimento notarial, o que vem acarretar uma situação de desconformidade com os requisitos formais exigidos pela presente proposta de lei, resultando na nulidade do contrato-promessa. Trata-se, assim, de uma medida que visa urgir os interessados a promoverem o registo predial atempado da transacção, podendo esse agravamento dos custos surtir também um efeito de repressão à excessiva actividade de especulação imobiliária.

Quanto às cláusulas imperativas que constam do Anexo à presente proposta de lei, estas visam reforçar o carácter vinculativo do contrato em relação às partes interessadas, evitando a ocorrência de situações de “desconformidade da fracção autónoma” adquirida. Do ponto de vista técnico-jurídico, as referidas cláusulas imperativas passaram a designar-se por “elementos necessários do contrato”.

Com vista a garantir a segurança do negócio jurídico das fracções autónomas em construção e os interesses do adquirente, o incumprimento dos elementos necessários estabelecidos no Anexo deixou de acarretar a nulidade do contrato, antes prevista pela proposta de lei no que se refere à consequência jurídica, para passar a ser de anulabilidade, sendo o requerimento dessa anulação um direito exclusivo do promitente-comprador.

Quarto, processo especial de cancelamento dos registos consagrado pela proposta de lei.

Segundo explicação do proponente, o processo especial de cancelamento dos registos é justificado pelas eventuais consequências particularmente desfavoráveis para o promotor, devido à imposição do registo obrigatório pela presente proposta de lei. Trata-se de um processo especial cuja criação teve também em conta a incapacidade de resposta eficiente e atempada dos actuais

mecanismos de acção judicial em Macau. No entanto, a atenção da Comissão esteve centrada na articulação eficiente e na conjugação coordenada deste processo especial com os princípios e regimes fundamentais do ordenamento jurídico vigente. Nesse sentido, a Comissão esteve particularmente atenta à necessidade da resolução integrada do problema decorrente do litígio que opõe os interessados, no plano do direito substantivo, e à eficácia jurídica do registo, evitando desta forma outros efeitos negativos que possam advir. Após a discussão sobre este assunto, o proponente introduziu melhorias no texto da proposta de lei na sua versão alternativa, tendo mantido, porém, a configuração geral do regime que antes estava previsto na versão inicial.

Quinto, tratamento das situações transitórias após a aprovação da proposta de lei.

Após a aprovação da proposta de lei, surge a questão do tratamento a aplicar para as transacções de edifícios em construção já processadas, e também para os edifícios em construção que ainda não foram vendidos. A esse respeito, a norma transitória contida no artigo 26.º da proposta de lei apresenta o procedimento para essas situações.

Assim, a presente proposta de lei não produz efeitos retroactivos, devendo aplicar-se às transacções de edifícios em construção que ocorram após a sua entrada em vigor, enquanto os negócios de promessa de compra e venda, já a decorrer antes da vigência dessa nova lei, não estão sujeitos à sua regulação. Porém, se já tiver sido celebrado o contrato-promessa de compra e venda antes da vigência desta nova lei, a cessação da posição contratual ou a oneração que vierem a ocorrer posteriormente estão sujeitas às disposições da nova lei, com excepção do que respeita à autorização prévia, confirmação do advogado e elementos necessários do contrato.

Refira-se que as disposições transitórias contêm também normas no âmbito do registo predial, e o princípio seguido consiste em procurar incentivar, por meio da política legislativa, tanto os promotores como os promitentes-compradores a promoverem o registo predial, atribuindo determinados benefícios nas despesas com o registo.

Por outro lado, merece também referência o registo especial consagrado pelo artigo 27.º da proposta de lei. Por diversas razões, existem actualmente em Macau fracções autónomas com licença de utilização emitida, ou que já foram ocupadas há dez ou vinte anos, mas que, até agora, não têm o direito de propriedade horizontal constituído. Para minorar este problema, o proponente adoptou a disciplina do registo especial com o intuito de resolver as questões históricas, que vêm do passado, relacionadas com o registo predial, aproveitando a oportunidade desta proposta de lei. Considerando a abrangência do conteúdo desta iniciativa legislativa, permitam-me terminar por aqui a minha intervenção, deixando o convite a todos os interessados para a consulta do parecer elaborado por esta Comissão.

Apreciada e analisada a presente Proposta de Lei, a Comissão é de parecer que a mesma reúne os requisitos necessários para a apreciação e votação, na especialidade, pelo Plenário desta Assembleia Legislativa. Entretanto, considerando as medidas legislativas significativas que foram introduzidas pela presente proposta de lei, assim como o profundo impacto que estas têm sobre o mercado imobiliário, sugere ainda que o Executivo acompanhe o processo de implementação deste diploma, procedendo também ao correspondente trabalho de análise e de

revisão, depois de um ano da sua vigência.

Muito obrigada.

Presidente: Bom, vamos realizar o debate e votação na especialidade. Começamos com os artigos 1.º a 5.º... artigos 1.º a 5.º. Alguém quer pronunciar-se? Ninguém. Passamos então à votação dos artigos 1.º a 5.º.

(Votação)

Presidente: Aprovados. Agora é a vez dos artigos 6.º a 9.º. O Anexo ao n.º 1 do artigo 7.º vai também ser apreciado e votado ao mesmo tempo. Os artigos 6.º a 9.º... Tem a palavra o Sr. Deputado Ung Choi Kun.

Ung Choi Kun: Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Membros do Governo,

Caros colegas:

Hoje, estamos a apreciar a proposta de lei do “Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção”. De qualquer modo... esta proposta de lei foi finalmente submetida à votação na especialidade pelo Plenária.

Sendo eu deputado à AL, e sendo também um elemento do sector, quero dizer que estou muito satisfeito... de ver esta proposta de lei a ser votada na especialidade, após os esforços dos nossos colegas e do Governo. Estamos a apreciar um anexo cujo conteúdo faz parte integrante deste regime jurídico. Quanto ao espírito desta lei e à entrada em vigor desta lei, posso dizer que o sector imobiliário deseja, desde há muitos anos, ver leis que regulem melhor o sector, especialmente a compra e venda de edifícios em construção. Não se pode negar que o atraso da legislação tem a ver com a subida dos preços dos imóveis, com os preços actualmente praticados. No âmbito do debate deste anexo, quero dizer que o significado e o âmbito desta lei são bastante complexos e apresentam vários problemas, tal como referiram a Sr.ª Deputada Kwan Tsui Hang e o Sr. Secretário. Tendo em conta que esta proposta de lei foi sempre desejo da sociedade, a nossa Comissão chegou a um consenso (pode ver-se o parecer) para satisfazer as reivindicações da sociedade, e temos de aprovar primeiro a proposta de lei, em articulação com o Governo. Não obstante isso, são muitos os problemas envolvidos. Muitos. Portanto, sobre o que quero falar, atendendo à Nota Justificativa apresentada pelo Sr. Secretário e ao nosso parecer? Por exemplo, resumindo o conteúdo da página 8 do nosso Parecer, “o proponente sustenta que esta proposta de lei pretende definir normas legais de base, visando regular especificamente as acções de compra e venda de edifícios em construção. Quanto às normas reguladoras de outras vertentes, os serviços públicos, em articulação com as associações dos respectivos ramos de actividades, irão definir orientações que servirão de referência aos operadores intervenientes neste sector para o exercício das suas actividades. Quando chegar a altura oportuna, ponderar-se-á sobre a respectiva regulamentação, mediante produção de diplomas legais”. É aqui que está o problema. Porque do Anexo constam matérias cujas vertentes são muito vastas. Citei o conteúdo da Nota Justificativa apresentada pelo Sr. Secretário e do Parecer emitido pela Comissão, com o desejo de ver essas orientações aplicadas, após a aprovação desta proposta de lei, pois a

DSSOPT, tutelada pelo Sr. Secretário, já tomou a iniciativa de comunicar com o nosso sector. Isto é bom. Mas para além disto, quero ainda referir a questão do incidente das inundações, ocorrido há dias, referido por 3 ou 4 deputados no uso da palavra no período de antes da Ordem do Dia. Este incidente espelha o problema essencial que existe na coordenação dos assuntos governamentais, que é a fuga às responsabilidades. Quero aproveitar esta ocasião para falar com o Sr. Secretário. A proposta de lei prevê que a entidade competente seja a DSSOPT, mas as áreas envolvidas abrangem o Instituto de Habitação, entre outros. O que quero dizer é que esta lei vai ser aprovada, mas faltam as orientações. O sector desejava que, na ocasião da revisão desta lei, o Sr. Secretário ponderasse se são adequadas as atribuições dos vários serviços públicos. O que quero dizer com isto? Quero dizer que quando os monges são muitos pode faltar-lhes a água para beber, mas cada um, separadamente, conseguirá encontrar a água para beber de que necessita! Isto é um problema. Assim, primeiro, gostava que o Sr. Secretário procedesse à coordenação das atribuições da entidade competente. Porque levantei esta questão? Enquanto serviço público, é atribuição do Conselho de Consumidores proteger os consumidores, e este actua apenas no âmbito das suas atribuições. Recentemente, o Conselho de Consumidores emitiu um aviso ao nosso sector, no qual informava que estava em curso a preparação de documentos, o contrato, e orientações, do ponto de vista do consumidor. Mas quanto ao espírito desta lei - penso que o Sr. Director Cheong sabe muito bem, pois dirige a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça - em termos de hierarquia jurídica, e com esta lei em vigor, não deveria haver outro serviço a emitir orientações, repetidamente. Se assim for, o que fazem os cidadãos? A que sector obedecem? No meu entender, a lei serve como princípio. Portanto, no debate deste anexo, hoje, espero que os serviços que vão aplicar esta lei trabalhem com pragmatismo, incluindo no respeitante às orientações a elaborar. Tal como referiu o Sr. Secretário, e tal como se refere no Parecer, tendo em conta a realidade, faz-se uma revisão um ano depois das orientações claramente definidas. Sendo um anexo muito importante, não posso deixar de o referir. Mais logo, vou ainda intervir sobre esta matéria. Obrigado.

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

Tong Io Cheng: Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário:

Estamos a debater os artigos, concretamente o artigo 7.º, que contém um anexo. Recordo-me que, antes da conclusão deste artigo, apresentei as minhas opiniões. Fiquei muito satisfeito com o facto de as minhas opiniões merecerem a atenção da comissão. Nas minhas opiniões, falei na administração de edifícios prevista no anexo. A administração não é decidida apenas pelo promotor do empreendimento, sozinho, para os edifícios em regime de propriedade horizontal, é preciso realizar uma assembleia de condóminos. Reparei que o artigo ora constante da proposta de lei é diferente do anterior, mas continua a constar das disposições obrigatórias, incluindo a administração dos condóminos dos edifícios. Esta parte não está bem esclarecida no parecer, então, como é que se faz a articulação com as matérias que me preocupam? Portanto, gostava que o Sr. Secretário ou um dos senhores directores me esclarecessem para que eu consiga ficar a perceber isto bem. Obrigado.

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

José Pereira Coutinho: Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Membros do Governo:

Quero colocar várias questões sobre o anexo neste debate na especialidade. Em primeiro lugar, quero dizer que, na altura da aprovação na generalidade desta proposta de lei, referiram que a proposta de lei visava aumentar a transparência nas transacções de compra e venda, e garantir os direitos e interesses de ambas partes. Para já, tenho várias questões a colocar: primeira, a área útil e a área bruta foram sempre uma questão polémica. Na versão portuguesa do Anexo I, refere-se a área útil. Então, quero saber se, nas futuras transacções de compra e venda, não vai haver lugar a polémica. Vai? Se este problema voltar a surgir, não deve esta lei incluir normas sancionatórias? Não se esqueçam que a taxa de utilização, a área útil e a área bruta, da maioria dos prédios de Macau é apenas 65% a 70%. Isto é muito desfavorável para os consumidores e compradores, tendo em conta o preço por pé, que é bastante elevado. Quero perguntar ao Sr. Secretário, qual é afinal a garantia para os compradores perante estes actos? Esta lei consegue prevenir a sua ocorrência no futuro?

No ponto 6.2 do Anexo I define-se o momento previsto para a entrega da fracção autónoma. Como interpretar a palavra “momento”? Quando? Em português, “momento” tem sentido amplo. Cada um pode ter seu próprio momento para entregar a fracção autónoma.

Terceira questão. Quero saber quantos funcionários da DSSOPT tiveram formação sobre a aplicação desta lei, no sentido de evitar confusões e interpretações erradas. Quantos? Vão mandar fiscais ou outros funcionários para fiscalizar a aplicação desta lei, para acusar ou multar os infractores? No ponto 5, refere-se a publicidade. Sabemos que a internet e as brochuras são meios muito usados pelos promotores de empreendimentos para fazerem publicidade, e que é comum afixar nas agências imobiliárias informações sobre a área e os preços das fracções à venda. Com a entrada em vigor desta lei, que medidas vai o Governo aplicar, com vista a evitar a circulação de informações erradas, causando prejuízos aos consumidores? Obrigado.

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

Mak Soi Kun: Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário:

Quero levantar questões sobre o anexo. O anexo prevê que o promotor do empreendimento deve fornecer informações sobre os compartimentos, a planta, rodapés, e estrutura, mas não vi nada sobre o pé direito neste anexo. Ou seja, só prevêem informações sobre a planta... a dimensão. Actualmente, o pé direito de uma fracção de luxo é 11 ou 12 pés, incluindo o pé direito das lojas. Para além disso, não vi nada sobre a sugestão de constarem do anexo os pilares e vigas assinalados, uma vez que as vigas podem ser muito grossas, podem ter quase um metro de grossura, e isso afecta o pé direito. Do ponto 7 do anexo constam, detalhadamente, as diferenças entre a área de repartição da parte comum e as áreas constantes do projecto. Não está assinalado o pé direito. Há também diferenças no cálculo do pé direito, uma vez que as vigas com armadura podem ter 2 ou 3 metros, e com tijolos e tacos assentados, o pé direito torna-se muito mais curto. Por exemplo, numa fracção autónoma de luxo, no

projecto o pé direito tem 11, 12 pés, mas no final acaba só por ter 9 pés. Então como fazer? Nada disso está previsto, mas deve estar. Não sei se isto está estipulado à parte. Num prédio, as vigas das fracções autónomas dos andares inferiores são muito mais grossas, por uma questão de resistência, mas a área mantém-se inalterada. Só que esta área conta porque está dentro da fracção. Os pilares das fracções inferiores com dimensão de 1 metro x 1 metro podem passar a 30 metros x 30 metros nos andares superiores. Então esta diferença vai gerar disputas? A área útil pode apresentar uma diferença bem grande. O mesmo também acontece com as vigas. As vigas são mais grossas nas fracções inferiores e tornam-se menos grossas nas fracções superiores. Os tubos de água nas fracções inferiores são mais grossos, o que reduz a área. Isto vai ou não vai gerar disputas? Quero ver isto esclarecido. Obrigado.

