

Relatório final da consulta sobre a revisão da Lei da habitação económica

Instituto de Habitação

Junho de 2015

| | |
|---|----|
| Introdução..... | 3 |
| Primeira parte Situação geral da consulta sobre a revisão da Lei da habitação económica.... | 4 |
| 1. Situação geral relativa à revisão global da Lei da habitação económica..... | 5 |
| 2. Situação geral relativa à alteração parcial da Lei da habitação económica..... | 7 |
| Segunda parte Sugestões, síntese dos comentários, análise e breve resumo sobre a revisão global da Lei da habitação económica relativa ao documento de consulta sobre a revisão da Lei da habitação económica..... | 8 |
| Revisão global da Lei da habitação económica..... | 8 |
| 1. Política de habitação pública, “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário”..... | 8 |
| 2. Há possibilidade de criação de um novo tipo de habitação pública para além das habitações económica e social | 11 |
| 3. Deve ou não ser restabelecido o sistema anterior de “ordenação por classificação” das candidaturas à habitação económica | 13 |
| 4. Há possibilidade de admissão periódica de candidaturas à habitação económica, elaboração da lista de espera e fixação do prazo de espera | 15 |
| 5. Deve-se ou não ter em consideração a quantidade das fracções de habitação económica disponíveis e o impacto na política de habitação social | 17 |
| 6. Deve ser cancelado o limite mínimo de rendimentos dos candidatos à habitação económica | 18 |
| 7. Deve-se ou não prever que as fracções de habitação económica devem ser vendidas exclusivamente ao Instituto de Habitação ou aos candidatos à habitação económica e não podem entrar no mercado imobiliário privado | 20 |
| 8. Deve ser eliminado o mecanismo de compensação para a alienação das fracções de habitação económica, com vista a evitar a perda da valorização das fracções | 22 |

| | |
|--|----|
| Terceira parte Sugestões, síntese dos comentários, análise e breve resumo sobre a alteração parcial da Lei da habitação económica relativa à revisão do documento de consulta da Lei da habitação económica..... | 23 |
| Alteração parcial da Lei da habitação económica..... | 23 |
| 1. Alteração do sistema de primeiro a apreciação e depois o sorteio..... | 23 |
| 2. Reserva das informações das candidaturas apresentadas..... | 26 |
| 3. Definição da percentagem de distribuição pelos diferentes grupos..... | 27 |
| 4. Alargamento da autorização a título excepcional da qualificação de acesso..... | 29 |
| 5. Regulamentação sobre a permanência de residência do candidato de, pelo menos, 183 dias na Região Administrativa Especial de Macau..... | 31 |
| Quarta parte Conclusão..... | 33 |

Introdução

Tendo em conta que o anterior regime jurídico da habitação económica não conseguia dar resposta às necessidades de desenvolvimento económico e social e com base numa ampla consulta de opiniões efectuada junto dos diversos sectores da sociedade, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) apresentou, em 2011, a proposta de lei intitulada “Lei da habitação económica” que, após discussão e aprovação pela Assembleia Legislativa, entrou oficialmente em vigor no dia 1 de Outubro do mesmo ano.

Após a implementação da Lei da habitação económica, há três anos, os diversos sectores da sociedade têm manifestado muitas opiniões e sugestões quanto ao regime nele estabelecido e às situações emergentes da respectiva execução. Relativamente a essas questões, o Governo da RAEM tem dado sempre muita atenção. Depois dos estudos efectuados, durante muito tempo, e tendo por referência todas as opiniões, a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça (DSAJ) e o Instituto de Habitação (IH) elaboraram o documento de consulta sobre a revisão da Lei da habitação económica. Nesse documento sugeriram que fosse adoptada uma solução que se desenvolve em “duas fases”. Na primeira fase, que decorreu, durante dois meses, entre os dias 19 de Julho e 19 de Setembro de 2014, foram auscultadas, amplamente, as opiniões dos diversos sectores da sociedade, no que diz respeito à alteração do conteúdo essencial e do regime fundamental da Lei da habitação económica, bem como no que diz respeito aos temas que envolvem o regime de habitação social e a política de habitação pública, esta fase, subdivide-se, ainda, em revisão global e alteração parcial da Lei da habitação económica. Na segunda fase, será apresentada, antes do final do corrente ano, uma proposta concreta sobre a revisão global dos regimes jurídicos da habitação económica e da habitação social, como também serão auscultadas as opiniões da sociedade mediante consulta pública, e, com base na reapreciação dessas opiniões, serão desenvolvidos os trabalhos de alteração legislativa.

De modo a que todos os residentes, sectores e associações cívicas possam ter conhecimento das diversas opiniões e sugestões recolhidas relativas à revisão da Lei da habitação económica, no período desta presente consulta, procedemos à análise das opiniões e elaboramos o relatório final para o apresentarem ao público.

Primeira parte

Situação geral da consulta sobre a revisão da Lei da habitação económica

A DSAJ e o IH realizaram a consulta pública sobre a revisão da Lei da habitação económica, entre os dias 19 de Julho e 19 de Setembro de 2014. O documento de consulta foi publicado pela DSAJ e pelo IH para a obtenção de opiniões e comentários de todos os sectores da sociedade, esteve também disponível nas páginas electrónicas da DSAJ, do IH e do Portal Jurídico de Macau, também aí, foram apresentadas opiniões e comentários. Neste documento de consulta, além de se referir o objectivo principal e as orientações relativas à alteração sobre a revisão da Lei da habitação económica, ainda se procedeu a uma apresentação sobre o âmbito e sugestões de alteração do enquadramento legislativo, situação relativa à aplicação, revisão global e alteração parcial da Lei da habitação económica.

De modo a que o público tenha conhecimento da situação geral respeitante à consulta pública, elaboramos o presente relatório final após a organização das opiniões recolhidas. Este relatório é dividido em quatro partes. A primeira parte é relativa à situação geral sobre esta consulta. A segunda parte enquadra as sugestões, síntese dos comentários, análise e breve resumo sobre a revisão global da Lei da habitação económica no documento de consulta da Lei da habitação económica. A terceira parte enquadra as sugestões, síntese dos comentários, análise e breve resumo sobre a alteração parcial da Lei da habitação económica no documento de consulta da Lei da habitação económica. A quarta parte é a conclusão.

No período de consulta, os locais de distribuição dos documentos de consulta foram a DSAJ e o IH. Além disso, a DSAJ, o IH e o Portal Jurídico de Macau disponibilizaram o documento de consulta, nas suas páginas electrónicas, de modo a que os residentes pudessem fazer o download. Em simultâneo, estas entidades, divulgaram amplamente o conteúdo e as acções no âmbito da consulta, através dos meios de comunicação social, junto de todos os residentes, no sentido de, assim, possibilitar uma participação dinâmica a todos os sectores da sociedade e de, estes, apresentarem as respectivas opiniões e sugestões. A DSAJ e o IH emitiram 6 notas de imprensa à comunicação social para divulgarem as respectivas informações, publicitaram ainda nos jornais em língua chinesa e portuguesa, bem como na televisão e na rádio da TDM dos canais chinês e português.

O IH, durante três reuniões, apresentou, o conteúdo do documento de consulta sobre a revisão da Lei da habitação económica ao Conselho para os Assuntos de Habitação Pública, auscultando as opiniões de todos os seus membros. A DSAJ e o IH realizaram também 6 palestras com as associações cívicas, de modo a apresentar o conteúdo do documento de consulta aos responsáveis e membros dessas associações, responder às questões levantadas e

auscultar as opiniões e sugestões. Simultaneamente foram realizadas duas sessões de consulta pública, tendo sido convidados todos os sectores, classes sociais e residentes em geral, no sentido de apresentar o conteúdo do documento de consulta e auscultar as suas opiniões. Além disso, a DSAJ e o IH estiveram presentes nos programas “Fórum Macau” da televisão e “Plaza de Ou Mun” (Ou Mun Kuong Cheong) da rádio da TDM, nos dias 20 de Julho e 17 de Setembro de 2014, respectivamente, para uma comunicação interactiva com os residentes.

Além disso, apresentaram o conteúdo do documento de consulta à sociedade, através de diversas conferências de imprensa, entrevistas com meios de comunicação social e outros meios, de modo a sensibilizar mais os residentes no sentido de emitirem as suas opiniões, através do telefone, carta, apresentação pessoal, correio electrónico e fax.

Durante o período da consulta, que decorreu durante 2 meses, foram recebidos, no total, 379 textos de opiniões oriundas de todo os sectores da sociedade, através dos vários meios, dos quais, 310 foram, opiniões individuais e 69 foram provenientes das associações. Dos 379 textos de opiniões, as opiniões recolhidas foram das fontes principais 97, através do telefone; 96, através do correio electrónico; 54, em palestra; 52, através de comentários expressos em fóruns de opinião; 35, através de opiniões escritas; 22 em sessão de consulta pública; 20, através de comentários nos jornais e 3, através de fax.

