



Região Administrativa Especial de Macau

Revisão do Regime Jurídico de Habitação Social

Texto para Consulta

Instituto de Habitação

Julho de 2015

Índice

Capítulo I Introdução	4
1. Objectivo da revisão	4
2. Quantidade de habitação pública existente, em construção e em planeamento	6
3. Situação actual de habitação dos arrendatários de habitação social	9
4. Situação do acompanhamento dos agregados familiares na lista de espera de habitação social	14
Capítulo II Conteúdo da revisão	17
1. Condições de candidatura	17
2. Regime de candidatura	24
3. Definição e acompanhamento dos agregados familiares com rendimento superior ao limite e das famílias ricas	26
4. Regime de administração e de sanção.....	32
Capítulo III Conclusão	37

Capítulo I Introdução

1. Objectivo da revisão

O Governo da RAEM presta muita importância aos problemas de habitação dos residentes, assim, irá aperfeiçoar, de uma forma mais avançada, o regime jurídico de habitação pública, bem como o Regime Jurídico de Habitação Social, em 2015, no sentido de atribuir razoavelmente os recursos públicos, 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 vista 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 também o rápido desenvolvimento económico nos últimos anos em Macau, desencadeou uma subida significativa da renda das habitações oferecidas pelo mercado imobiliário privado, provocando um aumento dos encargos habitacionais dos agregados familiares de baixos rendimentos. Algumas opiniões da sociedade sugerem que o Governo deve prestar atenção aos problemas relativos, à corrida dos recursos de habitação pública entre os jovens e os grupos mais vulneráveis, à revisão do mecanismo de saída das famílias ricas e à preocupação sobre os idosos, impedidos de se candidatarem às habitações sociais.

Conforme a situação actual de Macau, o Instituto de Habitação (IH) tem obedecido aos princípios da distribuição dos recursos sociais com rigor, da manutenção dos bons princípios apoiados pela experiência e tradição locais e da prestação de atenção às necessidades habitacionais dos idosos, bem como dar prioridade aos grupos mais vulneráveis. Em 2014, o IH tem iniciado uma série de trabalhos com vista à revisão do regime de habitação social, bem como, tendo discutido várias vezes com o Conselho para os Assuntos de Habitação Pública sobre as condições e o regime de candidatura à habitação social, a definição e o acompanhamento dos agregados familiares

com rendimento superior ao limite e das famílias ricas, o regime de administração e de sanção. Considerando-se necessário proceder a uma revisão e alteração do Regime Jurídico de Habitação Social vigente.

A fim de aperfeiçoar o respectivo regime, foi elaborado o texto para consulta, sobre a revisão do Regime Jurídico de Habitação Social, com a apresentação de algumas sugestões da revisão, para a discussão da sociedade, desejamos que os residentes e todos os sectores da sociedade participem, de forma activa, e apresentem opiniões e sugestões a fim de que a revisão do Regime Jurídico de Habitação Social seja mais adequada à realidade.

Findo a consulta, iremos apresentar e publicar um relatório final com base nas opiniões e sugestões recolhidas. Caso pretenda manter a confidencialidade da sua identificação ou das suas opiniões, no todo ou em parte, queira indicá-lo expressamente.

Apresentação de opiniões e sugestões

E-mail: info@ihm.gov.mo

Telefone: 2859 4875

Fax: 2830 5909

Endereço postal: Instituto de Habitação

Travessa Norte do Patane, n.º 102, Ilha Verde, Macau

Website: www.ihm.gov.mo

Período de consulta

Período de consulta: 9 de Julho a 6 de Setembro de 2015

2. Quantidade de habitação pública existente, em construção e em planeamento

A habitação pública de Macau consiste em duas partes principais: a primeira é habitação social e a segunda é habitação económica. A habitação social é destinada ao arrendamento aos agregados familiares de baixos rendimentos que não têm capacidade económica para sustentar as rendas no mercado imobiliário. A habitação económica é destinada à venda aos agregados familiares que têm uma determinada capacidade económica mas não conseguem adquirir as habitações no mercado privado.

Ao longo dos anos, o Governo da RAEM tem dado alta importância aos problemas habitacionais dos residentes, até Abril de 2015, já foram construídas 12 838 fracções de habitação social, 32 735 fracções de habitação económica, num total de 45 573 fracções de habitação pública.

O aumento do número das habitações públicas de Macau foi significativo após vários anos de construção de empreendimentos, sendo o projecto “dezanove mil fracções de habitação pública” o maior empreendimento de habitação pública de Macau, até agora. De 2007 até Abril de 2015, foram construídas num total de 16 407 fracções de habitação pública, incluindo 7 981 fracções de habitação social e 8 426 fracções de habitação económica. Actualmente, 2 777 fracções de habitação social e 4 228 fracções de habitação económica encontram-se em construção, o número total das fracções de habitação pública é de 7 005 (Tabela 1).

No que se refere ao planeamento a curto e médio prazo (Tabela 1), foi anunciado o planeamento das 4 400 fracções de habitação pública. Os terrenos localizados, respectivamente, na Doca Lam Mau e em Iao Hon, podem ser desenvolvidos a curto prazo, e de acordo com uma estimativa preliminar, podem ser construídas cerca de 400 fracções. Actualmente, já está a proceder-se aos trabalhos preliminares deste planeamento. Além disso, o terreno onde actualmente se encontra construída a central térmica, sita na Rua dos Pescadores e o lote localizado a leste da

Piscina Olímpica de Macau, sita na Rua do Desporto, Taipa, prevê-se que podem proporcionar cerca de 2 000 fracções. Noutro lote localizado a oeste do COTAI, podem ser construídas cerca de 2 000 fracções.

Em relação ao planeamento a médio e longo prazo, tinha sido proposto anteriormente o terreno situado no novo acesso envolvente entre Guangdong e Macau para o projecto de construção de 1 400 fracções de habitação pública, uma vez que envolve a articulação com a calendarização de empreendimentos e infra-estruturas ainda está para ser concretizada.

Quanto ao planeamento a longo prazo, a função principal da Zona A dos Novos Aterros Urbanos será reajustada para habitação pública com fins habitacionais, o número de fracções disponíveis aumentará de 18 000 para 32 000, sobretudo o número da oferta de habitação pública que terá o aumento exponencial de 28 000 fracções.

Tabela 1: Quantidade de habitação pública existente, em construção e em planeamento a curto e médio prazo, de acordo com os dados estatísticos de Abril de 2015 relativos à situação e aos tipos de habitação

Situação	Habitação social	Habitação económica	Natureza a definir	Total
Conclusão antes de 2007	4 857	24 309	-	29 166
Conclusão de 2007 a Abril de 2015	7 981	8 426	-	16 407
Existente	12 838	32 735	-	45 573
Em construção	2 777	4 228	-	7 005
Em planeamento	1 400	-	4 400	5 800
Total	17 015	36 963	4 400	58 378

Fontes: IH e Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT)

A percentagem de habitação pública continua a aumentar na proporção das habitações existentes em Macau, desempenhando um papel muito importante. Até ao final de 2010, a percentagem das fracções existentes de habitação pública é de 16,86%, sendo 4,26% fracções de habitação social e 12,60% fracções de habitação económica. Até ao final de 2013, a percentagem das fracções de habitação pública subiu para 21,72%, sendo 6,11% fracções de habitação social e 15,61% fracções de habitação económica. (Tabela 2)

Tabela 2: Número e distribuição das fracções de habitação privada e pública (final do ano), de acordo com os dados estatísticos relativos aos tipos de habitações existentes

