



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

## Interpelação Escrita

Recentemente, o Tribunal de Última Instância rejeitou o recurso apresentado pela empresa Moon Ocean sobre os terrenos situados na Avenida Wai Long, envolvidos em casos de corrupção, manteve-se a decisão de nulidade da concessão, tal como já tinha declarado o Chefe do Executivo, podendo então o Governo recuperá-los formalmente. O Chefe do Executivo instruiu de imediato o Secretário para os Transportes e Obras Públicas de encetar os preparativos de planeamento, tendo como prioridade a construção de habitações públicas, o que merece apoio. Porém, de acordo com as estimativas iniciais, divulgadas pelo Governo, poderão ser ali construídas pouco mais de 4000 fracções, o que é surpreendente.

Segundo o Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 15/2011, trata-se de um terreno com uma área de 82 711 m<sup>2</sup>, em que se previa construir, conforme o projecto do La Scala autorizado na altura, habitação com uma área bruta de construção de 537 560 m<sup>2</sup> (e estacionamento com uma área bruta de construção de 194 000 m<sup>2</sup>).

Nos termos da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), a área de utilização das fracções de tipologia T1, T2 e T3 é, respectivamente, 25,5, 33 e 42,5 m<sup>2</sup>. Como se sabe, a área de utilização pode representar entre 50 a 60% e 80 a 90% da área bruta. Normalmente, esta taxa é mais baixa na habitação de luxo, dado que existem infra-estruturas acessórias, como clubes, ginásios e piscinas, enquanto na habitação mais simples, onde não existem estas instalações acessórias, a taxa referida é relativamente elevada, podendo

1/4



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

atingir 80 a 90%. Ora, se o referido terreno se destina à construção de habitações públicas, cujas fracções devem ser simples, aquela percentagem deve ser elevada. Mesmo que os cálculos se baseiem no valor da média, isto é, 70%, a área bruta de construção das 3 tipologias deve ser, em conformidade com a área de utilização definida pela Lei da habitação económica, 36,4, 47,1 e 60,7 m<sup>2</sup>. Partindo desta hipótese, de a área bruta de construção para o T2 ser 47,1 m<sup>2</sup>, aqueles 537 560 m<sup>2</sup> de área bruta total chegam para construir mais de 11 000 fracções, mesmo depois do arredondamento, não poderão ser menos de 10 000.

Mas o número que o Governo adianta agora é apenas 4000. Afinal, o Governo enganou-se nos cálculos ou será que tem outras pretensões?

— Como é evidente, não podemos esquecer que, a habitação económica, por exemplo os edifícios Koi Nga, Ip Heng e Son On do bairro social de Seac Pai Van, pode ter um rácio bastante baixo, atingindo cerca de 50% no edifício Ip Heng. Isto significa que, no caso de um apartamento com uma área bruta de construção de 1000 pés quadrados, a área de utilização reduz-se a 500. Portanto, podemos ficar a saber que as áreas públicas nestes edifícios são muito grandes, o que pode originar muitos problemas, se a administração não for boa. Por outro lado, como as despesas de condomínio são calculadas com base na área bruta, o valor é exorbitante em relação às outras habitações económicas, apesar de na altura do concurso terem anunciado o montante de 0,6 patacas por pé quadrado. Por isso, os pequenos proprietários queixam-se por terem de pagar 400 a 500 patacas por um apartamento com pouco mais de 400 pés quadrados.



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

Se nos terrenos da Avenida Wai Long a área bruta de construção de 537 560 m<sup>2</sup> for distribuída por apenas 4000 fracções de habitação pública, então não estamos só a falar do número reduzido de apartamentos, vamos também testemunhar um novo recorde de despesas de condomínio na habitação económica, o que vai constituir um pesado encargo para os pequenos proprietários. Portanto, peço o favor ao Governo de nunca construir 4000 fracções num terreno onde cabem mais de 10 000, não só porque vai desperdiçar recursos de terra, mas também porque vai agravar os encargos dos compradores, acarretando consequências negativas para todos.

Assim sendo, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. Nestes terrenos situados na Avenida Wai Long, com uma área de 80 000 m<sup>2</sup>, foi autorizada a construção de habitações com uma área bruta de construção de 537 560 m<sup>2</sup>. De acordo com as estimativas adiantadas pelo Governo, vão ser construídas 4000 fracções, o que significa que cada apartamento terá 134 m<sup>2</sup>, portanto, trata-se de uma área equivalente à da habitação de luxo. Afinal de contas, o Governo pretende construir habitações económicas ou de luxo?
2. Na nota à imprensa do Gabinete do Porta-voz do Governo, lê-se o seguinte: «O Governo da RAEM reitera a sua atenção e o seu cuidado no que concerne às aspirações dos residentes a respeito da política de habitação pública. O Governo continua a envidar esforços no sentido de desenvolver novos recursos em matéria de solos, com o objectivo de construir ainda mais habitações públicas». Porém, a estimativa de 4000 fracções naquele terreno onde cabem facilmente 11 000 contradiz esta



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

afirmação. Afinal, que cálculos é que se fizeram para se chegar a este resultado de 4000 fracções?

3. Actualmente, a procura de habitação económica é mais acentuada do que a de habitação social, o que aliás fica bem demonstrado na grande diferença entre os 6000 pedidos de habitação social e os 42 000 de habitação económica, registados em 2013. Neste momento, de entre aqueles 6000 pedidos, foram qualificados 3000 requerentes que, na sua maioria, conseguiram a respectiva chave. Aqueles que estão na lista de espera também poderão vir a ter a sua casa, através dos projectos de habitação social em construção. Mas quanto às 42 000 famílias que se candidataram à habitação económica, só existem 1900 fracções para distribuir, o que significa que mais de 40 000 famílias vão continuar com as suas dificuldades por resolver. Considerando a situação, deveria tirar-se o máximo proveito dos referidos terrenos para a construção de habitação pública, no sentido de 80% das fracções serem económicas, aliviando-se assim a pressão da procura. O Governo vai fazê-lo?

**O Deputado à Assembleia Legislativa da  
Região Administrativa Especial de Macau,  
Au Kam San**

**24 de Junho de 2016**