



第10/2011號法律
Lei n.º 10/2011

經濟房屋法
Lei da Habitação Económica

(經第11/2015號法律修改)
(Alterada pela Lei n.º 11/2015)

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

第10/2011號法律
Lei n.º 10/2011

經濟房屋法
Lei da Habitação Económica

(經第11/2015號法律修改)
(Alterada pela Lei n.º 11/2015)

在此刊載的資料僅供參考，如有差異，
以特區公報公佈的正式文本為準。

Os dados aqui publicados servem somente de
referência e, em caso de discrepância, prevalece
a versão oficial publicada no Boletim Oficial.

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE MACAU
Lei n.º 10/2011

Lei da habitação económica

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

CAPÍTULO I
Disposições gerais

Artigo 1.º
Objecto

A presente lei estabelece o regime de construção e de acesso à habitação económica e define as condições de uso e de venda das respectivas fracções.

Artigo 2.º
Finalidade

A construção de habitação económica tem por finalidade:

1) Apoiar os residentes da Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM, com determinados

níveis de rendimento e património, na resolução dos seus problemas habitacionais;

2) Promover a oferta de habitação mais adequada às reais necessidades e à capacidade aquisitiva dos residentes da RAEM.

Artigo 3.º

Complementaridade

A habitação económica é complementar do mercado privado de habitação e da política de habitação social.

Artigo 4.º

Princípios gerais

A construção e venda de habitação económica deve, nomeadamente:

1) Respeitar o princípio da igualdade, sem prejuízo da prioridade dada a determinados agregados familiares, designadamente com idosos ou deficientes;

2) Adequar a área e o tipo de habitações às reais necessidades habitacionais dos residentes da RAEM;

3) Optimizar a utilização dos recursos de solos;

4) Assegurar o controlo de custos;

5) Respeitar os planos de urbanização e de ordenamento urbano;

6) Disponibilizar habitações com condições de salubridade e segurança;

7) Fomentar a utilização de técnicas e materiais promotores da protecção ambiental;

8) Promover a implementação de planos de construção e equipamentos sociais susceptíveis de fomentar os laços comunitários.

Artigo 5.º

Destino das fracções

1. As fracções destinam-se exclusivamente a habitação própria do promitente-comprador ou do proprietário e dos respectivos agregados familiares.

2. Considera-se habitação própria a ocupação residencial efectiva e com carácter permanente da habitação por parte das pessoas referidas no número anterior.

Artigo 6.º

Agregado familiar

1. Para efeitos da presente lei, o agregado familiar compreende o conjunto de pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação e estejam ligados por uma relação jurídica familiar ou por união de facto.

2. O agregado familiar divide-se, para efeitos da candidatura, em:

1) Agregado familiar nuclear, se o mesmo for composto exclusivamente por pessoas ligadas ao elemento que apresenta a candidatura por casamento, parentesco ou afinidade na linha recta e adopção;

2) Agregado familiar não nuclear, se o mesmo for composto exclusivamente por pessoas ligadas ao elemento que apresenta a candidatura por parentesco ou afinidade na linha colateral ou união de facto ou, em simultâneo, por estas e pelas pessoas previstas na alínea anterior.

CAPÍTULO II

Construção dos edifícios e reserva de fracções

Artigo 7.º

Iniciativa pública

1. A construção dos edifícios de habitação económica é da responsabilidade do Governo da RAEM.

2. A construção dos edifícios é promovida pelo Instituto de Habitação, adiante designado por IH, ou por qualquer outro organismo público designado para o efeito pelo Chefe do Executivo.

3. Compete ao IH a supervisão e coordenação da construção dos edifícios e a venda das fracções, bem como a fiscalização do cumprimento do disposto na presente lei.

Artigo 8.º

Aprovação dos projectos e fiscalização das obras

1. A apreciação e aprovação dos projectos e a fiscalização das obras de construção dos edifícios regem-se pelo disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana, adiante designado por RGCU.

2. Compete à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, a fiscalização das obras de construção dos edifícios.

Artigo 9.º

Comissão de vistoria

O IH integra a comissão de vistoria dos edifícios que, nos termos do RGPU, é convocada pela DSSOPT para efectuar a verificação da concordância entre as obras de construção realizadas e o projecto aprovado.