Tipos de habitações existentes	2010	Proporção %	2011	Proporção %	2012	Proporção %	2013	Proporção %
Total das fracções habitacionais	192 981	100,00	194 398	100,00	200 044	100,00	209 868	100,00
Fracções de habitação privada	160 452	83,14	161 024	82,83	164 115	82,04	164 295	78,28
Fracções de habitação pública	32 529	16,86	33 374	17,17	35 929	17,96	45 573	21,72
Fracções de habitação social	8 211	4,26	8 165	4,20	8 138	4,07	12 810	6,11
Fracções de habitação económica	24 318	12,60	25 209	12,97	27 791	13,89	32 763	15,61

Fontes: Direcção dos Serviços de Estatística e Censos (DSEC) e IH

Nota: Como algumas habitações sociais foram demolidas para a construção de novas habitações sociais, pelo que, a quantidade de habitação social dos anos de 2011 e 2012 é um pouco menos do que a do ano de 2010

3. Situação actual de habitação dos arrendatários de habitação social

De acordo com os dados estatísticos do IH até Dezembro de 2014, 10 914 agregados familiares residem nas habitações sociais, sendo 30% agregados familiares compostos por 1 elemento, atingindo a percentagem de 31,04%, os agregados familiares compostos por 2 elementos são de 29,47%. (Tabela 3)

Tabela 3: Número dos agregados familiares, arrendatários de habitação social, conforme o número de elementos do agregado familiar (até Dezembro de 2014)

Número de elementos do agregado familiar	Quantidade	Proporção %
1 pessoa	3 388	31,04%
2 pessoas	3 216	29,47%
3 pessoas	2 220	20,34%
4 pessoas	1 413	12,95%
5 pessoas ou mais	677	6,20%
Total	10 914	100,00%

Fontes: IH

Não se pode negligenciar a percentagem dos agregados familiares compostos por 1 elemento, arrendatários de habitação social, cuja percentagem é de 30%, metade dos quais são idosos com 65 anos ou mais, representando 52,07%, a faixa etária entre 55 e 64 anos é de 27,01%. Segundo os dados estatísticos, muitos idosos residem sozinhos nas habitações sociais, é uma situação que merece toda a nossa atenção. (Tabela 4)

Tabela 4: Número dos arrendatários dos agregados familiares compostos por 1 elemento de habitação social, conforme a idade (até Dezembro de 2014)

Faixa etária agrupada pelo representante do agregado familiar	Quantidade	Proporção %
18-24	98	2,89%
25-34	157	4,63%
35-44	100	2,95%
45-54	354	10,45%
55-64	915	27,01%
65 ou mais	1 764	52,07%
Total	3 388	100,00%

Fontes: IH

Entre todos os arrendatários de habitação social e os representantes dos agregados familiares (ou seja os arrendatários) com 65 anos ou mais representam 35,25%, a faixa etária entre 55 e 64 anos é de 33,1%. (Tabela 5)

Tabela 5: Número dos arrendatários de habitação social, conforme a faixa etária agrupada pelo representante do agregado familiar (até Dezembro de 2014)

Faixa etária agrupada pelo representante do agregado familiar	Quantidade	Proporção %
18-24	119	1,09%
25-34	347	3,18%
35-44	587	5,38%
45-54	2 401	22,00%
55-64	3 613	33,10%
65 ou mais	3 847	35,25%
Total	10 914	100,00%

Fontes: IH

Quanto à renda, é classificada, de acordo com o total do rendimento mensal dos agregados familiares, sendo calculado de forma progressiva. A 1.^a classe de renda é o rendimento do agregado familiar que não ultrapassa as despesas de subsistência; a 2.^a classe de renda é o rendimento do agregado familiar que é superior às despesas de subsistência, mas não ultrapassa o limite máximo do rendimento; a 3.^a classe de renda é o rendimento do agregado familiar que ultrapassa o limite máximo do rendimento, mas não ultrapassa o dobro do mesmo; a 4.^a classe de renda é o rendimento do agregado familiar que ultrapassa o dobro do limite máximo do rendimento.

De acordo com os dados do IH, 712 agregados familiares (pagam a renda da 3.^a classe) têm o rendimento superior ao limite máximo do rendimento, mas inferior ao dobro do mesmo, 198 agregados familiares com o total do rendimento mensal ultrapassam, consecutivamente durante

os três anos, o limite máximo do rendimento, pagam as rendas em dobro; 43 agregados familiares (pagam a renda da 4.ª classe) têm o rendimento superior ao dobro do limite máximo do rendimento, nos quais 12 agregados familiares pagam as rendas em dobro, por motivo do total de renda mensal ultrapassar consecutivamente durante os dois anos o dobro do limite máximo do rendimento. (Tabela 6)

Tabela 6: Número do agregado familiar e percentagem, conforme a classe de renda (até Dezembro de 2014)

Classe de renda	Quantidade de agregado familiar	Percentagem
1.ª classe de renda	7 205	66,07%
2.ª classe de renda	2 945	27,01%
3.ª classe de renda	514	4,71%
4.ª classe de renda	31	0,28%
3.ª classe de renda em dobro	198	1,82%
4.ª classe de renda em dobro	12	0,11%
Total	10 905	100,00%

Fontes: IH

Nota: A quantidade total de agregado familiar não inclui os nove agregados familiares com cálculo das rendas a que se refere o Decreto-Lei n.º 1/91/M, de 14 de Janeiro

De acordo com os dados do IH, a média da renda mensal de mais de 60% dos agregados familiares, é menos do que 200 patacas, a de cerca de 25% dos agregados familiares, é menos do que 800 patacas, mas a dos agregados familiares (pagam 4.ª classe de renda) que têm o rendimento superior ao dobro do limite máximo do rendimento, é cerca de 7 600 patacas (0,28%), bem como a dos arrendatários (pagam 4.ª classe de renda em dobro) que têm o rendimento superior ao dobro do limite máximo do rendimento durante os dois anos consecutivos, sendo de 11 000 patacas (0,11%). (Tabela 7)

Tabela 7: Renda média, conforme a classe de renda (até Dezembro de 2014)

Classe de renda	Renda média (patacas)
1.ª classe de renda	191
2.ª classe de renda	724
3.ª classe de renda	3 349
4.ª classe de renda	7 628
3.ª classe de renda em dobro	5 037
4.ª classe de renda em dobro	11 183

Fontes: IH

4. A situação do acompanhamento dos agregados familiares na lista de espera de habitação social

Até Dezembro de 2014, o número total dos agregados familiares habilitados na lista é 3 841 (todos foram aceites na abertura do concurso para habitação social de 2013), dos quais, sendo 49,15% agregados familiares compostos por 1 elemento, os agregados familiares compostos por 2 elementos são de 29,39% e por 3 elementos são de 13,23%. (Tabela 8)

Tabela 8: Número de candidatos na lista de espera, de acordo com a estatística do número de elementos do agregado familiar (até Dezembro de 2014)

Número de elementos do agregado familiar	Quantidade	Proporção %
1 pessoa	1 888	49,15%
2 pessoas	1 129	29,39%
3 pessoas	508	13,23%
4 pessoas	245	6,38%
5 pessoas ou mais	71	1,85%
Total	3 841	100,00%

Fonte: IH

Não se pode negligenciar a percentagem dos agregados familiares compostos por 1 elemento, pessoas na lista geral de espera, cuja percentagem é cerca de 50%, mais de metade dos quais são pessoas de meia-idade a idosos com 55 anos ou mais, a faixa etária entre 55 e 64 anos, 65 anos ou mais, são de 26,06% e 29,66% respectivamente. Por outro lado, a maioria da faixa etária entre 18 e 24 anos é estudantes com a percentagem de cerca de 20%. (Tabela 9)

