



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

Interpelação Escrita

As chamadas “famílias ricas” da habitação social são aquelas cujos rendimentos aumentaram, ultrapassando o limite máximo previsto em matéria de habitação social, e que, por causa disto, se sujeitam a um aumento significativo das rendas. Obviamente, a prática das autoridades é recorrer ao aumento das rendas a fim de forçar as referidas famílias a tomar a iniciativa de desistir do arrendamento. Porém, essas tais “famílias ricas” continuam a ter imensa dificuldade em suportar as despesas com a habitação em edifícios privados, quanto mais comprar uma habitação privada.

Perante esta situação, apresentei, em Agosto deste ano, uma interpelação escrita, na qual aponto que, para as tais “famílias ricas”, a forma mais razoável é transferi-las para a habitação económica e permitir a respectiva compra, o que reflecte uma “promoção”. Na era da administração portuguesa, não havia limites de rendimento, nem mínimo nem máximo, para a candidatura à habitação económica, portanto, as famílias com baixo rendimento que reuniam os requisitos para se candidatar à habitação social podiam também candidatar-se à habitação económica, ou seja, podiam recorrer às duas formas ao mesmo tempo. Portanto, quando o rendimento da família aumentava até ser suficiente para suportar as prestações com a aquisição de habitação económica, a família era logo “transferida” com sucesso para esta modalidade. No entanto, de acordo com o actual regime, a distribuição de habitação



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

económica é efectuada através de sorteio, acabando com a respectiva fila de espera (enquanto no passado se seguia a ordem da fila de espera), portanto, os que não são abençoados pela Deusa da Boa Sorte podem até chegar aos dez sorteios sem resultado. É impossível controlar quando é que a sorte lhes vai caber. E quanto aos arrendatários de habitação social que tiverem oportunidade de melhorar as suas condições económicas, se em virtude do aumento do rendimento da família as rendas forem significativamente aumentadas e por isso forem forçados a desistir do arrendamento, ou as autoridades os forçarem a mudar de casa, vai ser impossível transferi-los para a habitação económica, mesmo apesar do aumento dos seus rendimentos.

Nos termos da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), nomeadamente do artigo 13.º (Reserva de fracções), “o IH deve proceder à reserva de fracções para efeitos de venda a agregados familiares ou indivíduos que reúnam os requisitos especiais previstos no artigo 15.º”. O artigo 15.º abrange sete tipos de pessoas e um destes é as que “sejam residentes em edifícios de habitação social, quando deixem de reunir os requisitos de acesso ao arrendamento deste tipo de habitação”. Assim, em relação ao regime em causa, é nítido que, na altura da elaboração da referida lei, também se definia a possibilidade de transferência. Porém, a oferta de habitações económicas é gravemente insuficiente e está muito aquém da enorme necessidade que se faz sentir, tal como se verificou no último concurso, em que se candidataram mais de 40 mil agregados familiares para apenas 1900 fracções, por isso, é



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

impossível encontrar mais um conjunto de habitações económicas para a “reserva de fracções” para efeitos de venda a agregados familiares que “sejam residentes em edifícios de habitação social, quando deixem de reunir os requisitos de acesso ao arrendamento deste tipo de habitação”. Assim sendo, embora existam disposições expressas, o Governo da RAEM faz de conta que não as vê, e mesmo existindo uma lei, não a segue.

Como a transferência, através da “reserva de fracções”, não é funcional para os arrendatários de habitação social, modalidade que foi definida pelas autoridades, então, estas deveriam dispor de outras medidas de resposta para resolver as questões, não devendo empurrar todas as consequências resultantes da impossibilidade dessa transferência para os arrendatários de habitação social. Na era da administração portuguesa, existia outra modalidade de transferência que permitia aos arrendatários de habitação social requererem às autoridades a compra da fracção onde viviam, quando a sua situação económica melhorasse e as condições assim o permitissem. Isto permitia-lhes ter casa própria e aliviava os encargos do Governo, por exemplo, as despesas com a administração, manutenção e reparação. Este regime ainda continuou a ser aplicado no início do estabelecimento da RAEM, mas foi desaparecendo, mais tarde e silenciosamente. É de acreditar que isto tenha uma relação directa com a nova prática na habitação social, em que os novos prédios são, no seu todo, exclusivamente destinados a este tipo de habitação. Portanto, se algumas fracções fossem adquiridas pelos arrendatários e