Artigo 10.º

Qualidade da construção

O tipo de acabamentos e a qualidade dos materiais a empregar na construção dos edifícios obedecem ao disposto no RGPU.

Artigo 11.º

Edifícios

Os edifícios são obrigatoriamente multipisos, podendo ter como fins genéricos de utilização, cumulativamente:

- 1) Fins habitacionais;
- 2) Fins comerciais;
- 3) Fins de equipamento social, colectivo ou público;
- 4) Fins de estacionamento de veículos motorizados.

Artigo 12.º
Tipologias e áreas

1. As fracções podem ser de tipologia T1, T2 ou T3, sendo as respectivas áreas mínimas por tipologia fixadas no Anexo I à presente lei, que dela faz parte integrante.

2. Cada fracção deve dispor de uma cozinha, uma instalação sanitária, uma sala, até três quartos e uma varanda.

Artigo 13.º
Reserva de fracções

O IH deve proceder à reserva de fracções para efeitos de venda a agregados familiares ou indivíduos que reúnam os requisitos especiais previstos no artigo 15.º

CAPÍTULO III
Acesso à compra das fracções

SECÇÃO I
Requisitos de acesso

Artigo 14.º
Requisitos gerais

1. Podem candidatar-se à compra das fracções os residentes da RAEM, por agregado familiar ou individualmente, que reúnam os demais requisitos previstos na presente lei.

2. O agregado familiar candidato é representado por um elemento do agregado familiar; o representante do agregado

familiar candidato e o candidato individual devem ter idade mínima de 18 anos e ser residentes permanentes da RAEM.*

3. Os candidatos têm de cumprir os limites de rendimento e de património fixados nos termos dos artigos 16.º e 17.º *

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os candidatos não podem ser ou ter sido, nos cinco anos anteriores à data da apresentação da candidatura e até à data de celebração da escritura pública de compra e venda da fracção:*

1) Promitentes-compradores ou proprietários de prédio urbano ou fracção autónoma com finalidade habitacional ou terreno na RAEM;*

2) Concessionários de terreno do domínio privado da RAEM.*

5. Não pode candidatar-se à aquisição de fracções:*

1) Quem seja elemento de agregado familiar ou indivíduo ao qual tenha sido resolvido ou declarado nulo o contrato-promessa de compra e venda, nos termos, respectivamente, do n.º 3 do artigo 53.º ou do n.º 2 do artigo 50.º, nos dois anos anteriores à data de apresentação da candidatura;*

2) Quem seja elemento de agregado familiar ou indivíduo que tenha sido excluído de candidatura anterior por prestação de falsas declarações ou uso de qualquer outro meio fraudulento, nos termos da alínea 6) do n.º 1 do artigo 28.º, nos dois anos anteriores à data de apresentação da candidatura;*

3) Quem seja elemento de agregado familiar que figure noutro boletim de candidatura, ao qual o IH tenha autorizado

* Alterada pela Lei n.º 11/2015.

a compra ou com o qual tenha celebrado contrato-promessa de compra e venda de uma fracção;*

4) Quem seja elemento de agregado familiar que figure noutra boletim de candidatura, ao qual o IH tenha autorizado a concessão de bonificação ao crédito para aquisição ou locação financeira de habitação própria;*

5) Quem seja cônjuge de candidato à compra, de promitente-comprador ou de proprietário de uma fracção de habitação económica;*

6) O promitente-comprador, e os elementos do respectivo agregado familiar, que tenha desistido da compra da fracção após a emissão da licença de utilização do respectivo edifício e entrega da fracção, nos cinco anos anteriores à data de apresentação da candidatura;*

7) O proprietário, e os elementos do respectivo agregado familiar, que tenha vendido uma fracção de habitação económica.*

6. O presidente do IH, a título excepcional e mediante pedido devidamente fundamentado, pode autorizar a candidatura à compra das fracções por elementos dos agregados familiares referidos no número anterior.*

Artigo 15.º

Requisitos especiais

1. Podem candidatar-se à compra das fracções reservadas nos termos do artigo 13.º os agregados familiares ou indivíduos que, sem prejuízo do disposto no número seguinte, reúnam os