Tabela 9: Número de pessoas dos agregados familiares compostos por 1 elemento na lista de espera, de acordo com a estatística etária (até Dezembro de 2014)

Faixa etária agrupada pelo representante do agregado familiar	Quantidade	Proporção %
18-24	363	19,23%
25-34	146	7,73%
35-44	72	3,81%
45-54	255	13,51%
55-64	492	26,06%
65 ou mais	560	29,66%
Total	1 888	100,00%

Fonte: IH

O número dos candidatos na lista de espera, de acordo com a estatística da faixa etária agrupada pelo representante do agregado familiar, ocupa-se uma maior proporção de pessoas de meia-idade a idosos com 55 anos ou mais. (Tabela 10)

Tabela 10: Número de candidatos na lista de espera, de acordo com a estatística da faixa etária agrupada pelo representante do agregado familiar (até Dezembro de 2014)

Faixa etária agrupada pelo representante do agregado familiar	Quantidade	Proporção %
18-24	418	10,88%
25-34	340	8,85%
35-44	325	8,46%
45-54	705	18,35%
55-64	957	24,92%
65 ou mais	1 096	28,54%
Total	3 841	100,00%

Fonte: IH

Tendo em conta que os candidatos actuais na lista de espera de habitação social, dos quais, a percentagem da idade dos representantes dos agregados familiares com 55 anos ou mais ultrapassou os 50%, sendo a grande maioria agregados familiares compostos por 1 elemento. Segundo esta tendência, haverá cada vez mais idosos isolados, caso esta situação se mantenha, surgirá muitos problemas sociais, nomeadamente, falta do sistema de apoio para os idosos isolados, que levará ao aumento de necessidades de apoio exterior. Além disso, devido à tendência de descida em percentagem dos idosos que vivem com filhos, portanto, causando também um impacto nos valores da ética tradicional e valores familiares.

Capítulo II Conteúdo da revisão

1. Condições de candidatura

1. Termos da legislação vigente

De acordo com os termos da legislação vigente, podem candidatar-se ao arrendamento das habitações sociais os agregados familiares em situação económica desfavorecida e residentes em Macau, bem como os interessados que reúnam as condições idênticas às exigidas para os elementos dos agregados familiares residentes em Macau.

De acordo com a legislação, os agregados familiares candidatos têm que obedecer aos seguintes requisitos:

- Conjunto de pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação e estejam ligadas por laços de casamento, união de facto, parentesco, afinidade e adoção;
- O total do rendimento mensal e do património líquido não ultrapasse os limites estabelecidos no diploma complementar;
- Nenhum elemento do agregado familiar ser proprietário ou promitente-comprador de qualquer imobiliário ou fracção autónoma no território de Macau, ou proprietário ou concessionário de qualquer terreno do domínio privado no território de Macau, nos três anos anteriores ao termo da data da entrega do boletim de candidatura até à data de assinatura do contrato de arrendamento com o IH;
- A apresentação da candidatura é feita por um residente que tenha idade mínima de 18 anos e que resida na RAEM no mínimo há 7 anos;
- Com excepção dos cônjuges não residentes em Macau, os cônjuges dos elementos do agregado familiar são obrigatórios constar no mesmo boletim de candidatura;

- Nenhum elemento foi autorizado a aquisição da habitação económica pelo IH ou nenhum elemento consta no boletim de candidatura de outro agregado familiar que foram beneficiados pelo Regime de Bonificação de Juros em 4% para a aquisição da habitação ou pelo Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria.

2. Motivos e sugestões da revisão:

2.1 Revisão do limite mínimo da idade dos candidatos individuais

Tendo em consideração que, os destinatários das habitações sociais são agregados familiares em situação económica desfavorecida, quando o total do rendimento mensal e do património líquido dos agregados familiares não ultrapasse os limites estabelecidos no diploma complementar, são considerados agregados familiares em situação económica desfavorecida.

De acordo com as informações estatísticas de candidatura à habitação social de 2013, dentro dos candidatos individuais, cerca de 20% de indivíduos têm idades compreendidas entre os 18 e 24 anos¹, e estes candidatos são na maioria estudantes, que ainda não integraram no mercado de trabalho, cuja proveniência do rendimento económico é dos pais, não tendo qualquer rendimento económico, considera-se em situação económica desfavorecida, nos termos da legislação vigente. No entanto, em relação a estes candidatos, poderão ser considerados como indivíduos em situação económica desfavorável na sociedade? Estão com problemas habitacionais urgentes? Provocam com os agregados familiares em situação económica desfavorável aos recursos sociais? Tudo isso é notável.

1. Há 534 candidatos individuais de idade entre os 18 e 24 anos, 363 candidatos foram admitidos, dos quais, 275 são estudantes.

Considerando a situação real de Macau, os jovens, normalmente, passam o ensino superior na sua vida, e colocam no mercado de trabalho. De modo a definir de forma mais clara os destinatários de habitação social, e resolver melhor os problemas habitacionais dos agregados familiares em situação económica desfavorecida, sugere-se a seguinte revisão do limite mínimo da idade dos candidatos individuais:

Proposta 1: Ter completado 25 anos de idade.

Proposta 2: Ter completado 29 anos de idade.

O Governo presta muita atenção às solicitações de habitação dos jovens. Portanto, irá estudar a introdução dos novos tipos de habitação pública, para que as pessoas não tenham rendimentos suficientes para a aquisição de habitação privada, mas não reúnam os requisitos para a candidatura de habitação social, com o objectivo de fornecer um novo tipo de habitação pública e resolver os seus problemas habitacionais.

2.2 Flexibilização das restrições do património líquido total dos candidatos idosos.

Actualmente alguns idosos reformados², por terem ultrapassado o limite de património líquido estabelecido no diploma complementar, não preenchem os requisitos para a candidatura³ ao arrendamento das habitações sociais, mas ao mesmo tempo encontram-se na situação em que o seu rendimento é inferior ao limite mínimo estabelecido na “Lei da habitação económica” , não podendo assim candidatar a habitação económica. Estes interessados também enfrentam os problemas habitacionais.

2. Pessoa com idade igual ou superior a 65 anos.

3. Há 13 candidatos idosos excluídos por ultrapassaram o limite máximo do património líquido total no concurso de habitação social realizado em 2013.

Portanto, para demonstrar a preocupação aos idosos, depois de ter uma referência das respectivas disposições da região vizinha e do regime do subsídio do Instituto de Acção Social, propomos que seja flexibilizadas as restrições do património líquido total dos candidatos idosos, para os candidatos individuais ou os agregados familiares cujos elementos são idosos⁴, com idade igual ou superior a 65 anos, de modo a aumentar para o dobro do limite máximo do património líquido⁵.

2.3 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.

A legislação vigente regula 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 candidatar a habitação social. Caso estes interessados tenham problemas habitacionais, podem fazer o requerimento a título excepcional, ao IH, desde que devidamente justificado, o presidente do IH pode autorizar os membros a candidatarem-se à habitação social.