Entre os textos de opiniões, 269 eram referentes à revisão global da Lei da habitação económica, e 125 eram referentes à alteração parcial.

1. Situação geral relativa à revisão global da Lei da habitação económica

Forma como foram recebidos os 269 textos de opiniões sobre a revisão global, 77, através do correio electrónico; 64, através do telefone; 35, através de comentários expressos em fóruns de opinião; 35, em palestra; 27, através de opiniões escritas; 16 em sessão de consulta pública; 13, através de comentários nos jornais e 2, através de fax, dos quais, 223 foram, opiniões individuais e 46 foram provenientes das associações, incluindo 442 opiniões e sugestões concretas. As opções e a distribuição das respectivas opiniões são as seguintes:

| Classificação | Assunto | Concordar | | Incerteza | | Discordar | | Total | |
|-----------------------------------|---|-----------|-------|-----------|------|-----------|-------|-------|------|
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Opiniões individuais (356) | Política de habitação pública “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário” | 30 | 60,0% | 4 | 8,0% | 16 | 32,0% | 50 | 100% |
| | Há possibilidade de criação de um tipo de habitação para além das habitações | 21 | 75,0% | 2 | 7,1% | 5 | 17,9% | 28 | 100% |

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|----|-------|---|-------|----|-------|----|------|
| | económica e social | | | | | | | | |
| | Deve ou não ser restabelecido o sistema de “ordenação por classificação” | 67 | 84,8% | 7 | 8,9% | 5 | 6,3% | 79 | 100% |
| | Há possibilidade de admissão periódica de candidaturas à habitação económica, elaboração da lista de espera e fixação do prazo de espera | 19 | 82,6% | 2 | 8,7% | 2 | 8,7% | 23 | 100% |
| | Deve-se ou não ter em consideração a quantidade das fracções de habitação económica disponíveis e o impacto na política de habitação social | 5 | 83,3% | 0 | 0,0% | 1 | 16,7% | 6 | 100% |
| | Deve ser cancelado o limite mínimo de rendimento dos candidatos à habitação económica | 15 | 51,7% | 2 | 6,9% | 12 | 41,4% | 29 | 100% |
| | Deve-se ou não prever que as fracções de habitação económica devem ser vendidas exclusivamente ao Instituto de Habitação ou aos candidatos à habitação económica e não podem entrar no mercado imobiliário privado | 44 | 86,3% | 3 | 5,9% | 4 | 7,8% | 51 | 100% |
| | Deve ser eliminado o mecanismo de compensação para a alienação das fracções de habitação económica, com vista a evitar a perda da valorização das fracções | 12 | 13,3% | 3 | 3,3% | 75 | 83,3% | 90 | 100% |
| Opiniões das associações (86) | Política de habitação pública “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário” | 7 | 38,9% | 5 | 27,8% | 6 | 33,3% | 18 | 100% |
| | Há possibilidade de criação de um tipo de habitação para além das habitações económica e social | 5 | 33,3% | 5 | 33,3% | 5 | 33,3% | 15 | 100% |
| | Deve ou não ser restabelecido o sistema de “ordenação por classificação” | 16 | 76,2% | 4 | 19,0% | 1 | 4,8% | 21 | 100% |
| | Há possibilidade de admissão periódica de candidaturas à habitação económica, elaboração da lista de espera e fixação do prazo de espera | 5 | 83,3% | 1 | 16,7% | 0 | 0,0% | 6 | 100% |
| | Deve-se ou não ter em consideração a quantidade das fracções de habitação económica disponíveis e o impacto na política de habitação social | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| | Deve ser cancelado o limite mínimo de rendimento dos candidatos à habitação económica | 4 | 50,0% | 0 | 0,0% | 4 | 50,0% | 8 | 100% |
| | Deve-se ou não prever que as fracções de habitação económica devem ser vendidas exclusivamente ao Instituto de Habitação ou aos candidatos à habitação económica e não podem entrar no mercado imobiliário privado | 11 | 84,6% | 1 | 7,7% | 1 | 7,7% | 13 | 100% |
| | Deve ser eliminado o mecanismo de compensação para a alienação das fracções de habitação económica, com vista a evitar a perda da valorização das fracções | 2 | 40,0% | 2 | 40,0% | 1 | 20,0% | 5 | 100% |

2. Situação geral relativa à alteração parcial da Lei da habitação económica

Forma como foram recebidos os 125 textos de opiniões sobre a alteração parcial, 33, através do correio electrónico; 24, em palestra; 18, através do telefone; 15, através de comentários expressos em fóruns de opinião; 14, através de opiniões escritas; 11, através de comentários nos jornais e 10, em sessão de consulta pública, dos quais, 91 foram, opiniões individuais e 34 foram provenientes das associações, incluindo 208 opiniões e sugestões concretas. As opções e a distribuição das respectivas opiniões são as seguintes:

| Classificação | Assunto | Concordar | | Neutralidade | | Discordar | | Total | |
|--------------------------------------|--|-----------|-------|--------------|-------|-----------|-------|-------|------|
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Opiniões individuais (137) | Alteração do sistema de primeiro a apreciação e depois o sorteio | 10 | 66,7% | 0 | 0,0% | 5 | 33,3% | 15 | 100% |
| | Reserva das informações das candidaturas apresentadas | 11 | 84,6% | 0 | 0,0% | 2 | 15,4% | 13 | 100% |
| | Definição da percentagem de distribuição pelos diferentes grupos | 28 | 50,0% | 17 | 30,4% | 11 | 19,6% | 56 | 100% |
| | Alargamento da autorização a título excepcional da qualificação de acesso | 15 | 62,5% | 1 | 4,2% | 8 | 33,3% | 24 | 100% |
| | Regulamentação sobre a permanência de residência do candidato de, pelo menos, 183 dias na RAEM | 25 | 86,2% | 0 | 0,0% | 4 | 13,8% | 29 | 100% |
| Opiniões das associações (71) | Alteração do sistema de primeiro a apreciação e depois o sorteio | 8 | 44,4% | 6 | 33,3% | 4 | 22,2% | 18 | 100% |
| | Reserva das informações das candidaturas apresentadas | 8 | 61,5% | 3 | 23,1% | 2 | 15,4% | 13 | 100% |
| | Definição da percentagem de distribuição pelos diferentes grupos | 11 | 61,1% | 4 | 22,2% | 3 | 16,7% | 18 | 100% |
| | Alargamento da autorização a título excepcional da qualificação de acesso | 7 | 58,3% | 5 | 41,7% | 0 | 0,0% | 12 | 100% |
| | Regulamentação sobre a permanência de residência do candidato de, pelo menos, 183 dias na RAEM | 5 | 50,0% | 4 | 40,0% | 1 | 10,0% | 10 | 100% |

Segunda Parte

Sugestões, síntese dos comentários, análise e breve resumo sobre a revisão global da Lei da habitação económica relativa ao documento de consulta sobre a revisão da Lei da habitação económica

Na presente consulta, iremos auscultar amplamente as opiniões dos diversos sectores da sociedade no que diz respeito à alteração do conteúdo essencial e do regime fundamental da Lei da habitação económica, bem como relativamente aos temas que envolvem o regime de habitação social e a política de habitação pública. Nas opiniões recolhidas durante o período da consulta, muitas opiniões e sugestões apresentadas, envolvem diversas questões encontradas na vida prática. Apresentamos as devidas propostas após termos procedido ao adequado tratamento e agrupamento destas opiniões e sugestões. Em relação às opiniões apresentadas para o documento de consulta sobre as sugestões da revisão global da Lei da habitação económica, procedemos à seguinte análise e conclusão:

Revisão global da Lei da habitação económica:

No documento de consulta sobre a revisão global da Lei da habitação económica foi apresentada 12 questões, sendo uma parte das questões como: “De que forma se pode melhorar o regime de candidatura à habitação económica para garantir uma distribuição justa e racional dos recursos de habitação económica” e “Como se deve reforçar a supervisão da utilização de habitação económica para garantir uma utilização racional e eficaz dos recursos de habitação pública”, as opiniões individuais e de associações manifestaram favoráveis, mas não apresentaram opiniões e sugestões concretas ou com opções.

Entre os 269 textos de opiniões sociais apresentados referentes à revisão global da Lei da habitação económica, existem 442 opiniões com opções e sugestões, procedendo-se então às análises e conclusões das respectivas opiniões e sugestões das respectivas questões:

1. Política de habitação pública, “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário”

O princípio “habitação para todos, bem-estar para todos” é o objectivo da política de habitação do Governo da RAEM. O Governo põe em prática o conceito nuclear de acção governativa “ter por base a população”, como dispõe os recursos públicos com rigor, garante o direito de habitação dos residentes de Macau, desenvolve de forma adequada e activa os empreendimentos de habitação pública, de acordo com uma ordem de prioridades e urgência,

bem como princípios dentro das suas capacidades, apresentando claramente a política de habitação pública, “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário”, de modo a apoiar as famílias com reais necessidades na resolução dos problemas habitacionais.

