

A recepção das candidaturas para aquisição das fracções de habitação económica de tipologia T1 do Edifício Ip Heng é a partir do dia 27 de Março

18 de Março de 2013

Nota de Imprensa

O Instituto de Habitação, adiante designado por IH, realizará, em breve, os trabalhos de recepção das candidaturas para aquisição das 1 544 fracções de habitação económica de tipologia T1 do Edifício Ip Heng. O prazo para apresentação das candidaturas é de 27 de Março a 26 de Junho, com uma duração de 3 meses. O IH salienta que a atribuição é feita por forma de graduação, por grupos, de acordo com a Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica). São atribuídas ordenadamente aos agregados familiares que reúnam as condições previstas no concurso, de acordo com a quantidade das fracções de habitação económica disponível (não utilizando a antiga forma de pontuação e ordenação). Os residentes devem apresentar as candidaturas para aquisição de habitação económica, de acordo com as situações económicas pessoais ou dos seus agregados familiares, devem proceder às ponderações de forma integrada, não necessitando também de apresentar com urgência a sua candidatura.

Hoje (dia 18), foram publicados os Despachos do Chefe do Executivo n.º 43/2013 e 44/2013, pelo Governo Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), para estabelecer os limites, mínimo e máximo, do rendimento mensal e o limite máximo de património líquido para a candidatura de habitação económica, os preços de venda e o rácio bonificado das 1 544 fracções de tipologia T1, de habitação económica, do Edifício Ip Heng, no lote CN5A, em Seac Pai Van, no Boletim Oficial da RAEM. O IH irá publicar o conteúdo do anúncio do concurso para aquisição de habitação económica, através do despacho do Chefe do Executivo, no Boletim Oficial da RAEM.

Valor médio de venda da área útil da fracção de T1 do Edifício Ip Heng - \$18 435/m²

No presente concurso público são disponibilizadas 1 544 fracções de habitação

económica, de tipologia T1, do Edifício Ip Heng. O Edifício Ip Heng foi construído directamente pelo Governo da RAEM, situado na Estrada de Seac Pai Van, em Coloane, junto ao Parque de Seac Pai Van. O Edifício Ip Heng é composto por 10 blocos, comportando um total de 2 153 fracções de habitação económica, distribuída pelas seguintes tipologias: 1 544 fracções de T1, 459 fracções de T2 e 150 fracções de T3. A atribuição antecipada das fracções de T2 e T3 foi iniciada em Agosto de 2012.

Os preços de venda das fracções de habitação económica foram fixados pelo IH, de acordo com os seguintes factores: capacidade aquisitiva dos agregados familiares, localização dos edifícios, ano de construção dos edifícios, orientação e localização das fracções na estrutura global do edifício e área e tipologia das fracções. De modo a calcular o encargo financeiro, 30% do limite máximo de rendimento (\$12 210) sobre a habitação social, com 2 elementos do agregado familiar, tendo a possibilidade de contrair um empréstimo bancário durante 20 anos com 5% de juros, assim o valor da habitação, que se considera poder ser suportado, é à volta de \$ 792 910 (o valor aproximado da área útil é de \$19 822/m²). Após actualização do coeficiente de zona (0,97), o preço médio de venda da área útil do Edifício Ip Heng será de \$ 18 435/m², sendo \$ 956 por pé quadrado da área de construção, conforme 55,876% (percentagem útil). Entre as 1 544 fracções, os preços de 765 são inferiores aos preços médios de venda, correspondendo a cerca de 50% de todas as fracções.

De acordo com o valor base por pé quadrado, o preço concreto de venda, pode ser aumentado ou diminuído, o preço depende da orientação, piso, localização e tipologia das fracções. Sobre os preços de venda das fracções do Edifício Ip Heng, os preços dos apartamentos de T1 variam entre \$ 524 400 e 703 200 (32,15 - 33,69/m² da área útil). O rácio de bonificação das fracções de T1 do Edifício Ip Heng é 51,2%.

Estabelecimento dos limites, máximo e mínimo, e limite máximo do património líquido

A candidatura pode ser apresentada por agregado familiar ou individualmente. Os requerentes devem ter idade mínima de 18 anos e serem residentes permanentes da RAEM. Os agregados familiares devem reunir as condições referentes aos limites,

máximo e mínimo, do rendimento mensal e limite máximo do património líquido.

O limite mínimo do rendimento mensal para aquisição de habitação económica não pode ser superior ao limite máximo do total de rendimento mensal fixado para os agregados familiares arrendatários de habitação social. Na fixação do limite máximo de rendimento mensal dos candidatos são tidas em consideração as despesas habitacionais, as despesas não habitacionais e as poupanças. No cálculo das despesas habitacionais são tidos em consideração, nomeadamente, o preço médio de transacção de imóveis com finalidade habitacional nos últimos quatro trimestres, a taxa de juro anual e o rácio máximo de suporte dos encargos com empréstimos hipotecários para aquisição de habitação.

Na fixação do limite máximo de património líquido dos candidatos são tidos em consideração, nomeadamente, o preço de transacção de imóveis com finalidade habitacional no mercado livre, o montante do crédito bancário e outros encargos.