Considerando que o Regime da Bonificação de Juros de 4% e o Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria são os apoios financeiros, não ocupando os recursos de habitação pública. Como os elementos dos agregados familiares beneficiários, não afectam directamente com as suas candidaturas, propõe-se a

4. Elementos indicados no boletim de candidatura têm a idade igual ou superior a 65 anos.

5. Actualmente, o limite máximo do rendimento do agregado familiar com um elemento é de \$9 340, o património líquido total é de \$201 800. Caso o limite da proporção de poupança do rendimento mensal seja 10%, depois de 36 anos de trabalho, uma poupança de \$400 000 será obtida (calculada pela fórmula simples), ou seja, o dobro do valor do património líquido total.

flexibilização de uma forma global aos elementos dos agregados familiares beneficiários (não são proprietários) dos regimes supracitados, sem necessidade de solicitar ao IH a título excepcional, permitindo-lhes a candidatura a habitação social.

Quanto aos elementos de habitação económica, a pontuação e a distribuição da tipologia de habitação da candidatura a habitação económica estão de acordo com a situação dos agregados familiares. No entanto, com o decorrer do tempo, a estrutura familiar dos elementos dos agregados familiares, que têm residido nas habitações económicas após uns determinados anos, será alterada e os mesmos não encontrados os problemas habitacionais. Assim, propõe-se a flexibilização aos elementos dos agregados familiares respectivos, que residiram nas habitações económicas após uns determinados anos, sem necessidade de solicitar ao IH a título excepcional, permitindo-lhes a candidatura a habitação social. No entanto, deve prestar atenção à situação de repetição de serem beneficiários dos recursos de habitação pública pelo que, é necessário estudar a flexibilidade do período de ocupação para os elementos dos agregados familiares (não são proprietários) registados nas habitações económicas:

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

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

Para os proprietários beneficiários de habitação económica, do Regime da Bonificação de Juros de 4%, do Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria e para os elementos (não são proprietários) dos agregados familiares das habitações económicas não correspondem as duas propostas acima referidas, são regulados pela legislação vigente, só podem apresentar a sua candidatura a título excepcional, os casos serão analisados, apreciados e autorizados independentemente pelo IH.

2.4 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 e até à data de celebração do contrato de arrendamento com o IH, o candidato não pode possuir propriedades em Macau; e os que possuem património no exterior de Macau, são obrigados a declará-lo ao IH, tendo o valor do património líquido de se enquadrar no limite estipulado pelo diploma complementar.

Em relação ao facto de não permitir possuir as propriedades em Macau nos 3 anos anteriores à data de apresentação da candidatura, tendo em consideração que as habitações sociais são destinadas a resolver as necessidades da habitação dos agregados familiares em situação económica desfavorecida, caso qualquer um dos agregados familiares, após a venda das suas propriedades privadas, transfira o dinheiro e 3 anos depois, já preencha os requisitos de candidatura a habitação social, este acto não corresponde aos interesses públicos, surgindo também os problemas de que algumas pessoas sem necessidades reais correm aos recursos de habitação social; e ao mesmo tempo, relativamente ao requisito actual de não poder possuir propriedades, este diz respeito à região de Macau, se se pretende englobar outras regiões exteriores a Macau é necessário efectuar uma revisão da lei. Tendo em consideração a atribuição razoável dos recursos públicos, estamos disponíveis em ouvir as opiniões da sociedade sobre esta matéria.

De acordo com os dados do IH, no concurso de habitação social realizadas em 2013, 271 candidatos foram excluídos por possuir de propriedade nos 3 anos anteriores à data de apresentação de candidatura e, 176 foram aceites por possuir de propriedade nos 3 anos seguintes mas nos 5 anos anteriores à data de apresentação de candidatura.

De modo a concretizar a finalidade de habitação social que tem o objectivo de resolver a necessidade de habitação dos agregados familiares em situação económica desfavorecidas,

pelo que, é necessário rever as disposições relativas à proibição da posse de propriedades, propomos que o período passe a ser de 5 anos em vez dos actuais 3 anos anteriores à apresentação de candidatura, e que o seu âmbito seja alargado, no sentido de abranger as propriedades situadas nas regiões exteriores a Macau, ou seja, propõe-se a revisão de um dos requisitos relativo ao arrendamento da habitação social: os candidatos não podem possuir propriedades em Macau ou no exterior no período de 5 anos antes do termo do prazo para entrega do boletim de candidatura e até à data de celebração do contrato de arrendamento com o Instituto de Habitação.

2. Regime de candidatura

1. Termos da legislação vigente

Os termos da legislação vigente regulam que o concurso geral de habitação social é aberto sempre que tal seja considerada necessária pelo IH.

Os interessados que pretendem apresentar as candidaturas, devem entregar a candidatura dentro do prazo indicado. Findo o prazo de entrega das candidaturas, o IH procederá à apreciação dos requisitos de candidatos e a classificação e ordenação conforme as condições socioeconómicas e habitacionais dos candidatos habilitados, se a classificação for mais alta, a ordenação será feita prioritariamente, e a atribuição da habitação poderá ser mais rápida, a fim de concretizar o objectivo de dar prioridade aos agregados familiares mais carenciados.

Antes da atribuição de habitação, o IH fez novamente a apreciação que os candidatos preenchiam ou não os requisitos de candidatura ao arrendamento de habitação social. Os candidatos têm duas oportunidades para lhes serem atribuídas a habitação, isto é, se os candidatos não pretenderem ocupar as habitações na primeira atribuição de habitação, poderão escolher desistir da sua posição, implicando a mudança do seu lugar para o último da lista geral de espera; na segunda vez, devem aceitar a atribuição de habitação, caso contrário, serão excluídos na lista geral de espera.

Além disso, caso os 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, podem apresentar, por forma escrita, a candidatura de “casos excepcionais” ao presidente do IH. Depois de apreciar e confirmar os respectivos factos, o presidente do IH pode autorizar a atribuição de habitações sociais a essas pessoas.

2. Motivos e sugestões da revisão

2.1 Critério de classificação

O critério de classificação actual baseia-se principalmente nas condições socioeconómicas e habitacionais dos candidatos no momento da apresentação do boletim de candidatura, nomeadamente, o tempo de residência em Macau, o tipo de habitação que residia, a idade do edifício, o rendimento “per capita” do agregado familiar, a deficiência física ou mental, a doença prolongada que conduz à incapacidade de trabalho e a presença de idosos na família.

Como o critério de classificação acima referido já está em vigor há muitos anos, para manter os bons princípios baseados na experiência e tradição locais e para demonstrar que o Governo da RAEM tem incentivado a convivência entre idosos e jovens e tem prestado os cuidados aos agregados familiares ou indivíduos com dificuldades habitacionais urgentes, além de ter em consideração o ajustamento de cada item da classificação e os valores obtidos, sugerimos adicionar os seguintes factores de classificação:

- (1) Apresentação da candidatura pelo representante do agregado familiar, juntamente com ascendente com idade igual ou superior a 65 anos, ou com parentes com deficiências na linha recta ou no 2.º grau da linha colateral; (Depois da atribuição da habitação social, caso a desistência do elemento do agregado familiar seja ascendente ou deficiente, todos os elementos deste agregado familiar devem, porém, sair da habitação social, ou não se podem entregar a nova candidatura de habitação pública.)
- (2) Reside na residência temporária prestada pelas instituições sem fins lucrativos ou pelo Governo.

2.2 Número de atribuição

Actualmente, os agregados familiares, que se encontram na lista de espera de habitação social, têm duas oportunidades para lhes serem atribuídas a habitação. As habitações sociais são para resolver a necessidade de habitação dos agregados familiares em situação económica desfavorecida, pelo que, quando as habitações forem atribuídas aos candidatos e estes não pretenderem ocupar as habitações, podem ser considerados que não têm a necessidade de habitação urgente, e podendo futuramente repetir a sua candidatura.