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

Ho Ion Sang: Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Membros do Governo,

Caros colegas:

Do anexo que faz parte de um dos artigos em debate constam informações que são obrigatoriamente estipuladas no contrato, tais como a área bruta e a área útil, entre outras. Queria que o Sr. Secretário nos fizesse uma apresentação sobre o seguinte: antes de comprar um imóvel, o consumidor costuma ver a brochura de venda, o andar-modelo etc., mas nesta proposta de lei não se prevêem os pormenores, não foram mencionados nas disposições obrigatórias. Isto é importante para os consumidores. Então, gostava que o Sr. Secretário nos esclarecesse como vão fazer quanto ao andar-modelo, porque salientaram que o principal objectivo é aumentar a transparências nas transacções. Isto faz também parte dessa transparência, por isso, gostava de ouvir a sua resposta. Quanto ao aumento da transparência, gostava também que o Sr. Secretário nos adiantasse mais informações. Na página electrónica de venda de edifícios em construção da DSSOPT, as informações são actualizadas com intervalos bastante longos. Também vão ser publicadas na página electrónica as transacções de imóveis já efectuadas? Só assim é que há aumento da transparência. Muitas informações disponíveis estão desactualizadas e a sua actualização é lenta, então, vão aumentar a transparência? Gostava de ouvir os esclarecimentos dos senhores governantes. Para já, fico por aqui, mais logo volto a colocar mais questões.

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

Mak Soi Kun: Peço desculpa. Queria fazer uma achega às questões do Sr. Deputado Ho Ion Sang. Quem não é do sector, pouco sabe. Muitas pessoas não sabem ler uma planta quando querem comprar imóveis. Na realidade, muitas pessoas também não percebem nada da planta de um estaleiro, só percebem bem quando o imóvel já está construído. Por isso é que existem os andares-modelo. Já referi antes que os pilares são mais pequenos, as paredes menos grossas, a cama mais pequena... quando as pessoas entram de pé num andar-modelo não se vão deitar na cama, por isso, ficam com a ideia de que a casa é espaçosa! O espaço parece-lhes bem, não há vigas, nem pilares. Os compradores inexperientes gostam, depois de verem o andar-modelo e depois de lhes mostrarem a planta, assinam o contrato, porque tudo o que sabem limita-se ao andar-modelo, e

desde que a área corresponda à planta, está tudo bem. Isto não contraria o objectivo legislativo? Se esta situação não for fiscalizada, não será problemático? Isto é sério! Das 10 pessoas que viram um andar-modelo ou uma planta, 9 e meia 5 ponderaram sobre a compra da casa. Na brochura, os pilares parecem muito mais pequenos, a contar das fracções inferiores até ao 7.º ou 8.º andar. Não é possível uma brochura para cada fracção. Assim, em média, as vigas tornam-se mais pequenas e os pilares desaparecem, porque às pessoas é mostrada apenas uma planta. As pessoas decidem comprar casa depois de ver o andar-modelo. Em Hong Kong, permite-se deitar abaixo uma parede, mas na planta deve assinalar-se com uma linha amarela... para repor a área original. As pessoas gostam de modificar os quartos e casas de banho, transformar um T2 em T3. Ou seja, ficar com mais um escritório, mas isso passa despercebido. Neste caso, a casa é vendida como T3, mas na realidade, é um T2. Por exemplo, um T3 é dividido em escritório e mais dois quartos, isso agrada aos compradores, pois pensam que há um escritório e que a casa é espaçosa. Mas não percebem nada quando lêem a planta. Num estaleiro, poucas pessoas percebem de plantas. É verdade! Neste caso, esta situação não deve ser considerada nesta lei? Quais os meios de fiscalização? Obrigado.

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

Ung Choi Kun: Obrigado, Sr. Presidente.

Quero ainda fazer uma achega. Embora tenha afirmado que eu e a nossa Comissão desejamos ver esta proposta de lei aprovada o mais cedo possível, devido à sua importância para a vida quotidiana da população, quero ainda levantar mais questões. Na realidade, sabe-se bem que esta proposta de lei vai ser aprovada. Sendo empresário, discordo da afirmação que se trata de conluio entre governantes e empresários, apesar de existirem mesmo empresários do sector imobiliário desonestos. Porque sabendo que estava para breve a aprovação desta proposta de lei, alguns empresários andaram com muita pressa a vender fracções autónomas de edifícios que não têm projecto aprovado... nem nome. Não quero revelar nomes, mas isto aconteceu mesmo! Portanto, sou a favor da aprovação, em primeiro lugar, desta proposta de lei. No entanto, para garantir o futuro funcionamento do sector com imparcialidade e isenção, não posso deixar de referir algumas questões. O anexo e esta proposta de lei envolvem matérias complexas. Quais? Envolvem o regime jurídico da propriedade horizontal, que a DSAJ colocou a consulta pública, envolvem matérias relativas à responsabilidade conferida ao Instituto de Habitação no âmbito da regulação dos mediadores imobiliários, em termos das atribuições para intervir na administração de condomínio dos edifícios, e envolvem ainda as matérias relativas ao regulamento de submissão de projectos de construção de edifícios à DSSOPT, a entidade competente para a administração dos espaços comuns dos edifícios. Porque falo tanto nisto? O que é que o regulamento de administração predial envolve? No caso de um só edifício, a administração é mais fácil, mas quando são vários blocos? Envolvem a especialização de arquitectos. Como efectuar o registo predial? Como repartir os espaços comuns de um clube? Problemas como estes são todos diferentes. Bom, nos termos do regime do registo predial, do regulamento geral da construção urbana, na sequência da vistoria a um edifício construído, é preciso efectuar o registo do número policial. Neste caso, que casas são essas que os residentes compraram? Ainda não são proprietários! Agora, está em curso a consulta pública sobre o regime jurídico da propriedade horizontal. Qual é o estatuto dos proprietários para administrar o edifício? O estatuto é um estatuto de representante. O que é que isto envolve? Envolva o regime do registo predial. Para adquirir fracções

autónomas, os residentes precisam de tratar da hipoteca bancária. Qual é o documento usado neste acto? Usam um contrato único, em chinês, trilateral e provisório, eles não têm estatuto jurídico e as fracções autónomas são vendidas pelo promotor do empreendimento. Portanto, neste anexo, é necessário haver uma entidade administradora. Está tudo confuso em relação a todos estes aspectos. A fiscalização vai ser exercida por vários serviços públicos. Portanto, quero realçar mais uma vez que, com esta proposta de lei aprovada, no que respeita a estas matérias, contaremos com os vossos juristas, do Sr. Secretário, do Sr. Director Cheong, e dos outros serviços públicos, do Sr. Tong Io Cheng e do advogado Vong Hin Fai, por serem matérias muito complicadas e nada simples. Por isso, com a aprovação desta proposta de lei, é importante reforçar a comunicação. Caso contrário, quando os serviços públicos aplicarem as disposições deste anexo, o sector imobiliário e os promotores dos empreendimentos terão vida difícil! Muito difícil! Não é mentira, porque envolvem várias matérias muito complexas. Portanto, neste momento levantei estas questões, que são concretas e têm a ver com o enquadramento. Penso que o Sr. Director Cheong é um dos conhecedores desta matéria. Está bem? Obrigado.

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

Fong Chi Keong: Obrigado, Sr. Presidente.

Hoje realiza-se o debate na especialidade do Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção. Com esta lei, a venda de edifícios em construção será mais bem regulada, o consumidor vai gostar, e o promotor do empreendimento, honesto, vai gostar, pois a compra e venda estarão reguladas. Os problemas referidos pelo Deputado Ung Choi Kun são de facto problemas... quanto às matérias previstas no n.º 1 do artigo 7.º do anexo. Porque é muito mais fácil quando se trata de um edifício só, não é? Como será quando se trata de um conjunto de edifícios, por exemplo, 6, 7, 8, ou 10 edifícios? Em relação às matérias necessárias a constar do contrato, por exemplo, como repartir os espaços comuns, tais como o jardim e as instalações recreativas? Porque o acesso ao clube e instalações recreativas implica despesas... implica despesas. É possível considerar a área do clube como não sendo espaço comum, como área da propriedade do promotor do empreendimento? Assim seria mais simples. Esta é a responsabilidade do promotor do empreendimento. Esta área não deve ser repartida pelas fracções autónomas, tal como se repartem espaços comuns. A repartição dos espaços comuns deve ser dentro de um edifício, por exemplo, o hall de entrada, o hall de cada piso deve ser repartido tendo em conta a área de cada fracção, ou seja, as fracções autónomas devem pagar um pouco mais. Este deve ser um método simples e viável. Acho que muitos assuntos que têm de constar obrigatoriamente do contrato podem ser omissos. Porque se assim fosse, os problemas seriam muitos. Tal como disse o “kun gó”, muitas disposições legais que regulam estas matérias estão em fase de estudo, não estão ainda amadurecidas. A aprovação desta proposta de lei vai gerar muitas disputas. É verdade, especialmente no que diz respeito à administração predial, porque num edifício criaram-se várias companhias de administração predial. Assim é muito problemático! Isto já sucedeu na realidade. Desde edifícios em construção até ficarem prontos para habitar... leva-se algum tempo, pelo menos vários anos. E no caso de um conjunto de edifícios, ainda leva mais tempo. Como é possível prever qual será a companhia de administração predial? Este é um problema. Regra geral, quando um edifício está pronto para habitar, os fogos são ocupados gradualmente, e os não ocupados, não pagam condomínio, não pagam mesmo, e não querem saber. Isto é verdade. Então, como

fiscalizar isto?

Regra geral, para um edifício já construído, o promotor do empreendimento contrata uma companhia de administração predial através de acordo. Na realidade, o promotor do empreendimento não participa nos assuntos relativos à administração predial. Por exemplo, “fornecimento de serviços de manutenção das paredes exteriores e esgotos”. Como é possível estes elementos constarem do contrato? Isto é a mesma coisa que casar com uma mulher ser garantia de ter filhos. Nunca ouvi dizer que casar com uma mulher garante ter filhos. E porque não filhas? Não é necessário que estes elementos constem do contrato. A qualidade dos materiais de construção usados foi reconhecida pela DSSOPT. Não há materiais vitalícios. Isto vai gerar contradição no futuro, não vai? Todos os materiais utilizados passaram nos exames, todos os materiais foram examinados. Para um investimento com valor tão elevado, o promotor do empreendimento não usa materiais falsificados, é absolutamente impossível, não é?

Alguns elementos constantes do anexo devem ser eliminados, por exemplo, elementos sobre a administração, a manutenção... Há fracções autónomas compradas há dez anos que não estão habitadas. Neste caso, poderiam queixar-se que de nada servia. Uma casa devoluta durante dez anos, claro que os problemas seriam muitos! Um aparelho televisivo comprado há 3 anos e que nunca foi ligado, é evidente que vai avariar sozinho. Agora as casas vendidas estão equipadas com electrodomésticos, armários de cozinha, estão completas, e estes podem ficar estragados se não forem usados durante muito tempo. Porque o clima de Macau é muito húmido. Então, como resolver isto? Estes são problemas... e porque é que todas as consequências negativas passam para o promotor do empreendimento? Não é justo para o promotor do empreendimento. O Sr. Deputado Mak Soi Kun falou na dimensão dos pilares e pé direito, mas acho que esses problemas não existem actualmente, porque são problemas dos prédios altos construídos há mais de 20 anos. Mas outros problemas apontados pelo Sr. Deputado Mak Soi Kun não aparecem... os pilares serem maiores nas fracções inferiores. Porque actualmente a estrutura é uma estrutura de cisalhamento, entre os pisos a força é suportada por paredes. Por isso, não é comum aparecerem pilares grandes nas fracções. Basicamente, não existem, isto sucedia há 20 anos nos prédios com 20 andares. Hoje em dia, os prédios têm 40, 50 ou 70 pisos, deixou de fazer sentido usar vigas. Não são usadas agora, portanto, não se preocupem. O pé direito não tem de constar do contrato, não é? O promotor do empreendimento preocupa-se naturalmente com o pé direito, pois isto manda nos preços de venda que espera. Se no projecto o pé direito é de 10 metros ou 11 pés, as fracções autónomas têm também 11 pés. Há diferença? Há, porque há diferenças entre o chão com tijoleira e com tacos, mas a diferença é mínima. Portanto, não vale a pena estar a incluir elementos tão detalhados no contrato. Porque o facto de tudo isto constar do contrato só vai causar disputas. Não é assim? Tenho dito.

Presidente: Bom. Não há mais pedidos para usar da palavra. Tem a palavra o Sr. Secretário Lau.

Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io: Obrigado, Sr. Presidente. Agradeço aos Srs. Deputados as questões colocadas. Foram levantadas muitas questões. Vou responder, principalmente, à questão do Sr. Deputado Ung Choi Kun e dos outros Srs. Deputados. Com esta lei em vigor, serão muitos os serviços públicos envolvidos, neste caso, como vamos coordenar internamente os trabalhos no âmbito dos esclarecimentos e

divulgação? Agradeço muito ao Sr. Deputado Ung a sua questão. Quando esta proposta de lei for mesmo aprovada, iniciaremos os trabalhos interserviços, pois já sabemos a data da entrada em vigor desta lei.

Tal como os Srs. Deputados disseram, estas matérias envolvem muitos serviços públicos, incluindo a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Instituto de Habitação, Conselho de Consumidores, Conservatória de Registo Predial e Direcção dos Serviços de Finanças. De notar que os serviços públicos envolvidos têm os seus próprios destinatários, que pretendem informar-se sobre as questões relativas a este regime jurídico. Mas do ponto de vista do Governo, a interpretação de todas as questões deve ser só uma, pois as mesmas têm origem neste regime jurídico. Assim, vamos reunir-nos, no sentido de uniformizar a interpretação de certos artigos, através de um mecanismo de coordenação interserviços. Os colegas da DSAJ já fizeram muito trabalho jurídico neste sentido, aliás, este trabalho será coordenado pela DSAJ... outros serviços competentes serão responsáveis pela divulgação deste regime jurídico, e irão divulgar... informar os destinatários dos seus serviços, e elaborar as orientações necessárias por força deste regime jurídico. Portanto, vamos fazer um bom trabalho neste âmbito, mediante este mecanismo. Levantaram-se muitas questões que não estão previstas neste regime jurídico. Tal como o Sr. Deputado Ung Choi Kun referiu no Parecer, admitimos que na elaboração desta proposta de lei nos deparámos com uma dificuldade enorme. Consultámos os exemplos do Interior da China e de Hong Kong, onde a venda de edifícios em construção já está, hoje em dia... por exemplo, cito um exemplo que é fácil de compreender, por exemplo, em Hong Kong, em finais de Abril, começaram a regulamentar a venda de imóveis em primeira mão de forma muito detalhada. Mas antes disso, levaram muitos anos para a sua adaptação.

