



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Restabelecer o modelo de “contrato de desenvolvimento para a habitação” para construção de habitação pública

Durante a administração portuguesa, apesar da economia em baixo e dos cofres vazios, o Governo conseguiu resolver o problema da oferta de habitação pública, pois a habitação social e a habitação económica foram construídas, na sua maioria, por promotores privados, através da cooperação entre o Governo, que concedia os terrenos, e esses promotores privados, que eram responsáveis pelo investimento e pela construção. Nos anos 80, a administração portuguesa lançou habitações económicas, construídas através do regime de contrato de desenvolvimento para a habitação, isto é, os promotores requeriam os terrenos e entregavam apartamentos, como contrapartida por uma concessão com isenção ou redução dos prémios. Por seu turno, o Governo disponibilizava esses apartamentos como habitação económica ou social para os agregados familiares requerentes e qualificados. A vantagem deste modelo era que o Governo não gastava dinheiro e a qualidade estava garantida, pois a construção era da responsabilidade do promotor privado. Mais, as fracções públicas eram iguais às privadas em termos de qualidade, projecto e compartimentação, o que evitava a estigmatização e o preconceito de “habitação pública, qualidade precária”.

A Lei da Habitação Económica de 2011 retirou completamente o “contrato de desenvolvimento para a habitação” (CDH). Ora, o Governo decidiu construir, por si



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

(TRADUÇÃO)

próprio, as futuras habitações económicas e sociais, e não era necessário manter o modelo de contrato de desenvolvimento para a habitação, porque tinha recursos suficientes para uma prática mais eficaz e um controlo mais flexível da quantidade de habitação pública. Após dez anos desta prática pelo Governo, mesmo com muitos terrenos e com o cofre abundante, a habitação económica não foi efectivamente construída, nem sequer a qualidade garantida.

Há dez anos, aquando da definição da lei de habitação económica, foi eliminado o “contrato de desenvolvimento para a habitação”. A outra razão subjacente à sua eliminação foi a seguinte: o Governo alegou não haver terrenos e que, se fosse mantido o modelo de “contrato de desenvolvimento para a habitação”, não havia terrenos para promotores que tivessem vontade de cooperar com o Governo. Por conseguinte, não havia necessidade de manter esse modelo. Passaram-se dez anos e, hoje, a situação é completamente diferente. O Governo recuperou umas dezenas de terrenos, dos quais vários são adequados para as finalidades comercial e habitacional. Deixou, então, de se deparar com o chamado problema da falta de terrenos.

Assim, na apreciação da Alteração à Lei da habitação económica na Assembleia Legislativa há dois anos, pedi novamente ao Governo a reinserção do modelo de “contrato de desenvolvimento para a habitação”, afirmando que este artigo foi eliminado há nove anos porque a construção das habitações públicas pelo Governo podia satisfazer melhor as necessidades reais, mas essa prática durante nove anos veio demonstrar a morosidade do fornecimento de habitações económicas e a falta de garantia de qualidade da construção.

Inicialmente, o Governo era de opinião que com o dinheiro que tinha podia



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

(TRADUÇÃO)

construir, por si próprio, as habitações públicas, e conseguiu controlar o número de casas a construir, mas, na prática, comprovou-se que se sobrestimou a capacidade do sistema burocrático, pois, afinal, mesmo com dinheiro e terrenos, não conseguiu construí-las a tempo. Assim, seria uma boa opção abrir uma nova porta na Lei da habitação económica e introduzir novamente o modelo de cooperação sob a forma de “contrato de desenvolvimento para a habitação”. O Governo pode não adoptar de imediato esta porta, mas, como a lei permite, então, quando necessário, os promotores privados podem participar nesta forma de cooperação com o Governo para resolver o problema da falta de habitação económica, pois no passado já se comprovou a eficácia desta forma. Porque é que não se faz isso? Infelizmente, o Governo decidiu não ponderar esta forma, sem justificar.

Interpelo, então, o Governo, sobre o seguinte:

1. Nas últimas duas décadas, a construção de habitações económicas não conseguiu acompanhar a procura social. Para além disso, a desistência de adoptar, por parte das autoridades, o modelo de “contrato de desenvolvimento para a habitação”, e até a eliminação, durante a alteração à Lei da habitação económica, do modelo de cooperação com os promotores privados sob a forma de “contrato de desenvolvimento para a habitação” resultaram na grave insuficiência da oferta de habitações, quer económicas, quer sociais. As autoridades admitem isto?
2. Na apreciação da Alteração à Lei da habitação económica na Assembleia Legislativa há dois anos, pedi novamente ao Governo a reinserção na lei do modelo de “contrato de desenvolvimento para a habitação”. Originalmente, o



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

(TRADUÇÃO)

Governo disse que o iria considerar, mas afinal decidiu não o adoptar. Porquê?
Com que base foi tomada esta decisão?

3. Nos últimos dez anos, o Governo recuperou uma enorme quantidade de terrenos, porém, deixou claro que “só vai fazer os grandes e não os pequenos”, justificando-se com o facto de a construção dos prédios exigir os mesmos procedimentos, independentemente da dimensão do terreno. Como os trabalhos são os mesmos, então, para construir habitação pública, é natural que se faça isto em terrenos grandes, pois é possível construir mais. Esta é a ponderação do Governo. Mas, se ainda tivéssemos o modelo de “contrato de desenvolvimento para a habitação”, os empresários que tivessem vontade de participar nesse contrato poderiam, através de concurso público, adquirir e desenvolver, consoante a dimensão da sua empresa, os tais terrenos pequenos que não interessam aos governantes. Por um lado, poderia aumentar a oferta das habitações privadas e, por outro, a oferta das habitações económica e social através da cooperação com empresários. Consequentemente, poder-se-ia satisfazer melhor as necessidades sociais, com uma menor utilização dos recursos públicos. Não é?

05 de Fevereiro de 2021

**O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,
Au Kam San**