Portanto, para uma melhor utilização dos recursos de habitação social, e evitar o desperdício desnecessário dos recursos administrativos, sugerimos cancelar a regra sobre os candidatos que não pretendem ocupar as habitações na primeira atribuição da habitação, e a mudança do seu lugar para o último da lista geral de espera, isto é, os agregados familiares só têm uma oportunidade para lhes serem atribuídas a habitação.

3. Definição e acompanhamento dos agregados familiares com rendimento superior ao limite e das famílias ricas

1. Termos da legislação vigente

A legislação vigente regula que o limite do total do rendimento mensal, é considerado como um critério para verificar se o agregado familiar se encontra em situação económica desfavorecida. Quando o montante total do rendimento mensal do agregado familiar, arrendatário de habitação social, ultrapassa o limite máximo previsto, não se considera como um agregado familiar em situação económica desfavorecida mas como um agregado familiar com rendimento superior ao limite.

Actualmente, os agregados familiares com rendimento superior ao limite são divididos em dois tipos, o primeiro tipo é aquele cujo montante total do rendimento dos agregados familiares ultrapassa o limite mas não ultrapassa o dobro do limite; o segundo tipo é aquele cujo montante total do rendimento dos agregados familiares ultrapassa o dobro do limite.

Relativamente ao primeiro tipo dos arrendatários, caso se encontre na mesma situação em três anos consecutivos, após três anos, o IH pode denunciar o contrato de arrendamento, recuperar a fracção ou pedir ao arrendatário o pagamento em dobro da renda; quanto ao segundo tipo dos arrendatários, caso se encontre na mesma situação em dois anos consecutivos, após dois anos, o IH pode denunciar o contrato de arrendamento ou pedir ao arrendatário o pagamento em dobro da renda.

O total do rendimento mensal do agregado familiar é classificado de acordo com o regime de arrendamento vigente⁶, pela forma progressiva. Isto significa que quanto maior for o rendimento, mais elevada será a percentagem da renda sobre o rendimento. A renda é calculada conforme com as fórmulas seguintes:

6. Previsto pela disposição do n.º 3 do Despacho do Chefe do Executivo n.º 179/2012, alterado pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 1/2015

Escalão do valor da renda a pagar (Rd)	Fórmula	Total do rendimento mensal do agregado familiar (Rn)
1.º escalão (Rd1)	$Rd1n = DS_n \times 2,5\%$	Rn igual ou inferior a DS _n
2.º escalão (Rd2)	$Rd2n = DS_n \times 2,5\% + (Rn - DS_n) \times 17,5\%$	Rn superior a DS _n mas igual ou inferior a LR _n
3.º escalão (Rd3)	$Rd3n = DS_n \times 2,5\% + (LR_n - DS_n) \times 17,5\% + (Rn - LR_n) \times 20\%$	Rn superior a LR _n mas igual ou inferior ao dobro de LR _n
4.º escalão (Rd4)	$Rd4n = DS_n \times 2,5\% + (LR_n - DS_n) \times 17,5\% + LR_n \times 20\% + (Rn - 2 \times LR_n) \times 22\%$	Rn superior ao dobro de LR _n

Rd — escalão da renda a pagar;

n — número de elementos do agregado familiar;

Rn — total do rendimento mensal de n;

LR_n — limite máximo do total do rendimento mensal de n;

DS_n — despesa de subsistência de n.

Referindo-se a acima, caso a renda ultrapasse o limite, mas não ultrapassa o dobro a renda, a proporção do arrendamento da parte do rendimento fica em 20%. Caso ultrapasse o dobro, a proporção fica em 22%.

2. Motivos e sugestões da revisão

2.1 Definição clara dos agregados familiares com rendimento superior ao limite e das famílias ricas

O limite do rendimento actualmente do agregado familiar com um elemento é de 9 340 patacas⁷. O rendimento superior ao dobro do limite, significa que o rendimento ultrapassa 18 680 patacas.

Quanto aos arrendatários de habitação social com rendimento superior ao limite máximo, isto é, o rendimento ultrapassa o limite máximo dos agregados familiares em situação económica desfavorecida, de acordo com a legislação vigente, depois de um determinado período, pode proceder-se à cobrança do dobro da renda ou a denúncia do contrato, e pode recuperar-se a habitação social arrendatária. Caso se recupere a habitação arrendatária, pode prever-se que a situação do rendimento dos respectivos arrendatários não esteja estável, irão ter determinada pressão económica, quando arrendarem as habitações no mercado privado com pagamento da renda elevada.

Assim, deve considerar a criação de uma esfera de segurança. De acordo com os dados publicados pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, relativos ao inquérito ao emprego de Outubro a Dezembro de 2014, a mediana do rendimento mensal dos residentes locais no quarto trimestre de 2014 foi de 16 000 patacas, a percentagem dos arrendatários com rendimento superior ao dobro do limite máximo do rendimento (isto é, a renda ultrapassa 18 680 patacas) é 16,75% ou mais o rendimento mensal é superior à mediana do rendimento mensal dos residentes locais, quer dizer que estes arrendatários já têm uma vida com um nível mais elevado do que os residentes gerais de Macau.

7. Previsto pelas disposições da tabela I do n.º 1 do Despacho do Chefe do Executivo n.º 179/2012, alterado pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 1/2015.

A fim de executar com eficácia o mecanismo da saída das famílias ricas, é necessário definir as famílias ricas, pelo que propõe-se o seguinte:

Quanto aos arrendatários com rendimento superior ao limite máximo, mas não ultrapassa o dobro do mesmo, são definidos como arrendatários com rendimento superior ao limite; quanto aos arrendatários com rendimento superior ao dobro do limite, são definidos como famílias ricas.

2.2 Acompanhamento dos arrendatários com rendimento superior ao limite e das famílias ricas

Actualmente, quando o rendimento dos arrendatários é superior ao limite máximo num determinado período, o IH pode denunciar o contrato de arrendamento ou proceder-se a uma cobrança o dobro da renda. Como o IH pode acompanhar, de uma forma livre, os casos existem na sociedade diferentes vozes sobre esse acompanhamento, para tal, o IH deve rever o acompanhamento dos arrendatários com rendimento superior ao limite e das famílias ricas.

De acordo com a definição das famílias ricas acima referida, pode considerar-se que, quando um arrendatário for classificado como família rica, deverá pagar o dobro da renda nos 2 anos seguintes. Após o pagamento durante 2 anos do dobro da renda, caso se verifique que este arrendatário ainda é família rica, o IH deve denunciar o contrato e recuperar a fracção de habitação social, ou seja, o arrendatário se encontra numa situação económica contínua estável, deve sair da sua habitação social.

Propomos que a isenção da saída de habitação social para os arrendatários com rendimento superior ao limite. Quanto às famílias ricas, a saída deve ser obrigatória, após a cobrança do dobro da renda de 2 anos, ou seja, após 4 anos com rendimento superior ao dobro

do limite máximo, a saída deve ser obrigatória.

2.3 Aumento da percentagem da renda das famílias ricas

De acordo com os dados estatísticos do IH, até Dezembro de 2014, a média da renda mensal dos agregados familiares com rendimento não superior ao limite máximo, que são agregados familiares em situação económica desfavorecida, não excede 800 patacas, representando cerca de 6% do rendimento médio; a média da renda mensal dos agregados familiares com rendimento superior ao limite máximo mas não superior ao dobro do limite é aproximadamente de 3 400 patacas, representando cerca de 15% do rendimento médio; a média da renda mensal dos agregados familiares com rendimento superior ao dobro do limite é aproximadamente de 7 600 patacas, representando cerca de 20% do rendimento médio. Isto significa que quanto maior for o rendimento, mais elevada será a percentagem da renda sobre o rendimento.