Hoje, estamos a dar os primeiros passos. Tudo que não esteja previsto neste regime jurídico não quer dizer que resulte em inércia nossa. Tal como se refere no Parecer, este regime jurídico serve-nos de base. No futuro, iremos emitir, sucessivamente, orientações para a sua aplicação, tendo em conta as questões que preocupam a sociedade e as questões colocadas pelos Srs. Deputados. Durante essa aplicação, ainda temos de regulamentar estas matérias... como especificação. Esta é a promessa que o Governo assume perante a sociedade. Esperamos que nos dêem algum tempo para fazer o nosso trabalho. Entretanto, a aplicação deste regime jurídico trará, de facto, ao público e ao sector, modificações grandes, pois receberão muitas informações e serão implementadas muitas coisas detalhadamente e ao mesmo tempo. Isto também nos preocupa, porque pode causar confusão. Por isso, acrescentámos neste regime jurídico elementos básicos, com eficácia imediata, que aumentam a transparência e que protegem, eficazmente, as partes. Espero que compreendam isto.

Muitos Srs. Deputados colocaram questões sobre o número de fiscais, de quantos é que a DSSOPT dispõe para a aplicação deste regime... e ainda a actualização da página electrónica e as matérias sobre o Regulamento Geral da Construção Urbana. Vou pedir à Sr.^a Subdirectora Chan, da DSSOPT, para responder. Mas primeiro passo a palavra ao Sr. Director Cheong, para responder às questões jurídicas, e a seguir será a vez da Sr.^a Subdirectora Chan da DSSOPT. Obrigado, Sr. Presidente.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Director Cheong.

Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, Cheong Weng

Chon: Obrigado, Sr. Presidente. Vários Srs. Deputados levantaram questões sobre os elementos constantes do anexo. Em primeiro lugar, admito que os elementos constantes do anexo são, de facto, muitos. Quando for aprovada esta proposta de lei, o contrato-promessa de compra e venda terá mais elementos do que o actual, no entanto, não se verifica grande diferença. Durante a produção desta proposta de lei, onde fomos buscar estes elementos? A resposta é: os elementos foram recolhidos informalmente do contrato-promessa de compra e venda utilizado por advogados e do contrato-tipo trilateral. Tendo em conta os elementos constantes destes contratos referidos, as disposições desta proposta de lei foram aperfeiçoadas. Este é o primeiro ponto. Segundo ponto, em conformidade com o disposto no artigo 7.º desta proposta de lei, estes elementos constantes do anexo são necessários. O que é que isto quer dizer? Quer dizer que do contrato devem constar os elementos necessários em virtude da entrada em vigor desta lei.

Os Srs. Deputados Tong e Fong mostraram-se atentos aos problemas da administração predial. Ou seja, após entrega do edifício, para a administração predial... é preciso preencher estes elementos. Mas para além da alínea 1) do ponto 6 do parecer da comissão, apresentado pela Sr.ª Deputada Kwan, também estas disposições são relativamente especiais e obrigatórias. Isto é, ao celebrar o contrato, o promotor do empreendimento e o proprietário podem acordar o pagamento de 70% do preço total pela fracção do edifício em construção e os restantes 30% serem pagos aquando da entrega. Para além destes dois pontos... os outros são os elementos que devem constar, concretamente, do contrato. O que é que se pretende atingir com estes elementos? Esta proposta de lei não prevê se é muito ou pouco, se é grande ou pequeno. Objectivo a atingir? Tornar o contrato transparente, uma vez que quando o contrato é demasiado simples, às vezes pode... esta não é a prática de agora. Vi contratos-promessa de compra e venda de fracções de edifícios em construção de há dez anos dos quais constavam poucas cláusulas, só pormenores do edifício, o montante da primeira prestação, segunda, terceira... e nada mais. Contratos destes são demasiado simples. Primeiro, no nosso entender, falta transparência, nomeadamente no que respeita à protecção do consumidor. Tal como alguns Srs. Deputados referiram, o consumidor tem acesso às informações constantes da brochura e ao andar-modelo, mas isto não produz eficácia jurídica nos termos legais, porque não está regulado por lei. A base legal verdadeira é o contrato. Quando do contrato constam poucos elementos e estes não sejam claros, em caso de litígio não se pode interpor uma acção em tribunal, pois há falta de provas. Portanto, aproveitámos esta oportunidade para propor... acrescentar mais elementos ao contrato. Mas quanto a elementos mais pormenorizados, por exemplo, o preço a acordar entre o promotor do empreendimento e o promitente-comprador da fracção autónoma do edifício em construção, deve ser decidido de livre vontade através do contrato. Mas para além dos elementos que, nos termos legais, não podem ser acordados de livre vontade, neste caso, será preciso que constem do contrato? Sim, porque o Código Civil manda. À falta destes elementos no contrato não são aplicadas muitas administrativas. Na elaboração da proposta de lei ficámos preocupados, será que são muitos os elementos, e o promotor do empreendimento pode não compreendê-los? Por isso é que na proposta de lei se prevê a “confirmação por advogado”. Actualmente, nas transacções de compra e venda das fracções de edifícios em construção intervém o advogado, que conhece bem as exigências do anexo e pode controlar a situação. Tendo este controlo, a não satisfação das exigências do anexo não constitui infracção administrativa, nem se corre o risco das multas administrativas. Mas de acordo com esta proposta de lei, neste caso, pode combinar-se

com o promitente-comprador a anulação do contrato no espaço de um ano. Um direito que se perde ao fim de um ano da data da celebração do contrato. Nestas circunstâncias, espera-se tornar transparentes as informações através do anexo. Costuma exigir-se ao promotor a venda de forma clara e ao comprador que compre de forma clara. Foi exactamente por esta razão que do contrato constam estes elementos. Acreditamos numa coisa, por exemplo, qual a percentagem da diferença entre a área a constar do contrato e a área da fracção autónoma a comprar? 3% ou 5%? Por exemplo, sugeriram que as prestações devem ser pagas de acordo com o andamento da construção do edifício. No nosso entendimento, quando esta lei entrar em vigor, depois de algum tempo, e quando estiverem reunidas as condições, esta exigência deve passar a estar prevista nesta lei. Essa é já a prática em Hong Kong e nas regiões vizinhas, trata-se de uma matéria que não pode ser acordada entre as duas partes. Portanto, é preciso mais tempo para a adaptação quer do promotor do empreendimento quer do comprador. Portanto, é esta a minha resposta para explicar a razão de os elementos constantes do anexo serem tão detalhados.

Os Srs. Deputados Tong Io Cheng e Fong Chi Keong levantaram questões sobre um elemento relativo à administração predial, constante do anexo. Na celebração do contrato-promessa de compra e venda da fracção de edifício em construção, o montante do condomínio é acordado entre as duas partes, após a entrega do edifício. No debate desta matéria, trocámos opiniões com os assessores, achámos que se o edifício já foi entregue e está habitado, significa que o edifício deixou de ser um edifício em construção, portanto, para que serve estabelecer esta diferença no anexo? Este é o primeiro ponto. Segundo ponto, independentemente da forma como o edifício é administrado e como é definido o montante do condomínio, devem ser respeitadas as disposições obrigatórias previstas no Código Civil. Ou seja, a decisão está nas mãos da assembleia criada pelos condóminos, que tem competência para contratar uma empresa de administração predial. Portanto, o promotor do empreendimento não tem a última palavra na definição do montante do condomínio. Isto é o que a lei diz. Mas tal como referiu o Sr. Deputado Fong Chi Keong, sabemos que, na realidade, especialmente no caso dos estaleiros grandes, a emissão da licença de habitabilidade demora anos, o que impossibilita a criação da assembleia de condomínio. Nesta situação, os proprietários ficam impedidos de a criar, nos termos do Código Civil, e de contratar uma empresa de administração predial. O que fazer neste interregno? A administração predial passa a ser assegurada pela empresa de administração predial do próprio promotor ou este contrata, em nome dos condóminos, uma outra. Sabe-se que sucederam casos em que o montante das despesas de condomínio por pé aumentou muito face ao montante acordado anteriormente, depois de contratada a empresa de administração predial. Neste caso, não há maneira de discordar, porque o edifício entretanto será ocupado. E também não é possível para um residente sozinho contratar uma empresa de administração predial. Portanto, antes da constituição da assembleia de condomínio, a lei prevê esta matéria, com vista a colmatar... este tempo de vazio. Depois de se chegar a um determinado número de fogos ocupados, pode ser criada a assembleia de condomínio do edifício. Nessa altura, a obrigatoriedade prevista legalmente prevalece sobre o disposto nesta lei, pois trata-se de um acordo contratual entre o vendedor e o comprador. A lei prevalece sobre esse acordo. Nessa altura, a assembleia de condomínio pode contratar uma empresa de administração predial nos termos do disposto no Código Civil. Esta é a minha resposta para resolver este problema.

O Sr. Deputado Pereira Coutinho levantou uma questão sobre a

área útil e a área bruta. Na realidade, a maior parte dos edifícios, se verificarem... o que se diz é que é mais seguro pedir uma busca para verificar o registo predial da fracção que se pretende comprar. Do registo predial consta a área útil e não a área bruta. Mas as pessoas não estão bem informadas. Por isso, tal como referiu o Sr. Deputado Pereira Coutinho, nesta lei prevê-se que a área a constar do anexo tem de ser área útil. No entanto, na lei não se prevê, concretamente, que o promotor seja obrigado a mostrar na brochura do imóvel a área útil, pode ser a área bruta. Vários Deputados levantaram questões sobre os meios utilizados para promover a venda de imóveis, através de brochuras, publicidade e andar-modelo. O Sr. Secretário referiu há pouco que esta matéria deve ser regulada pelo Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção. Mas por limitações de tempo, desta vez não reunimos condições para aperfeiçoar as normas obrigatórias nesta proposta de lei. Mas o Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário já começou a trabalhar intensamente nesta matéria, com vista a emitir orientações que, a seguir, se transformarão em lei.

Por sua vez, o Sr. Deputado Pereira Coutinho falou na alínea 2) do ponto 6, onde se prevê o momento da entrega da fracção autónoma, por exemplo, quantos meses depois, ou dois ou três anos depois. Na redacção da versão em língua portuguesa que o Sr. Deputado Pereira Coutinho tem em mãos pode ler-se o momento previsto para a entrega da fracção autónoma. A ideia é igual à da versão em língua chinesa - o momento previsto para a entrega da fracção autónoma. Acho que a ideia é igual nas duas versões, em língua chinesa e em língua portuguesa. O Sr. Deputado Mak Soi Kun referiu a altura do andar da fracção autónoma. Tal como referiu o Sr. Deputado Fong Chi Keong, os elementos constantes do anexo devem ser preenchidos no contrato, uma vez que os elementos exigidos por lei não podem faltar, mas isto não quer dizer que do contrato só possam constar estes elementos. Por exemplo, para um estaleiro... o promotor do empreendimento quer usar a altura do andar... mais elevada, como condição de atracção para a venda das suas fracções autónomas, por exemplo, 3,2 metros é já a altura de um andar elevado, neste caso, este elemento pode incluir-se no contrato. No contrato, este aspecto pode não ser a maior preocupação. A maior preocupação são as divisórias e a área, a altura do andar não está regulada no contrato. Será preciso regular esta matéria? Será preciso estipular este elemento no contrato? Vamos dar mais atenção... e quando for necessário, vamos melhorar e vamos fazer o acompanhamento. Sr. Presidente, tenho dito. Obrigado.

Presidente: Bom, tem a palavra a Sr.^a Subdirectora Chan.

Subdirectora dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Chan Pou Ha: Respondo em nome da DSSOPT. Na alínea 10) do ponto 4 prevê-se a área útil, área de repartição da parte comum, planta. Estas são já informações bastante completas para o promitente-comprador. Antes já expliquei o rácio da área útil aplicado pela DSSOPT. A DSSOPT já colocou a ficha técnica na internet sobre o rácio da área útil para diversas finalidades, incluindo três fases: a aprovação do projecto, a emissão da licença de obra e a licença de utilização. Na alínea 10) do ponto 4, está claramente explicado o rácio da área útil, permitindo ao promitente-comprador obter informações completas sobre a fracção que deseja comprar.

Quanto aos recursos humanos da DSSOPT, estamos já a iniciar os trabalhos preparatórios para a divulgação desta lei. Divulgámos e apresentámos esta lei em conjunto com a DSAJ e com outras direcções de serviços, foram realizadas sessões de esclarecimento

sobre esta lei pela nossa Divisão de Fiscalização e pelo respectivo serviço de apoio, neste caso o Departamento Jurídico. Quanto à divulgação desta lei, os trabalhos preparatórios estão em curso para serem levados a cabo pela DSSOPT e outras direcções de serviços, com vista a podermos fazer um bom trabalho.

Às questões do Sr. Deputado Mak já foram respondidas, porque o contrato-promessa de compra e venda regula as fracções autónomas. Sim, isso acontece nas fracções autónomas de edifícios altos. Sabe-se que, no projecto aprovado, a altura do andar mede-se de fase em fase, incluindo a fase da decoração. Mas este cálculo foi sempre usado, porque a grossura não é muita e pouco afecta...e quanto aos pilares, nas orientações administrativas de 1987, exige-se que as peças estruturais sejam assinaladas em todas as plantas de construção. Esta prática já está em vigor há anos. Portanto, as peças estruturais, especialmente os pilares... as peças nas paredes estruturais devem ser assinaladas nas plantas. Quanto à questão do Sr. Deputado Fong, sobre a diminuição gradual do tamanho dos pilares dos pisos inferiores para os pisos superiores, normalmente, nos prédios altos há um piso de transferência. Em muitos prédios altos, é vulgarmente aplicado o piso de transferência, o que permite pouca alteração das peças estruturais nos andares superiores. O Sr. Deputado Mak levantou a questão do mandar-modelo, e estamos a trabalhar nesse sentido, já antevimos tudo isto e vamos acompanhar e regular essa situação. Sim, vamos acompanhar esta situação.

