

# REVISÃO DO “REGIME JURÍDICO DE HABITAÇÃO SOCIAL” RELATÓRIO FINAL DA CONSULTA

INSTITUTO DE HABITAÇÃO  
MAIO DE 2016

## Índice

PARTE I REVISÃO DO “REGIME JURÍDICO DE HABITAÇÃO SOCIAL” SITUAÇÃO GERAL DA CONSULTA.....	3
1. Nota introdutória.....	3
2. Recolha de opiniões da consulta.....	3
(a) Recolha de opiniões públicas.....	4
(b) Discussão nas redes sociais e opiniões pesquisadas na Internet.....	6
PARTE II SOBRE A REVISÃO DO “REGIME JURÍDICO DE HABITAÇÃO SOCIAL”- SUGESTÕES DO DOCUMENTO DE CONSULTA, SÍNTESE E ANÁLISE DAS OPINIÕES .....	7
CAPÍTULO I CONDIÇÕES DE CANDIDATURA .....	7
1. Revisão do limite mínimo da idade dos candidatos individuais.....	7
2. Flexibilização das restrições do património líquido total dos candidatos idosos.....	8
3. Flexibilização das restrições de qualificação de candidatura dos elementos dos agregados familiares beneficiários de habitação económica, do Regime de Bonificação de Juros de 4% e do Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria.....	10
4. Revisão das disposições relativas à proibição da posse de propriedades .....	12
CAPÍTULO II REGIME DE CANDIDATURA.....	14
1. Critério de classificação.....	14
2. Número de oportunidades de atribuição .....	16
CAPÍTULO III DEFINIÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS "AGREGADOS FAMILIARES COM RENDIMENTO SUPERIOR AO LIMITE MÁXIMO DETERMINADO" E DAS “FAMÍLIAS RICAS” .....	18
1. Definição de “agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo determinado” e de “famílias ricas” .....	18

2. Solução para os “agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo determinado ” e para as “famílias ricas” .....	19
3. Aumento da percentagem da renda das “famílias ricas” .....	21
CAPÍTULO IV REGIME DE ADMINISTRAÇÃO E DE SANÇÃO .....	23
1. Introdução do regime de dedução de pontos na administração de habitação social .....	23
2. O problema da posse de cães .....	24
CAPITULO V OUTRAS OPINIÕES DE CONTEÚDO FORA DO DOCUMENTO DE CONSULTA .....	26
PARTE III CONCLUSÃO .....	29

# **PARTE I - REVISÃO DO “REGIME JURÍDICO DE HABITAÇÃO SOCIAL” SITUAÇÃO GERAL DA CONSULTA**

## **1. Nota introdutória**

O Governo da R.A.E.M. presta muita importância aos problemas de habitação dos residentes, pelo que irá melhorar, de uma forma mais avançada, o regime jurídico de habitação pública, bem como o Regime Jurídico de Habitação Social, no sentido de utilizar os recursos públicos de forma eficiente, assegurar as necessidades habitacionais dos residentes de Macau e manter o equilíbrio, a longo prazo, entre a habitação pública e o mercado privado, procurando assim responder às aspirações dos residentes das diferentes camadas sociais, em matéria de habitação.

Tendo em consideração que o Regulamento Administrativo n.º 25/2009 (Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social) já se encontra em vigor há mais de cinco anos, e que o rápido desenvolvimento económico nos últimos anos em Macau tem vindo a desencadear uma subida significativa da renda das habitações disponibilizadas pelo mercado imobiliário privado, provocando, deste modo, um aumento dos encargos habitacionais dos agregados familiares de baixos rendimentos, algumas opiniões da sociedade sugerem que o Governo deverá prestar atenção aos referidos problemas.

Desta forma, o Instituto da Habitação (IH) elaborou um texto para consulta pública sobre a revisão do Regime Jurídico de Habitação Social, com vista a recolher, de espírito aberto, as opiniões de todos os sectores da comunidade, tendo iniciado um período de consulta de 60 dias, entre 9 de Julho a 6 de Setembro de 2015, e recolhido opiniões de todos os sectores. Opiniões sobre as quais o IH procedeu a uma análise técnica, no âmbito do conteúdo sob consulta.

## **2. Recolha de Opiniões da Consulta**

As principais formas de consulta foram as seguintes: recolha de opiniões públicas e opiniões pesquisadas na *internet*.

**(a) Recolha de opiniões públicas**

Durante a consulta, foram distribuídos 2.640 Documentos de Consulta em chinês e 310 em português, no IH, nos Centros de Prestação de Serviços ao Público sob regência do Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais (IACM), na biblioteca do IACM, no Centro Cultural de Macau, no Museu de Arte de Macau, no Centro de Informação ao Público e na Biblioteca de Macau. O Documento de Consulta também foi divulgado no sítio da internet do IH, livremente descarregável pelo cidadão. Por outro lado, o IH convidou a população em geral, a apresentar opiniões e sugestões sobre o conteúdo do Documento de Consulta, através dos meios de comunicação social, tendo sido difundidos anúncios junto de 22 jornais e emitidos 6 comunicados de imprensa. No decorrer da consulta, o IH realizou uma conferência de imprensa, foram efectuadas 4 entrevistas pelos órgãos de comunicação social e concretizadas 7 secções de consulta pública, incluindo 2 destinadas ao público em geral, 1 destinada aos arrendatários da habitação social e 4 sessões internas de apresentação destinadas às associações, tendo assim como destinatários respectivamente a população em geral, arrendatários da habitação social, associações e profissionais.

**Quadro de actividades de consulta organizadas pelo IH**

<b>Sessão da Consulta</b>	<b>Data</b>	<b>Destinatário</b>
Secção de Consulta Pública	25 de Julho de 2015	Público
Secção de Consulta destinada aos arrendatários de habitação social	1 de Agosto de 2015	Arrendatários de habitação social
Secção de Consulta Pública	22 de Agosto de 2015	Público
Sessão interna de apresentação destinada a uma associação representativa	9 de Julho de 2015	União Geral das Associações dos Moradores de Macau (UGAMM)
Sessão interna de apresentação destinada a uma associação representativa	14 de Julho de 2015	Federação das Associações dos Operários de Macau (FAOM)
Sessão interna de	20 de Agosto de 2015	Aliança de Povo de Instituição

apresentação destinada a uma associação representativa		de Macau (APIM)
Sessão interna de apresentação destinada a uma associação representativa	28 de Agosto de 2015	Associação Geral das Mulheres de Macau (AGMM)

Para reforçar o conhecimento da população sobre o conteúdo da consulta, durante o referido período, o IH realizou ainda 2 exposições itinerantes (roadshow) sobre a consulta pública, em Macau e na Taipa e Coloane.

### **Lista de Exposições Itinerantes Organizadas pelo IH**

<b>Roadshow</b>	<b>Data</b>	<b>Local</b>
Exposição itinerante da consulta pública I	Entre 9 e 21 de Julho 2015	Espaço ao lado do Jardim da Cidade das Flores na Taipa
Exposição itinerante da consulta pública II	Entre 21 de Julho e 2 de Agosto 2015	Zona de lazer do Edif. Lok Yeong Fa Yuen
Exposição itinerante da consulta pública III	Entre 2 e 17 de Agosto 2015	Parque do Mercado Municipal do Bairro de Iao Hon
Exposição itinerante da consulta pública IV	Entre 17 e 28 de Agosto 2015	Zona de lazer da Rotunda de Carlos da Maia
Exposição itinerante da consulta pública V	Entre 29 de Agosto e 6 de Setembro de 2015	Zona de lazer do Edifício Lok Kuan em Seac Pai Van

Finalmente, durante a consulta, foram recolhidos 221 documentos de opiniões, sendo 65 provenientes das sessões de consulta pública, 48 da página electrónica exclusiva para a consulta, 10 de fichas de opinião, 23 de correios electrónicos, 12 de opiniões escritas (por cartas), 4 de chamadas telefónicas, 14 de fac-símiles, 17 de comentários de jornais, 28 de programas de televisão e rádio. De entre estas, foram organizadas 515 opiniões concretas, das quais 310 relacionadas com as matérias objecto da consulta.