O total do rendimento mensal do agregado familiar é classificado de acordo com o regime da renda vigente, pela forma progressiva, correspondendo as aspirações da sociedade.

De acordo com a definição das famílias ricas relativa ao ponto 2.1, para os agregados familiares com a renda superior ao dobro do limite, a percentagem da renda para aquela parte do rendimento fica em 22%. A fim de satisfazer muito melhor as necessidades habitacionais para os agregados familiares em situação económica desfavorecida, com as funções das habitações sociais, propomos que seja aumentada a percentagem da renda para aquela parte do rendimento superior ao dobro do limite máximo até 30%, com o objectivo de dinamizar a saída voluntária das famílias ricas.

4.Regime de administração e de sanção

1. Termos da legislação vigente

Os termos da legislação vigente definem as obrigações que o arrendatário deve cumprir, enquanto estiver a arrendar a habitação social, como: pagar a renda a tempo; não utilizar a habitação para fim diverso daquele a que se destina; não proceder de forma a criar risco para a segurança e salubridade do edifício; etc. Caso o arrendatário não cumpra as respectivas obrigações, o IH tem o direito de rescindir o contrato de arrendamento.

E da legislação vigente também constam as obrigações que o arrendatário e os seus elementos do agregado familiar devem cumprir, quando utilizam as áreas interiores e exteriores dos edifícios, como: não deitar nos esgotos objectos que os possam obstruir; não atirar, da varanda ou janela, lixos ou outros objectos; no uso das partes comuns, não conspurcar nem danificar as instalações ou os equipamentos, etc. Caso o arrendatário e os seus elementos do agregado familiar não cumpram as respectivas obrigações, podem ser sancionados com multa desde 500 a 1 500 patacas.

Além disso, caso se trate da primeira infracção, o IH poderá substituir a multa por advertência. Em caso de reincidência no período de dois anos da prática de infracção, o valor mínimo da multa é elevado de um quarto e o valor máximo permanece inalterado.

2. Motivos e sugestões da revisão

Segundo a legislação vigente, o arrendatário e os seus elementos do agregado familiar que não cumprem as obrigações de utilização nas áreas interiores e exteriores dos edifícios, serão sancionados apenas com aplicação de multa, e o valor máximo da multa é de 1 500 patacas. Caso se trate da primeira infracção, é determinado que o IH substitua a multa por

advertência; se for por reincidência, o valor da multa é elevado apenas sobre o valor mínimo da mesma. Dado que a aplicação da sanção é relativamente leve, não provoca o efeito dissuasório nos infractores.

De acordo com a legislação vigente, os actos infractórios não resultam em rescisão do contrato de arrendamento, excepto os que criam risco para a segurança e salubridade do edifício, actos esses são difíceis de definir. Nesse sentido, tendo como referência a administração de habitação pública da região vizinha – Hong Kong, sugerimos introduzir o regime de dedução de pontos na administração de habitação social:

2.1 Introdução do regime de dedução de pontos na administração de habitação social

Após um determinado período, com o acumular dos pontos deduzidos e atingindo uma determinada quota, será considerado um acto que cria risco para a segurança e salubridade do edifício, o IH terá direito de rescindir o contrato de arrendamento.

A introdução do regime de dedução de pontos serve principalmente para combater o risco de higiene ambiental do edifício ou os comportamentos impróprios que perturbem os vizinhos. A gravidade do comportamento e a reincidência na mesma infracção serão consideradas na definição dos pontos a ser descontados.

Ao considerar globalmente a situação actual de infracção dos arrendatários de habitação social, sugere-se deduzir 2, 4 ou 6 pontos para diferentes graus de gravidade dos actos infractórios:

- Se dentro dos bairros sociais se arremessar lixo nos espaços públicos; dentro da fracção acumular uma grande quantidade de lixo ou resíduos, provocando cheiros desagradáveis e

- perturbando a salubridade, deduzam-se 2 pontos;
- Se dentro dos bairros sociais houver reuniões nos espaços públicos para jogo e aposta; atirar objectos pelas varandas ou janelas; sujar, danificar ou subtrair instalações ou equipamentos públicos, deduzam-se 4 pontos;
 - Se tiver na fracção, substâncias perigosas ou insalubres proibidas conforme a regulamentação em vigor; utilizar máquinas ou exercer quaisquer actividades que possam danificar o edifício ou perturbar a vizinhança, deduzam-se 6 pontos.

Quanto à dedução dos pontos dos arrendatários que cometem infracções, se dentro de um determinado período, por exemplo de dois anos, o arrendatário reincidir na mesma infracção, deduz-se 1,5 vezes dos pontos.

E num determinado período, por exemplo dentro de dois anos, se os pontos descontados atingirem uma determinada quota, por exemplo 30 pontos ou mais, o IH terá o direito de rescindir o contrato de arrendamento de habitação social com o respectivo arrendatário.

O regime de dedução de pontos na administração de habitação social tem como alvo os arrendatários, ou seja, estão os agregados familiares das fracções sujeitos à dedução de pontos. Para oferecer uma oportunidade de correcção dos hábitos incorrectos dos arrendatários, os pontos deduzidos têm “data de validade” . Supondo-se que a “data de validade” seja de 2 anos, cada acto impróprio será caducado após 2 anos, a contar a partir do dia da infracção cometida, isto é, deduzem-se os pontos na pontuação final do respectivo arrendatário.

Dado que o regime de dedução de pontos é um novo regime, ao conjugar com o regime actual de sanções, pode acontecer que uns casos sejam tratados com demasiada rigidez. Para isso, sugerem-se as seguintes propostas de tratamento, para que os diversos sectores da sociedade possam discutir:

Proposta 1: Manter o actual regime de aplicação de sanções e aumentar o respectivo valor da multa.

Proposta 2: Aumentar o respectivo valor da multa, e, acrescentando o regime de dedução de pontos no actual regime sancionatório, efectuar a advertência escrita ou a aplicação da multa e simultaneamente deduzir pontos.

2.2 Problemas sobre animais domésticos (cães)

Na questão de ter animais domésticos, segundo a legislação vigente, é definido 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.

Actualmente temos recebido reclamações com frequência sobre o facto de haver arrendatários que deixem as excreções dos seus cães nas partes comuns dos edifícios, o que perturba a higiene ambiental; e que o latido dos cães perturba o descanso dos vizinhos, etc. Também há casos de aparecimento de conflitos entre os arrendatários e a vizinhança, devido à questão de terem cães domésticos.

Devido à dificuldade de obter provas nas situações de infracção, constitui-se um desafio no procedimento da aplicação de multa, e simultaneamente, não se verificam efeitos dissuasores quanto à aplicação de sanções pecuniárias aos arrendatários.

Relativamente à questão se é adequado ter cães domésticos nas habitações sociais, pode-se tomar como referência a região vizinha – Hong Kong, que não permite ter cães domésticos nas habitações públicas.

Assim sugerem-se presentemente as seguintes propostas de tratamento, para que os

diversos sectores da sociedade possam discutir:

Proposta 1: Proibição de ter cães domésticos.

Proposta 2: Limitação do número de cães domésticos que cada agregado familiar possa ter em 1, sendo ainda necessária a obtenção da autorização prévia para esse efeito por parte dos arrendatários.