Quanto à questão levantada pelo Sr. Deputado Ho sobre a página electrónica, agradeço a sua opinião, Sr. Deputado. Procuramos colocar todas as informações na página electrónica e, na nossa opinião, as informações disponíveis na página electrónica são completas. Vamos colocar também informações sobre as autorizações prévias e, quanto ao intervalo para a respectiva actualização, vou falar com os meus colegas, no sentido de serem introduzidas melhorias. Respondo à questão sobre as cláusulas do contrato, relativamente à responsabilidade, manutenção e administração do empreiteiro. De acordo com o Regulamento Geral da Construção Urbana, estabelece-se um prazo de manutenção a contar da recepção do edifício. Nos termos da legislação vigente, estas cláusulas são obrigatórias no contrato. Foram-nos apresentadas muitas queixas... na sequência da entrega das fracções autónomas. Se acham que o prazo é demasiadamente longo... não estou a dizer que o grande proprietário deve assumir este encargo por muito tempo. A meu ver, tendo em conta as disposições do Regulamento Geral da Construção Urbana... na revisão desta proposta de lei, foi fixado um prazo. A nossa opinião é cumprir as respectivas disposições legais para que haja menos disputas entre o grande proprietário e os pequenos proprietários.

O Sr. Deputado Ung abordou muitas questões complicadas, incluindo o problema dos clubes. O Sr. Deputado Fong falou também em assuntos complicados, tais como o clube. Esta matéria está regulada na ficha do registo da propriedade horizontal, de facto, do projecto submetido a aprovação constam esses elementos. O que estamos a fazer é apenas passá-los para o contrato. Tenho dito.

Presidente: Sr. Secretário, tem algo a acrescentar? Bom, vamos fazer um intervalo de 15 minutos e, a seguir, retomamos a reunião plenária.

(Intervalo)

Presidente: Bom, vamos continuar a apreciar os artigos 6.º a 9.º, especialmente o anexo do n.º 1 do artigo 7.º. Tem a palavra o Sr.

Deputado Lau Veng Seng.

Lau Veng Seng: Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Membros do Governo,

Caros colegas:

Ouvi os vários colegas que levantaram questões sobre o conteúdo do anexo e ouvi os esclarecimentos. Ou seja, quanto aos elementos necessários, o ponto 6 refere “Condições do cumprimento do contrato”, e o ponto 6.2 refere “Momento previsto para a entrega da fracção autónoma”. Estes elementos têm de constar do anexo, porque no passado registaram-se disputas entre o promotor do empreendimento e o comprador sobre a data da entrega da fracção autónoma, disputas essas resultantes das diferenças de entendimento da definição. Por isso é que queremos que o conteúdo do contrato seja gradualmente aperfeiçoado. Quero levantar uma questão que já foi levantada, mas que não percebi bem. Pode voltar a explicar quando é que se deve indicar a data da entrega da fracção autónoma? Contar os dias de bom tempo ou indicar o dia tal, o mês tal e o ano tal, no calendário? Ou não contar os dias, mas marcar x dias a contar do início da obra... para proceder à entrega? Pode fazer uma apresentação disto para reduzir controvérsias? Tenho dito. Obrigado.

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

José Pereira Coutinho: Obrigado, Sr. Presidente. Para avaliar se a aplicação de uma lei é eficaz, ou não, basta ver as disposições preventivas e sancionatórias, caso contrário, é ineficaz. Este é um facto. Vi a alínea 4) do artigo 18.º, a alínea 4) é o essencial, mas fiquei muito decepcionado. Há pouco falou claramente sobre as sanções. Em relação ao anexo, quais os problemas que quero apontar? Os problemas que quero apontar são: prever o futuro. Se as disposições não forem cumpridas, como será? A proposta de lei não diz. Mais logo vamos debater as sanções. Com esta proposta de lei, os problemas serão muitos, uma vez que o objectivo legislativo não está expresso: reforçar a protecção dos interesses de ambas as partes. Fiquei, por isso, muito decepcionado com esta proposta de lei. Disseram não ser este o momento oportuno, e não percebo quando é que o momento é oportuno e quando é que não é. A redacção podia ser melhor. Os problemas que se vão suceder têm a ver com o anexo a esta proposta de lei, que prevê muitos elementos que o comprador e o promotor devem satisfazer, mas se não respeitarem isso, o que se faz? O tribunal terá competência para tal? O tribunal não tem competência para tudo no âmbito desta proposta de lei. Só há efeito vinculativo se as sanções administrativas forem previstas nesta proposta de lei. Portanto, fiquei muito decepcionado com o anexo, ponto 5.2 e 5.3, que refere fazer isto ou aquilo para o comprador... e especialmente o ponto 6.4, em que se refere o cancelamento da hipoteca. Mas se isto não for feito, o promitente-comprador terá problemas. Acho que esta proposta de lei, há muito...espero que se faça uma revisão, no espaço de um ano, para melhorar esta lei, sob pena de esta ser inútil.

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

Ung Choi Kun: Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Membros do Governo:

Já disse antes que é verdade que o Sr. Secretário e os serviços da sua tutela se esforçaram muito na produção desta lei, popularmente chamada de “lei dos edifícios em construção”. Antes de aprovar esta proposta de lei, a DSSOPT, o IH e o CC consultaram o sector sobre as orientações. Mas quero dizer mais uma vez ao Sr. Secretário, como será se a DSSOPT tiver as suas orientações e o IH e o CC também tiverem as suas? Sim, o Sr. Secretário respondeu que compete à DSAJ interpretar as orientações. Acho isso muito bem. As orientações serão aplicadas não só por um serviço mas sim por vários. Acabei de dizer que o CC fez uma consulta sobre as suas orientações e contrato-tipo, mas não sei como. Sendo eu do sector - porque vamos dar as nossas opiniões - se outro serviço público tiver outro contrato-tipo para consulta, como fazemos? Portanto, o Sr. Secretário deve coordenar os serviços públicos, não devendo cada um actuar à sua maneira. O Sr. Secretário deve coordenar os serviços públicos competentes, pois não podem actuar cada um à sua maneira. O sector dá todo o apoio, pois deseja veementemente ver a lei aperfeiçoada, em prol da sociedade, dos consumidores e do desenvolvimento saudável do sector imobiliário. Mas quem sofre mais com a falta de orientações claras? Quem sofre prejuízos? É o sector!

Portanto, tenho de bater mais nesta tecla. Dou as minhas opiniões ao Sr. Secretário, aos Srs. Directores Cheong e Carion... acabei de dizer que esta proposta de lei envolve muitas áreas da vida quotidiana da população. Que opiniões é que quero dar? Não devemos, já agora, pensar ou estar preparados para fazer a revisão do Regulamento Geral da Construção Urbana? A DSSOPT deve pensar em regular previamente os edifícios durante a construção e antes da realização da vistoria para entrega dos mesmos. A minha sugestão é que se defina um procedimento de vistoria antes da recepção dos edifícios, para todas as formalidades do registo serem concluídas no espaço de uma semana, meio mês ou um mês (a emissão de licença para habitação leva até dois meses), depois de efectuados os trabalhos do Corpo de Bombeiros, Serviços de Saúde, Serviços de Finanças, a atribuição do número policial... depois de se ter concluído a vistoria, com o objectivo de diminuir os problemas.

Primeiro, para pedir empréstimo, os proprietários não teriam de elaborar contrato trilateral, não teriam de elaborar contrato trilateral desde que tudo isto seja aperfeiçoado, ou seja, faz-se imediatamente a escritura e faz-se imediatamente o empréstimo, sem se precisar de contrato trilateral. Segundo, faz-se imediatamente escritura sem ser necessário esperar meio ano ou um ano para adquirir o estatuto de proprietário. Terceiro, está em curso a consulta sobre o “Regime jurídico de propriedade horizontal”, no qual se sugere não usar o estatuto de representante, certo? Quarto, confirmando-se o estatuto de proprietário da propriedade horizontal do edifício, ficam resolvidos os problemas resultantes da contratação da empresa de administração predial.

Bom, não sou especialista, como acabei de dizer, temos os advogados Tong Io Cheng, Vong Hin Fai e o Sr. Director Cheong. O que acabei de dizer serve apenas para referência. É que muitos problemas podem ficar resolvidos se pensarmos neles com toda a seriedade. Não tenho mais nada a dizer, o que disse serve apenas para vossa referência.

Obrigado.

Presidente: Sr. Secretário Lau, quer responder? Está bem.

Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Lau Si Io:
Pedia ao Sr. Director Cheong para fazer uma acheга.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Director Cheong.

Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, Cheong Weng

Chon: Obrigado, Sr. Presidente. Na última ronda de respostas às questões dos Srs. Deputados, o Sr. Deputado Mak Soi Kun falou na altura do andar. Acontece que eu não tinha reparado na alínea 10) do ponto 4, e a Sr.^a Subdirectora Chan já fez uma acheга sobre esta matéria. Por exemplo, o Sr. Deputado Fong Chi Keong mostrou-se atento ao problema da garantia dos edifícios. A Sr.^a Subdirectora Chan já esclareceu que estes elementos enumerados derivam do Regulamento Geral da Construção Urbana, por exemplo, não há problema se o promotor do empreendimento quiser estabelecer um outro prazo de garantia. A lei não proíbe nem exclui a possibilidade de, entre o promotor do empreendimento e os proprietários, ser estabelecido um prazo mais longo do que o exigido na lei. Por exemplo, a lei diz cinco anos mas eles podem estabelecer um prazo de dez anos. A lei permite essa possibilidade.

O Sr. Deputado Lau Veng Seng levantou a questão sobre a data da entrega da fracção prevista alínea 2) do ponto 6. O anexo exige alguns elementos que devem obrigatoriamente constar do contrato. E sabe-se que do contrato de promessa de compra e venda de fracções de edifícios em construção consta a previsão dos dias que faltam para a entrega da fracção. A lei não diz que estes dias têm de ser dias de bom tempo ou dias úteis. A lei não diz isso, as duas partes são livres de estipular um acordo no contrato, por isso, nesta fase, a lei não prevê estas exigências. Mas se todos os sectores acharem que estão reunidas as condições para estabelecer critérios, como por exemplo não dever exceder x dias, então, poderemos pensar na sua revisão no futuro. Esta é a resposta à questão do Sr. Deputado Pereira Coutinho, sobre a falta de regras nos elementos constantes do anexo. Porque se trata de uma exigência necessária a constar do contrato cível entre as duas partes. Os elementos pormenorizados serão acordados segundo o princípio previsto no Código Civil, que é estabelecer de livre vontade, não sendo alterada em nada a exigência do Código Civil, porque ambas as partes acordaram. Cito o exemplo do Sr. Deputado Lau sobre o prazo de 650 dias de bom tempo para a entrega da fracção autónoma, que o pequeno proprietário acha muito e o grande proprietário acha bem. No caso de incumprimento do contrato, a alínea 7) da lei diz que ambas as partes podem celebrar acordo sobre o incumprimento, por exemplo, indemnização, desistência do sinal já pago ou resolução do contrato. Esta é uma matéria cível. E no final, se as duas partes não chegarem a um acordo nos termos do contrato, terão de interpor uma acção em tribunal para resolver o problema.

O Sr. Deputado Ung Choi Kun apresentou as suas opiniões e sugestões sobre esta proposta de lei. E o Sr. Secretário acabou de esclarecer que os respectivos trabalhos estão a ser feitos pelos serviços públicos. Quanto à interpretação e compreensão desta lei, não vamos acrescentar a palavra "interpretação", e quanto a isso... o papel de liderança é da DSAJ. Os elementos constantes do anexo são muitos, por isso, o grupo interserviços vai preparar um contrato-tipo. Não é obrigatório seguir o contrato-tipo, este serve apenas de referência, se estiverem interessados, e vamos ter apenas um contrato-tipo, não vai haver uma versão da DSSOPT e uma do Conselho de Consumidores. E compete à DSAJ finalizar o contrato-tipo para verificar se satisfaz ou não as exigências desta lei e do regime jurídico vigente. Obrigado.

Presidente: Mais alguém quer intervir? Não? Vamos então votar os artigos 6.º a 9.º, incluindo o anexo ao... do artigo 7.º.

Aprovados. Agora, vamos apreciar o artigo 10.º. Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Wai Chi.

Chan Wai Chi: Obrigado, Sr. Presidente.

Srs. Membros do Governo,

Caros Colegas:

Voltei a folhear o Parecer da 2.^a Comissão Permanente sobre esta proposta de lei, primeiro... perdão, onde se refere uma questão: a fiscalização sobre as verbas pagas por fracções em edifícios em construção. Esta proposta de lei não prevê esta matéria, abrindo uma lacuna no que diz respeito às garantias do comprador e do vendedor. Espera-se que o Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário apresente, o mais cedo possível, uma solução para acompanhar a fiscalização das verbas pagas por fracções de edifícios em construção, em vez de se estar a perder tempo à espera de estudos jurídicos. Perante o mercado imobiliário muito próspero de Macau, o risco não é tão elevado quando se investe em fracções de edifícios em construção. No entanto, na cidade de Omsk, na Mongólia Interior, a mais rica do interior da China, foram construídas muitas casas que se encontram devolutas, e as pessoas descrevem-na como uma cidade fantasma. Este é um facto óbvio. Caso ocorra uma bolha imobiliária, torna-se importante fiscalizar as verbas pagas por fracções em edifícios em construção. Em Macau não se coloca este problema, mas devemos estar alertados e introduzir melhorias quanto a esta matéria, uma vez que esta lei não a prevê.

Estamos a debater o artigo 10.º, registo predial. No Parecer fala-se também na hipoteca. O registo das fracções de edifícios em construção já vendidas é protegido por esta lei, mas como é com as fracções ainda não vendidas? No caso de hipoteca constituída e de uma segunda hipoteca pelo promotor do empreendimento, como se protegem devidamente os direitos e interesses do consumidor? Por exemplo, o promotor do empreendimento hipoteca junto do banco todo o edifício ou o direito ao terreno, então, caso suceda algum problema, o que acontece com as fracções vendidas e não vendidas de edifícios em construção, no âmbito do artigo 10.º? Quero perguntar se a redacção do artigo 10.º, registo predial, vai ser melhorada. Tal como se refere no Parecer, a redacção deve ser mais clara, para que a garantia seja eficaz. Com este artigo 10.º, registo predial, consegue atingir-se isto? Caso se verifiquem problemas com a hipoteca de fracções não vendidas de edifícios em construção, as fracções já vendidas são afectadas? Este problema... existe aqui uma relação. Espero uma resposta do Executivo. Obrigado.