**(b) Discussão nas Redes Sociais e Opiniões pesquisadas na Internet**

Durante o período de consulta, a fim de recolher activamente as opiniões dos cidadãos, o IH adoptou o método de pesquisar opiniões na internet, tendo observado 26 meios de comunicação tradicionais, 1026 páginas electrónicas dos 9 fóruns principais da internet, através do quais foi possível recolher 285 documentos de opiniões. De entre estas 85 provém de jornais, 10 de reportagens televisivas, 60 de fóruns e 130 espelhados no Facebook. De 95 textos provenientes dos meios de comunicação tradicionais foram organizadas 341 opiniões concretas, das quais 207 relacionadas com as matérias objecto da consulta.

# **PARTE II - SOBRE A REVISÃO DO “REGIME JURÍDICO DE HABITAÇÃO SOCIAL”- SUGESTÕES DO DOCUMENTO DE CONSULTA, SÍNTESE E ANÁLISE DAS OPINIÕES**

As ideias recolhidas durante esta consulta incluem uma série de opiniões e sugestões concretas, assim como outras opiniões que envolvem problemas diversos encontrados na prática. Após organização e resumo destas opiniões, o IH irá apresentar a sua apreciação sobre as mesmas. As conclusões e respectiva análise referentes às diversas partes do conteúdo do Documento de Consulta são as seguintes:

## **CAPÍTULO I - CONDIÇÕES DE CANDIDATURA**

### **1. Revisão do limite mínimo da idade dos candidatos individuais**

Segundo o regime jurídico vigente, a apresentação da candidatura pode ser efectuada por um residente que tenha idade mínima de 18 anos e que resida em Macau no mínimo há 7 anos. O Documento de Consulta sobre a revisão do “regime jurídico de habitação social” (adiante simplesmente designado por Documento de Consulta) propõe rever o limite mínimo de idade dos candidatos individuais, de acordo com as seguintes opções:

Proposta 1:

Ter completado 25 anos de idade;

Proposta 2:

Ter completado 29 anos de idade.

#### **Síntese das opiniões**

As opiniões recolhidas durante a consulta<sup>1</sup> apresentam uma grande divergência quanto à revisão do limite mínimo de idade dos candidatos individuais, representando cerca de metade tanto os que concordam como os que discordam.

Os apoiantes da medida argumentam que tal levará a uma alocação mais eficiente dos recursos sociais, com vista a evitar que os jovens estudantes apresentem candidaturas à habitação social. De entre as opiniões favoráveis ao aumento da idade, as mais claras apontam preferencialmente para a 2.<sup>a</sup> proposta. Os que não concordam com a alteração da idade mínima, entendem que os jovens podem também fazer parte da classe

---

<sup>1</sup> “As opiniões recolhidas durante a consulta” são aquelas que foram recolhidas pelo IH através de secções de consulta, páginas electrónicas destinadas à consulta, ficha de opiniões, correio electrónico, cartas, telefonemas, facsimiles, jornais e meios de comunicação social electrónicos.

desfavorecida, e consideram que não se deve limitar a sua candidatura pelo aumento da idade. As opiniões que discordam da limitação de candidatura simplesmente pelo motivo da idade referem que tal poderia levar a descurar a necessidade especial destes grupos. Há ainda sugestões no sentido de diminuir a oportunidade de selecção deste grupo quer através da diminuição da pontuação a atribuir aos jovens quer simplesmente limitando a candidatura dos estudantes.

### **Análise das opiniões**

As sugestões recolhidas durante a consulta mostram que existe uma divergência relevante de opiniões quanto à revisão do limite mínimo da idade dos candidatos individuais. A fim de evitar o mau uso dos recursos e procurar um equilíbrio para ajuda aos necessitados, o IH deverá continuar a ouvir mais opiniões sociais e analisar prudentemente este assunto, no futuro processo legislativo.

#### Pessoas com especial necessidade

Há opiniões que entendem que o aumento da idade de candidatura irá limitar o acesso das pessoas com necessidades especiais. Todavia, segundo o artigo 8.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, relativo à Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social, precedendo autorização do presidente do IH, podem ser atribuídas habitações, com dispensa de qualquer dos requisitos de candidatura, a indivíduos ou agregados familiares que se encontrem em situação de perigo social, físico ou moral, ou quando se mostre urgente o realojamento, em casos de calamidade. Ou seja, em relação às pessoas com necessidades especiais, seja qual for a idade, é garantida a possibilidade de atribuição de habitação social.

## **2. Flexibilização das restrições do património líquido total dos candidatos idosos**

Actualmente alguns idosos reformados (idade igual ou superior a 65 anos), por terem ultrapassado o limite de património líquido estabelecido no diploma complementar, não preenchem os requisitos para candidatura ao arrendamento de habitações sociais mas, simultaneamente, encontram-se na situação em que o rendimento é inferior ao limite mínimo estabelecido na “Lei da Habitação Económica”, não podendo também apresentar a sua candidatura a uma habitação económica, pelo que estes interessados enfrentam um problema habitacional.

Portanto, para ultrapassar esta preocupação dos idosos, o IH propõe que sejam flexibilizadas as restrições do património líquido total dos candidatos idosos, para os

candidatos individuais e para os agregados familiares cujos elementos sejam idosos, com idade igual ou superior a 65 anos, o total do património líquido não pode ultrapassar o dobro do limite máximo definido no regulamento, por exemplo: o limite máximo do total do património líquido dum agregado familiar composto por dois elementos seja de 319 900 patacas, sendo o seu dobro de 639 800 patacas.

### **Síntese das opiniões**

Durante a consulta, a maioria das opiniões recebidas através dos meios de comunicação social tradicional concordam com a proposta do Documento de Consulta, havendo quem levante objecção à proposta, apenas por considerar que estes idosos continuam a ter certa capacidade de trabalho. Parte das opiniões concordantes levantam ainda a questão de o património dever ou não incluir os bens fora de Macau ou se esta medida poderá causar uma afectação incorrecta dos recursos de habitação.

### **Análise das opiniões**

Nos termos do 3.º parágrafo do artigo 38.º da Lei Básica, os menores, os idosos e os deficientes gozam do amparo e protecção da Região Administrativa Especial de Macau. A fim de implementar esta norma, está em curso, no Instituto de Acção Social de Macau, um estudo sobre a legislação relativa ao Regime Jurídico dos Direitos e Garantia dos Idosos, tendo como objectivo, no respectivo documento de consulta, a ideia de que “os idosos devem ser apoiados, ter o sentimento de pertença e a oportunidade de contribuir para a sociedade”. Desta forma, a flexibilização das restrições do património líquido total dos candidatos idosos está de acordo com o espírito da legislação, outrossim, a maioria das opiniões recebidas, durante a consulta, através dos meios de comunicação social tradicional, demonstram que a proposta corresponde à expectativa da sociedade. Consequentemente, o IH vai continuar a avançar com a legislação sobre esta matéria.

### **O âmbito do património líquido**

A norma sobre o património líquido global encontra-se actualmente regulada no despacho do Chefe do Executivo n.º 296/2009, alterado pelo despacho do Chefe do Executivo n.º 141/2012. Segundo a alínea 4) do artigo 4.º deste Despacho, o património líquido inclui os activos patrimoniais detidos na R.A.E.M. ou no exterior, designadamente imóveis, estabelecimentos comerciais ou industriais, quotas, acções, participações ou outras partes sociais de capital em sociedades civis ou comerciais, direitos sobre embarcações, aeronaves ou veículos, carteiras de títulos, bem como depósitos bancários, numerário, direitos de crédito, obras de arte ou de joalheria e outros

objectos de valor superior a 5 000 patacas, sendo deduzidos os débitos de valor superior a 5 000 patacas.