* Alterada pela Lei n.º 11/2015.

requisitos gerais previstos no artigo anterior e se encontrem numa das seguintes situações:

1) Estejam alojados em Centros de Sinistrados ou de Habitação Temporária;

2) Estejam privados dos seus alojamentos habituais em virtude de terem sido vítimas de catástrofes;

3) Estejam socialmente necessitados e sejam recomendados pelo Instituto de Acção Social;

4) Tenham as suas residências em terrenos que se torne necessário desocupar por motivos de interesse público;

5) Tenham as suas residências em terrenos que se torne necessário desocupar devido ao reordenamento dos bairros antigos, nos termos a fixar em legislação especial;

6) Sejam residentes em edifícios classificados do património cultural imóvel da RAEM, cujo despejo se torne necessário efectuar em virtude da execução de obras de recuperação ou da mudança do seu uso para finalidade não habitacional;

7) Sejam residentes em edifícios de habitação social, quando deixem de reunir os requisitos de acesso ao arrendamento deste tipo de habitação.

2. Na aplicação dos requisitos previstos no n.º 4 do artigo anterior às pessoas referidas no número anterior, observam-se os seguintes critérios temporais:*

1) Aos candidatos abrangidos pelas alíneas 1), 3), 4) e 7) do n.º 1, apenas na data da apresentação da candidatura e até à celebração da escritura pública de compra e venda da fracção;

* Alterada pela Lei n.º 11/2015.

2) Aos candidatos abrangidos pelas alíneas 2), 5) e 6) do n.º 1, no momento da celebração da escritura pública de compra e venda da fracção.

Artigo 16.º

Limites de rendimento mensal

1. Os limites mínimo e máximo de rendimento mensal dos candidatos são fixados por diploma complementar.

2. O limite mínimo de rendimento mensal não pode ser superior ao limite máximo do total de rendimento mensal fixado para os agregados familiares arrendatários de habitação social.

3. Na fixação do limite máximo de rendimento mensal dos candidatos são tidas em consideração as despesas habitacionais, as despesas não habitacionais e as poupanças.

4. 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 para suportar encargos com empréstimos hipotecários para aquisição de habitação.

5. O rendimento mensal inclui os rendimentos auferidos na RAEM ou no exterior, nomeadamente:

1) Rendimentos provenientes do trabalho por conta própria ou por conta de outrem;

2) Abonos e pensões de aposentação ou reforma;

3) Rendimentos provenientes de actividades comerciais ou industriais, imóveis, direitos de autor e aplicações financeiras.

6. Para efeitos de cálculo, o rendimento mensal é o rendimento obtido durante o mês anterior ao acto de declaração ou a média de rendimento mensal obtido nos doze meses anteriores ao acto de declaração, sendo utilizado o valor mais favorável para os interessados.

Artigo 17.º

Limite de património líquido

1. O limite máximo de património líquido dos candidatos é fixado por diploma complementar.

2. 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.

3. O património líquido inclui os activos patrimoniais detidos na RAEM ou no exterior, nomeadamente imóveis, estabelecimentos comerciais ou industriais, quotas, acções, participações ou outras partes sociais do 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.

Artigo 18.º

Declaração de rendimentos e património

1. A declaração de rendimentos mensais e património líquido abrange os rendimentos e património dos elementos do agregado familiar ou do candidato individual.

2. A declaração abrange ainda os rendimentos mensais e o património líquido dos cônjuges dos elementos do agregado familiar ou do cônjuge do candidato individual, quando sejam residentes da RAEM e não façam parte do agregado familiar para efeitos de candidatura.

3. O presidente do IH, a título excepcional e mediante pedido devidamente fundamentado, pode dispensar a apresentação da declaração referida no número anterior.