Como se deve posicionar a habitação pública? Quais são as solicitações principais dos cidadãos que a habitação pública deve resolver? Como se devem posicionar a habitação económica e a habitação social no sistema da habitação pública? Quais são as camadas sociais a que estes dois tipos de habitação pública se destinam? Como devem ser distribuídos os recursos de terrenos para a habitação pública? Deve ou não ser alterada a actual política de habitação pública “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário”?

Síntese dos comentários

Relativamente às opiniões recolhidas nesta consulta, sobre a política de habitação pública, “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário”, a percentagem das opiniões individuais e das associações que manifestaram concordância foi, respectivamente, de 60,0% e 38,9%. Essas opiniões concordaram com o posicionamento da política de habitação pública: “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário”, consideraram que o Governo não deve apoiar os residentes na aquisição de habitação, mas sim para permitir que todos os residentes possam ter uma habitação para viver. A percentagem das opiniões individuais e das associações que se manifestaram discordância foi semelhante, sendo, respectivamente, de 32,0% e 33,3%, as opiniões discordantes consideraram que a habitação pública não serve apenas para resolver os problemas habitacionais dos residentes, deve ainda satisfazer as necessidades de aquisição de habitação dos residentes. Existem ainda outras opiniões a referir que a percentagem de habitação económica e habitação social deve ocupar, respectivamente, 50% e não se deve definir qual é o papel principal e secundário.

Análise e breve resumo

Verificou-se que a opinião dominante nesta consulta, relativa à política de habitação pública: “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário” foi de concordância, considerou ainda que a habitação pública serve, principalmente, para ajudar, com prioridade, os grupos sociais desfavorecidos a satisfazer as suas necessidades habitacionais. As fracções de habitação social devem ser arrendadas para os agregados familiares carenciados que não têm capacidade para suportar as rendas de

habitação no mercado. As fracções de habitação económica devem ser vendidas aos residentes que possuem uma determinada capacidade económica, mas que não é suficiente para a aquisição de habitação no mercado privado, pelo que, o planeamento e a atribuição devem ter como prioridades a habitação social e depois a habitação económica.

2. Há possibilidade de criação de um novo tipo de habitação pública para além das habitações económica e social

Actualmente, a habitação pública divide-se em habitação social com natureza de arrendamento e habitação económica com natureza de compra, para além das habitações económica e social, as diferentes camadas da sociedade apresentaram diferentes aspirações relativas à criação de um novo tipo de habitação, entre elas, para além das principais aspirações sobre “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, as diferentes camadas da sociedade apresentaram ainda diferentes necessidades de habitação.

Há possibilidade de criação de um novo tipo de habitação pública para além das habitações económica e social? Como se deve posicionar este novo tipo de habitação pública?

Síntese dos comentários

Entre as opiniões recolhidas, a percentagem dominante das opiniões individuais que se manifestaram favoráveis foi de 75,0% e as opiniões das associações que manifestaram favoráveis, desfavoráveis e as que não manifestaram qualquer preferência obtiveram uma percentagem semelhante, cuja percentagem foi de 33,3%. As opiniões consideraram que a política de “Terra de Macau destinada a residentes de Macau” deve ser concretizada nas novas zonas urbanas. Ainda existiram opiniões que consideraram que o Governo deve aproveitar plenamente os recursos dos terrenos das novas zonas urbanas, além da concretização da política “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, ainda apresentaram opiniões sobre a oferta de novos tipos de habitação pública, bem como para “alugar primeiro e vender depois”, “troca de uma habitação por outra” e “edifícios para idosos”.

Análise e breve resumo

Quanto às opiniões recolhidas nesta consulta relativas à questão da criação de um novo tipo de habitação pública, para além das habitações económica e social, as opiniões favoráveis, para além do “Plano de aquisição de imóveis para habitação por residentes de Macau”, apresentaram ainda opiniões relativas à criação de novos tipos de habitação para resolver os problemas relativamente às dificuldades de aquisição de habitação por parte dos jovens, bem como às dificuldades relativas à troca de habitação pelos idosos e da classe média.

Relativamente à política de habitação, o Governo, para além de prestar apoios em espécie aos residentes com dificuldades habitacionais, tem proporcionado, ao longo do tempo, ainda

apoios financeiros aos residentes das diferentes camadas sociais, demonstrando-se desta forma que o Governo tem apoiado os residentes na resolução dos problemas habitacionais, através das diferentes políticas, durante diferentes períodos.

Actualmente, além de enfrentar as dificuldades de aquisição de habitação pelos jovens e os problemas relativos à troca de habitação pela classe média, Macau também entrou numa fase de rápido envelhecimento da população, verificando-se que o problema relativo ao envelhecimento da população é mais grave nos bairros antigos, os idosos dos bairros antigos apesar de possuírem habitações próprias, também têm dificuldades de deslocação.

Tendo em conta a escassez dos recursos de habitação pública, o objectivo principal do Governo é resolver as necessidades habitacionais dos residentes, por isso, sugere-se proporcionar um novo tipo de habitação pública para resolver os problemas habitacionais dos residentes que não têm capacidade de adquirir habitação própria e não reúnem os requisitos para se candidatarem à habitação social.

3. Deve ou não ser restabelecido o sistema anterior de “ordenação por classificação” das candidaturas à habitação económica

A alteração mais importante estabelecida pela Lei da habitação económica vigente no regime de candidatura é a substituição do sistema de “ordenação por classificação” pelo sistema de “graduação e ordenação”.

O critério da classificação das candidaturas do sistema de “ordenação por classificação” anteriormente vigente, era feita em consideração com o estatuto social e económico e as condições de habitação do interessado no momento da apresentação do boletim de candidatura, os candidatos são ordenados em lista provisória e definitiva segundo a classificação obtida, sendo a lista definitiva anexada à parte final da lista definitiva do concurso anterior, para formar em conjunto uma lista geral.

O sistema definido de “graduação e ordenação” vigente estabelece uma ordenação prioritária segundo os grupos de “agregados familiares nucleares”, “agregados familiares não nucleares” e “candidatos individuais”, permite também uma segunda graduação dentro de cada um dos grupos, especialmente, tendo em consideração a existência de idosos ou deficientes no agregado familiar. Efectuada a graduação, em caso de empate, recorre-se ao sorteio informático para estabelecer a ordem definitiva.

Deve-se ou não ser restabelecido o sistema anterior de “ordenação por classificação” das candidaturas à habitação económica? Como se devem definir os critérios de classificação e ordenação?

Síntese dos comentários

Quanto às opiniões recolhidas nesta consulta, a percentagem dominante das opiniões individuais e das associações que se manifestaram favoráveis foi de 84,8% e de 76,2%, respectivamente. As opiniões consideraram que o sistema de ordenação por classificação pode ajudar efectivamente os que mais necessitam a terem acesso à habitação, além disso, o método de classificação e ordenação é mais científico e pode servir como meio do IH ter um conhecimento mais objectivo das candidaturas e as necessidades dos grupos-alvo. A percentagem das opiniões individuais e das associações que manifestaram discordância, foi respectivamente de 6,3% e de 4,8%, estas opiniões consideraram que a classificação é complicada e difícil de ser justa, e sendo necessário resolver a situação anterior de espera na fila. Ainda existem opiniões que consideraram que o ponto principal não é a classificação, antes o propósito da habitação pública, isto é, resolver o problema relativo à habitação dos residentes e não permitir de modo algum aos residentes a utilização da habitação pública para

fins de investimento e especulação no mercado.

Análise e breve resumo

O restabelecimento do sistema anterior de candidatura à habitação económica de “ordenação por classificação” pode ser feito mediante a alteração às normas concernentes previstas na Lei da habitação económica, mas esta alteração toca no conteúdo principal e no regime fundamental da Lei da habitação económica. Tendo em conta a escassez de recursos de terrenos em Macau e o aumento constante da procura de habitação pública por parte dos residentes, a introdução de alterações relevantes ao regime da habitação económica ou da habitação social pode causar, com certeza, impacto directo sobre a política de habitação pública e os interesses dos candidatos à habitação económica ou social.

O critério do sistema de “ordenação por classificação” anteriormente vigente, tinha principalmente em consideração o estatuto social e económico e as condições de habitação do interessado no momento da apresentação do boletim de candidatura, nomeadamente, o tempo de residência em Macau, o tipo de casa em que vivia, a idade do edifício, com quem coabitava, o rendimento “*per capita*” do agregado familiar, as deficiências físicas ou psíquicas e a presença de idosos na família. Caso se tome como referência o sistema anterior, a ordenação é feita de acordo com a ordem decrescente das pontuações finais, em princípio, sendo reservadas as primeiras ordens para os agregados familiares com mais necessidades. No entanto, a lista definitiva de cada concurso é colocada no fim da lista de espera do concurso anterior, constituindo-se uma lista geral. Por conseguinte, a posição do candidato com a pontuação máxima do respectivo concurso está abaixo da posição do candidato com a pontuação mínima do concurso anterior, pelo que, o sistema de “ordenação por classificação” não consegue atingir o objectivo de dar prioridade à família com mais necessidade. Simultaneamente há que analisar o seu impacto causado pelo número das candidaturas de cada concurso, principalmente no aspecto da eficiência administrativa relativas à apreciação e publicação da lista, visto que a “ordenação por classificação” requer uma completa apreciação e classificação da lista dos candidatos. O acréscimo do número de candidatos provoca o prolongamento do tempo de apreciação baseado na “ordenação por classificação” e o atraso no tempo de acesso à habitação aos agregados familiares habilitados.