O candidato deve declarar o património possuído pelo próprio e pelos elementos do seu agregado familiar, estando expressamente assinalado na respectiva Declaração que: “a prestação de declarações falsas, inexactas ou inverídicas, ou uso de outro meio fraudulento, implica a exclusão da candidatura e a impossibilidade de participar, pelo prazo de 2 anos, em concurso para atribuição de habitação social, sem prejuízo de eventual procedimento criminal que ao caso couber”. Conforme referido na alínea b) do n.ºs 1 e 2 do artigo 244.º do Código Penal<sup>2</sup>, fazer constar falsamente de documento facto juridicamente relevante pode constituir crime de falsificação de documento.

### **3. Flexibilização das restrições de qualificação de candidatura dos elementos dos agregados familiares beneficiários de habitação económica, do Regime de Bonificação de Juros de 4% e do Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria**

A legislação vigente determina que os elementos dos agregados familiares beneficiários de habitação económica, do Regime de Bonificação de Juros de 4% e do Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria, não podem apresentar a sua candidatura à habitação social. Caso estes interessados tenham problemas habitacionais, podem, a título excepcional, fazer requerimento, ao IH, e desde que devidamente justificado, o presidente do IH pode autorizar a candidatura destes membros à habitação social.

No Documento de Consulta, propõe-se a flexibilização desta condição, para a generalidade dos elementos dos agregados familiares beneficiários (não proprietários) dos regimes supracitados, permitindo-lhes a candidatura a habitação social sem necessidade de o solicitar, ao IH, a título excepcional. Igualmente, em relação aos elementos dos agregados familiares (não proprietários) que residiram nas habitações económicas, propõe-se a mesma flexibilização, após um determinado número de anos, permitindo-lhes a candidatura a habitação social sem necessidade de o solicitar, ao IH, a

---

<sup>2</sup> Vejam-se a alínea b) do número 1 e número 2 do artigo 244º do Código Penal: “1. Quem, com intenção de causar prejuízo a outra pessoa ou ao Território, ou de obter para si ou para outra pessoa benefício ilegítimo, ... b) fizer constar falsamente de documento facto juridicamente relevante,... é punido com pena de prisão até 3 anos ou com pena de multa. 2. A tentativa é punível.”

título excepcional. Para este efeito, no Documento de Consulta são avançadas as seguintes propostas de flexibilização:

Proposta 1: Quando perfizer 8 anos contados a partir da data da entrega e usufruto da fracção da habitação económica.

Proposta 2: Quando perfizer 10 anos contados a partir da data da entrega e usufruto da fracção da habitação económica.

### **Síntese das opiniões**

A maioria das opiniões recolhidas durante a consulta concorda com a “flexibilização das restrições da qualificação de candidatura dos elementos dos agregados familiares beneficiários de habitação económica, do Regime de Bonificação de Juros de 4% e do Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria. As opiniões a favor divergem quanto à opção entre a proposta 1 e 2. Opiniões individuais discordam da flexibilização das restrições de qualificação de candidatura dos elementos dos agregados familiares beneficiários de habitação económica entendendo que tal poderá permitir o benefício de acesso repetido aos recursos de habitação pública.

### **Análise das opiniões**

Durante a consulta, as opiniões recolhidas demonstram que a maior parte da comunidade entende que se devem flexibilizar as restrições da qualificação de candidatura dos elementos dos agregados familiares beneficiários de habitação económica, do Regime de Bonificação de Juros de 4% e do Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria. Desta forma, o IH irá ter em conta estas opiniões ao promover a revisão da legislação sobre esta matéria. Quanto ao número de anos a perfazer desde a entrega da fracção da habitação económica, o IH propõe que seja adoptada a proposta 2: 10 anos.

### **Benefício de acesso repetido aos recursos de habitação pública**

Parte das opiniões individuais discordantes considera que a flexibilização das restrições da qualificação de candidatura dos elementos dos agregados familiares beneficiários de habitação económica pode permitir o benefício de acesso repetido aos recursos de habitação pública. É que, conforme o número 1 do artigo 3º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009 que regula a atribuição, arrendamento e administração de habitação social, podem candidatar-se ao arrendamento de habitações sociais os agregados familiares ou indivíduos residentes na R.A.E.M. em situação económica desfavorecida. O objectivo da habitação social é fornecer alojamento aos agregados

familiares ou indivíduos em situação económica desfavorecida, pelo que a flexibilização das restrições aos elementos do agregado familiar beneficiários mas não proprietários da fracção da habitação económica, se deve à consideração do facto de crescimento daqueles elementos com a consequente necessidade de habitação para poderem constituir um novo agregado familiar. Assim, propõe-se admitir a candidatura destes elementos para atribuição de habitação social após uns anos do usufruto da habitação económica, desde que preencham os requisitos de situação económica desfavorecida.

#### **4. Revisão das disposições relativas à proibição da posse de propriedades**

Nos termos da legislação vigente, nos 3 anos anteriores ao termo do prazo para entrega do boletim de candidatura, o candidato não pode possuir propriedades em Macau. As habitações sociais são destinadas a resolver as necessidades de habitação dos agregados familiares em situação económica desfavorecida. Assim, um agregado familiar, que após a venda das suas propriedades privadas, transfira o dinheiro e aguarde 3 anos para preencher os requisitos de candidatura a habitação social, tal situação não corresponde ao interesse público, além de poder dar origem a que algumas pessoas sem necessidades reais concorram e beneficiem dos recursos de habitação social. Em simultâneo, há ainda a necessidade de rever a norma actual que requer simplesmente que o arrendatário não possua propriedades na R.A.E.M.

No presente Documento de Consulta propõe-se que o período de impedimento aumente para os 5 anos anteriores à apresentação de candidatura e que o seu âmbito seja ampliado abrangendo também as propriedades situadas nas regiões exteriores a Macau.

#### **Síntese das opiniões**

Cerca de metade das opiniões recolhidas durante a consulta concorda com a proposta, no sentido de evitar que os recursos públicos sejam indevidamente utilizados, considerando ser injusto a atribuição aos candidatos a quem não se limite a posse de propriedade no exterior. Opiniões individuais discordam da proposta de revisão, sendo as restantes apreciações simplesmente perguntas e sugestões.

Relativamente à sugestão de alargamento do âmbito da posse de propriedade aos bens situados fora de Macau, são muitas as opiniões que questionam a sua viabilidade, incluindo os meios e a capacidade da Administração no apuramento da existência de propriedades dos candidatos no exterior.

### **Análise das opiniões**

As opiniões recolhidas durante a consulta mostram que, cerca de metade das opiniões, são expressamente a favor da “revisão do período para 5 anos anteriores à apresentação de candidatura” e do “alargamento do seu âmbito da posse para abranger as propriedades situadas nas regiões exteriores a Macau”. Entretanto, igualmente, metade das opiniões recolhidas coloca a questão de como se poderá fiscalizar a posse das propriedades fora de Macau. Entendemos a preocupação dos residentes uma vez que haverá realmente dificuldades para confirmar a existência de propriedades nas regiões exteriores a Macau. Para garantir o uso eficaz dos recursos de habitação social para ajudar os indivíduos com real necessidade, a revisão desta disposição tem o seu significado. Este Instituto propõe que o período de impedimento seja aumentado para 5 anos anteriores à apresentação de candidatura, ou no prazo máximo, não se ultrapasse 10 anos. Quando haja queixa ou sejam descobertos casos suspeitos, o IH fará as respectivas diligências de investigação. Uma vez confirmada a posse de propriedade fora de Macau, nos termos da lei, poderá proceder a exclusão de candidatura ou obrigar à restituição da respectiva habitação social e no caso de prestação de falsas declarações, nos termos da lei vigente, tal implica a impossibilidade de participar, pelo prazo de dois anos, no concurso para atribuição de habitação social. Assim, o IH vai propor no futuro processo legislativo o aumento do prazo de impossibilidade de participar no concurso para atribuição de habitação social.