As situações dos arrendatários que já tenham cães serão reguladas por disposições transitórias. Os arrendatários terão obrigatoriamente de obter a autorização prévia para poder continuar a ter cães.

Capítulo III Conclusão

O Governo está aberto aos conteúdos das propostas dos textos para consulta supra referidos e pretende auscultar, com esta consulta, as opiniões dos diferentes sectores da sociedade, a fim de aperfeiçoar as respectivas legislações com o aproveitamento dos benefícios da sabedoria colectiva. O Governo convida os interessados a apresentarem as suas opiniões e sugestões sobre o conteúdo do presente Documento de Consulta, cujos principais tópicos de consulta são os seguintes:

1.Condições de candidatura			
Itens a ser revistos ou adicionados	Regime vigente	Sugestões da revisão ou do adicionamento	Motivos
1. Revisão do limite mínimo da idade dos candidatos individuais.	A apresentação da candidatura é feita por um residente que tenha idade mínima de 18 anos e que resida na RAEM no mínimo há 7 anos.	Proposta 1: ter completado 25 anos de idade; Proposta 2: ter completado 29 anos de idade.	De acordo com as informações estatísticas de candidatura à habitação social de 2013, dentro dos candidatos individuais, cerca de 20% de indivíduos têm idades compreendidas entre os 18 e 24 anos, e estes são na maioria estudantes, que ainda não integraram no mercado de trabalho. Embora a situação económica desfavorecida seja qualificada pelo rendimento mensal e pelo património líquido, no entanto, em relação a estes candidatos, poderão ser considerados como indivíduos em situação económica desfavorável na sociedade? Estarão perante problemas habitacionais urgentes?

Itens a ser revistos ou adicionados	Regime vigente	Sugestões da revisão ou do adicionamento	Motivos
2. Flexibilização das restrições do total do património líquido dos candidatos idosos.	O total do património líquido não ultrapasse os limites estabelecidos no diploma complementar.	Flexibilização das restrições do total do património líquido dos candidatos idosos, para os candidatos individuais ou os agregados familiares cujos elementos são idosos, com idade igual ou superior a 65 anos, de modo a aumentar para o dobro do limite máximo do património líquido.	Actualmente alguns idosos reformados, por terem ultrapassado o limite do total do património líquido estabelecido no diploma complementar, não preenchem os requisitos para a candidatura ao arrendamento das habitações sociais, mas ao mesmo tempo encontram-se na situação em que o seu rendimento é inferior ao limite mínimo estabelecido na “Lei da habitação económica”, não podendo assim adquirir a habitação económica. Estes indivíduos também enfrentam problemas habitacionais.
3. 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.	A legislação vigente limita 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, à candidatura das habitações sociais. Caso estes indivíduos tenham motivos justificativos, podem fazer o requerimento a título excepcional, ao presidente do IH, que pode autorizar estes elementos a candidatarem-se à habitação social.	1. Para os elementos (não proprietários) dos agregados familiares beneficiados de juros de 4% e de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria, seja dada flexibilização de uma forma global e autorização a eles à candidatura da habitação social sem ter que solicitar a autorização a título excepcional ao IH.	1. Considerando que o Regime da Bonificação de Juros de 4% e o Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria são os apoios financeiros, não ocupando os recursos de habitação pública e, para os elementos de agregados familiares beneficiários, os mesmos não exercem uma influência directa com a candidatura;

Itens a ser revistos ou adicionados	Regime vigente	Sugestões da revisão ou do adicionamento	Motivos
		<p>2. Para os elementos (não proprietários) dos agregados familiares, que têm residido nas habitações económicas após uns determinados anos, seja dada também flexibilização, autorização a eles à candidatura da habitação social sem ter que solicitar a autorização a título excepcional ao IH. Assim, é necessário rever o período de residência passível de flexibilização:</p> <p>Proposta 1: Quando perfazer 8 anos contados a partir da data da entrega e usufruto da fracção da habitação económica;</p> <p>Proposta 2: Quando perfazer 10 anos contados a partir da data da entrega e usufruto da fracção da habitação económica.</p>	<p>2. Com o decorrer do tempo, a estrutura familiar dos elementos dos agregados familiares, que têm residido nas habitações económicas após uns determinados anos, será alterada e os mesmos não encontrados os problemas habitacionais.</p>

Itens a ser revistos ou adicionados	Regime vigente	Sugestões da revisão ou do adicionamento	Motivos
4. Revisão das disposições relativas à proibição da posse de propriedades.	Não permite possuir propriedades em Macau nos três anos anteriores à data de apresentação da candidatura; os candidatos que possuem património no exterior de Macau, são obrigados a declará-lo ao IH, tendo o valor do património líquido de se enquadrar no limite estipulado pelo diploma complementar.	<ol style="list-style-type: none"> 1. A proibição da posse de propriedades em Macau nos três anos anteriores passa a ser nos cinco anos anteriores à data de apresentação da candidatura; 2. O âmbito da proibição da posse de propriedades é alargado no sentido de abranger não só as propriedades situadas em Macau (de acordo com a legislação vigente) como também as situadas nas regiões exteriores de Macau. 	Para resolver as necessidades de habitação dos agregados familiares em situação económica desfavorecida, a não permissão de possuir as propriedades em Macau nos três anos anteriores à data da apresentação da candidatura já não corresponde ao interesse público.

2. Regime de candidatura

Itens a ser revistos ou adicionados	Regime vigente	Sugestões da revisão ou do adicionamento	Motivos
1. Critério de classificação	<p>A classificação actual é conforme os seguintes factores:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tempo de residência em Macau 2. Tipo de habitação 3. Idade do edifício 4. Rendimento “per capital” do agregado familiar 5. Deficiência física ou mental 6. Doença prolongada que conduz à incapacidade de trabalho 7. Presença ou não de idosos na família 	<p>Adicionar os seguintes factores de classificação:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apresentação da candidatura pelo representante do agregado familiar, juntamente com ascendente com idade igual ou superior a 65 anos, ou com parentes com deficiências na linha recta ou no 2.º grau da linha colateral; 2. Reside na residência temporária prestada pelas instituições sem fins lucrativos ou pelo Governo. 	O critério de classificação já está em vigor há muitos anos. Para manter os bons princípios baseados na experiência e tradição locais e para demonstrar que o Governo da RAEM tem incentivado convivência entre idosos e jovens e prestado os cuidados aos agregados familiares ou indivíduos com dificuldades habitacionais urgentes.

Itens a ser revistos ou adicionados	Regime vigente	Sugestões da revisão ou do adicionamento	Motivos
2. Número de atribuição.	Actualmente, os agregados familiares que se encontram na lista de espera de habitação social, têm duas oportunidades para lhes ser atribuída a habitação. Quando as habitações forem atribuídas aos candidatos e estes não pretenderem ocupar as habitações, podem mudar do seu lugar para o último da lista geral de espera.	Cancelar a regra sobre a mudança do seu lugar para o último da lista geral de espera, dos candidatos que não pretendem ocupar as habitações na primeira atribuição da habitação, isto é, os agregados familiares só têm uma oportunidade para lhes ser atribuída a habitação.	Para uma melhor utilização dos recursos de habitação social e evitar o desperdício desnecessário dos recursos administrativos, quando os candidatos não pretenderem ocupar as habitações que lhes foram atribuídas, podem ser vistos como não tendo a necessidade de habitação urgente. Os candidatos poderão repetir a sua candidatura no futuro.