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

Mak Soi Kun: Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário:

Quero saber mais sobre o artigo 10.º, registo predial. Num artigo anterior prevê-se um anexo do qual consta a planta e a área, entre outros elementos. Quanto ao registo predial, quero saber mais sobre os elementos constantes do anexo relativo à área. No futuro, será necessário juntar a planta ao registo predial? Agora não se exige isso,

apenas que conste da área bruta. Da “busca”... consta apenas a área. Em caso afirmativo, não será necessária a junção da planta ao registo predial? Se assim for, o comprador ficará informado se existe alguma obra ilegal ou não, porque actualmente não se consegue saber isso. O comprador só sabe que a fracção autónoma... que há obras ilegais ou que as divisões foram alteradas depois da compra da fracção autónoma, pois não entende esta matéria... da área. Agora, as fracções de edifícios em construção são reguladas na matéria... da planta, da área das divisões... Vai então, para o futuro, ser aperfeiçoado o registo predial, juntando-se-lhe a planta e a área? Esta é a primeira questão.

Segunda questão. Acabei de levantar a questão sobre a altura dos andares. Não sei se percebi bem ou não, o Sr. Director Cheong disse que o 4.5 do anexo prevê o número de torres, altura das fracções dos edifícios em construção... Há diferença, sim. Há! Estou a falar na altura, porque cada andar tem diferente... no ponto 4.8... certo, no ponto 4.10... o ponto 4.4 e o ponto 4.5 prevêem a altura dos andares. Está bem. Por exemplo, os elementos constantes do anexo que regulam as fracções de edifícios em construção são muito detalhados. O futuro registo predial não será simples demais? Não se podem passar esses elementos para o registo predial permanente a efectuar na Conservatória do Registo Predial, através da coordenação interserviços? Porque durante a construção, e até à conclusão do edifício, pode haver alterações e ajustamentos da planta. Comprar fracções de edifícios em construção... não quer dizer que as mesmas sejam iguais à planta. Recentemente, várias propostas de lei diziam: no caso de entrar em conflito com a lei do planeamento urbanístico, a altura dos edifícios em construção terá de ser diminuída em dois pisos. Sim, esta não é a matéria em debate hoje. Mas apresento uma sugestão, como já trabalharam tanto na produção desta proposta de lei, podem ponderar juntar estes elementos ao registo predial permanente... à “busca”? Assim sendo, teriam garantias em relação às fracções, quer de edifícios em construção quer de outros, e de venda em primeira ou em segunda mão. Podia especialmente evitar-se a compra de imóveis sujeitos a obras ilegais sem disso se ter conhecimento, porque isso aumentaria o vosso trabalho e os custos para a sociedade. Não seria melhor assim?

Obrigado.

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

Tong Io Cheng: Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário:

Antes de mais, apresento as minhas desculpas à Sr.ª Presidente da Comissão e aos senhores, porque acabei mesmo agora de reparar neste artigo. Na última vez dei as minhas opiniões sem o ter lido. Acho que este artigo é problemático e explico o porquê. O artigo 10.º diz que a matéria está estipulada nos artigos 2.º e 3.º do Código do Registo Predial, diz ainda que “estão sujeitos a registo os negócios jurídicos relativos a promessa de transmissão ou de oneração de edifícios em construção.” Bom, concordo que é preciso efectuar o registo predial. Recordo-me de que, no meu primeiro livro, publicado há dez anos, propus que o registo predial fosse efectuado com contrato-promessa de compra e venda. Na altura, acharam inviável, mas eu achava viável. Mesmo agora, acho viável, portanto, sou a favor dessa prática.

No entanto... com esta redacção vão registar-se dificuldades. Li os artigos 2.º e 3.º do Código do Registo Predial onde se prevê o direito das coisas... e outros. Mas este facto não acontece no

contrato-promessa de compra e venda de fracções autónomas. Então, como é que se passa desse facto para os factos previstos neste artigo? Portanto, acho que pode haver lugar a dificuldades na aplicação desta lei. Se fosse possível, gostava de ouvir uma explicação do Governo, e se não for possível, acho que, pelo menos, deve alterar-se a redacção. Se fosse eu, alterava algumas coisas do Código do Registo Predial. Obrigado.

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

Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, Cheong Weng Chon: Obrigado, Sr. Presidente. Em primeiro lugar, respondo às questões do Sr. Deputado Chan Wai Chi. Quanto à fiscalização das verbas pagas pelas fracções autónomas, já disse que essa parte será incluída aquando do melhoramento deste regime jurídico. O nosso grupo de trabalho já deitou mãos à obra, produzindo o mais cedo possível as respectivas orientações, tendo em conta as experiências das regiões vizinhas. Quando estiverem reunidas as condições, o grupo de trabalho vai aumentar as exigências legais.

O Sr. Deputado Chan Wai Chi levantou uma questão sobre a hipoteca das fracções autónomas não registadas. Sabemos que, regra geral, para construir um edifício... bem, antes de vender fracções do edifício em construção, o promotor do empreendimento hipoteca o estaleiro, o terreno e o projecto junto do banco. Esta hipoteca é com toda a certeza realizada, uma vez que, nos termos legais, a hipoteca só produz eficácia depois de feito o registo. Por isso, antes da hipoteca junto do banco faz-se, primeiro, o registo. Ao vender as fracções autónomas, o promotor do empreendimento efectua o registo temporário da propriedade horizontal, e depois de efectuado o registo, faz a hipoteca junto do banco. Isto é o que se vê... pelos proprietários. Por isso, o regime do registo predial é muito importante durante a compra e venda de fracções de edifícios em construção. Os proprietários e os mediadores imobiliários devem verificar a situação do registo através de uma “busca” às transmissões de compra e venda, porque assim conseguem ver a área da fracção, a oneração... Além da hipoteca bancária, pode haver outra oneração, como por exemplo, uma acção judicial. Tudo isto está acessível. Terão, com toda a certeza, acesso à situação das fracções autónomas que não tenham sido registadas. Falaram nos elementos do anexo, onde se diz que hipoteca e oneração devem constar do contrato, pois assim os proprietários ficam a saber disto tudo.

O Sr. Deputado Chan perguntou se, estando vendida uma fracção autónoma, o promotor do empreendimento pode fazer a segunda hipoteca da mesma. Sim, a lei permite isso. Mas com esta proposta de lei aprovada, algo vai ser alterado. O que é que vai ser alterado? Suponhamos que um estaleiro tem 100 fracções autónomas, 50 foram vendidas, e os compradores destas 50 fracções autónomas efectuaram o registo das mesmas na Conservatória do Registo Predial. Se o promotor do empreendimento quer fazer uma hipoteca junto de um banco, só pode hipotecar as restantes 50 fracções autónomas, não pode hipotecar as já vendidas. Com os artigos 9.º e 10.º este problema fica resolvido. Portanto, esta questão está bastante clara na proposta de lei.

O Sr. Deputado Mak Soi Kun perguntou sobre o registo. As exigências do contrato são muitas nesta proposta de lei. Primeiro, as exigências do contrato têm a ver com os hábitos, pois é costume o acordo de livre vontade... com mais elementos, e segundo, através do contrato, certos assuntos entre o comprador e o vendedor ficam fixados, evitando disputas eventuais. Quanto a isto, os elementos

estipulados no contrato podem não ser vistos no registo feito na Conservatória do Registo Predial. Porquê? Tal como referiu o Sr. Deputado Tong Io Cheng, o registo predial é feito de acordo com o Código do Registo Predial. O artigo 2.º do Código do Registo Predial prevê os factos sujeitos a registo de forma rígida, isto é, quais os factos que podem ser registados ao abrigo da lei vigente. Os factos não previstos no referido Código ou noutras leis não podem ser registados.

O Sr. Deputado Mak disse que, por enquanto, não é obrigatório juntar a planta ao registo. A nosso ver, a planta não tem a ver com o direito das coisas, mas devido ao desenvolvimento do regime jurídico, vamos oportunamente rever o Código do Registo Predial. Se os sectores sociais entenderem que é necessário melhorar os elementos... necessários para o registo, por exemplo, altura do prédio (que não é elemento necessário ao registo, nem a área, nem a altura do andar), vamos então debater sobre estes elementos, quando for revisto e melhorado o Código do Registo Predial.

As opiniões do Sr. Deputado Tong Io Cheng estão correctas. De acordo com o artigo 2.º do Código do Registo Predial, aquele acto não produz eficácia jurídica. Se calhar, a versão da proposta de lei que o Sr. Deputado tem na mão é a versão inicial, o n.º 1 do artigo 10.º da nova versão tem outra redacção onde não é mencionado o Código do Registo Predial. A redacção já foi melhorada.

Presidente: Mais opiniões sobre o artigo 10.º? Não? Então, passamos à votação do artigo 10.º.

(Votação)

Presidente: Aprovado. Artigos 11.º e 12.º. Tem a palavra o Sr. Deputado Lau Veng Seng.

Lau Veng Seng: Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Membros do Governo,

Caros colegas:

Quero dar seguimento ao artigo 11.º. No passado, quando a economia não estava boa, nas transacções de imóveis, quem não cumpria o contrato-promessa de compra e venda eram os promitentes-compradores, que não pagavam as prestações de acordo com o prazo definido. Isto obrigava o vendedor a recorrer à via legal, por exemplo, cancelar a qualificação do comprador através de processo legal, para que a fracção autónoma em causa pudesse ser revendida oportunamente. Esta proposta de lei foi veementemente debatida no seio do sector durante a consulta pública... e na sua apreciação. Esta proposta de lei prevê o Processo especial de cancelamento dos registos, portanto, acredito que através deste processo será simplificado o cancelamento dos registos nas situações de incumprimento contratual por parte do comprador.

No artigo 11.º, n.º 3, alínea 2) refere-se a interpelação e na alínea 3) refere-se igualmente a interpelação ao promitente-comprador, no entanto, o n.º 6 diz: Citado o requerido, pode este apresentar a contestação, no prazo de 15 dias. Fiquei preocupado com a palavra "citado". Como se sabe, é possível que o requerido esteja ausente de Macau ou que seja difícil contactá-lo, neste caso, a data de comunicação prorroga-se indefinidamente, atrasando a conclusão do

processo de cancelamento dos registos. Quanto a isto, gostava duma explicação, com este processo em vigor, ainda é preciso cumprir, por inteiro, o processo cível? Por outras palavras, este processo especial não ajuda a encurtar o tempo. Agradeço que o Sr. Director Cheong esclareça isto.

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

Ung Choi Kun: Srs. Governantes, em relação ao artigo 11.º, as minhas questões são parecidas com as do Deputado Lau Veng Seng, mas quero dar seguimento às ideias manifestadas há dias pelo Deputado Tong Io Cheng. O n.º 7 do artigo 11.º diz: "A sentença é proferida no prazo de 15 dias a contar do termo do prazo da contestação". Segundo as ideias do Deputado Tong Io Cheng, actualmente, para os tribunais e Ministério Público... o prazo que regula juízes e delegados é um prazo indicativo e não vinculativo. Então, como cumprir o tal prazo? Por isso, gostava que os senhores membros do Governo esclarecessem esta dúvida. Porque aconteceram problemas relacionados com dinheiro entre o promotor do empreendimento e os proprietários, foram feitos os registos e, neste caso, o mais importante é cancelar os registos sem sobressaltos. Esta proposta de lei prevê o prazo de 15 dias. O senso comum diz-me que o prazo de 15 dias é impossível. Por isso, quero ouvir as vossas opiniões.

Obrigado.

Presidente: Tem a palavra o Sr. Director Cheong.

Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, Cheong Weng Chon: Obrigado, Sr. Presidente. O Sr. Deputado Lau Veng Seng levantou uma questão sobre o n.º 6 do artigo 11.º, sobre o termo citado. No n.º 3.º diz-se promotor do empreendimento. Esse é um ato particular, ou seja, celebrado o contrato, o comprador deve pagar a 3.ª prestação da fracção autónoma, e no caso de não pagamento, o comprador é contactado para o efectuar. O não pagamento leva a que seja colocada uma acção em tribunal para cancelar o registo, é este o acto. É enviada uma carta normal, por uma questão de segurança pode enviar-se carta registada com aviso de recepção. No n.º 6 aparece o termo citado. Este é já um acto judicial, por envolver o funcionamento do tribunal: citado o requerido. Tal como referiu o Sr. Deputado Lau... esta proposta de lei não diz como é feita a citação, porque no Código de Processo Civil prevêem-se disposições completas sobre como é feita a citação, isto é, como fazer se o requerido se encontra em Macau e como fazer se está ausente de Macau. Se com o envio de carta não se conseguir citar o requerido, qual é a forma? Quanto a isto, esta proposta de lei prevê um processo especial. A vantagem deste processo já foi referida pelo Sr. Deputado Ung, é o prazo de 15 dias. Esta proposta de lei prevê o prazo para o processo e recurso. Pode antever-se o prazo para o processo e encurtar consideravelmente o tempo. Portanto, nesta proposta de lei não se prevê como é feita a citação, uma vez que esta já está prevista no Código de Processo Civil.

O Sr. Deputado Ung perguntou se a lei prevê o prazo de 15 dias. Mas como pensamos em fixar este prazo de 15 dias? Este não é um processo genérico. Por exemplo, não é uma situação em que ambas as partes andem em disputa e contestação, e que seja necessário recorrer a testemunhas. Não é esta situação. A situação é esta: o juiz toma uma decisão, depois de ter tomado conhecimento da realidade através dos documentos, por isso é que foi fixado o prazo de 15 dias. Entendemos que isto é viável. A segunda questão é porque é que definimos um prazo. Porquê de acordo com o regime geral, há um

prazo para os processos gerais.

Obrigado.

Presidente: Sobre os artigos 11.º e 12.º, alguém quer intervir? Procedam então à votação.

(Votação)

Presidente: Aprovados. Passamos ao artigo 13.º.

Quanto ao artigo 13.º, alguém quer intervir? Artigo 13.º. Não? Procedam então à votação.

(Votação)

Presidente: Aprovado. Vamos agora apreciar o artigo 14.º. Alguém quer opinar? Não. Passamos então à votação.

(Votação)

Presidente: Aprovado. Passamos aos artigos 15.º, 16.º e 17.º. Alguém quer intervir? Procedam então à votação.

(Votação)

Presidente: Aprovados. Agora são os artigos 18.º a 22.º. Alguém quer opinar? Passamos então à votação.

(Votação)

Presidente: Aprovados os artigos 23.º a 28.º. Tem a palavra a Sr.ª Deputada Kwan Tsui Hang.