### **Diligência de Investigação de posse de propriedade fora de Macau**

Relativamente às diligências tendentes a apurar a posse de propriedade fora de Macau, com base na competência deste Instituto, não será possível fazer um apuramento substancial de todas as candidaturas. Numa ideia preliminar, o IH poderá exigir ao candidato que tome a iniciativa de apresentar uma declaração sobre esta matéria. Caso haja suspeita, o IH poderá lançar mão de diligências de investigação através de mecanismos de cooperação regional.

## **CAPÍTULO II - REGIME DE CANDIDATURA**

### **1. Critério de classificação**

O critério de classificação actual baseia-se nos seguintes factores de pontuação:

1. O tempo de residência em Macau 2. O tipo de habitação em que reside 3. A idade do edifício 4. O rendimento “*per capita*” do agregado familiar 5. Existência de deficiência física ou mental 6. Existência de doença prolongada que conduza à incapacidade de trabalho e 7. A presença de idosos na família.

No Documento de Consulta sugere-se adicionar os seguintes factores de pontuação:

1. Apresentação da candidatura pelo representante do agregado familiar, juntamente com ascendente de idade igual ou superior a 65 anos, ou com parentes na linha directa ou no 2.º grau da linha colateral, com deficiência; 2 Residir em habitação temporária facultada por instituições sem fins lucrativos ou pelo Governo.

### **Síntese das opiniões**

No período de consulta, cerca de 60% das opiniões recolhidas apoiam a proposta, enquanto que 40% apresentaram outras sugestões e perguntas, não se registando nenhuma opinião contrária.

Houve opiniões concordantes que sugeriram a introdução de um mecanismo para evitar a exclusão dos idosos do agregado familiar, dando prioridade à atribuição de habitação social aos candidatos que estão dispostos a viver em coabitação com os idosos, bem como benefícios nas respectivas rendas.

Outras opiniões propõem “incluir a idade e a profissão no critério de classificação”, questionando sobre a forma de evitar a exclusão dos idosos dos agregados familiares candidatos bem como sobre a eficácia do apuramento das receitas e da proporção do tempo de residência.

Durante a consulta, foram recebidas ainda opiniões nomeadamente de que “os candidatos com idade igual ou superior a 50 anos devam ter um factor de pontuação”, e de que quando na “candidatura pelo representante do agregado familiar juntamente com o ascendente e parentes deficientes, haja no futuro desistência desse elemento, todos os elementos desse agregado familiar devam ser obrigados a sair da habitação social”.

### **Análise das opiniões**

Conforme consta do Despacho do Chefe do Executivo n.º 296/2009, encontram-se incluídos já no Anexo II do Regulamento de Candidatura para Atribuição de Habitação

Social como critérios de pontuação “Deficiência física ou mental ou doença de carácter permanente” , “Apoio aos idosos — elemento do agregado familiar com mais de 65 anos” e “Tipo de alojamento- Habitação informal”, pelo que o IH irá estudar a conjugação dos dois factores de pontuação propostos no Documento de Consulta com o disposto no Anexo II do referido Despacho e proceder à revisão da respectiva redacção.

#### Sugestão de inclusão da idade e profissão no critério de classificação

O objectivo da habitação social é dar acesso ao arrendamento de uma habitação aos agregados familiares residentes na Região Administrativa Especial de Macau e em situação económica desfavorecida. Não existe uma relação directa entre a profissão e a situação económica desfavorecida. Conforme previsto no Anexo II do Regulamento de Candidatura para Atribuição de Habitação Social aprovado pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 296/2009, o rendimento familiar “*per capita*” em patacas já se encontra incluído nos critérios de pontuação, pelo que se considera não ser de incluir a profissão como factor de pontuação.

A idade também não tem uma relação directa com a situação económica desfavorecida excepto em relação aos idosos com mais de 65 anos, idade em que normalmente já se encontram na situação de reformados e com fraca capacidade de obter rendimentos. No entanto, no referido Anexo II, já se encontra incluído, nos factores de pontuação, o elemento do agregado familiar com mais de 65 anos.

Se a atribuição da habitação social não toma em consideração apenas a “situação económica desfavorecida” podendo outros factores tais como a urgência da necessidade de habitação dos candidatos ser igualmente tomados em consideração, nada impediria a idade de ser incluída também no factor de pontuação.

É difícil, porém, encontrar um critério objectivo para a pretensa inclusão de outra faixa etária inferior a 65 anos no factor de pontuação, precisando para este efeito do consenso da sociedade.

#### Sugestões de “no caso da apresentação da candidatura pelo representante do agregado familiar juntamente com os elementos idosos e deficientes, haja no futuro desistência deste elemento, todos os elementos deste agregado familiar devem sair da habitação social”

No caso de apresentação da candidatura pelo representante do agregado familiar juntamente com os elementos idosos e deficientes, com o conseqüente aumento da pontuação, se houver desistência deste elemento e outros elementos continuarem a arrendar a habitação social, tal situação poderá ser injusta em relação a outros candidatos

concorrentes. Será igualmente injusto, porém, exigir que todos os elementos deste agregado familiar saiam da habitação social, pois a alta pontuação não depende apenas deste único factor.

O IH propõe que, caso os elementos idosos ou deficientes não desistam voluntariamente do agregado familiar, os restantes elementos deste agregado familiar têm de sair obrigatoriamente da habitação social após o termo do prazo do arrendamento, não o podendo renovar; se os elementos idosos ou deficientes desistirem voluntariamente do agregado, deverá ser efectuada nova classificação do agregado familiar. Caso este se mantenha dentro da classificação para atribuição da habitação social, será admitida a continuação do arrendamento, caso contrário, o agregado familiar terá de sair da respectiva fracção.

## **2. Número de oportunidades de atribuição**

Actualmente, os agregados familiares que se encontrem em lista de espera para habitação social, têm duas oportunidades para atribuição da habitação, já que os que não pretenderem ocupar as habitações na primeira atribuição, podem ser colocados no último lugar da lista geral de espera.

No Documento de Consulta sugere-se o cancelamento da regra relativa aos candidatos que não pretendam ocupar as habitações na primeira atribuição da habitação poderem optar pela sua mudança para o último lugar da lista geral de espera. Ou seja, os agregados familiares que se encontrem na lista de espera de habitação social, terão apenas uma oportunidade para lhes ser atribuída a habitação.

### **Síntese das opiniões**

De entre as opiniões recolhidas no período de consulta, as concordantes e discordantes dividiram-se em partes iguais

### **Análise das opiniões**

Os principais motivos dos apoiantes da proposta, residem no facto de considerarem que se os candidatos não pretenderem ocupar as fracções de habitação social atribuídas na primeira oportunidade será por não terem uma necessidade permente de habitação, não lhes devendo ser dada uma segunda oportunidade, que possa vir a retardar a atribuição a outros candidatos com maior necessidade de habitação. Enquanto que os que discordam entendem essencialmente que não seria solidário nem racional restar apenas uma oportunidade aos candidatos que recusarem a habitação na primeira atribuição, com

motivos justificados.

De facto, podem existir motivos justificados que façam o agregado desistir da primeira oportunidade de atribuição de habitação e que mereçam a nossa atenção. O IH vai estudar a hipótese de, em princípio, não existir segunda oportunidade de atribuição mas permitir suspender o respectivo processo de selecção caso se verifiquem motivos justificados, como por exemplo, em situação de doença.