Assim, ao mesmo tempo que o sentido de justiça deve ser considerado, também é necessário ter em conta o equilíbrio entre a eficiência administrativa e a utilização razoável dos recursos.

4. Há possibilidade de admissão periódica de candidaturas à habitação económica, elaboração da lista de espera e fixação do prazo de espera

Nos termos da Lei da habitação económica vigente, cabe ao IH dar início à abertura do concurso, tendo em consideração os recursos habitacionais disponíveis e as necessidades da população. A venda de todas as fracções postas a cada concurso resultou na dissolução dos grupos e na caducidade da lista.

Deve ou não ser considerada a admissão periódica de candidaturas à habitação económica, a elaboração da lista de espera e a fixação do prazo de espera? E de que forma se pode melhorar o regime de candidatura à habitação económica para garantir uma distribuição justa e racional dos recursos de habitação económica?

Síntese dos comentários

Quanto às opiniões recolhidas nesta consulta, a percentagem dominante das opiniões individuais e das associações que se manifestaram favoráveis foi de 82,6% e 83,3%, respectivamente. As opiniões vão no sentido de que o Governo deve satisfazer as necessidades de todos os residentes relativas ao acesso à habitação e deve continuar a abrir periodicamente o concurso de habitação económica, estabelecendo a lista e o prazo de espera. A percentagem das opiniões individuais que se manifestaram discordância foi de 8,7%, as associações não apresentaram opiniões contra. Nessas opiniões, existem as que consideraram que caso sejam estabelecidas a lista e o prazo de espera, por mais terrenos que houvesse, estes não seriam suficientes, na medida em que possibilitaria, a todos os residentes com 18 anos de idade completos, a atribuição a uma habitação, outras consideraram que, mesmo que a lei previsse claramente o prazo de espera seria impossível de concretizar.

Análise e breve resumo

No pressuposto de existirem recursos limitados de terrenos em Macau e no aumento incessante da procura de habitação pública por parte da população, a política de habitação pública do Governo da RAEM destina-se a otimizar o aproveitamento dos recursos públicos e a apoiar activamente os agregados familiares com reais necessidades na resolução dos seus problemas habitacionais, nomeadamente, os grupos sociais mais desfavorecidos, pelo que, a candidatura à habitação social adopta o sistema de “ordenação por classificação”, para elaborar a lista de espera e proceder à atribuição conforme a ordem.

O restabelecimento do sistema de “ordenação por classificação” do regime de

candidatura à habitação económica e a necessidade da admissão periódica de candidaturas devem depender do número de candidatos, visto que o sistema de “ordenação por classificação” requer uma completa apreciação e classificação da lista do candidato. Caso se verifique um acréscimo de número de candidatos, o tempo de apreciação baseado no sistema de “ordenação por classificação” é prolongado, adiando o tempo da atribuição das fracções aos agregados familiares habilitados e há a possibilidade de na abertura do novo concurso, as candidaturas do concurso anterior ainda estivessem na fase de procedimento.

Simultaneamente, quanto ao sistema de “ordenação por classificação”, a ordem é feita por ordem decrescente das classificações finais obtidas pelo somatório das pontuações, em princípio, os agregados familiares ordenados mais à frente são os que têm mais necessidades. No entanto, visto que a lista definitiva de cada concurso é colocada no fim da lista definitiva do concurso anterior, constituindo-se uma lista geral, o candidato com a pontuação mais elevada deste concurso é ordenado para posicionar-se atrás do candidato com a pontuação mais baixa do concurso anterior. Nesse sentido, o sistema de “ordenação por classificação” não consegue atingir o objectivo de dar prioridade às famílias mais necessitadas.

Tendo em conta a escassez dos recursos de habitação pública, resolver os problemas habitacionais dos residentes é o objectivo principal, por isso, se alterar o conteúdo principal e o regime fundamental da Lei da habitação económica, pode causar impacto directo sobre a política de habitação pública e nos interesses dos candidatos à habitação económica ou social. Assim, ao mesmo tempo que o sentido de justiça deve ser considerado, também é necessário ter em conta o equilíbrio entre a eficiência administrativa e a utilização razoável dos recursos.

5. Deve-se ou não ter em consideração a quantidade das fracções de habitação económica disponíveis e o impacto na política de habitação social

A orientação da política de habitação pública, “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica, um papel secundário” destina-se a apoiar as famílias, com reais necessidades, na resolução dos seus problemas habitacionais. A disposição razoável dos recursos públicos e a garantia do direito de habitação dos residentes de Macau são consideradas políticas prioritárias.

Nesse sentido, face aos recursos limitados de terrenos em Macau, deve-se ou não ter em consideração a quantidade das fracções de habitação económica disponíveis e o impacto na política de habitação social?

Síntese dos comentários

Relativamente às opiniões recolhidas nesta consulta, a percentagem dominante das opiniões individuais que se manifestaram favoráveis foi de 83,3%, enquanto as associações não apresentaram opiniões. As opiniões favoráveis também consideraram que o aumento da quantidade das fracções de habitação económica disponíveis poderá causar impacto na política de habitação social.

Análise e breve resumo

Em relação aos recursos limitados de terrenos em Macau, as opiniões individuais também consideraram que o aumento da quantidade das fracções de habitação económica disponíveis poderá causar impacto na política de habitação social, o Governo deve apoiar as famílias com reais necessidades na resolução dos seus problemas habitacionais e ao mesmo tempo deve desenvolver de forma adequada os projectos de habitação pública de acordo com uma ordem de prioridades e urgência, bem como princípios dentro das suas capacidades.

6. Deve ou não ser cancelado o limite mínimo de rendimentos dos candidatos à habitação económica

O apoio aos residentes com determinados níveis de rendimento e de património na resolução dos seus problemas habitacionais é um objectivo da construção de habitação económica e, nestes termos, a “Lei de habitação económica” vigente fixa os limites máximo e mínimo do rendimento e património. Esta norma tem como fim não só garantir que aqueles com determinados níveis de rendimento e património que cumprirem os requisitos possam adquirir uma habitação económica, mas também distinguindo-os dos residentes arrendatários de habitações sociais ou dos adquirentes de habitação no mercado imobiliário privado.

Deve ou não ser cancelado o limite mínimo dos rendimentos dos candidatos à habitação económica? Como se pode resolver a questão dos candidatos com património de valor superior ao limite máximo para candidatura à habitação social mas com rendimentos inferiores ao limite mínimo para candidatura à habitação económica?

Síntese dos comentários

Relativamente às opiniões recolhidas nesta consulta, a percentagem das opiniões individuais e das associações que manifestaram favoráveis foi de 51,7% e 50%, respectivamente. As opiniões consideraram que, após a fixação do limite mínimo, aqueles que acumularam a poupança com sacrifícios e pretendiam adquirir a habitação própria, foram condicionados. A percentagem das opiniões individuais e das associações que se manifestaram discordância foi de 41,4% e de 50%, respectivamente, as opiniões consideraram que não se deve cancelar o limite mínimo de rendimento, a fim de garantir aos candidatos a capacidade para aquisição de habitação económica, mas poderia ser diminuído o limite mínimo do rendimento dos candidatos à habitação económica ou poderia ser aumentado o limite máximo do rendimento dos candidatos à habitação social para permitir resolver os problemas de habitação dos candidatos da classe média. Ainda existindo outras opiniões que se referiram que a política de habitação económica não é um bem-estar social para todos os residentes, cada residente não pode possuir uma habitação, pelo que têm de ser fixados no regime de candidatura os limites máximo e mínimo do rendimento dos candidatos.

Análise e breve resumo

A fixação do limite mínimo do rendimento tem como objectivo garantir a capacidade de aquisição de habitação económica por parte dos candidatos, caso a capacidade de aquisição dos candidatos seja insuficiente, esta pode resultar no problema de não pagamento das suas

amortizações, de modo que o Governo possa vir a precisar de mais recursos para resolver os problemas resultantes de capacidade de aquisição insuficiente. Por outro lado, o limite mínimo do rendimento de habitação económica é fixado tendo por base o limite máximo do rendimento de habitação social, para a política de habitação económica poder estar em articulação com a política de habitação social, permitindo, assim, que aqueles com o rendimento inferior ao limite mínimo para candidatura à habitação económica possam arrendar habitações sociais, aqueles com determinadas capacidades económicas que reúnem as condições relativas aos limites máximo e mínimo de rendimento e ao limite de património possam comprar habitações económicas.