Kwan Tsui Hang: Obrigada, Sr. Presidente.

Quero dar seguimento ao artigo 27.º- Registo especial. Este registo especial tem pouco a ver com esta proposta de lei. Tal como já disse na minha apresentação, esta disposição visa resolver os problemas de alguns prédios, deixados pela história. Tendo em conta que, para alguns edifícios, não é possível efectuar o registo da constituição de propriedade horizontal, o Governo propõe este artigo. Acho que é eficaz para resolver esses problemas. Mas queria ter mais informações. Primeiro, quero saber, de acordo com os dados na posse do Governo, quantos prédios não têm registo? Estes são os primeiros dados que quero saber. Segundo, com esta proposta de lei aprovada, qual é a forma que o Governo vai utilizar para comunicar com os visados? É que, no passado, as pessoas tentaram tudo para conseguir efectuar registos, mas tudo foi em vão. Portanto, agora podem não saber que esta lei pode ajudá-los a resolver os problemas. Por isso, com a entrada em vigor desta lei, qual é a forma que o Governo vai utilizar para informar os visados, para que estes possam fazer em tempo útil os registos temporários? São estas as questões a que quero dar seguimento. Obrigada.

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

Ung Choi Kun: Nada de especial, quero apenas questionar o Executivo... no período transitório, no caso das fracções autónomas compradas antes da entrada em vigor desta lei, se podemos interpretar que, com a entrada em vigor desta lei, se for feita a transmissão das mesmas fracções autónomas, vai ser necessário efectuar registos, caso contrário, caducam... mas como? Por exemplo,

se não for feita a transmissão, não precisam de efectuar registo ou terão de o fazer na mesma? Por exemplo, comprei uma fracção autónoma para habitação própria, neste caso, como interpretar a caducidade?

Presidente: Tem a palavra o Sr. Director Cheong.

Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, Cheong Weng Chon: Obrigado, Sr. Presidente. A Sr.ª Deputada Kwan Tsui Hang levantou uma questão sobre o artigo 27.º. Sim, é verdade, deixámos o artigo 27.º na parte final da proposta de lei, dado não estar abrangido no âmbito de aplicação do Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção, parece ter pouca ligação. A nível técnico, achámos correcto incluir este artigo nesta lei. Porquê? De acordo com esta lei, qual é a definição de edifícios em construção? Aqueles prédios já estão ocupados há anos, não foi efectuado o registo definitivo da propriedade horizontal, já não falo no registo definitivo, porque não conseguiram efectuar o registo temporário, portanto, de acordo com esta lei, esses prédios são considerados como edifícios em construção. O artigo 27.º prevê disposições especiais para o registo predial de alguns prédios, porque estes prédios não conseguem satisfazer os requisitos previstos no Código do Registo Predial. Tal como referiu a Sr.ª Deputada Kwan, este artigo visa resolver os problemas deixados pela história. Segundo os nossos dados, não há muitos prédios nesta situação, porque são problemas deixados pela história e são prédios construídos há várias décadas. Essas situações já não acontecem... nos últimos anos. Em que situação é que isso acontece? Por exemplo, sabe-se que para construir um edifício é preciso ter terreno, o terreno tem de ter o registo predial, e do registo predial tem de constar a área do terreno. Para a construção, a DSSOPT precisa de não só ter em conta o registo predial, mas sim também de ver a área do terreno através da Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro. Acontece que há casos em que se verifica uma boa diferença entre a área registada na DSCC e a registada no registo predial. Além disso, são registos muito antigos e os problemas não se resolvem através de processo geral. Não reúnem condições para efectuar registos ao abrigo do Código do Registo Predial vigente. Bom, mas os prédios já foram construídos e estão habitados, portanto, o nosso objectivo é resolver estes problemas através desta lei que inclui esses prédios no âmbito dos edifícios em construção. Não há muitos prédios nesta situação. Confirmámos os nossos dados com os da DSSOPT e os da Conservatória do Registo Predial, por enquanto só são três prédios com 160 fracções autónomas. Mas acreditamos que sejam mais, porque foram aparecendo mais alguns como aqueles. Para além de termos de actualizar os dados, vamos entrar em contacto com os respectivos proprietários para efectuar os registos temporários da propriedade horizontal. Para os proprietários que não tenham conhecimento desta disposição legal, vamos reforçar a sua divulgação. Para além dos cidadãos em geral, a nossa divulgação será direccionada para o sector imobiliário, mediadores imobiliários e sector jurídico, sector da advocacia, sector bancário etc.. Acredito que o sector da advocacia e o sector jurídico sabem mais do que nós. Vamos divulgar esta disposição legal para que quem tenha prédios nesta situação possa resolver os seus problemas de acordo com o artigo 27.º desta lei.

A questão que o Sr. Deputado Ung colocou tem a ver com o artigo 26.º – Disposições transitórias. O n.º 1 diz claramente que mantêm-se válidos os negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração sobre parte do edifício em construção celebrados antes da entrada em vigor da presente lei. Ou seja, os contratos assinados antes da entrada em vigor desta lei continuam válidos, não sendo

preciso obedecer a esta lei. Quando é que é preciso obedecer a esta lei? Depois da entrada em vigor desta lei, quando houver lugar à transmissão de uma fracção autónoma, será preciso efectuar o respectivo registo predial, ao abrigo desta lei. Porque só quando a fracção autónoma estiver registada em nome do comprador é que este pode fazer a transmissão da mesma, através da autenticação do nome num cartório notarial. Se não houver lugar à transmissão da fracção autónoma, pode optar por não efectuar o registo predial, não havendo problema até a habitar e assinar a escritura com o promotor do empreendimento. Portanto, não existe caducidade.

Obrigado, Sr. Presidente.

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

Vong Hin Fai: Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário,

Srs. Membros do Governo,

Caros colegas:

Vou voltar ao artigo 26.º, n.º 1. Segundo a explicação do Sr. Director, mantêm-se válidos os negócios jurídicos de promessa de transmissão das fracções do edifício em construção, então, quero saber qual a data de apresentação de prova, sabe-se que, segundo o regime vigente, está isenta a confirmação por notário da assinatura de documento particular, com excepção do contrato trilateral com eficácia real. Quanto à confirmação do advogado, não há também disposições que prevejam a sua obrigatoriedade. Quero saber como será apresentada prova. Ou será que o Executivo ou o notário vai usar a declaração do imposto de selo apresentada à Direcção dos Serviços de Finanças como referência para a apresentação de provas? Gostava de saber a posição e a ideia do proponente.

Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, Cheong Weng Chon: Obrigado, Sr. Presidente.

Em relação à questão do Sr. Deputado Vong Hin Fai, actualmente não existe uma lei que regule o contrato-promessa de compra e venda de fracções autónomas de edifícios em construção. Na prática, ambas as partes assinam um documento particular de acordo com as disposições gerais do Código Civil, regra geral, na presença de um advogado, de escritório de advogados. Portanto, usa-se o contrato-promessa de compra e venda da fracção autónoma do edifício em construção. Portanto, com esta proposta de lei aprovada, ou seja, só quando esta lei entrar em vigor é que os requisitos legais sobre o contrato serão diferentes. O artigo 6.º desta proposta de lei diz que a assinatura de documentos particulares deve ser reconhecida notarialmente. Portanto, intervém o notário. Nesta situação, se não me engano, a questão do Sr. Deputado Vong Hin Fai é se iria acontecer mesmo esta situação, por exemplo, se haverá efeito retroactivo dos documentos particulares já assinados depois de feita a transmissão da fracção autónoma. Bom, primeiro, a lei não permite isto, claramente. O risco que corre é bem grande. Não pensem que se conseguiram isso tudo está bem, porque a transacção não é um acto unilateral, foi feita por duas partes, comprador e vendedor. Quem teve conhecimento disto não foi apenas uma parte, mas também o advogado que esteve presente. Tenho dúvidas que a Associação de Advogados de Macau esteja de acordo. Tal como o Sr. Deputado Vong referiu, com a entrada em vigor desta lei, a assinatura de todos os contratos-promessa de compra e venda de fracções de edifícios

em construção deve ser reconhecida notarialmente. Com a assinatura reconhecida notarialmente, os serviços públicos disporão dos dados e, através do acesso comum aos dados, estão reunidas as condições para poderem investigar. Caso seja confirmada a infracção à legislação do imposto ou à legislação civil, as consequências serão graves. Portanto, aproveito a questão do Sr. Deputado Vong para lembrar todos de que não pratiquem isto, precisamente porque é errado. Obrigado.

Presidente: Quanto aos artigos 23.º a 28.º, alguém quer intervir? Não? Então, passamos à votação dos artigos 23.º a 28.º.

(Votação)

Presidente: Bom... aprovados. Há declarações de voto? Carregue no botão. Tem a palavra o Sr. Deputado Mak Soi Kun.

Mak Soi Kun: Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário:

Quero fazer uma declaração de voto. Esta proposta de lei, Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção, tem um significado muito importante para o mercado das transacções imobiliárias de Macau. E apesar das suas insuficiências, foi dado, pelo menos, um grande passo em frente. O actual Regime do Registo Predial é, de facto, muito simples. Foi mesmo oportuna esta revisão e melhoria do regime em causa por parte do Governo, por exemplo, juntar-se a planta e a tal “busca” ao registo predial permanente.

Obrigado.

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

Lam Heong Sang: Obrigado, Sr. Presidente.

A popularmente chamada “lei dos edifícios em construção” foi aprovada hoje. A nível jurídico, há ainda insuficiências. Primeiro, não há nada que regule os empreiteiros, quanto às verbas recebidas pela compra de fracções autónomas de edifícios em construção; segundo, depois desta lei entrar em vigor, o mais importante é estudar para saber como proteger melhor o comprador. Para além destes problemas, há ainda uma série de problemas relativos aos edifícios particulares que devem ser resolvidos, para que o mercado se possa desenvolver saudavelmente. Na minha opinião, há dois aspectos que merecem ser estudados: primeiro, começar a cobrar IVA dos activos, cobrar IVA das fracções. Porque face aos preços dos imóveis... há ou não necessidade de introduzir a cobrança de imposto sobre as fracções autónomas devolutas? Espero que o Governo pondere sobre isto. Actualmente, os terrenos são limitados, mas a procura é elevada. Como regular os edifícios particulares e como regular o mercado, com vista ao seu desenvolvimento saudável... tudo isto exige mais esforços.

Tenho dito.

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

José Pereira Coutinho: Obrigado, Sr. Presidente.

Votei contra a maioria dos artigos, o que não quer dizer que não apoie esta proposta de lei. É melhor haver uma lei como esta do que

nada, nada seria pior, assim, ao menos, temos uma base. No entanto, fiquei muito decepcionado, porque nesta proposta de lei recorre-se ao disposto no Código Civil para regular matérias previstas já nesse mesmo código. Na proposta de lei, prevêem-se sanções administrativas. Não há garantias para, nomeadamente a parte mais fraca, que é o comprador. Se o promotor do empreendimento ou o construtor não cumprirem o disposto no anexo, contrariando o objectivo legislativo, que é aumentar a transparência nas transacções de compra e venda, proteger os direitos e interesses de compradores e vendedores... O Governo da RAEM deve melhorar, num futuro próximo, esta lei, para assegurar verdadeiramente as garantias à compra e venda de fracções autónomas em edifícios em construção.

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

Sio Chi Wai: Obrigado, Sr. Presidente.

Caros colegas:

Após um debate de mais de um ano em seio de comissão sobre a proposta de lei “Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção” e após várias reuniões com os representantes do Governo para debater as questões técnicas, finalmente, esta proposta de lei foi aprovada na especialidade pelo Plenário. Apesar do tempo prolongado de debate, acho que esta proposta de lei tem um significado muito importante e valioso. Compra e venda de fracções autónomas de edifícios em construção é uma das formas de compra e venda de imóveis e está directamente relacionada com a aquisição de habitação própria por parte dos residentes. Assim, esta proposta de lei foi veementemente debatida na sociedade e mereceu também a sua atenção. Estou convicto de que com a entrada em vigor deste regime jurídico serão colmatadas as lacunas no que diz respeito aos problemas deixados pela história e as irregularidades nas transacções de compra e venda. Os interesses de compradores e vendedores serão legalmente protegidos, através de regulamentação... e os elementos do anexo vão obrigatoriamente constar do contrato-promessa de compra e venda das fracções de edifícios em construção. Eu, pessoalmente, espero que o Executivo proceda, oportunamente, a uma revisão da eficácia desta lei após a sua aplicação, bem como ao seu bom acompanhamento.

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

Au Kam San: Obrigado, Sr. Presidente.

Eu e os Deputados Ng Kuok Cheong e Chan Wai Chi queremos fazer uma declaração de voto sobre a aprovação desta chamada “lei dos edifícios em construção”. Em relação a esta proposta de lei, a nossa posição é basicamente a favor, no entanto, temos de apontar as insuficiências. Por exemplo, como gerir as verbas recebidas pela venda das fracções? Como garantir que as fracções autónomas de edifícios em construção compradas são iguais às que os compradores viram? Como prevenir a situação de edifícios em construção cujas obras não acabam? Como criar um mecanismo que proteja os direitos e interesses dos pequenos proprietários enquanto consumidores? Todos estes problemas não foram efectivamente resolvidos. Não deveríamos apoiar esta lei imperfeita, mas no debate em comissão, os governantes disseram que se quiséssemos resolver todos estes problemas, não seria possível, a curto prazo, avançar com esta regulamentação. Tendo em conta que não existe uma lei na área das transacções de edifícios em construção, não existe regulamentação para a compra e venda de fracções em edifícios em construção, o que constitui um risco elevado. Portanto, apesar de se

tratar de uma lei imperfeita, é sempre melhor ter esta lei do que nada, por isso é que a apoiámos.

Enquanto apoiámos esta proposta de lei, exigimos também que, depois da sua entrada em vigor, o Executivo esteja mais atento à sua aplicação, que examine e melhore, em tempo oportuno, as falhas que esta lei já contém. Para terminar, quero apontar que a sociedade... está cheia de reclamações contra os atrasos na legislação, mas a Secretária para a Administração e Justiça está bem com isso, e afirma mesmo que não há atrasos na legislação. Não é preciso olhar para outras áreas, basta olhar para a área da compra e venda de edifícios em construção, onde a legislação é inexistente. Já se trata de um exemplo claro e suficiente para afirmar que há atrasos na legislação. Apelamos ao Governo para não adoptar mais a política de avestruz no que respeita a matéria dos atrasos na legislação, e para se esforçar em melhorar a legislação, evitando que os atrasos venham a prejudicar o desenvolvimento social de Macau.