## **CAPÍTULO III - DEFINIÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS "AGREGADOS FAMILIARES COM RENDIMENTO SUPERIOR AO LIMITE MÁXIMO DETERMINADO" E DAS “FAMÍLIAS RICAS”**

### **1. Definição de “agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo determinado” e de “famílias ricas”**

A legislação vigente regula o procedimento em relação à situação de o montante total do rendimento mensal do agregado familiar ultrapassar, em três anos consecutivos, o limite máximo do rendimento mensal do agregado familiar e em dois anos consecutivos o dobro do limite máximo deste rendimento mensal, estando ambas as situações previstas no despacho do Chefe do Executivo, mas não procedendo o mesmo à respectiva definição de conceitos.

O Documento de Consulta propõe definir claramente como “agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo determinado” os arrendatários com rendimento superior ao limite máximo mas inferior ao seu dobro, e definir como “famílias ricas” os arrendatários com rendimento superior ao dobro do limite máximo determinado.

#### **Síntese das opiniões**

De entre as opiniões recolhidas no período de consulta, cerca de metade apoia ou concorda, sob condição, com as definições propostas de “agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo determinado” e “famílias ricas” enquanto cerca de 20% discordam das definições. As principais preocupações residem no efeito de rotulagem destas definições e na inadequação do seu fundamento baseado simplesmente nas receitas auferidas. Existem ainda opiniões que se preocupam com a regulamentação e execução na prática, como por exemplo, entre outras, a definição da receita e o apuramento dos bens possuídos.

Existem ao mesmo tempo opiniões que entendem que a designação “famílias ricas” induz um efeito de rotulagem, sugerindo a sua alteração para “família não desfavorecida” enquanto outras sugerem incluir no rendimento global as receitas adicionais provenientes do trabalho não laboral. Há ainda opiniões que questionam sobre o tratamento a dar ao rendimento do exercício de actividades sem prova de receita.

#### **Análise das opiniões**

Nenhuma opinião se opõe às definições propostas, tendo apenas algumas não

concordado com a expressão “família rica” devido ao efeito de rotulagem, pois a designação “família rica” não se aplicará realmente a famílias de elevado rendimento, mas apenas irá indicar arrendatários da habitação social com receita mais elevada relativamente aos restantes, não considerando adequado, portanto, o uso da designação “família rica”. O IH no futuro processo legislativo irá considerar outra designação e definição para a situação, por exemplo: “família não carenciada/desfavorecida”, “agregados familiares com rendimento dobro”.

#### Inclusão da receita adicional proveniente do trabalho não laboral na fonte da receita

Nos termos do número 3 do artigo 4º do Regulamento de Candidatura para Atribuição de Habitação Social, Anexo aprovado pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 296/2009, a definição de receita dos elementos do agregado familiar inclui todas as receitas obtidas dentro e fora da R.A.E.M., designadamente: 1) Rendimento proveniente do trabalho por conta própria ou por conta de outrem; 2) Abonos e pensões de aposentação ou reforma; 3) Montantes concedidos legalmente pelos regimes de assistência ou segurança social, salvo os montantes que não são considerados legalmente como rendimento; 4) Rendimento proveniente de actividades comerciais ou industriais, imóveis, direitos de autor e aplicações financeiras. Assim, segundo as normas em vigor, a receita adicional proveniente do trabalho não laboral já se encontra incluída nas fontes de receita mensal do agregado.

#### Tratamento a dar ao exercício das actividades sem prova de rendimento

Para este efeito, é exigido ao arrendatário a apresentação, por sua iniciativa, de declaração escrita, podendo o IH pedir, em qualquer momento, confirmação do conteúdo da declaração junto de quaisquer entidades públicas e privadas. Caso haja falsas declarações, além de poder incorrer em responsabilidade criminal, pode ser motivo de rescisão do respectivo contrato de arrendamento.

## **2. Solução para os “agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo determinado” e para as “famílias ricas”**

A legislação vigente prevê a denuncia do contrato ou a duplicação do montante da renda se, após uns anos, o rendimento mensal ultrapassar certo limite. Mas a lei não determina objectivamente quais as medidas a tomar, cabendo ao IH decidir de forma discricionária.

No Documento de Consulta, foram propostos vários mecanismos de solução para a

questão dos “agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo determinado” e para as “famílias ricas”. Em relação aos “agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo determinado”, propõe-se a manutenção da actual medida, ou seja, se o rendimento mensal do agregado familiar ultrapassar, em três anos consecutivos, o limite máximo do rendimento mensal, é duplicada a renda, não se efectuando a denúncia do contrato.

Somente quando o agregado familiar é classificado como “família rica”, durante 2 anos consecutivos, ser-lhe-á cobrado o dobro da renda mensal, e 2 anos após o pagamento do dobro da renda, o IH tem obrigatoriamente de denunciar o contrato e reaver a fracção da habitação social.

### **Síntese das opiniões**

Cerca da metade das opiniões recolhidas no período de consulta são concordantes e condicionalmente concordantes enquanto que 30% se opuseram às propostas apresentadas, sendo os restantes apenas sugestões e perguntas.

Os apoiantes acham que a devolução da habitação pelas “famílias ricas” pode contribuir para o bom aproveitamento dos recursos da habitação social enquanto os oponentes se preocupam com a questão do alojamento das “famílias ricas”. Por sua vez, alguns concordantes sob condição consideram demasiado longo o período de 4 anos de transição para devolução da fracção, ao contrário de outras opiniões que sugerem alargar este período de transição.

Existem ainda opiniões que consideram que se deve melhorar a política de habitação, pois não existe nenhum mecanismo de encaminhamento para a saída das “famílias ricas”. Assim, consideraram que se devem tomar as devidas medidas, tais como a transferência das “famílias ricas” para habitação económica, após o período de transição, não as despejando simplesmente da fracção de habitação social.

Igualmente para os “agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo determinado”, propõem que se deve estabelecer um mecanismo de devolução de habitação social de que não fiquem completamente isentos.

### **Análise das opiniões**

As opiniões que se opõem ao mecanismo de devolução da habitação pelas “famílias ricas” preocupam-se essencialmente com a eventual pretensão de manter a fracção da habitação social e deixar a oportunidade do progresso, ou preocupam-se com a perda do alojamento destas famílias.

A Tabela 7 do Documento de Consulta mostra que, segundo dados estatísticos da

renda média por classe, até Dezembro de 2014, a renda média da 4ª classe (as pretensas definidas “famílias ricas”) é 7,628 patacas, e o dobro da renda média é 11,183 patacas, valor este que já se equipara ou se situa acima do nível da renda da habitação geral de Macau.

Por isso, o IH no futuro processo legislativo irá ponderar se estes arrendatários têm ou não capacidade para suportar as rendas dos edifícios do mercado livre. Caso os rendimentos dos arrendatários sejam superiores ao limite máximo, mas não possuam capacidade para suportar as rendas dos edifícios do mercado livre, estes poderão continuar a residir nas habitações sociais, mas necessitam de pagar as rendas em dobro. Caso os rendimentos dos arrendatários sejam superiores a uma determinada percentagem do limite máximo e possuam capacidade de suportar as rendas dos edifícios do mercado livre, propõe-se que devam sair e devolver a habitação social no prazo de um ano, pagando os arrendatários, durante este período, as rendas em dobro.

### **3. Aumento da percentagem da renda das “famílias ricas”**

O regime de renda vigente é classificado pela forma progressiva em relação ao total do rendimento mensal do agregado familiar, o que corresponde às aspirações da sociedade.

No Documento de Consulta, propõe-se que seja aumentada até 30% a percentagem da renda a aplicar à parte do rendimento superior ao dobro do limite máximo, com o objectivo de fomentar a saída voluntária das “famílias ricas”, garantindo, desta forma, que os recursos disponíveis de habitações sociais venham a satisfazer, de melhor forma, as necessidades habitacionais dos agregados familiares em situação económica desfavorecida.

#### **Síntese das opiniões**

O resultado obtido na Consulta demonstra que cerca de 60% das opiniões recolhidas concordam com o aumento da percentagem da renda das “famílias ricas” enquanto que os oponentes representam apenas 10%. Por outro lado, uma parte das opiniões sugere que a renda das “famílias ricas” seja ajustada a uma certa percentagem da renda do mercado privado.

