



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Optimizar os mecanismos para a troca de fracções de habitação social e a fixação das rendas e ajustar a proporção das rendas

A habitação social é a garantia do nível mais baixo da política de habitação de Macau e tem por objectivo apoiar os residentes em situação económica desfavorecida na resolução dos seus problemas habitacionais. Para concretizar os princípios da imparcialidade e da boa fé, a atribuição de todas as fracções de habitação social é efectuada através de sorteio informático, no entanto, nos termos do “Regime jurídico da habitação social”, o arrendatário pode requerer o ajustamento da habitação social atribuída [Nota 1]; e caso o candidato ao qual é atribuída a respectiva fracção necessite de a trocar por razões especiais, tais como, deficiência, estar acamado permanentemente ou ter a necessidade frequente de hemodiálise, o Instituto de Habitação procederá à respectiva apreciação e autorização caso a caso, e terá em conta as fracções disponíveis [Nota 2].

De facto, são muitos os arrendatários de habitação social que solicitam a troca das suas fracções, sobretudo de uma zona para outra, por exemplo, da Península de Macau para as Ilhas, ou vice-versa, e as principais razões que apresentam é a sua rede social de familiares e amigos, o facilitar da vida dos seus familiares na prestação de cuidados, as consultas médicas por prescrição, etc. As autoridades dispõem de um mecanismo para a troca das fracções de habitação social, mas, de um modo geral, é difícil consegui-lo através dos referidos fundamentos, e as pessoas sentem-se



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

(TRADUÇÃO)

desamparadas. É de salientar que a atribuição das fracções por sorteio informático é justa, mas o Governo da RAEM, com base no princípio governativo “ter por base a população”, deve ponderar sobre a criação de um mecanismo para a troca de fracções de habitação social que corresponda às necessidades de ambos os interessados, e que tenha ainda em conta a tipologia das fracções, para, por um lado, corresponder ao princípio da distribuição racional de recursos e, por outro, fazer com que a política de habitação social seja mais humanizada.

Para além disso, durante o período do contrato, caso o rendimento mensal ou do património líquido do arrendatário e dos elementos do seu agregado familiar não ultrapasse o dobro do limite máximo fixado no despacho do Chefe do Executivo, o arrendatário terá de pagar o dobro do montante da renda, e caso ultrapasse o dobro do limite máximo, terá então de pagar o triplo do montante da renda; e mesmo que o excesso seja de 10 avos, ou até de 1 centavo, terá de pagar o dobro do montante da renda. Ora, isto afecta muitos arrendatários. Embora o “Regime jurídico da habitação social” vigente preveja um mecanismo para um novo cálculo da renda, depois de o Instituto de Habitação aceitar os documentos comprovativos, apresentados pelo interessado, sobre uma redução do valor médio do rendimento total obtido nos últimos 12 meses [Nota 3], verifica-se claramente que há espaço para melhorias, no que diz respeito à proporção do montante excedido e à proporção do aumento da renda.

É de salientar que, segundo o parecer da proposta de lei intitulada “Regime jurídico da habitação intermédia”, o Governo da RAEM já reparou que não há, neste momento, regulamentação sobre algumas situações, por exemplo quando o contrato de aquisição de habitação intermédia tiver sido resolvido ou declarado nulo durante o



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

(TRADUÇÃO)

processo de candidatura, tiverem sido prestadas falsas declarações, ou ter sido feito uso de meio fraudulento para adquirir habitação intermédia, situações que impedem as candidaturas à aquisição de habitação económica e ao arrendamento de habitação social, e afirmou ainda que, em tempo oportuno, ia resolver o problema em causa através da alteração da “Lei da habitação económica” e do “Regime jurídico da habitação social” [Nota 4]. Na minha opinião, as autoridades devem aproveitar a referida revisão legislativa para proceder à revisão do “Regime jurídico da habitação social”, nomeadamente, estudar e resolver as questões relativas à proporção do montante excedido e à proporção do aumento da renda das habitações sociais, de modo a que as respectivas disposições melhor se adequem à realidade social.

Face ao exposto, interpele sobre o seguinte:

1. A atribuição das fracções de habitação social através de sorteio informático consegue demonstrar os princípios da imparcialidade e da boa fé, no entanto, os arrendatários esperam conseguir mudar para outras zonas, tendo em conta diversas necessidades reais e, neste momento, é evidente que existe espaço para melhorar as normas correspondentes. As autoridades devem estudar a possibilidade de proceder ao registo dos arrendatários que não satisfazem os requisitos exigidos para a mudança, mas que mantêm a intenção de mudar, com vista a proporcionar-lhes, no futuro, oportunidades de troca de fracções de habitação social com arrendatários que tenham as mesmas necessidades, nomeadamente ao nível da tipologia das fracções, tornando assim a atribuição de habitação social mais humanizada. Vão fazê-lo?

2. Segundo o Instituto de Habitação, relativamente à fixação da renda quando o rendimento e o património excedem o limite fixado, no “Regime jurídico de habitação



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

(TRADUÇÃO)

social” foi já estabelecido um escalonamento da renda, portanto, o Governo da RAEM não tem planos para proceder a uma análise detalhada sobre esta matéria [Nota 3]. No entanto, é de salientar que há grande discrepância e falta de flexibilidade em relação à proporção do montante excedido e à proporção do aumento da renda das habitações sociais, que resultam num encargo para alguns arrendatários. As autoridades devem aproveitar a oportunidade da alteração do “Regime jurídico da habitação social”, referida no parecer da proposta de lei intitulada “Regime jurídico da habitação intermédia” [Nota 4], para proceder a uma análise detalhada sobre a actualização das rendas para os casos em que o rendimento e o património excedem o limite fixado, por exemplo, para os indivíduos ou agregados familiares que excedam o limite máximo do total do rendimento mensal ou do património líquido, a actualização da renda deve ser calculada com base no valor excedido e ter como limite máximo o pagamento do dobro ou do triplo da renda, para que o regime em causa se adeque melhor à situação concreta da sociedade. Vão fazê-lo?

Materiais de referência:

[Nota 1] Lei n.º 17/2019 (Regime jurídico da habitação social), artigo 18.º n.º 1.

[Nota 2] Assembleia Legislativa da Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China: “Resposta à interpelação escrita sobre a Revisão do mecanismo de atribuição de habitação social” (Instituto de Habitação), <https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2022-08/2909762ecc700427a7.pdf>

[Nota 3] Assembleia Legislativa da Região Administrativa Especial de Macau da



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

(TRADUÇÃO)

República Popular da China: “Resposta à interpelação escrita sobre a Revisão e aperfeiçoamento do regime jurídico da habitação social” (Instituto de Habitação),
<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2023-02/5776563fdc5c673afe.pdf>

[Nota 4] Assembleia Legislativa da Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China: 3.ª Comissão Permanente - Parecer n.º 7/VII/2023 da Proposta de lei intitulada “Regime jurídico da habitação intermédia”, páginas 28 e 29,
<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2023-08/7693964c8bbebd2f53.pdf>

11 de Agosto de 2023

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM

Lei Leong Wong