Obrigado.

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

Ho Ion Sang: Obrigado, Sr. Presidente.

Srs. Membros do Governo,

Caros colegas:

Quero fazer uma declaração de voto. Faltou, ao longo de anos, regulamentação sobre a compra e venda de edifícios em construção, o que deu origem a situações de edifícios que não foram acabados, à venda de uma mesma fracção autónoma a mais do que uma pessoa, e a fracções autónomas diferentes das que foram mostradas. No debate na especialidade na 1.ª Comissão Permanente, propus que deste regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção constassem artigos que regulassem algumas situações, por exemplo, as fracções só poderem ser vendidas quando o edifício tiver já um determinado número de andares construídos ou até mesmo depois de estar concluído, que o montante pago se destine a uma finalidade específica... tudo isto no sentido de reduzir os riscos para os consumidores, isto é, para os compradores de edifícios em construção. No entanto, o Governo não aceitou a minha sugestão, portanto, manifesto aqui o meu desapontamento.

Há necessidade de regular o caos na compra e venda de edifícios em construção. Houve promotores de empreendimentos que se apressaram a vender fracções de edifícios em construção antes da aprovação desta proposta de lei, quiseram aproveitar esta última oportunidade, prejudicando gravemente os direitos e interesses dos consumidores. Face a isto, tendo em vista o princípio de respeito pela lei, tive de me comprometer, votando a favor desta proposta de lei, apesar de se tratar de uma lei imperfeita. Espero que, com a aprovação desta lei, se aumente a transparência do mercado imobiliário, se aumentem os custos para os especuladores imobiliários, se reduza a “bolha” que, eventualmente, existe no mercado imobiliário, se regresse gradualmente aos “trilhos”, e se protejam os direitos e interesses de todos aqueles que têm mesmo necessidade de adquirir uma habitação própria. Para terminar, espero que, depois da entrada em vigor desta lei, o Governo continue a estar atento à evolução do mercado imobiliário e estude as sugestões apresentadas pela 1.ª Comissão Permanente, com vista a reforçar as garantias através desta lei. Entretanto, quanto ao objectivo desta lei, espero que se aumente mesmo a transparência das transacções, pois

existem vícios. Eu, pessoalmente, proponho ao Governo que, no enquadramento desta lei, sejam aplicadas as medidas correspondentes para reforçar a actualização atempada dos dados sobre as transacções de edifícios em construção, publicados pelos respectivos serviços competentes, bem como das transacções de edifícios em construção já anteriormente realizadas, etc., com vista a garantir a transparência das transacções de edifícios em construção. Esta proposta de lei entra em vigor no dia 1 de Junho, portanto, espero que o Governo faça a sua divulgação junto do sector e dos cidadãos em geral.

Obrigado.

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

Ung Choi Kun: Obrigado, Sr. Presidente.

Quero fazer uma declaração de voto sobre esta proposta de lei. Ter casa própria é o sonho de qualquer cidadão. Assim, ter ou não ter um regime que regule eficazmente a compra e venda tem muito a ver com a harmonia de vida dos cidadãos, e tem muito a ver com a exploração e funcionamento saudável do sector imobiliário nos termos legais. O sector imobiliário já há muito que apelava para se aperfeiçoar o regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção. Então, no ano passado, o Executivo entregou a proposta de lei do regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção. Depois de apreciada ao longo de um ano, a proposta de lei foi melhorada e foi votada hoje. Sinceramente, esta proposta de lei está bastante melhor do que na sua versão inicial. Após o debate e apreciação levados a cabo na 1.ª Comissão Permanente, muitas questões foram-se tornando gradualmente mais claras. Atendendo a que o conteúdo da proposta de lei é bastante abrangente e que é grande a complexidade ao nível técnico-jurídico, esta proposta de lei continua a precisar de ser melhorada. Durante a apreciação desta proposta de lei, incluindo ao longo deste ano, alguns promotores venderam edifícios em construção, aproveitando a falta de regulamentação nesta área, o que deu origem a uma subida especulativa dos preços das casas no mercado imobiliário. Por isso, é urgente que esta lei entre em vigor para regulamentar a situação, para o mercado poder funcionar de forma saudável, para aumentar a transparência das transacções, e para proteger os direitos e interesses de todas as partes.

Acho que esta proposta de lei deve entrar em vigor o mais cedo possível, por isso é que votei a favor. No entanto, quero salientar que esta proposta de lei precisa de ser melhorada. Portanto, espero que o Governo da RAEM avalie esta lei, ao fim de um ano a contar da sua aplicação... que tenha em conta a situação de aplicação desta lei e o desenvolvimento social. Assim sendo, este regime poderá ser aperfeiçoado, conseguindo manter-se o desenvolvimento sustentável e saudável do mercado imobiliário, com vista a que os residentes possam viver e trabalhar em paz e com alegria, e para que a sociedade se mantenha estável e harmoniosa. Obrigado.

Presidente: Bom, ainda faltam cinco pontos da Ordem do Dia. Retomamos a reunião plenária amanhã, às 15 horas. Agradeço a presença do Sr. Secretário Lau e dos restantes membros do Governo nesta reunião plenária. Declaro encerrada a sessão.

(Interrupção)

(Sessão de 22 de Maio)

Presidente: Srs. Deputados, boa tarde.

Vamos agora retomar a reunião plenária, começando pelo 2.º ponto da Ordem do Dia, que é o Projecto de Lei intitulado “Regime da Actualização das Renditas de Bens Imóveis Destinados a Habitação”, apresentado pelo Sr. Deputado Pereira Coutinho. Tem a palavra o Sr. Deputado Pereira Coutinho.

José Pereira Coutinho: Obrigado, Sr. Presidente.

Caros colegas.

Desde há muito tempo que se faz sentir uma forte especulação no mercado imobiliário da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), e a sua principal origem são os investidores do exterior que procuram adquirir imóveis no Território da RAEM, não para os habitarem mas para aguardarem pela sua valorização e, assim, conseguirem mais valias, aquando da sua revenda.

Numa economia capitalista de mercado aberto de cariz vincadamente liberal, como é a da RAEM, nada há a apontar quanto aos investidores capitalistas obterem mais valias e lucros, ainda que elevados, através do investimento no mercado imobiliário local. Mas é também certo que não é razoável continuar a permitir que o universo das habitações da RAEM, em resultado de investimentos puramente especulativos do exterior, vejam subir os seus preços para níveis que não estão ao alcance da maioria da população.

Veja-se a situação actual e como se irá agravar no futuro próximo, pois segundo os dados da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, só em 2012 o preço da habitação subiu 46%, aproximadamente 3,9% ao mês, fixando-se no final de Dezembro de 2012 em setenta mil quatrocentas e sete patacas por metro quadrado, contra as quarenta e cinco mil quinhentas e quarenta patacas por metro quadrado em Dezembro de 2011.

Nesse mesmo período, a Direcção dos Serviços de Estatística e Censos reporta que a taxa de inflação anual, sem considerar o custo da habitação, atingiu 6,11%. É expectável que as actualizações salariais anuais no sector público e privado correspondam ao valor da taxa de inflação ou que fiquem mesmo um pouco abaixo da inflação, sem reflectirem o aumento do custo da habitação.

Entenda-se que o aumento dos preços no mercado da habitação se irá reflectir, inevitavelmente e a curto prazo, em agravamento dos valores das rendas cobradas pelo arrendamento de imóveis para habitação, o que notoriamente já se vem registando nos últimos anos, com os aumentos sucessivos e violentos das rendas que se cobram no mercado imobiliário de Macau.

A classe média da RAEM encontra-se numa posição de grande fragilidade perante essas esmagadoras forças do mercado, dado que, por um lado, muitas vezes não se consegue, através do trabalho, auferir rendimentos suficientes para adquirir uma habitação própria, o que será de resto cada vez mais difícil por força do aumento do preço dos imóveis, e por outro lado, os rendimentos auferidos são demasiado elevados para ter direito a uma habitação social ou económica.

A classe média fica assim “ensanduichada” entre os ricos que podem pagar os preços, os elevados preços dos imóveis praticados no mercado imobiliário da RAEM, e os apoios públicos de que apenas os mais pobres conseguem auferir, dado que são muito baixos

os rendimentos anuais exigidos para a obtenção de casas públicas. Por exemplo, para a habitação social o limite do rendimento mensal para um agregado familiar de uma só pessoa era de 7 820 00 patacas, claramente abaixo do limiar da pobreza.

Este cenário, bem conhecido na sociedade civil da RAEM e alvo de preocupação crescente da população, requer uma intervenção reguladora urgente da Assembleia Legislativa, sendo este um projecto de lei, uma iniciativa legislativa que visa dar resposta aos anseios da população no que respeita a conseguirem ter a possibilidade de rendas minimamente razoáveis, actualizadas anualmente em função da inflação apurada pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, e não continuarem a sofrer aumentos permanentes e excessivos resultantes de pressões especulativas e da ganância dos investidores capitalistas do exterior.

Refira-se que numa auscultação pública, realizada de forma científica antes da apresentação do presente projecto de lei, a grande maioria da população manifestou o apoio à iniciativa, portanto, damos assim cumprimento à vontade da população.

O projecto de lei visa proteger os inquilinos quando estabelece limites legais à liberdade contratual das partes, no que diz respeito à fixação do valor das rendas dos imóveis destinados à habitação, afastando-se a possibilidade de as rendas poderem ser livremente actualizadas por acordo das partes e sem terem por base a inflação registada no ano em causa. Isto visa dar resposta ao excessivo aumento das rendas registado nos últimos anos. Muitas vezes, os senhorios impõem aos inquilinos a actualização das rendas em valores demasiado elevados, colocando os inquilinos numa posição difícil: ou aceitam os aumentos ou têm de sair da casa arrendada, vendo estes assim fortemente reduzida a sua capacidade negocial.

O projecto de lei propõe que as rendas dos imóveis destinados a habitação passem a ser actualizadas anualmente em função da taxa de inflação apurada pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, e nunca durante os primeiros dois anos de validade do contrato de arrendamento, permitindo que o valor das rendas acompanhe a inflação ou a deflação registada no período em questão, e afastando aumentos especulativos e excessivos que deixam os inquilinos desprotegidos.

Em caso de violação deste regime legal de actualização das rendas dos imóveis destinados à habitação, o projecto de lei determina a existência de uma responsabilidade civil contratual por danos causados devido ao excesso de renda cobrado, bem como a aplicação de infracções administrativas, ou em casos mais graves, mesmo a responsabilidade penal... visando seleccionar os senhorios que não cumpram com este regime legal obrigatório e imponham aumentos de renda excessivos, em desconformidade com os limites previstos no projecto lei.

A fiscalização do regime de actualização das rendas dos bens imóveis destinados a habitação, bem como a competência para imposição de multas administrativas, previstas no projecto lei, são funções incumbidas ao Instituto de Habitação.

Atendendo à situação de verdadeira emergência social que se verifica neste momento no mercado imobiliário da RAEM, onde nos últimos anos as rendas aumentaram de forma excessiva e descontrolada, muitas vezes duplicando de um ano para o outro, o projecto de lei entende que se justifica que, num período transitório de dois anos, as rendas dos imóveis destinados a habitação sejam

congelados, não podendo portanto sofrer quaisquer aumentos ou actualizações durante dois anos.

Muito obrigado.

Presidente: Alguém quer intervir? Não? Passamos então à votação na generalidade.

(Votação)

Presidente: Não aprovado. Há declarações de voto? Não? Vamos então entrar no 3.º ponto da Ordem do Dia, que é apreciação na generalidade do projecto de lei intitulado “Regime jurídico aplicável à prestação de serviços de promoção, informação e apoio aos consumidores e utentes, através de centros telefónicos”. Tem a palavra o Sr. Deputado Pereira Coutinho.

José Pereira Coutinho: Obrigado, Sr. Presidente.

Caros colegas:

A Nota Justificativa do regime aplicável à prestação de serviços de promoção e informação e apoio aos consumidores e utentes, através de centros telefónicos, tem por base o facto de, no mercado actual de Macau, o relacionamento entre o consumidor e a empresa ser cada vez menos presencial, uma vez que é cada vez mais frequente as empresas prestarem apoio aos seus clientes através de centros telefónicos – os “*Call Centers*”.

Este tipo de estrutura de comunicação favorece sobretudo as empresas, dado que permite uma redução dos custos e a concentração de recursos humanos para o atendimento de clientes... em bancos de telefones.

Mas é possível que também os consumidores, se devidamente protegidos pela lei, possam retirar benefícios das novas tecnologias, obtendo de forma mais cómoda a informação e apoio de que necessitam.

Infelizmente, a experiência tem vindo a demonstrar que os centros telefónicos, “*Call Centers*”, das empresas muitas vezes não funcionam, devidamente, do ponto de vista dos consumidores, verificando-se frequentes dificuldades... no apoio e informação a que têm direito, ou a exercer direitos basilares, e uma vez querendo reclamar da deficiente prestação de informação, não lhes são dados os meios adequados e necessários.

Torna-se, assim, necessário, salvaguardar o direito à informação dos consumidores, regulando a forma como esta é prestada e estabelecendo regras que contribuam para a eficiência do serviço.

No meu Gabinete de Atendimento aos cidadãos tenho recebido muitas queixas sobre o mau funcionamento destes centros de atendimento telefónicos, e fui alertado para a necessidade de se proceder ao reforço dos direitos dos consumidores neste âmbito, com vista a evitar abusos por parte das empresas.

Este projecto de lei visa precisamente reforçar a posição do consumidor perante o recurso crescente aos centros telefónicos, *Call Centers*, por parte das empresas, assegurando um padrão de qualidade mínimo para os serviços de comunicação e informação prestados aos consumidores de Macau.

Das regras aqui apresentadas há a destacar a proibição de fazer o

consumidor esperar em linha durante mais de sessenta segundos e, no caso dos serviços de atendimento relativos a serviços de execução continuada ou periódica, estabelece-se a obrigação de disponibilizar ao consumidor uma opção que lhe permita o cancelamento do serviço, que permita ao consumidor, consoante o caso, proceder ao cancelamento do serviço ou obter informação sobre os procedimentos a adoptar para o efeito.

É também fixado um conjunto das práticas proibidas, para além de se estabelecerem regras sobre a divulgação dos números telefónicos utilizados para a prestação do serviço, de forma a respeitar o direito à privacidade do consumidor... e as chamadas por parte dos profissionais passam a estar sujeitas a um horário.