Dimensão do agregado familiar (número de elementos)	Limites, mínimo e máximo, do rendimento mensal (patacas)	Limite máximo de património líquido (patacas)
1 pessoa	7 820 – 22 240	672 168
2 ou mais pessoas	12 210 – 44 479	1 344 336

Além disso, quaisquer elementos do agregado familiar ou seus cônjuges não podem ser ou ter sido, nos cinco anos anteriores à data da apresentação da candidatura, proprietários privados; não podem ser elementos do agregado familiar a quem tenha sido autorizada a aquisição de habitação económica e concessão de bonificação ao crédito para aquisição de habitação, etc. O presidente do IH, a título excepcional, e mediante pedido devidamente fundamentado, pode autorizar a candidatura à compra das fracções, devendo os interessados apresentar requerimento com as informações e pormenores para apreciação do pedido.

O regime da atribuição de habitação económica adopta a forma de graduação e

ordenação

De acordo com as disposições da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), o regime da atribuição de habitação económica é alterado do sistema de pontuação e ordenação para graduação e ordenação, as candidaturas são aceites conforme as habitações disponíveis por cada concurso. Os candidatos admitidos são graduados por grupos prioritários de acordo com a seguinte ordem: agregados familiares nucleares; agregados familiares não nucleares e candidatos individuais. Depois de efectuada a graduação, procede-se à ordenação dos candidatos, havendo lugar a uma segunda graduação em cada um dos grupos, dando especialmente consideração aos idosos ou deficientes. Os candidatos escolhem as habitações, de acordo com a ordem do seu grupo. A lista mantém-se válida até à atribuição de todas as habitações postas a concurso.

A candidatura pode ser apresentada por agregado familiar ou individualmente, o IH irá proceder a graduação por grupos, de acordo com os dados preenchidos nos boletins de candidatura:

1. Agregados familiares nucleares: compostos por pessoas ligadas ao requerente (como núcleo) por casamento, parentesco na linha recta, por exemplo: casal, pais e filhos naturais ou adoptivos, avós e netos. (caso existam um dos elementos do agregado familiar que não estejam ligados pelas relações acima referidas, não são considerados como agregado familiar nuclear);
2. Agregados familiares não nucleares: compostos por pessoas ligadas ao requerente por parentesco ou afinidade na linha colateral ou união de facto, por exemplo: união de facto, irmão ou outros familiares;
3. Candidatos individuais.

Há lugar a uma segunda graduação em cada um dos grupos, dando especial consideração aos idosos e deficientes, os candidatos admitidos são graduados por grupos prioritários de acordo com a seguinte ordem:

Ordem prioritária em cada um dos grupos	Segunda graduação em cada grupo
---	---------------------------------

1. Agregados familiares nucleares	<p>1.1 Agregados familiares com idosos com mais de 65 anos de idade ou deficientes que são outorgantes no contrato-promessa de compra e venda da fracção;</p> <p>1.2 Agregados familiares com idosos com mais de 65 anos de idade ou deficientes;</p> <p>1.3 Agregados familiares nucleares não incluídos nos pontos acima mencionados .</p>
2. Agregados familiares não nucleares	<p>2.1 Agregados familiares com idosos com mais de 65 anos de idade ou deficientes que são outorgantes no contrato-promessa de compra e venda da fracção;</p> <p>2.2 Agregados familiares com idosos com mais de 65 anos de idade ou deficientes;</p> <p>2.3 Agregados familiares não nucleares não incluídos nos pontos acima mencionados.</p>
3. Candidatos individuais	<p>3.1 Idosos com mais de 65 anos de idade ou deficientes;</p> <p>3.2 Candidatos individuais não incluídos no ponto acima mencionado.</p>

Depois de efectuada a graduação procede-se à ordenação dos candidatos, recorrendo-se a sorteio informático em caso de empate.

A lista com a ordenação dos candidatos é elaborada pelo IH e afixada nos locais indicados pelo IH. Os candidatos devem prestar atenção às informações a publicar no futuro pelo IH. A lista com a ordenação dos candidatos mantém-se válida até à venda de todas as fracções postas a concurso.

Os boletins de candidatura podem ser obtidos em vários locais de Macau

A partir do dia 27 de Março, os boletins de candidatura podem ser obtidos em vários locais de Macau, incluindo IH, balcão de assuntos de habitação do Centro de Serviços da RAEM, União Geral das Associações dos Moradores de Macau, Associação Geral dos Operários de Macau, Associação Geral das Mulheres de Macau, Cáritas de Macau, Aliança de Povo de Instituição de Macau e ainda estão disponíveis na homepage do IH (www.ihm.gov.mo).

Os boletins de candidatura e os documentos necessários devem ser entregues pessoalmente no IH, no acto da entrega devem mostrar os originais dos documentos de identificação da RAEM de todos os elementos do agregado familiar, assim é que se podem obter o número de candidatura, para servir como fundamento para proceder consultas no futuro, através de telefone ou da página electrónica. E não são aceites candidaturas entregues pela via postal.

O IH faz um apelo aos residentes para que antes de preencherem os boletins de candidatura, devem ler com atenção o boletim de candidatura e as instruções para o preenchimento do boletim de candidatura. O agregado familiar deve rubricar as primeiras três páginas no canto inferior direito do boletim de candidatura. O modelo e as instruções para o preenchimento do boletim de candidatura e os formatos das respectivas declarações encontram-se disponíveis na página electrónica do IH.