As opiniões recolhidas reflectiram um equilíbrio em que as opiniões favoráveis obtiveram uma percentagem semelhante às opiniões desfavoráveis. Relativamente à questão se deve ou não ser eliminado o limite mínimo de rendimento dos candidatos à habitação económica, na fase actual, os sectores sociais ainda não chegaram a um consenso.

Por isso, no pressuposto de manter o limite mínimo do rendimento dos candidatos à habitação económica, propõe-se à sua ponderação com vista à articulação com outro regime, de modo a permitir resolver os problemas habitacionais de alguns residentes que são excluídos das candidaturas ao arrendamento de habitação social pelo facto do valor do seu património exceder o limite máximo exigido, mas que também não conseguem comprar uma habitação económica pelo facto do valor do seu rendimento ser inferior ao limite mínimo previsto na Lei da habitação económica.

7. Deve-se ou não prever que as fracções de habitação económica devem ser vendidas exclusivamente ao IH ou aos candidatos à habitação económica e não podem entrar no mercado imobiliário privado

Para garantir que a disponibilização das fracções de habitação económica venha a constituir uma solução para a dificuldade dos residentes em adquirir uma casa própria, assegurar uma utilização racional dos recursos públicos e evitar que estas fracções se transformem em objecto de especulação no mercado imobiliário, a Lei da habitação económica vigente prorroga o prazo do ónus de inalienabilidade das fracções de habitação económica até 16 anos. Findo o prazo do ónus de inalienabilidade, caso o proprietário queira vender a sua fracção, o IH goza do direito de preferência na sua aquisição. Caso o IH renuncie ao exercício desse direito, a fracção de habitação económica só pode ser vendida, numa primeira vez, aos residentes permanentes da RAEM.

Deve ou não ser estabelecido que as fracções de habitação económica sejam vendidas exclusivamente ao IH ou aos candidatos à habitação económica e não entrem no mercado imobiliário privado?

Síntese dos comentários

Quanto às opiniões recolhidas nesta consulta, a percentagem das opiniões individuais e das associações que se manifestaram favoráveis foi de 86,3% e 84,6%, respectivamente, as opiniões consideraram que a habitação económica não deve ter a natureza de investimento e manutenção do seu valor, as fracções de habitação económica só podem ser alienadas ao Governo, tomando como referência o preço de aquisição, para que reentrem na oferta de habitação pública. A percentagem das opiniões individuais e das associações que se manifestaram contra foi de 7,8% e 7,7%, respectivamente, as opiniões consideraram que se a habitação económica entrasse no mercado privado, o valor da habitação privada já não seria tão elevado. Por outro lado poderia limitar a revenda e o fluxo da habitação económica, sendo apenas possível ser feita entre os residentes permanentes de Macau, aumentando assim a oferta geral de habitação para os residentes de Macau.

Análise e breve resumo

Actualmente, findo o prazo do ónus de inalienabilidade de 16 anos, o IH goza do direito de preferência na primeira venda das fracções. Se o IH não exercer esse direito, o proprietário da habitação económica terá que pagar uma compensação ao Governo e vender a habitação económica aos residentes permanentes de Macau, só assim, as habitações económicas podem

entrar no mercado imobiliário privado, e só as habitações económicas que entraram no mercado privado não serão sujeitas ao destino de habitação própria. A Lei da habitação económica vigente estabelece este direito de preferência, para que o Governo possa reservar as respectivas fracções destinando-as à habitação pública, estabelece um mecanismo de compensação para a revenda e prorrogação do prazo do ónus de inalienabilidade, minimizando assim a oportunidade de obtenção de lucros provenientes da venda da habitação económica.

Se for estabelecido que as habitações económicas apenas possam ser objecto de transacção dentro de um mercado fechado e não entrem no mercado imobiliário privado, terá de se considerar que perante uma situação de crise económica, os proprietários vão exigir o Governo para readquirir as habitações económicas, nesse sentido, os encargos do Governo vão aumentar, tornando-se assim contrária à boa utilização do erário público. Simultaneamente, pode constituir um obstáculo à transacção das habitações económicas antigas por ser difícil de encontrar indivíduos que preencham os requisitos para a compra das fracções. Por outro lado, ainda existem outros problemas, bem como algumas famílias que precisam de alargar o seu espaço para viver por causa do aumento dos rendimentos e dos membros, etc., caso seja completamente limitada a transacção de habitação económica dentro de um mercado fechado, este facto vai constituir um obstáculo à elevação da qualidade de vida das respectivas famílias, por isso, ao mesmo tempo, para evitar o desperdício dos recursos públicos limitados, também se pretende alcançar um equilíbrio entre as questões acima mencionadas.

A Lei de habitação económica vigente estabelece restrições na primeira venda de habitação económica, sobre a questão se deve estabelecer mais restrições para alcançar o objectivo de construção de habitação económica, sendo este para resolver o problema de habitação dos residentes de Macau e a utilização razoável dos recursos de habitação pública, iremos efectuar estudos aprofundados sobre essas opiniões e sugestões, a fim de melhorar o regime, de forma justa e racional.

8. Deve ser eliminado o mecanismo de compensação para a alienação das fracções de habitação económica, com vista a evitar a perda da valorização das fracções

Dado que os adquirentes de habitação económica na compra de habitação económica gozam da bonificação concedida pelo Governo, para os ajudar a resolver o problema de habitação, a Lei de habitação económica vigente estabelece que findo o prazo do ónus de inalienabilidade, caso o proprietário queira vender a sua fracção, terá que pagar uma compensação ao Instituto de Habitação.

Deve ser eliminado o mecanismo de compensação para a alienação das fracções de habitação económica, com vista a evitar a perda da valorização das fracções?

Síntese dos comentários

Quanto às opiniões recolhidas nesta consulta, a percentagem das opiniões individuais que se manifestaram contra foi de 83,3% e a percentagem das opiniões das associações que se manifestaram favoráveis e as que não manifestaram qualquer preferência foi de 40%. As opiniões contra consideraram que o imposto do valor acrescentado de revenda deve ser fixado para um valor mais elevado, porque este é um recurso que pertence ao Governo, e deve ser restituído à sociedade. O cancelamento do mecanismo de compensação será injusto para as pessoas com dificuldade por estarem na situação de amortização, também houve outras opiniões que consideraram que o mecanismo de compensação se limita à melhoria da qualidade de vida dos agregados de habitação económica.

Análise e breve resumo

As opiniões recolhidas nesta consulta reflectiram que nas opiniões individuais, houve uma maioria que se manifestou contra o cancelamento do mecanismo de compensação, mas, as opiniões das associações não chegaram a um consenso. Por isso, para diminuir as situações de investimento através da habitação pública, entende-se que será melhor manter o actual mecanismo de compensação.

Terceira parte

Sugestões, síntese dos comentários, análise e breve resumo sobre a alteração parcial da Lei da habitação económica relativa à revisão do documento de consulta da Lei da habitação económica

Nas opiniões recolhidas durante o período da consulta muitas opiniões e sugestões concretas, envolvem diversas questões encontradas na vida prática. Apresentamos as devidas propostas após procedermos ao adequado tratamento e agrupamento destas opiniões e sugestões. Em relação às opiniões apresentadas para o documento de consulta relativa às sugestões da alteração parcial da Lei da habitação económica, procedemos às seguintes análises e conclusões:

Alteração parcial da Lei da habitação económica:

1. Alteração do sistema de primeiro a apreciação e depois o sorteio

Nos termos da lei vigente, apenas os candidatos admitidos são graduados por grupos prioritários, de acordo com a ordem de “agregados familiares nucleares”, “agregados familiares não nucleares” e “candidatos individuais”, e também apenas os candidatos admitidos podem participar no sorteio informático para atribuição de habitação económica. São admitidos a concurso os candidatos que reúnam os requisitos de acesso previstos na Lei da habitação económica e as condições de candidatura fixadas no anúncio, na data de apresentação de candidatura. De acordo com as disposições acima referidas, o IH necessita de proceder primeiramente à apreciação de todas as candidaturas, a fim de confirmar que os mesmos reúnem os requisitos necessários para proceder à graduação por grupo prioritário recorrendo-se, posteriormente, ao sorteio informático para ordenar a atribuição de habitação. No entanto, o respectivo trabalho de apreciação demora muito tempo e é necessário proceder à afectação de muitos recursos humanos.

Com vista a proceder à conclusão o mais rápido possível, dos trabalhos relativos às candidaturas à habitação económica, permitindo aos candidatos conhecerem o mais cedo possível o resultado da sua candidatura, evitando ao mesmo tempo o desperdício dos recursos administrativos, propomos, no documento de consulta, a alteração das normas, previstas na Lei de habitação económica, relativas a esta matéria, no sentido de permitir ao IH, o procedimento de uma apreciação preliminar das candidaturas e, em seguida, a realização do

sorteio para graduação entre as candidaturas devidamente instruídas com informações claras e completas. Só na fase posterior é que será realizada uma apreciação e verificação mais avançada dos requisitos dos candidatos sorteados e da veracidade e exactidão das informações apresentadas por esses candidatos.