Opiniões existem ainda que apontam para a contradição da isenção do pagamento da renda por parte das “famílias ricas”, resultante do espírito da política de isenção do pagamento da renda de habitação social, pelo que consideram que as “famílias ricas” não devem ser isentas do pagamento de renda.

### **Análise das opiniões**

Pelas opiniões expostas, verifica-se que a visão mais ou menos unânime da comunidade é no sentido de que as “famílias ricas” devem assumir maior responsabilidade, por terem uma receita que atinge já certo nível, e conseqüentemente ser adequado o aumento da percentagem da renda.

#### Elevação da renda das “famílias ricas” para uma certa percentagem da renda do mercado privado

A habitação social, tendo características de um apoio social, tem como objectivo solucionar o problema da habitação dos agregados familiares ou indivíduos residentes na R.A.E.M. em situação económica desfavorecida. O regime da renda vigente, que se baseia no rendimento mensal do agregado familiar, está de acordo com este objectivo.

#### As “famílias ricas” não devem ser isentas do pagamento de renda

O aumento da renda das “famílias ricas” visa fomentar a sua saída voluntária da respectiva fracção de habitação social. Ao conceder-se isenção geral do pagamento de renda verifica-se, de facto, que se está a contrariar, de certa maneira, o objectivo da política. Nestes termos, desde 2016 o IH começou a tomar medidas de isenção de pagamento de renda por classes de rendimento dos arrendatários. Com efeito, os arrendatários que não ultrapassem o rendimento máximo determinado ficam isentos do pagamento da renda mensal até 2000 patacas, ao passo que os arrendatários com o rendimento superior ao limite máximo mas inferior ao seu dobro, ficam isentos do pagamento da renda mensal até 1000 patacas.

## **CAPÍTULO IV - REGIME DE ADMINISTRAÇÃO E DE SANÇÃO**

### **1. Introdução do regime de dedução de pontos na administração de habitação social**

Da legislação vigente constam as obrigações que o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar devem cumprir quando utilizam as áreas interiores e exteriores dos edifícios, podendo as infracções ser sancionados com multa máxima até 1 500 patacas. De acordo com a legislação vigente, as infracções não resultam em rescisão do contrato de arrendamento, excepto as que criem risco para a segurança e salubridade do edifício.

No Documento de Consulta propõe-se aumentar o valor da sanção a aplicar ou, para além do aumento do valor da sanção, introduzir, no actual regime sancionatório, simultaneamente e de forma cumulativa, o regime de dedução de pontos.

Em relação aos comportamentos impróprios que ponham em risco a higiene ambiental do edifício ou perturbem os vizinhos, serão deduzidos certos pontos aos arrendatários que os pratiquem, e após um determinado período, se a acumulação de pontos deduzidos atingir uma determinada quota, tal será considerado equivalente a um acto que crie risco para a segurança e salubridade do edifício, passando o IH a ter direito a rescindir o respectivo contrato de arrendamento.

#### **Síntese das opiniões**

No período de Consulta, cerca de 70% das opiniões recolhidas tendem a concordar com a introdução do regime de dedução de pontos na administração da habitação social, enquanto as restantes 30% aproveitam para colocar as suas perguntas, existindo apenas uma opinião oponente.

Parte das opiniões concordantes preocupam-se com o extenso âmbito do critério de dedução de pontos, podendo o limite da quota permitida ser atingida mais facilmente por agregados familiares com deficientes físicas e mentais ou psiquiátricos e, conseqüentemente, estes serem obrigatoriamente despejados da sua fracção de habitação social. Em relação às perguntas estas incidem essencialmente sobre pormenores da execução do regime de dedução de pontos, v.g. como é feita a prova e aplicada a respectiva norma.

#### **Análise das opiniões**

Como demonstram as opiniões recolhidas durante o período de consulta, os cidadãos tendem a concordar com a introdução do regime de dedução de pontos, mas estão

apreensivos quanto à forma e força para a concreta execução da medida, nomeadamente quanto à forma de recolha da prova e aplicação da respectiva lei. Parte dos cidadãos que concordam com a proposta estão preocupados com a questão do eventual extenso âmbito do critério de dedução de pontos e com as medidas a tomar para evitar os conflitos entre os vizinhos, entre outras. No futuro processo legislativo o IH irá tomar em consideração o enquadramento da medida no regime jurídico geral.

Não foi apresentada qualquer opinião ou comentário sobre a proposta do aumento da multa constante no Documento de Consulta. Caso seja inviável adoptar o regime de dedução de pontos, o IH vai considerar aumentar a força e medida de punição, transformando os actos objecto de dedução de pontos numa multa a aplicar. Relativamente às situações que possam criar risco para a segurança e a salubridade do edifício, v.g. se, se acumulem um certo número de infracções dentro do certo período de tempo, o IH irá rescindir o respectivo contrato de arrendamento de habitação social.

#### Susceptibilidade de determinados agregados familiares acumularem a quota máxima de pontos a ser descontados, com o consequente despejo

Normalmente, a assunção da responsabilidade tem como pressuposto a existência da culpa, que opera primordialmente ao nível da imputabilidade. Os actos praticados pelos inimputáveis não são susceptíveis de criar qualquer responsabilidade.

#### A regulamentação da execução do regime de dedução de pontos

O regime de dedução de pontos pode-se deparar com muitos problemas na sua execução, v.g. como definir actos sancionáveis susceptíveis de dedução de pontos, a sua quantidade e medida, como obter as provas, quais as medidas preventivas do abuso do regime pelos arrendatários. O IH vai tomar como referência os mecanismos dos territórios vizinhos e estudar soluções adequadas para a respectiva problemática.

## **2. O problema da posse de cães**

Quanto à questão dos animais domésticos, segundo a legislação vigente, encontra-se determinado que os arrendatários não devem ter animais em casa cujo porte ou carácter possa perturbar os vizinhos e a salubridade do respectivo edifício. Os infractores podem ser punidos com uma multa máxima de 800 patacas.

No Documento de Consulta, sobre o problema da posse de cães na habitação social são apresentadas duas propostas de soluções.

Proposta 1: Proibição da criação de cães

Proposta 2: Limitação do número de cães de cada agregado familiar a apenas um e mediante a obtenção de autorização prévia

A situação dos arrendatários que já tenham cães será regulada por disposições transitórias. Todavia, os arrendatários terão obrigatoriamente de obter a necessária autorização para poder continuar a manter os cães.

### **Síntese das opiniões**

De entre as opiniões recolhidas no período de consulta, metade concorda com a limitação da criação de cães, enquanto que cerca de 20% se opõe a esta limitação. Os restantes comentários são apenas sugestões ou perguntas.

Os apoiantes entendem que os arrendatários devem ter problemas económicos e como tal, não lhes será fácil criar cães. Outros opinantes acham que o cão pode afectar a saúde pública e outras pessoas. Algumas opiniões acham que, mesmo limitando o número de cães de cada agregado familiar a um, pode não resolver o problema da perturbação que pode ser criada pelo cão. Todavia, a maioria das opiniões reconhece que os arrendatários que já tenham cão (es) na sua fracção os podem continuar a manter.

Os oponentes à proposta de proibição de criação de cães acha que tal é um direito, logo não deve ser limitado. Opiniões há ainda que sugerem reunir numa mesma zona, todos os arrendatários possuídores de animal de estimação. Sugestões há ainda para excepcionar desta limitação os cegos com necessidade de cão-guia.