O presente projecto de lei destina-se aos profissionais que, no âmbito de uma actividade económica, visem a obtenção de benefícios, e coloquem à disposição do consumidor um centro telefónico de relacionamento designado por “Call Center”.

Assim, o presente projecto de lei não será aplicável aos serviços informáticos assegurados por entidades públicas que disponham de um centro de relacionamento telefónico.

Quero apelar aos meus colegas deputados para votarem em consciência e aprovarem este projecto de lei, melhorando assim a protecção dos consumidores em geral de Macau.

A população de Macau saberá agradecer a quem apoiar esta medida legislativa.

Muito obrigado.

Presidente: Passamos agora ao debate. Alguém quer intervir? Não? Passamos então à votação na generalidade.

(Votação)

Presidente: Não aprovado. Há declarações de voto? Vamos entrar no 4.º ponto da Ordem do Dia que é discussão e votação na generalidade do projecto de lei intitulado “Processo especial de tutela dos trabalhadores com base na igualdade e não discriminação em função do sexo e da orientação sexual”. Tem a palavra o Sr. Deputado Pereira Coutinho.

José Pereira Coutinho: Obrigado, Sr. Presidente.

Nota Justificativa do Processo Especial da Tutela dos trabalhadores com base na igualdade e não discriminação em função do sexo e da orientação sexual.

O presente projecto de lei diz respeito à igualdade e à não discriminação em função do sexo e orientação sexual, assegurando de forma célere a possibilidade de recurso aos tribunais para tutela do direito à igualdade de tratamento no trabalho, no emprego e na formação profissional.

Existe na RAEM a necessidade de dar resposta... às necessidades de protecção dos trabalhadores nas relações de trabalho, no que respeita à discriminação em função do sexo e da orientação sexual.

Apesar de a Lei Básica da RAEM ser muito clara na proibição da discriminação em geral e da discriminação em função do sexo em particular, a verdade é que nem sempre no emprego se respeita essa

proibição de discriminação em função do sexo, sentindo-se muitas vezes que as mulheres auferem salários mais baixos para as mesmas funções... e de condições de trabalho, bem como de acesso à promoção menos favoráveis. Por outro lado, a discriminação em função da orientação sexual, embora implícita no artigo 25.º da Lei Básica, continua a ser problemática, designadamente a efectivação da não discriminação em função da orientação sexual, motivo muitas vezes de vergonha, de receio e de tratamento desfavorável no acesso à profissão e à promoção dentro do emprego.

Aliás, este tipo de preocupações e o apoio da população, conforme resultou de um conjunto largo de auscultações feitas junto da sociedade, resultou também na apresentação de um projecto de lei sobre a união civil entre pessoas do mesmo sexo, ainda que não casamento, por falta de apoio da maioria da população, e da inclusão dos casais do mesmo sexo para efeitos de prevenção e repressão da violência doméstica no meu outro projecto de lei.

A população apoia, por larga maioria, que não se discriminem os trabalhadores em função do seu género ou da sua orientação sexual.

A igualdade deve ser para todos.

Muito obrigado.

Presidente: Vamos passar à apreciação. Alguém quer opinar? Não. Procedam então à votação na generalidade.

(Votação)

Presidente: Não aprovado. Agora vamos entrar no 5.º ponto da Ordem do Dia que é a discussão e votação na generalidade do projecto de lei intitulado “Processo especial de tutela da personalidade do trabalhador”. Tem a palavra o Sr. Deputado Pereira Coutinho.

José Pereira Coutinho: Obrigado, Sr. Presidente.

Processo Especial de Tutela da Personalidade do Trabalhador

Tendo sido realizado uma abrangente consulta pública, foi possível constatar que a população de Macau, na sua grande maioria, concorda com a necessidade de se oferecer mais protecção aos direitos de personalidade dos trabalhadores na sua relação com os empregadores.

Perante este resultado da consulta pública, não pude deixar de agir, pelo que contactei recrutados especialistas da área do Direito Processual e do Direito Civil, dos sectores da advocacia e da magistratura, e ainda da academia.

Pude constatar que o mecanismo mais simples e mais eficiente para garantir o fundamental direito de personalidade de privacidade dos trabalhadores é a criação de um novo simples processo especial. Inspirei-me no Processo Especial da Tutela da Personalidade do nome e da correspondência confidencial, previsto no Código de Processo Civil, e noutro projecto de lei meu que actualiza aquele processo, em razão da semelhança dos valores em presença.

Este processo será muito importante para a concretização da privacidade a que todos temos direito, muito em especial os trabalhadores, que tantos abusos sofrem às mãos de alguns dos empregadores menos escrupulosos. É importante proteger os direitos

dos trabalhadores e é importante os trabalhadores saberem dos seus deveres, sem exageros e sem compressões, aumentando-se assim a harmonia social.

Apelo aos meus colegas parlamentares para votarem em consciência, livres de preconceitos, e ajudem assim a RAEM a dar um passo mais na sua política de construção de um sistema justo, equilibrado e científico.

Muito obrigado.

Presidente: Vamos ao debate. Alguém quer opinar? Não. Procedam então à votação generalidade.

(Votação)

Presidente: Não aprovado. Vamos entrar no 6.º ponto da Ordem do Dia. Há declarações de voto? Há! Tem a palavra o Sr. Deputado Ung Choi Kun.

Ung Choi Kun: Obrigado, Sr. Presidente.

Faço uma única declaração de voto para todos os projectos de lei apresentados hoje pelo Sr. Deputado Pereira Coutinho. Compreendo, do ponto de vista da atitude, por que razão o Sr. Deputado Pereira Coutinho apresentou estes projectos de lei a pouco mais de dez dias do fecho da última legislatura da AL. Há dias, quando apresentou tantos projectos de lei, fiz uma declaração de voto, afirmando que tínhamos pouco tempo... quando ele apresentou os projectos de lei, que tínhamos dificuldades de proceder à votação, pois o tempo nem chegava para fazer a apresentação de todos esses projectos. Mas ele hoje continuou a apresentar vários projectos de lei. Fiz as contas aos dias úteis que temos, e não chegam a 60 dias. Foi esta razão pela qual votei contra, e entendi ser necessário fazer uma declaração de voto.

Obrigado.

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

José Pereira Coutinho: Faço uma declaração de voto em relação aos 4 projectos de lei que submeti hoje. Em primeiro lugar, eu exerci apenas o direito de apresentação de projectos de lei, conferido aos deputados pela Lei Básica. O trabalho principal do deputado é fiscalizar o trabalho do Governo e exercer o nosso direito de apresentação de projectos de lei conferido pela Lei Básica. Desde o retorno à Pátria que é extremamente raro ver deputados a apresentarem os seus próprios projectos de lei em prol dos cidadãos. Alguns Deputados afirmaram que o tempo é curto para votar, mas os projectos de lei submetidos são pequenos, a maioria tem poucos artigos, têm 6 artigos, 8 artigos, 12 artigos e 14 artigos, respectivamente. Estou convicto de que, se quisessem mesmo, teriam conseguido votá-los. Não se esqueçam de que a proposta de lei que a comissão apreciou era muito mais complexa, tão complexa que o Governo teve tempo para dar uma volta grande, alterando a proposta por completo. Portanto, acho que as críticas de alguns deputados são inconcebíveis e irracionais sobre o exercício das minhas funções enquanto deputado. Obrigado, Sr. Presidente.

Presidente: Bom. Agora vamos entrar no último ponto da Ordem do Dia, que é a discussão do projecto de deliberação do Plenário relativo à proposta de debate sobre um assunto de interesse público, apresentado pelos deputados Chan Wai Chi e Ng Kuok Cheong em

11 de Abril de 2013, nos termos da alínea 5) do artigo 71.º da Lei Básica: “Coloane é o pulmão da cidade de Macau e a última zona verde da cidade, portanto, há que recorrer, quanto antes, ao planeamento urbanístico para a sua manutenção como zona natural e ecológica, assim como suspender a autorização de quaisquer projectos de construção de grande envergadura incompatíveis com esta realidade”. Este é o tema do debate de interesse público. Hoje temos de votar sobre se vamos realizar este debate. Em conformidade com o nosso Regimento, a apresentação tem duração de 5 minutos e cada Sr. Deputado tem 3 minutos para usar da palavra apenas para manifestar a sua posição. Caso ninguém queira usar da palavra, pode fazer declaração de voto para a qual tem 3 minutos. E a duração do debate é meia hora. Tem a palavra o Sr. Deputado Chan Wai Chi ou Sr. Deputado Ng Kuok Cheong, para a respectiva apresentação.

Chan Wai Chi: Obrigado, Sr. Presidente.

Caros colegas:

Acredito que já têm na mão as fotocópias da carta dirigida a cada um de nós, enviada por um cidadão, para uma actividade de angariação de assinaturas para proteger as montanhas de Coloane. O cidadão em causa assumiu a sua responsabilidade enquanto cidadão, envidando os seus esforços para proteger a única zona verde de Macau. Reconheço e elogio muito esta acção de proteger o ambiente de Macau assumida pelo dito cidadão. Em relação a este pedido de debate, o tema está relacionado com o aproveitamento de terrenos urbanos, o aproveitamento de terrenos... espelha as actividades realizadas pelas gentes que lá vivem. Estas actividades nos terrenos da cidade têm os seus objectivos e qualquer actividade tem continuidade, de forma que as mesmas sofrem de impactos do exterior e, entretanto, produzem efeitos sobre o exterior. Por isso, o estudo do aproveitamento de qualquer terreno está naturalmente relacionado com o aproveitamento dos terrenos nas suas redondezas. As actividades específicas realizadas na RAEM têm suas próprias características e modelo, e o ajustamento do aproveitamento de terrenos é, de facto, não só um ajustamento do uso dos terrenos urbanos mas também um julgamento do modelo, dos actos das pessoas, e da comunidade... uma intervenção jurídica. Os terrenos urbanos são apenas um suporte material, importa conhecer bem o relacionamento entre essas pessoas e as suas actividades, entre as alterações, a procura e a lei.

Em Coloane, há uma parcela de terreno com 56 592 metros quadrados situada na Estrada do Campo. A pedido do construtor, a DSSOPT emitiu a planta de alinhamento dos arruamentos, segundo a qual, na parcela de terreno referida, podem ser construídos edifícios com 100 metros de altura, portanto, o coeficiente máximo de ocupação do solo é de 8 vezes. Esta notícia provocou os protestos da sociedade. Segundo os média, em Ká-Hó, Coloane, há pelo menos outras três parcelas de terreno que já foram concedidas ainda no tempo da administração portuguesa, em relação a duas foi autorizada a alteração da finalidade para habitacional, e segundo o respectivo construtor, a outra destina-se à construção de 46 residências de luxo e respectivas instalações... e outra vai ser desenvolvida de acordo com a planta de alinhamento dos arruamentos emitida pelo Governo e com o projecto de desenvolvimento das tais residências já submetido. Embora o respectivo governante tenha admitido, depois, que a finalidade destas duas parcelas de terrenos foi alterada para comercial e habitacional, na realidade, não houve qualquer despacho nem nada foi publicado no Boletim Oficial. Por isso, essa autorização é inexistente. No entanto, isto significa que já estão a

cobiçar Coloane, que é uma zona verde protegida. Por falta de cuidado, Coloane, que é uma zona verde protegida, pode ser corroída aos poucos, sendo difícil mantê-la. Sabe-se que o ambiente verde de Coloane se mantém até hoje porque, desde o tempo da administração portuguesa, que o posicionamento de Coloane foi definido como zona verde protegida. Em 2009, na sua visita a Macau, o actual Presidente Xi Jinping apreciou imenso a zona verde de Coloane que Macau, apesar da sua pequenez, conseguiu conservar, e deu também instruções ao Governo da RAEM, afirmando que “o desenvolvimento de Coloane deve estar de acordo com o plano de protecção das áreas ecológicas”.

Antes da entrada em vigor da lei do planeamento urbanístico, a sociedade cívica exigiu ao Governo a suspensão da autorização para desenvolver projectos de grande envergadura que contrariem o futuro planeamento urbanístico, com o objectivo de evitar a destruição do futuro plano director do planeamento urbanístico de Macau. A sociedade civil tinha razão, o que só demonstra a sua sabedoria. De acordo com a proposta de lei do planeamento urbanístico, quando a lei em causa entrar em vigor, serão definidos o plano director e o plano de pormenor, este último visa definir planos concretos para cada zona de Macau. Ao longo dos anos, Coloane tem sido sempre a zona verde das gentes de Macau, e foi definida como zona verde ecologicamente protegida pelo Presidente Xi Jinping. O plano de pormenor de Coloane será feito rumo à sua protecção enquanto zona ecológica, não se permitindo a construção de edifícios altos ou de arranha-céus. Por isso, em prol de interesses públicos revelantes, nos termos da alínea 5) do artigo 71.º da Lei Básica, e nos termos da alínea b) do Regimento da AL, apresentámos à Mesa um pedido de debate subordinado ao tema “Coloane é o pulmão da cidade de Macau e a última zona verde da cidade, portanto, há que recorrer, quanto antes, ao planeamento urbanístico para a sua manutenção como zona natural e ecológica, assim como suspender a autorização de quaisquer projectos de construção de grande envergadura incompatíveis com esta realidade”...

Presidente: Bom. Vamos então passar ao debate. Tem a palavra o Sr. Deputado Pereira Coutinho... Tem a palavra a Sr.ª Deputada Kwan Tsui Hang.

Kwan Tsui Hang: Obrigada, Sr. Presidente.

Sou a favor deste debate. Gostava muito que este tema fosse decidido pela AL, através deste debate, com o objectivo de nos esforçarmos para proteger o ambiente ecológico de Coloane, de Macau.

Obrigada.

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

José Pereira Coutinho: Obrigada, Sr. Presidente.

Em relação a este pedido, já antes apresentei um projecto à AL sobre a protecção de Coloane, do qual constava apenas um artigo. Foi pena que a AL não tivesse tido tempo para apreciar um artigo, parece que estamos a trabalhar a tempo parcial. Por isso, só posso dizer: bastante lamentável. Esta é a segunda vez que vamos debater o tema da protecção de Coloane. Dou, evidentemente, o meu apoio a isto, e espero que todos os colegas também sejam a favor, para que a próxima geração possa ter um bom ambiente.

Obrigado, Sr. Presidente.

Presidente: Se ninguém quer intervir, passamos à votação deste projecto de deliberação sobre o debate.

(Votação)

Presidente: Aprovado. O debate será agendado mais tarde.

Declaro encerrada a sessão.

Intérpretes-tradutores: Gabinete de Tradução

Redactores: Gabinete de Registo e Redacção