Síntese dos comentários

Neste documento de consulta, propomos que o IH proceda a uma apreciação preliminar das candidaturas e, em seguida, efectue o sorteio para graduação entre as candidaturas devidamente instruídas com informações claras e completas. Sobre este ponto, 66,7% das opiniões individuais concordaram que é necessário proceder-se à respectiva alteração. A percentagem das opiniões favoráveis das associações foi de 44,4% e a posição neutra das opiniões foi de 33,3%. Nas opiniões contra, algumas acharam que, caso os candidatos fossem aprovados na apreciação preliminar, mas fossem excluídos na apreciação global, estas situações iriam afectar muito negativamente os mesmos e, simultaneamente, provocar mais candidaturas desnecessárias.

Análise e breve resumo

Tendo por base a simplificação dos procedimentos de candidatura, a verificação das informações relativas aos elementos constantes nos boletins de candidatura, através de uma apreciação preliminar, propomos o procedimento de apreciação preliminar das candidaturas, após o termo do prazo de apresentação dos boletins de candidatura de habitação económica, em princípio, o conteúdo de apreciação consiste, na verificação das informações dos elementos nos boletins de candidatura, através de apresentação de fotocópia dos bilhetes de identidade de residente de Macau; verificação do preenchimento dos boletins de candidatura; verificação dos elementos do agregado familiar que figuram ou não em mais do que um boletim de candidatura; verificação do representante do agregado familiar, se tem ou não mais de 18 anos de idade e se é ou não residente permanente de Macau.

Relativamente às seguintes situações: apresentação do boletim de candidatura fora do prazo; não apresentação de todos os documentos ou o não preenchimento do boletim de candidatura no prazo indicado; não preenchimento dos requisitos do representante do agregado familiar pela pessoa que tenha apresentado a candidatura ou a verificação de elementos do agregado familiar em mais do que um boletim de candidatura, etc., todos os candidatos que se encontrem em qualquer uma destas situações serão excluídos.

Na fase posterior, será elaborada uma lista com a ordenação dos candidatos, de acordo

com o resultado da apreciação preliminar, depois será realizada uma apreciação e verificação mais avançada dos requisitos dos candidatos sorteados e da veracidade e exactidão das informações apresentadas por esses candidatos, conforme a ordem desta lista, com vista à conclusão mais rápida possível dos trabalhos relativos aos procedimentos de apreciação, permitindo aos candidatos conhecerem, o mais cedo possível, o resultado da sua candidatura, evitando ao mesmo tempo o desperdício dos recursos administrativos.

2. Reserva das informações das candidaturas apresentadas

Nos termos da lei vigente, cabe ao IH abrir o concurso de habitação económica, os candidatos à habitação económica necessitam de apresentar nova candidatura em cada concurso, não podendo as informações apresentadas em concurso anterior ser usadas para a próxima candidatura.

Na presente consulta, propõe-se que as informações apresentadas pelos candidatos não sorteados em cada concurso de habitação económica se mantêm válidas para a próxima candidatura, devendo estas ser complementadas ou actualizadas antes da abertura do novo concurso público, caso existirem alterações nas informações.

Síntese dos comentários

Relativamente ao conteúdo deste ponto, 84,6%, das opiniões individuais manifestaram concordância, no que diz respeito às opiniões das associações, 61,5% também manifestaram a concordância e consideraram, ainda como viável a reserva das informações de candidatura apresentadas. As opiniões individuais e das associações discordantes foram, respectivamente, de 15,4%, consideraram que esta medida não consegue garantir a veracidade das informações dos candidatos, suscitando dúvidas quanto às questões relativas ao tratamento das informações anteriores e à eficiência da sua operacionalidade na abertura do novo concurso.

Análise e breve resumo

A opinião dominante da presente consulta é a de concordância com a reserva das informações de candidatura apresentadas, sendo verdade que a reserva pode evitar situações de repetição da apresentação de candidatura pelos residentes e de repetição da apreciação pelo Governo. Todavia, a reserva só é aplicada se não existirem alterações nas informações de candidatura, tais como a morada e o endereço de contacto, as informações dos elementos do agregado familiar ou do candidato individual e o rendimento mensal e património líquido do agregado familiar, então quantas candidaturas irão sofrer alterações e quantas não vão, bem como de que forma se verifica a inexistência de alteração nas informações dos candidatos? Os indivíduos e as associações discordantes estão atentos às questões relativas à veracidade das informações dos candidatos, ao tratamento das informações anteriores e à eficiência da sua operacionalidade, as quais merecem a nossa reflexão. Após a avaliação, entendemos que a reserva das informações já não faz muito sentido.

3. Definição da percentagem de distribuição pelos diferentes grupos

Nos termos da lei vigente, os candidatos à habitação económica seguem na sua ordenação um sistema de graduação por grupos prioritários, mas, tem-se verificado que o número de candidaturas dos “agregados familiares nucleares” é sempre superior ao número total das habitações económicas disponíveis. Deste modo, o sistema de graduação por grupos aparentemente razoável acabou por ser uma oportunidade de sorteio do “acesso à habitação” apenas para os candidatos do grupo de “agregados familiares nucleares”, deixando os jovens que constituem essencialmente os candidatos dos grupos de “agregados familiares não nucleares” e de “candidatos individuais” a “aguardarem, em vão, a sua vez na fila” e a “serem acompanhantes na corrida.

Na presente consulta, propõe-se a definição de forma justa e razoável de uma percentagem de distribuição pelos diferentes grupos consoante o número de habitações económicas disponíveis e a revisão das tipologias das habitações a escolher pelos adquirentes seleccionados, de modo a corrigir a distribuição errónea dos recursos.

Síntese dos comentários

Relativamente às opiniões recolhidas, a percentagem das opiniões individuais e das associações que manifestaram concordância foi, respectivamente, de 50,0% e 61,1%. Essas opiniões concordaram no apoio prioritário aos “agregados familiares nucleares”, ao mesmo tempo, ainda pretendem aperfeiçoar as situações dos candidatos dos grupos de “agregados familiares não nucleares” e de “candidatos individuais”, que são considerados como “acompanhantes na corrida”, no entanto, não apresentaram, de forma concreta, a percentagem de distribuição pelos diferentes grupos. Por outro lado, a percentagem das opiniões individuais e das associações discordantes foi, respectivamente, de 19,6% e 16,7%. Essas opiniões são favoráveis à concessão de mais apoio prioritário aos agregados familiares, propondo que seja dada aos outros grupos uma oportunidade de “acesso à habitação”, fora de habitação pública. Nas outras opiniões, consideraram que a definição da percentagem de distribuição pelos diferentes grupos não consegue evidenciar os princípios de justiça e de razoabilidade na distribuição dos recursos de habitação pública.

Relativamente à revisão das tipologias das habitações a escolher pelos adquirentes seleccionados, não foram apresentadas muitas opiniões sobre esta matéria, segundo as opiniões recolhidas, a medida relativa aos agregados familiares, com três ou mais elementos, de apenas poderem escolher habitações de tipologia T2 e T3, foi favorável.

Análise e breve resumo

Tendo em conta que no documento de consulta se propõe a definição de forma justa e razoável de uma percentagem de distribuição pelos diferentes grupos consoante o número de habitações económicas disponíveis, permitindo-se que na abertura do novo concurso de habitação económica, os candidatos dos grupos de “agregados familiares não nucleares” ou de “candidatos individuais” tenham uma oportunidade de sorteio de “acesso à habitação”, o que irá responder às exigências sociais dos diferentes agregados familiares nas diversas faixas etárias. Nas opiniões recolhidas, existem poucas opiniões sobre as concretas percentagens. No entanto, devemos assegurar o princípio do apoio prioritário aos agregados familiares nucleares.

No que diz respeito à revisão das tipologias das habitações a escolher pelos adquirentes seleccionados, as opiniões não são muitas e, na prática, é possível afectar a aquisição de habitação económica pelos candidatos “sorteados” com capacidade de aquisição insuficiente, pelo que propomos manter as disposições da legislação vigente.

4. Alargamento da autorização a título excepcional da qualificação de acesso

Nos termos da lei vigente, os candidatos não podem ser ou ter sido, nos cinco anos anteriores à data da apresentação da candidatura e até à data de celebração da escritura pública de compra e venda da fracção, promitentes-compradores ou proprietários de imóvel com finalidade habitacional ou terreno na RAEM, nem concessionários de terreno do domínio privado da RAEM. No entanto, verificam-se situações em que o candidato à habitação económica ou os membros do seu agregado familiar não adquiriram, por iniciativa própria, qualquer habitação ou terreno no referido prazo, mas que se tornaram herdeiros de um imóvel por motivo de falecimento de um parente, passando a possuir os direitos e interesses totais ou parciais relativamente ao imóvel, e daí deixar de satisfazer os requisitos necessários para a candidatura à habitação económica.