### **Análise das opiniões**

O resultado da consulta mostra, que metade de opiniões concorda com a limitação da criação de cães, enquanto cerca de 20% se opõe a esta limitação. Numa análise mais profunda, a legislação vigente determina que os arrendatários não devam ter animais em casa cujo porte ou carácter possa perturbar os vizinhos e a salubridade do respectivo edifício. Os infractores podem ser punidos com uma multa. Todavia, por falta de força sancionatória suficiente, poucos são os efeitos dissuasores. Por esta razão, relativamente à situação de posse de animais que possam perturbar os vizinhos e a salubridade, o IH irá efectuar uma advertência escrita ou aplicar uma multa. Acumulando certo número de infracções dentro de certo período de tempo, o IH poderá rescindir o respectivo contrato de arrendamento de habitação social.

## **CAPITULO V - OUTRAS OPINIÕES DE CONTEÚDO FORA DO DOCUMENTO DE CONSULTA**

Além das opiniões supra referidas, durante o período de consulta, foram ainda recolhidas outras opiniões prestadas pelos todos os sectores da comunidade.

### **Síntese das opiniões**

Outras opiniões recolhidas durante a consulta envolvem principalmente questões relativas aos “mecanismos de encaminhamento para a saída das famílias ricas”, “a política global de habitação”, “as necessidades dos grupos especiais”, “a abertura permanente para candidatura a fracção de habitação social”, “prolongamento do período de consulta/aumento de sessões de consulta/coincidência da data”. Além disso, existem perguntas sobre problemas relacionados com a habitação social, apresentação de casos individuais e opiniões sobre o regime jurídico da habitação económica, sobre o planeamento urbanístico, sobre a recuperação de terrenos não aproveitados, sobre a própria consulta, entre outras.

### Mecanismo de encaminhamento para a saída das “famílias ricas”

Os que sugerem o estabelecimento de um mecanismo de saída das “famílias ricas” directamente para habitação económica são de opinião de que as “famílias ricas” nem sempre podem encontrar habitação no mercado privado ou habitação adequada após a saída obrigatória, devido ao nível elevado da renda no mercado privado, pelo que devem ser encaminhadas directamente para habitação económica. Os oponentes consideram, por sua vez, este mecanismo injusto para os outros agregados familiares na lista de espera de habitação económica. Outros sugerem que se deve estabelecer um mecanismo de realojamento dos arrendatários que tiverem de sair, dada a circunstância do elevado nível de rendas no mercado privado.

### Análise das opiniões

As principais preocupações dos cidadãos residem no problema de alojamento dos arrendatários que têm de abandonar a habitação social. De facto, tal como já foi explicado em análises anteriores, as actuais “famílias ricas” estão já a suportar uma renda de habitação social muito equiparada à renda no mercado privado.

### Política Global de Habitação

Há opiniões que exijam a elaboração da Política Global de Habitação, propondo até o ajustamento da orientação da política «tendo a habitação social um papel principal e a

habitação económica um papel secundário». Há ainda opiniões que propõem estabelecer uma porporção entre a habitação social e económica, fazer um planeamento prospectivo com uma contínua disponibilização de terrenos para habitação pública, etc.

#### Necessidades dos Grupos Especiais

Existem pontos de vista de que o regime jurídico deve levar em conta as necessidades de habitação dos grupos especiais, tais como idosos, jovens, vítimas de violência doméstica, pessoas solteiras, “cônjuges não residentes permanentes” dos residentes permanentes mortos, na esperança de que o regime jurídico pode ter uma certa elasticidade em relação aos requisitos, ou até criar um novo tipo de habitação para estes grupos.

##### Análise das opiniões

Considerando a falta de recursos, as sugestões têm as suas vantagens e desvantagens, sendo necessária a audição de mais opiniões.

#### Abertura regular do concurso de habitação social

Existem outras opiniões a desejar que, em determinado período de todos os anos ou ao longo de todo o ano, seja aberto o concurso para a candidatura a habitação social, não se estabelecendo um período determinado para a candidatura, aceitando-se, deste modo, a candidatura a qualquer momento, determinando-se um prazo limite para atribuição da fracção de habitação social aos agregados familiares que reúnam os requisitos necessários.

##### Análise das opiniões

Relativamente à abertura regular do concurso, tendo em referência o regime de candidatura regular de habitação pública das regiões vizinhas, estas aceitam os boletins de candidatura apresentados em qualquer tempo, os mesmos são processados por ordem de entrada, não sendo necessário proceder à classificação e pontuação na lista de espera. Após análise do respectivo regime de candidatura, verifica-se que as vantagens deste regime são maior flexibilidade, maior comodidade para os residentes, simultaneamente, o Governo pode obter os dados e informações de candidatura mais actualizados, mas existindo, ao mesmo tempo, uma insuficiência de recursos relativamente à dificuldade da atribuição, com prioridade, aos grupos mais carenciados da sociedade e que se encontram em maior dificuldade. Por isso, o IH irá ponderar sobre o assunto no futuro processo legislativo, no pressuposto de assegurar que os recursos de habitação pública sejam utilizados de forma justa e equitativa, a fim de aperfeiçoar o respectivo regime de candidatura e responder às aspirações dos residentes.

“Prolongamento do período de consulta/aumento de sessões de consulta/coincidência da data”

Há igualmente opiniões que consideram que a coincidência de datas da presente consulta e da consulta para 3.ª auscultação pública do plano director dos novos aterros, criam inconvenientes para a participação dos cidadãos, desejando prolongar o prazo da consulta.

Análise das opiniões

Aquando da calendarização dos trabalhos, em futuras consultas tomar-se-á em consideração esta opinião

## **PARTE III - CONCLUSÃO**

Durante a consulta, foram distribuídos 2,640 Documentos de Consulta em chinês e 310 em português. O Documento de Consulta foi divulgado na página da internet do IH, descarregável sem custos pelo cidadão, foram difundidos anúncios junto de 22 jornais e emitido 6 comunicados de imprensa. No decorrer da consulta, o IH realizou ainda 7 secções de consulta pública.

Finalmente, durante a consulta foram recolhidas 221 opiniões através de sessões de consulta pública, páginas electrónicas exclusivas para a consulta, ficha de opiniões, opiniões por correios electrónicos, opiniões escritas, chamadas telefónicas, facsímiles, comentários de jornais, programas de rádio e televisão. De entre estas foram organizadas 515 opiniões concretas, das quais 310 se relacionam com as matérias objecto da consulta.

Durante o período de consulta, através do método de opiniões pesquisadas na internet (comunicação social tradicional e opiniões na internet), foram recolhidas 285 opiniões, incluindo as notícias provenientes dos jornais, das reportagens televisivas, de fóruns e as espelhadas no Facebook. Com 95 textos recolhidos dos meios de comunicação tradicionais foram organizadas 341 opiniões concretas, das quais 207 se relacionam com as matérias objecto da consulta.

### **1. Condições de candidatura**

#### **1.1 Revisão do limite mínimo da idade dos candidatos individuais**

As opiniões recolhidas durante a consulta apresentam uma grande divergência quanto à “revisão do limite mínimo da idade dos candidatos individuais”. A fim de evitar o mau uso dos recursos e procurar um equilíbrio para ajuda aos necessitados, convirá o IH continuar a ouvir mais opiniões sociais e reflectir sobre o assunto no futuro processo legislativo.

#### **1.2 Flexibilização das restrições do património líquido total dos candidatos idosos**

Tratando-se, o amparo e protecção a conceder aos idosos, a implementação da Lei Básica e do espírito da lei, as opiniões recolhidas no período de consulta correspondem à expectativa da comunidade, e, conseqüentemente, o IH continuará a promover a legislação sobre esta matéria.

