



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Para garantir a qualidade mínima da habitabilidade nos prédios privados, há que encarar com frontalidade a questão das áreas

Segundo os dados da Direcção dos Serviços de Estatísticas e Censos, no 4.º trimestre de 2020, o custo por metro quadrado de uma fracção autónoma para fins habitacionais no mercado privado cifrava-se em 108 969 patacas¹, em média, ou seja, mantinha-se em mais de 10 mil patacas por pé quadrado. Trata-se de um preço que é incomportável para os bolsos dos residentes e constitui um factor de instabilidade social.

Há um grande número de jovens em idade de casar, há muitos recém-casados sem capacidade para adquirir casa, e a procura de habitação pública é maior do que a oferta. Aproveitando-se desta situação, da limitação dos recursos de solos e da falta de capacidade dos jovens para adquirir casa, os construtores civis, especialmente nestes últimos anos, ajustam os imóveis pelo preço, para maximizar os lucros, e optam pela construção de fracções T0, tirando o máximo proveito do coeficiente de aproveitamento.

Os dados estatísticos provam que das 13 727 fracções autónomas para fins habitacionais do mercado privado em relação às quais foram emitidas, entre 2017 e

¹ DSEC, Construção privada e transacções de imóveis, 4.º Trimestre de 2020 (https://www.dsec.gov.mo/getAttachment/d644b500-15cb-4665-9e9f-da829ffdc231/C_CPTI_FR_2020_Q4.aspx)



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

(TRADUÇÃO)

2020, as respectivas licenças de utilização, 5394 (39,3%) eram T0, um número muito acima das fracções T2 (3661); em 2020, das 2365 fracções construídas, 1230 (52%), ou seja, mais de metade, eram T0, e das 162 fracções com licença de obras emitida, 111 (68,5%) eram T0; e das 35 544 fracções em fase de projecto, 19 844 (55,8%) eram T0².

Com o crescimento das fracções T0, as áreas são cada vez mais pequenas, a qualidade da habitabilidade agrava-se, e reduzem-se os espaços úteis e privados das pessoas, com efeitos, a longo prazo, no desenvolvimento da família e da sociedade. Se não nos preocuparmos com esta tendência, a breve trecho estaremos a viver o mesmo fenómeno que se vive em Hong Kong, com “nano fracções”, “fracções mosquito”, “fracções-cama” e “fracções-divisórias de luxo”, uma situação que não queremos.

Na recente sessão de perguntas e respostas na Assembleia Legislativa, o Chefe do Executivo, Ho Iat Seng, fez um apelo aos promotores, para construírem com pragmatismo e de forma adequada ao mercado local, em vez de se concentrarem na construção de prédios com áreas espaçosas e de luxo. Os preços são insuportáveis para os residentes, mas o preço das fracções T0 também não fica atrás, portanto, não é pela área ser mais pequena que o preço volta para níveis relativamente mais saudáveis e razoáveis.

Os empresários entendem que essas fracções estão viradas para o mercado dos

² DSEC, Construção privada e transacções de imóveis
(<https://www.dsec.gov.mo/zh-MO/Statistic?id-601>)



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

(TRADUÇÃO)

solteiros, jovens namorados e recém-casados, mas, na verdade, está-se a colocar tudo às avessas, pois essas fracções surgem porque os preços e as rendas são elevados, a oferta de habitações públicas é pequena e a procura é grande, obrigando alguns residentes, por uma questão de segurança, a adquirir casa com áreas reduzidas e qualidade de habitabilidade pouco ideal, caso não optem por uma em segunda mão.

Pelo exposto, no uso do poder em matéria de fiscalização consagrado na Lei Básica e no Regimento da Assembleia Legislativa, apresento a presente interpelação, solicitando que me sejam dadas respostas, de uma forma clara, objectiva e coerente, sobre o seguinte:

1. Nestes últimos anos, as fracções autónomas para fins habitacionais no mercado privado, tanto em fase de projecto como concluídas, são predominantemente T0, com a agravante de as áreas serem cada vez mais reduzidas, diminuindo-se assim a qualidade da habitabilidade e os espaços úteis e privados das pessoas, e de o preço não ser muito diferente do preço das fracções de luxo. Assim, há que controlar o crescimento contínuo das fracções T0, para evitar que surjam, como em Hong Kong, “nano fracções”, “fracções mosquito”, “fracções-cama” e “fracções-divisórias de luxo”, com efeitos, a longo prazo, no desenvolvimento da família e da sociedade. O Governo vai fazê-lo, para inverter esta tendência?
2. A Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes divulga, trimestralmente, dados estatísticos sobre as diversas tipologias de fracções



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

(TRADUÇÃO)

autónomas dos projectos, que vão desde T0 a T8³. Estes dados revestem-se da maior importância, em termos de referência, mas a partir do 3.º trimestre de 2019, a designação passou a ser “até T2” e “T3 ou superior”⁴, assim, com todas as suas inconveniências, todos os interessados em saber da exacta distribuição de cada uma das tipologias são obrigados a consultar os dados técnicos relativos a cada fase do projecto e efectuar os devidos cálculos⁵. Porque é que foi alterada a forma de apresentação dos dados? Para assegurar o direito à informação e a transparência das informações relativas ao mercado imobiliário, o Governo vai voltar à forma de apresentação inicial?

3. Nestes últimos anos, a imprensa tem dado notícia de queixas sobre a qualidade de alguns prédios privados⁶, nomeadamente defeitos no reboco, lambris das paredes, ladrilhos, drenagem, caixilharia de janelas e electrodomésticos, o que muito preocupa os residentes, que pagam as fracções a preço de ouro. O Decreto-Lei n.º 79/85/M (Regulamento Geral de Construção Urbana) em vigor apenas regulamenta a vistoria geral do edifício, nomeadamente no que respeita ao betão armado, ligação à rede de energia

³ Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Dados sobre construção, 2.º trimestre de 2019 (https://www.dssopt.gov.mo/uploads/media/estatisticas/2019_2_edificios_zh.pdf)

⁴ Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Dados sobre construção, 3.º trimestre de 2019 (https://www.dssopt.gov.mo/uploads/media/estatisticas/2019_3_edificios_zh.pdf)

⁵ Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Dados técnicos relativos às diversas fases do projecto (https://www.dssopt.gov.mo/zh_HANT/home/publicinfo/id/44)

⁶ I-Cable News, 23 de Maio de 2020 (<https://www.facebook.com/icable.news/video/535693237101275>)



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

(TRADUÇÃO)

eléctrica e sistema de combate a incêndios. Para reforçar a defesa dos direitos dos consumidores, deve-se determinar que os promotores ou os adjudicatários se obrigam, dentro de um determinado prazo a contar da data da entrega do prédio, à reparação dos defeitos das obras. O Governo vai estudar esta hipótese?

19 de Abril de 2021

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM

Sou Ka Hou