Neste documento de consulta propõe-se que se permita ao presidente do IH autorizar, a título excepcional, a manutenção da qualificação de acesso do candidato que venha a possuir os direitos e interesses relativamente a um imóvel por motivo de herança, quando, esta, não for razão suficiente para resolver o seu problema de alojamento.

Síntese dos comentários

Relativamente ao candidato que venha a possuir os direitos e interesses relativos a um imóvel por motivo de herança, quando esta não for razão suficiente para resolver o problema de alojamento do candidato, propõe-se o alargamento da autorização, a título excepcional, da qualificação de acesso, existem, respectivamente, 62,5% e 58,3%, de opiniões individuais e das associações, que manifestaram concordância com o alargamento da autorização. As opiniões das associações não se manifestaram opiniões contra, consideraram que o regime da autorização, a título excepcional, é uma inovação, devendo estar regularizada. Pelo que propõem que deva estar indicada claramente na lei, não devendo estes casos concretos, serem resolvidos através de uma decisão discricionária. Além disso, existem ainda outras opiniões relativas aos membros dos agregados familiares beneficiários do Regime de Bonificação do Crédito ou aos filhos que se candidataram à habitação económica juntamente com os pais quando eram menores e depois de terem atingido a maioria querem deixar de fazer parte do agregado familiar e pretendem candidatar-se individualmente à habitação económica.

Análise e breve resumo

A proposta apresentada neste documento de consulta, que permite ao presidente do IH autorizar, a título excepcional, a manutenção da qualificação de acesso do candidato que

venha a possuir os direitos e interesses relativamente a um imóvel por motivo de herança, quando esta não for razão suficiente para resolver o seu problema de alojamento, obteve a maior percentagem de opiniões favoráveis. Relativamente ao alargamento da autorização a título excepcional acima referido, isso regula, em princípio, apenas os futuros requerimentos, porém, como se define “razão insuficiente para resolver o problema de alojamento”? Quanto aos respectivos critérios, ainda é necessário fazer uma análise prudente, dada a dificuldade da definição de critérios referentes à percentagem da quota, à área de utilização ou ao valor do imóvel, etc. Os elementos dos agregados familiares beneficiários da habitação económica ou do Regime de Bonificação do Crédito, ao deixarem de fazer parte dos respectivos agregados familiares e ao candidatarem-se individualmente, esta situação será devidamente considerada de forma a obter um tratamento justo e razoável segundo a situação concreta dos candidatos (beneficiários e não beneficiários).

5. Regulamentação sobre a permanência de residência do candidato de, pelo menos, 183 dias na RAEM

Nos termos da lei vigente, a candidatura à habitação económica só pode ser apresentada pelos residentes permanentes da RAEM que tenham completado 18 anos de idade. Na realidade, alguns candidatos não residem habitualmente em Macau, apesar de serem residentes permanentes da RAEM, como, por exemplo, aqueles que já tenham emigrado para o estrangeiro ou que residem no Interior da China ou em Hong Kong. Se a habitação económica a que se candidatarem não for utilizada como residência habitual, mas apenas para fins de alojamento temporário quando efectuarem visitas à família ou em férias, estar-se-á a violar o objectivo de construção de habitação económica para resolver o problema de alojamento.

Neste documento de consulta propõe-se a alteração das disposições respeitantes da Lei da habitação económica, de modo a verificar se a habitação económica a que se candidata é para fins de residência habitual, exigindo que os candidatos à habitação económica devem ter residido, pelo menos, 183 dias na RAEM, no ano anterior, à data da apresentação da candidatura.

Síntese dos comentários

Quanto à proposta apresentada sobre o conteúdo desta parte no documento de consulta, existem 86,2% e 50% das opiniões individuais e das associações, respectivamente, que concordaram aqueles que tenham a sua residência habitual no exterior, não devem beneficiar dos recursos da RAEM e ainda com o alargamento dos 183 dias. Entre as opiniões manifestadas pelos indivíduos e pelas associações, existem poucas opiniões contra, sendo, respectivamente, de 13,8% e 10%. Além disso, existem algumas opiniões que se manifestaram pela exigência em que os candidatos à habitação económica devem ter residido, pelo menos, 183 dias na RAEM, esta é a aspiração de muitos residentes, mas por outro lado têm receio que a aplicação desta política poderá criar contradições no futuro, por isso, propõe-se que seja estabelecida ou não a respectiva exigência na lei de forma adequada, de acordo com a situação das diversas fases do desenvolvimento económico.

Análise e breve resumo

De acordo com as opiniões recolhidas nesta consulta, a grande percentagem das opiniões concorda com a exigência de os candidatos à habitação económica residirem, pelo menos, 183 dias na RAEM, no ano anterior, à data da apresentação da candidatura. Nesse sentido,

propõe-se que a candidatura à habitação económica deve ser verificada para fins de residência habitual, estabelecendo-se uma disposição legal prevendo que os candidatos à habitação económica devem ter residido, pelo menos, 183 dias na RAEM, no ano anterior à data da apresentação da candidatura, admitindo, porém, algumas situações excepcionais, como por exemplo: na deslocação temporária ao exterior para fins de prosseguimento de estudos, emprego, tratamento médico ou por outros motivos, na concretização dos concretos critérios de cálculo e formas de aplicação, serão tomadas por referência as respectivas disposições legais que se encontrem vigor na RAEM.

Quarta Parte Conclusão

Na presente consulta, foram recebidos, através de vários meios, no total, 379 textos de opiniões oriundas de todos os sectores da sociedade, através de vários meios, dos quais, 310 foram, opiniões individuais e 69 provenientes das associações. Relativamente às fontes das opiniões que foram recolhidas através do telefone e do correio electrónico, tiveram uma proporção maior. Entre os textos de opiniões recolhidos, 269 referem-se à revisão global da Lei da habitação económica e 125 referem-se à alteração parcial.

1. Revisão global da Lei da habitação económica

Dos 269 textos de opiniões referentes à revisão global da Lei da habitação económica, 77 foram recebidos através do correio electrónico (maior número); 64, através do telefone; 35, através de comentários expressos em fóruns de opiniões; 35, em palestras; 27, através de opiniões escritas; 16, em sessões de consulta pública; 13, comentários em jornais e 2, através de fax, dos quais, 223 foram, opiniões individuais e 46 provenientes das associações, incluindo 442 opiniões e sugestões concretas.

As opções e a distribuição das 12 questões relativas à revisão global da Lei da habitação económica são: as opiniões individuais e de associações que manifestaram favoráveis ocupam uma percentagem maior à “Política de habitação pública, «tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário»”; “Deve ou não ser restabelecido o sistema de ordenação por classificação de habitação económica”; “Há possibilidade de admissão periódica de candidaturas à habitação económica, elaboração da lista de espera e fixação do prazo de espera”; “Deve-se ou não prever que as fracções de habitação económica devem ser vendidas exclusivamente ao Instituto de Habitação ou aos candidatos à habitação económica e não podem entrar no mercado imobiliário privado”.

Conforme as opções e a distribuição das 12 questões, nas opiniões individuais, excepto a questão “Deve ser eliminado o mecanismo de compensação para a alienação das fracções de habitação económica, com vista a evitar a perda da valorização das fracções”, as opiniões de não concordância foram mais elevadas, quanto às restantes questões, a percentagem das opiniões favoráveis foi, em geral, a mais elevada, sendo que a questão “Deve-se ou não prever que as fracções de habitação económica devem ser vendidas exclusivamente ao Instituto de Habitação ou aos candidatos à habitação económica e não podem entrar no mercado imobiliário privado”, foi a que obteve a maior percentagem de concordância.

Nas opiniões provenientes das associações, as questões que obtiveram mais opiniões favoráveis foram: “Política de habitação pública, «tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário»”; “Deve ou não ser restabelecido o sistema de ordenação por classificação de habitação económica”; “Há possibilidade de admissão periódica de candidaturas à habitação económica, elaboração da lista de espera e fixação do prazo de espera”; “Deve-se ou não prever que as fracções de habitação económica devem ser vendidas exclusivamente ao Instituto de Habitação ou aos candidatos à habitação económica e não podem entrar no mercado imobiliário privado”. As opiniões que se manifestaram favoráveis, desfavoráveis e as que não manifestaram qualquer preferência sobre a questão “Há possibilidade de criação de um tipo de habitação para além das habitações económica e social? Como se deve posicionar este tipo de habitação?” obtiveram uma percentagem semelhante. As opiniões que se manifestaram favoráveis e desfavoráveis sobre a questão “Deve ser cancelado o limite mínimo de rendimentos dos candidatos à habitação económica” obtiveram uma percentagem semelhante. As opiniões que se manifestaram favoráveis e as que não manifestaram qualquer preferência sobre a questão “Deve ser eliminado o mecanismo de compensação para a alienação das fracções de habitação económica, com vista a evitar a perda da valorização das fracções” obtiveram uma percentagem semelhante.