#### **1.3 Flexibilização das restrições de qualificação de candidatura dos elementos dos agregados familiares beneficiários de habitação económica, do Regime de**

## Bonificação de Juros de 4% e do Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria

As opiniões recolhidas durante a Consulta mostram que a sociedade concorda, em geral, com a flexibilização das restrições de qualificação de candidatura dos elementos dos agregados familiares beneficiários de habitação económica, do Regime de Bonificação de Juros de 4% e do Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria, pelo que o IH irá seguir estas opiniões ao promover a revisão da legislação sobre esta matéria. Quanto ao número de anos a perfazer para a entrega da fracção de habitação económica, o IH propõe que seja adoptada a proposta 2: 10 anos

### 1.4 Revisão das disposições relativas à proibição da posse de propriedades

As opiniões recolhidas durante a consulta mostram que, cerca de metade das opiniões, são expressamente a favor da “prolongamento do período para 5 anos anteriores” e o “alargamento do âmbito da posse para abranger as propriedades situadas nas regiões exteriores a Macau”. Entretanto, igualmente, metade das opiniões recolhidas coloca a questão de como se poderá fiscalizar a posse das propriedades fora de Macau. Para garantir o uso eficaz dos recursos de habitação social para ajudar os cidadãos com necessidade, a revisão desta legislação tem o seu significado. Este Instituto propõe que o período de impedimento seja aumentado para 5 anos anteriores à apresentação de candidatura, ou no prazo máximo, não se ultrapasse 10 anos. Quando haja queixa ou sejam descobertos casos suspeitos, o IH vai fazer as respectivas diligências de investigação. Uma vez confirmada a posse de propriedade fora de Macau, nos termos da lei, pode proceder a exclusão da candidatura ou obrigar à restituição da respectiva habitação social e, no caso da prestação de falsas declarações, nos termos da lei vigente, implica a impossibilidade de participar, pelo prazo de 2 anos, no concurso para atribuição de habitação pelo que, o IH vai propor no futuro processo legislativo o prolongamento do prazo da impossibilidade de participar no concurso para atribuição de habitação social.

## **2. Regime de candidatura**

### 2.1 Critério de classificação

De acordo com o Despacho do Chefe do Executivo n.º 296/2009, encontram-se incluídos já no Anexo II do Regulamento de Candidatura para Atribuição de Habitação Social como critérios de pontuação “Deficiência física ou mental ou doença de carácter permanente”, “Apoio aos idosos — elemento do agregado familiar com mais de 65 anos” e “Tipo de alojamento- Habitação informal”, pelo que o IH vai conjugar os dois factores

de pontuação propostos no Documento de Consulta com o disposto no Anexo II do Despacho referido e proceder à revisão da respectiva redacção.

Durante a consulta há sugestões para “incluir a idade no critério de classificação”. Com efeito, se a atribuição da habitação social não toma em consideração apenas a “situação económica desfavorecida” podendo outros factores tais como a urgência da necessidade dos candidatos ser igualmente tomados em consideração, nada impediria que a idade fosse incluída também no factor de pontuação.

Sugestões há ainda a entender que, no caso da apresentação da candidatura pelo representante do agregado familiar juntamente com os ascendentes e parentes deficientes, caso haja no futuro desistência deste elemento, todos os elementos deste agregado familiar deveriam sair da habitação social. O IH propõe que, caso os elementos idosos ou deficientes não desistam voluntariamente do agregado familiar, os restantes elementos deste agregado familiar têm de sair obrigatoriamente da habitação social após o termo do prazo do arrendamento, não o podendo renovar; se os elementos idosos ou deficientes desistirem voluntariamente do agregado, deverá ser efectuada nova classificação do agregado familiar. Caso este se mantenha dentro da classificação para atribuição da habitação social, será admitida a continuação do arrendamento, caso contrário, o agregado familiar terá de sair da respectiva fracção.

## 2.2 Número de oportunidades de atribuição

As opiniões recolhidas no período de consulta apresentam uma grande divergência quanto à proposta de “os agregados familiares que se encontram na lista de espera de habitação social, terem apenas uma oportunidade para lhes serem atribuídas as habitações”.

O IH vai estudar a hipótese de, em princípio, não existir segunda oportunidade de atribuição mas permitir suspender o respectivo processo de selecção caso se verifiquem motivos justificados, como por exemplo, em situação de doença.

## **3. Definição e acompanhamento dos “agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo determinado” e das “famílias ricas”**

### 3.1 Definição dos “agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo determinado” e das “famílias ricas”

Nenhuma opinião se opõe às definições, existindo apenas algumas que entendem a expressão “família rica” com efeito de rotulagem, pelo que, o IH no futuro processo legislativo irá considerar outra designação para a situação, por exemplo: “família não carenciada/desfavorecida”, “agregados familiares com rendimento dobro”.

### 3.2 Solução para os “agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo determinado ” e para as “famílias ricas”

Cerca da metade das opiniões recolhidas no período de consulta são concordantes e condicionalmente concordantes enquanto 30% se opuseram às propostas apresentadas. A razão principal das opiniões contrárias deve-se à preocupação quanto ao problema do realojamento após a saída das “famílias ricas”. Todavia, como estas já pagam uma renda mensal pela fracção da habitação social semelhante à renda do mercado privado, tal não lhes irá originar grandes encargos adicionais.

Por isso, o IH no futuro processo legislativo irá ponderar se estes arrendatários têm ou não capacidade para suportar as rendas dos edifícios do mercado livre. Caso os rendimentos dos arrendatários sejam superiores ao limite máximo, mas não possuam capacidade para suportar as rendas dos edifícios privados do mercado livre, estes poderão continuar residir nas habitações sociais, mas necessitam de pagar as rendas em dobro. Caso os rendimentos dos arrendatários sejam superiores a uma determinada percentagem do limite máximo, e possuam capacidade para suportar as rendas dos edifícios privados do mercado livre, propõe-se que devam sair e devolver a habitação social no prazo de um ano, pagando os arrendatários, durante este período, as rendas em dobro.

### 3.3 Aumento da percentagem de renda das “famílias ricas”

Pelas opiniões recolhidas durante o período de consulta, verifica-se que a visão mais ou menos unânime da comunidade é no sentido de que as “famílias ricas” devem assumir maior responsabilidade, por ter uma receita que atinge já certo nível, e consequentemente ser adequado o aumento da percentagem da renda.

## **4. Regime de administração e de sanção**

### 4.1 Introdução do regime de dedução de pontos na administração de habitação social

Como demonstram as opiniões recolhidas durante o período de consulta, os cidadãos tendem a concordar com a introdução do regime de dedução de pontos, mas estão apreensivos quanto aos detalhes concretos e força de execução da medida, nomeadamente quanto à forma de recolha da prova e aplicação da respectiva lei. Parte dos cidadãos que concordam com a proposta estão preocupados com a questão do eventual extenso âmbito do critério de dedução de pontos e com as medidas a tomar para evitar os conflitos entre os vizinhos, entre outras. No futuro processo legislativo o IH irá tomar em consideração o enquadramento da medida no regime jurídico geral.

Não foi apresentada qualquer opinião ou comentário sobre a outra proposta do aumento da multa constante no Documento de Consulta. Caso seja inviável adoptar o regime de dedução de pontos, o IH vai considerar aumentar a força e medida de punição, transformando os actos, objecto de dedução de pontos, numa multa a aplicar. Relativamente às situações que possam perturbar os vizinhos e a salubridade do edifício, v.g. se, se acumulem um certo número de infracções dentro do certo período de tempo, o IH irá rescindir o respectivo contrato de arrendamento de habitação social.

#### 4.2 O problema da posse de cães

De entre as opiniões recolhidas no período de consulta, verifica-se que metade concorda com a limitação da criação de cães, enquanto que cerca de 20% se opõe a esta limitação. Numa análise mais profunda, a legislação vigente determina que os arrendatários não devam ter animais domésticos em casa cujo porte ou carácter possa perturbar os vizinhos e a salubridade do respectivo edifício. Os infractores são punidos com uma multa. Todavia, por falta de força sancionatória suficiente, poucos são os efeitos dissuasores. Por esta razão, relativamente à situação de posse de animais que possam perturbar os vizinhos e a salubridade, o IH irá efectuar uma advertência escrita ou aplicar uma multa. Acumulando certo número de infracções dentro de certo período de tempo, o IH poderá rescindir o respectivo contrato de arrendamento de habitação social.