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

passassem a económicas, não seria, de facto, a situação ideal, nem ao nível da administração nem da utilização. Por isso, o Governo deixou de permitir aos arrendatários de habitação social a compra da fracção onde vivem. Só que este tipo de tratamento indiferenciado nem sempre é razoável. Uma vez que as autoridades não conseguem aplicar as disposições já previstas na vigente lei, isto é, efectuar a transferência dos agregados familiares de habitação social ricos através da “reserva de fracções”, então, para suprir esta deficiência, é compreensível a impossibilidade de os novos prédios, destinados no seu todo à habitação social, serem alienados ao seu arrendatário. No entanto, no caso das habitações sociais anteriormente construídas, ou seja, nos prédios compostos por habitações privadas, económicas e sociais, a permissão de aquisição das habitações sociais pelos seus arrendatários deveria ser uma opção viável, no sentido de possibilitar a transferência dos agregados familiares da habitação social para a habitação económica, ou seja, a continuação da prática humanitária da era da administração portuguesa, e de aliviar, também, os encargos do Governo.

Quanto à minha interpelação, a resposta das autoridades limita-se a abordar os requisitos para a candidatura, previstos no artigo 14.º da Lei de habitação económica, e foge à questão sobre a reserva de fracções, constante do artigo 13.º e do artigo 15.º, designadamente, se esta se destina àqueles que “deixem de reunir os requisitos de acesso ao arrendamento deste tipo de habitação (habitação social)”, assim como à questão sobre a possibilidade de



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

continuar a permitir aos agregados familiares arrendatários a aquisição das habitações sociais, no caso dos prédios construídos antes do retorno à Pátria e por via do contrato de desenvolvimento para a habitação, nos quais se verifica uma mistura de habitações privadas, económicas e sociais.

Assim sendo, interpelo a Administração sobre o seguinte:

1. Nos termos da Lei n.º 10/2011, nomeadamente do artigo 13.º (Reserva de fracções), o IH deve proceder à reserva de fracções para efeitos de venda a agregados familiares que “sejam residentes em edifícios de habitação social, quando deixem de reunir os requisitos de acesso ao arrendamento deste tipo de habitação”. Todavia, ao longo da implementação da referida lei, este artigo da “reserva de fracções” nunca foi aplicado, pois, perante os vários agregados familiares que, devido ao aumento do seu rendimento, “ [deixaram] de reunir os requisitos de acesso ao arrendamento deste tipo de habitação (habitação social) ”, nunca foram disponibilizadas fracções da reserva para os referidos agregados poderem comprar. O Governo da RAEM tem defendido sempre a governação de acordo com a lei, no entanto, perante estas disposições legais tão expressas, faz de conta que não as vê, não segue a lei vigente, e não adopta quaisquer medidas compensatórias. Será que está a cumprir bem as suas funções?
2. A lei da habitação económica prevê um regime que permite às “famílias ricas” da habitação social a transferência para a habitação económica, no



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

entanto, as autoridades nunca o aplicaram. Provavelmente devido à grave falta da respectiva oferta, que resulta na impossibilidade de encontrar mais habitações económicas para integrarem a “reserva de fracções”, para efeito de venda aos agregados familiares que “sejam residentes em edifícios de habitação social, quando deixem de reunir os requisitos de acesso ao arrendamento deste tipo de habitação”. Portanto, mesmo havendo disposições na lei, continua a fugir-se, intencionalmente, à questão. Isto ainda era compreensível no passado, quando era grave a falta de oferta de habitação económica. Porém, as circunstâncias mudaram, pois a oferta de habitação pública poderá, segundo as previsões mais conservadoras, superar as 40 mil fracções, e segundo alguns relatórios de estudos, nos próximos dez anos, a oferta até vai ser superior à procura. O disposto da “reserva de fracções”, na Lei da habitação económica, permite aos agregados familiares da habitação social a transferência para a habitação económica. Será que vai ser mesmo aplicado, com vista a assegurar a governação de acordo com a lei?

3. Na era da administração portuguesa, e até na fase inicial pós-transferência, os agregados familiares arrendatários de habitação social podiam requerer às autoridades a aquisição da fracção arrendada, quando as suas condições económicas assim o permitiam. Podiam então ter casa própria, e os encargos do Governo, tais como as despesas com a administração, manutenção e reparação, podiam também ser aliviados. A permissão de



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

aquisição das casas por parte dos arrendatários de habitação pública é uma medida benéfica, no entanto, foi desaparecendo silenciosamente por causa da nova prática na habitação pública. Quanto aos arrendatários das habitações públicas que foram construídas sob o regime de contrato de desenvolvimento para a habitação, as autoridades devem dar continuidade à antiga prática, permitindo a conversão da sua habitação arrendada em habitação económica, com vista a resolver o problema. Vão fazê-lo?

10 de Novembro de 2017

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Au Kam San