Relativamente às 12 questões, as que mereceram uma preocupação geral, das opiniões individuais e das associações, foram: “Política de habitação pública «tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário»”; e “Deve ou não ser restabelecido o sistema anterior de “ordenação por classificação” de habitação económica? Como se devem definir os critérios de classificação e ordenação?”.

As questões que mereceram maior preocupação, das opiniões individuais, foram: “Política de habitação pública «tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário»” e “Deve ser eliminado o mecanismo de compensação para a alienação das fracções de habitação económica, com vista a evitar a perda da valorização das fracções” e a que mereceu maior preocupação, das opiniões das associações, foi: “Política de habitação pública «tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário»”.

Quanto às questões sobre a revisão global da Lei da habitação económica e considerando as opiniões auscultadas durante o período de consulta, relativamente à actual política de habitação pública «tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário» e do mecanismo de compensação para a alienação das fracções de habitação económica, com vista a evitar a perda da valorização das fracções, a percentagem de concordância foi mais elevada nas opiniões individuais e nas associações, pelo que, propomos manter a política actual de habitação pública «tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário» e o mecanismo de compensação para

a alienação das fracções de habitação económica. Em relação aos recursos limitados de terrenos em Macau, as opiniões individuais também consideraram que o aumento da quantidade de oferta das fracções de habitação económica poderá causar impacto na política de habitação social. O Governo deve apoiar as famílias com reais necessidades na resolução dos seus problemas habitacionais e ao mesmo tempo deve desenvolver de forma adequada os projectos de habitação pública de acordo com uma ordem de prioridades e urgência, bem como de acordo com as suas capacidades.

Relativamente ao cancelamento ou não do limite mínimo de rendimentos dos candidatos à habitação económica, as opiniões recolhidas da consulta reflectem que na fase actual, os sectores sociais ainda não chegaram a um consenso. A fixação do limite mínimo do rendimento para a habitação económica tem como objectivo garantir a capacidade de aquisição de habitação económica por parte dos candidatos, caso a sua capacidade de aquisição seja insuficiente, esta poderá resultar no não pagamento das suas amortizações, de modo que o Governo poderá vir a precisar de mais recursos para resolver os problemas resultantes caso a capacidade de aquisição seja insuficiente. Por outro lado, o limite mínimo do rendimento de habitação económica é fixado tendo por base o limite máximo do rendimento de habitação social, deste modo a política de habitação económica está articulada com a política de habitação social e permite àqueles com o rendimento inferior ao limite mínimo para candidatura à habitação económica a possibilidade de arrendarem habitações sociais. Os agregados familiares com determinadas capacidades económicas que reúnem as condições relativas aos limites, máximo e mínimo de rendimento e ao limite de património poderão comprar habitações económicas. Assim, sob o pressuposto de manter o limite mínimo do rendimento dos candidatos à habitação económica, propomos a ponderação com vista à articulação com outro regime, de modo a permitir resolver os problemas habitacionais de alguns residentes que são excluídos das candidaturas ao arrendamento de habitação social pelo facto do valor do seu património exceder o limite máximo exigido, mas que também não conseguem comprar uma habitação económica pelo facto do valor do seu rendimento ser inferior ao limite mínimo previsto na Lei da habitação económica.

Relativamente à questão: “Há possibilidade de criação de um novo tipo de habitação pública para além das habitações económica e social”, nas opiniões recolhidas, as opiniões individuais favoráveis obtiveram a maior percentagem. Tendo em conta a escassez dos recursos de habitação pública, o objectivo principal é resolver as necessidades habitacionais dos residentes, por isso, sugere-se a criação de um novo tipo de habitação pública para resolver os problemas habitacionais dos residentes que não têm capacidade de adquirir habitação própria e não reúnem os requisitos para se candidatarem à habitação social.

A maior parte das opiniões manifestou-se favorável nas seguintes questões: “Deve ou não ser restabelecido o sistema anterior de “ordenação por classificação” de habitação

económica? Como se deve posicionar este tipo de habitação?” e “Há possibilidade de admissão periódica de candidaturas à habitação económica, elaboração da lista de espera e fixação do prazo de espera”. Ao considerar o restabelecimento do sistema anterior de candidatura à habitação económica de “ordenação por classificação”, esta alteração toca no conteúdo principal e no regime fundamental da Lei da habitação económica. Tendo em conta a escassez de recursos de terrenos em Macau e o aumento constante da procura de habitação pública por parte dos residentes, a introdução de alterações relevantes ao regime da habitação económica ou da habitação social pode causar um impacto directo sobre a política de habitação pública e nos interesses dos candidatos à habitação económica ou social. Simultaneamente, a ordenação do sistema de “ordenação por classificação” é feita de acordo com a ordem decrescente das pontuações finais, em princípio, sendo reservadas as primeiras ordens para os agregados familiares com mais necessidades. No entanto, a lista definitiva de cada concurso é colocada no fim da lista de espera do concurso anterior, constituindo-se uma lista geral. Por conseguinte, a posição do candidato com a pontuação máxima do respectivo concurso está abaixo da posição do candidato com a pontuação mínima do concurso anterior, pelo que, o sistema de “ordenação por classificação” não consegue atingir o objectivo de dar prioridade às famílias com mais necessidades. O restabelecimento do sistema de “ordenação por classificação” do regime de candidatura à habitação económica e a necessidade da admissão periódica de candidaturas devem depender do número de candidatos, visto que o sistema de “ordenação por classificação” requer uma completa apreciação e classificação da lista dos candidatos. Caso se verifique um acréscimo do número de candidatos, o tempo de apreciação baseado no sistema de “ordenação por classificação” é prolongado, adiando o tempo da atribuição das fracções aos agregados familiares habilitados e há a possibilidade de na abertura do novo concurso, as candidaturas do concurso anterior ainda estarem na fase de procedimento. Tendo em conta a escassez dos recursos de habitação pública e que o objectivo principal do Governo é resolver os problemas habitacionais dos residentes se for alterado o conteúdo principal e o regime fundamental da Lei da habitação económica, pode causar impacto directo sobre a política de habitação pública e nos interesses dos candidatos à habitação económica ou social. Assim, ao mesmo tempo que o sentido de justiça deve ser considerado, também é necessário ter em conta o equilíbrio entre a eficiência administrativa e a utilização razoável dos recursos. Entendemos que o actual sistema está em conformidade com a actual situação da sociedade.

Quanto à questão “Deve-se ou não prever que as fracções de habitação económica devem ser vendidas exclusivamente ao Instituto de Habitação ou aos candidatos à habitação económica e não podem entrar no mercado imobiliário privado”, a maior parte das opiniões manifestou-se favorável. Quanto à questão se devem ser estabelecidas mais restrições para alcançar o objectivo de construção de habitação económica, servindo este para resolver o problema de habitação dos residentes de Macau e a utilização razoável dos recursos de

habitação pública, iremos efectuar estudos aprofundados sobre essas opiniões e sugestões, a fim de melhorar o regime, de forma justa e racional.

2. Alteração parcial da Lei da habitação económica

Entre os 125 textos de opiniões referentes à alteração parcial da Lei da habitação económica, 33 foram recebidos através do correio electrónico (maior número); 24, em palestras; 18, através do telefone; 15, através de comentários expressos em fóruns de opiniões; 14, através de opiniões escritas; 11, comentários em jornais e 10, em sessões de consulta pública, dos quais, 91 foram, opiniões individuais e 34 provenientes das associações, incluindo 208 opiniões e sugestões concretas.

As opções e a distribuição das opiniões relativas às cinco questões sobre a alteração parcial da Lei da habitação económica: “Alteração do sistema de primeiro a apreciação e depois o sorteio”; “Reserva das informações das candidaturas apresentadas”; “Definição da percentagem de distribuição pelos diferentes grupos”; “Alargamento da autorização a título excepcional da qualificação de acesso” e “Regulamentação sobre a permanência de residência do candidato de, pelo menos, 183 dias na RAEM”, a maior parte da percentagem das opiniões individuais e de associações em relação às questões acima mencionadas foi favorável.

Das questões acima referidas, a que mereceu maior preocupação, das opiniões individuais e das associações, foi a questão referente à “Definição da percentagem de distribuição pelos diferentes grupos”.

De acordo com as opiniões e sugestões recolhidas durante o período de consulta, a maior parte das opiniões sobre as cinco questões relativas à alteração parcial da Lei da habitação económica, foi em geral favorável. Porém, para acelerar o procedimento de apreciação do concurso de habitação económica de diferentes tipologias, aberto em 2013, e permitir aos candidatos conhecerem o mais cedo possível o resultado das suas candidaturas e serem seleccionados para a ocupação das fracções, entende-se que é mais premente, na fase actual, a alteração do “sistema de primeiro a apreciação e depois o sorteio”. Quanto às demais propostas relativas à alteração parcial da Lei da habitação económica, tendo em conta que as respectivas alterações não se aplicam a este concurso ou que as propostas necessitam ainda de ser analisadas do ponto de vista político e jurídico, assim, é melhor tratar das propostas de alteração em conjunto na altura da revisão global da Lei da habitação económica.