3. Definição e acompanhamento dos agregados familiares com rendimento superior ao limite e das famílias ricas

Itens a ser revistos ou adicionados	Regime vigente	Sugestões da revisão ou do adicionamento	Motivos
1. Definição dos agregados familiares com rendimento superior ao limite e das famílias ricas.	1. Actualmente, os agregados familiares com rendimento superior ao limite, cujo montante total do rendimento ultrapassa o limite máximo do rendimento mas não ultrapassa o dobro do limite, caso se encontrem na mesma situação durante três anos consecutivos, após três anos, o IH pode denunciar o contrato de arrendamento e recuperar a fracção, ou pedir aos arrendatários o pagamento em dobro da renda;	1. Entende-se por agregados familiares com rendimento superior ao limite, os agregados familiares, cujo rendimento ultrapassa o limite máximo do rendimento mas não ultrapassa o dobro do mesmo; 2. Entende-se por famílias ricas, os agregados familiares, cujo rendimento ultrapassa o dobro do limite máximo do rendimento.	Para os arrendatários de habitação social cujo montante total do rendimento ultrapassa um pouco do limite, isto é, ultrapassa o limite máximo dos agregados familiares em situação económica desfavorecida, depois de um determinado período, procede-se a denúncia do contrato e recupera-se a fracção que estão a arrendar, com isto pode prever-se isto que os respectivos arrendatários terão determinada pressão económica quando arrendarem fracções no mercado privado. Assim,

Itens a ser revistos ou adicionados	Regime vigente	Sugestões da revisão ou do adicionamento	Motivos
	<p>2. Os arrendatários com rendimento superior ao limite máximo, cujo montante total do rendimento ultrapassa o dobro do limite máximo do rendimento, caso se encontrem na mesma situação durante dois anos consecutivos, após dois anos, o IH pode denunciar o contrato de arrendamento e recuperar a fracção, ou pedir aos arrendatários o pagamento em dobro da renda.</p>		<p>deve-se criar uma esfera de segurança, para que os arrendatários com rendimento superior ao limite, depois de devolverem a habitação social, não fiquem sem capacidade para arrendar uma fracção no mercado privado.</p>
<p>2. Acompanhamento dos agregados familiares com rendimento superior ao limite e das famílias ricas.</p>	<p>Actualmente, quando o rendimento dos arrendatários é superior ao limite máximo num determinado prazo, o IH pode denunciar o contrato de arrendamento ou pedir o pagamento em dobro da renda.</p>	<p>1. Isenção da saída de habitação social para os arrendatários com rendimento superior ao limite, de acordo com o que foi proposto inicialmente;</p> <p>2. Quanto às famílias ricas, a saída deve ser obrigatória, após a cobrança do dobro da renda de 2 anos (isto é, o IH denuncia o contrato de arrendamento e recupera a fracção).</p>	<p>Considerar-se que, quando um arrendatário for classificado como família rica, deverá pagar o dobro da renda nos 2 anos seguintes. Após o pagamento durante 2 anos do dobro da renda, caso se verifique que este arrendatário ainda é família rica, o IH deve denunciar o contrato e recuperar a fracção de habitação social, ou seja, o arrendatário se encontra numa situação económica contínua estável, deve sair da sua habitação social.</p>

Itens a ser revistos ou adicionados	Regime vigente	Sugestões da revisão ou do adicionamento	Motivos
<p>3. Aumento da percentagem da renda das famílias ricas.</p>	<p>Para os agregados familiares com a renda superior ao dobro do limite, a percentagem da renda para aquela parte do rendimento fica em 22%.</p>	<p>Aumento da percentagem da renda para aquela parte do rendimento superior ao dobro do limite máximo até 30%.</p>	<p>A fim de resolver a necessidade habitacional para os agregados familiares em situação económica desfavorecida, melhor função das habitações sociais, e com o objectivo de dinamizar a saída voluntária das famílias ricas.</p>

4. Regime de administração e de sanção			
Itens a ser revistos ou adicionados	Regime vigente	Sugestões da revisão ou do adicionamento	Motivos
1. Introdução do regime de dedução de pontos na administração de habitação social.	Segundo a legislação vigente, o arrendatário e os seus elementos do agregado familiar, que não cumprem as obrigações de utilização nas áreas interiores e exteriores dos edifícios, serão sancionadas apenas com aplicação de multa, cujo valor máximo é de 1 500 patacas. De acordo com as disposições vigentes, os actos infractórios não resultam em rescisão do contrato de arrendamento, excepto os que criam risco para a segurança e salubridade do edifício.	Proposta 1: Manter o actual regime de aplicação de sanções e aumentar o respectivo valor da multa. Proposta 2: Aumentar o respectivo valor da multa, e, acrescentando o regime de dedução de pontos no actual regime sancionatório, efectuar a advertência escrita ou a aplicação da multa e simultaneamente, deduzir pontos.	Serve principalmente para combater os comportamentos impróprios que criem o risco de higiene ambiental do edifício ou perturbem os vizinhos. Quando num determinado período, os pontos descontados atingirem uma determinada quota, será considerado como acto que cria risco para a segurança e salubridade do edifício, tendo o IH o direito de rescindir o contrato de arrendamento. Além disso, para oferecer uma oportunidade de correcção dos hábitos incorrectos dos arrendatários, os pontos deduzidos têm “data de validade”. Supondo-se que a “data de validade” seja de 2 anos, cada acto impróprio será caducado após 2 anos, a contar a partir do dia da infracção cometida, isto é, deduzem-se os pontos na pontuação final do respectivo arrendatário.

Itens a ser revistos ou adicionados	Regime vigente	Sugestões da revisão ou do adicionamento	Motivos
<p>2. Problemas sobre animais domésticos (cães)</p>	<p>Segundo a legislação vigente, é definido 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.</p>	<p>Proposta 1: Proibição de ter cães domésticos; Proposta 2: Limitação do número de cães domésticos que cada agregado familiar possa ter em 1, sendo ainda necessária a obtenção da autorização prévia para esse efeito por parte dos arrendatários.</p> <p>As situações dos arrendatários que já tenham cães serão reguladas por disposições transitórias. Os arrendatários terão obrigatoriamente de obter a autorização prévia para poder continuar a ter cães.</p>	<p>Actualmente temos recebido reclamações com frequência sobre o facto de haver arrendatários que deixem as excreções dos seus cães nas partes comuns dos edifícios, o que perturba a higiene ambiental; e que o latido dos cães perturba o descanso dos vizinhos, etc. Também há casos de aparecimento de conflitos entre os arrendatários e a vizinhança, devido à questão de terem cães domésticos. Para reforçar a administração nos bairros sociais, sugerem-se presentemente duas propostas de tratamento, para que os diversos sectores da sociedade possam discutir.</p>

Dados da legislação vigente sobre habitação social:

1. Regulamento Administrativo n.º 25/2009 (Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social)
2. Artigos 21.º, 24.º, 42.º, n.º 3 do artigo 44.º, artigo 46.º, n.º 3 do artigo 81.º e artigo 82.º do Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto
3. Regulamento de Candidatura para Atribuição de Habitação Social, aprovado pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 296/2009 (alterado pelos Despachos do Chefe do Executivo n.os 141/2013 e 141/2012)
4. Despacho do Chefe do Executivo n.º 179/2012 - Define o total do rendimento mensal e do património líquido do agregado familiar e o cálculo das rendas, conforme a alínea 3) do artigo 2.º e o artigo 14.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, bem como fixa a despesa de subsistência do agregado familiar (alterado pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 1/2015)