SECÇÃO II

Seleção dos adquirentes e escolha das fracções

Artigo 19.º

Concurso público

1. Os adquirentes das fracções são seleccionados por concurso público, podendo este ser geral ou restrito.

2. O concurso é geral quando a ele possam concorrer os agregados familiares ou indivíduos que reúnam os requisitos gerais de acesso à compra das fracções, previstos no artigo 14.º

3. O concurso é restrito quando se destine a agregados familiares ou indivíduos que reúnam os requisitos especiais de acesso à compra das fracções reservadas, previstos no artigo 15.º

Artigo 20.º

Abertura do concurso

1. O concurso é aberto com a publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau de um anúncio, do qual deve constar, nomeadamente:

- 1) O prazo para apresentação de candidaturas;

- 2) O tipo de concurso;
 - 3) A ordem prioritária da graduação;
 - 4) A localização, quantidade e tipologia das fracções postas a concurso;
 - 5) Os locais onde podem ser obtidos os boletins de candidatura;
 - 6) Os locais ou forma de entrega dos boletins de candidatura;
 - 7) Os locais e horas em que os interessados podem obter informações sobre o concurso;
 - 8) Os documentos exigidos para a candidatura;
 - 9) Os locais de afixação da lista com a ordenação dos candidatos.
2. O anúncio do concurso é publicitado, em simultâneo com a publicação referida no número anterior, em, pelo menos, dois jornais da RAEM, um de língua chinesa e outro de língua portuguesa.
3. A publicitação nos jornais pode incluir apenas o resumo dos elementos mais importantes constantes do anúncio referido no n.º 1.

Artigo 21.º*

Candidatura

1. A candidatura é feita mediante a entrega do boletim de candidatura, devidamente preenchido e assinado pelos

* Alterada pela Lei n.º 11/2015.

candidatos com capacidade jurídica, cópia do documento de identificação dos elementos de agregado familiar ou dos indivíduos e demais documentos exigidos no anúncio de abertura do concurso ou que o IH considere úteis para a apreciação preliminar.

2. Do boletim de candidatura deve ainda constar o seguinte:

1) Declaração sobre a adequação aos limites de rendimento e de património referidos no n.º 3 do artigo 14.º;

2) Declaração sobre a satisfação dos requisitos referidos no n.º 4 do artigo 14.º;

3) Elementos de identificação do cartão de registo de avaliação da deficiência emitido pelo Instituto de Acção Social, ou elementos de identificação do atestado médico relativo à deficiência emitido por hospitais instalados na RAEM ou pelos centros de saúde subordinados aos Serviços de Saúde, caso existam.

3. A candidatura só pode ser apresentada pelo representante do agregado familiar candidato ou pelo candidato individual que reúnam os requisitos referidos no n.º 2 do artigo 14.º

4. Nenhum candidato pode constar em mais do que um boletim de candidatura.

Artigo 22.º*

Apreciação preliminar

Compete ao IH proceder à apreciação preliminar para verificar se o boletim de candidatura e os documentos que

* Alterada pela Lei n.º 11/2015.

o acompanham, entretanto recebidos, estão completos, sendo apenas admitidas as candidaturas que, na data da sua apresentação, cumpram o disposto no artigo anterior.

Artigo 23.º

Exclusão de candidatos

Os candidatos são excluídos do concurso se:*

- 1) Apresentarem a candidatura fora do prazo fixado;
- 2) Não for admitida a candidatura após apreciação preliminar;*
- 3) Não apresentarem os documentos indicados no n.º 1 do artigo 21.º ou não suprirem alguma deficiência documental, dentro do prazo que lhes for fixado para o efeito;*
- 4) Figurarem em mais do que um boletim de candidatura;
- 5) Prestarem falsas declarações ou usarem de qualquer outro meio fraudulento no âmbito da candidatura.

Artigo 24.º

Graduação e ordenação

1. Concluída a apreciação preliminar, os candidatos admitidos e os candidatos excluídos são graduados por grupos prioritários de acordo com a seguinte ordem:*

- 1) Agregados familiares nucleares;
- 2) Agregados familiares não nucleares;

* Alterada pela Lei n.º 11/2015.

3) Candidatos individuais.

2. De modo a atingir as finalidades da habitação económica, pode haver lugar a uma segunda graduação em cada um dos grupos previstos no número anterior, dando especialmente consideração a idosos e deficientes.

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

4. O sorteio informático decorre nas instalações do IH, podendo a ele assistir os candidatos interessados e os seus representantes.

5. *

6. *

Artigo 24.º-A**

Elaboração e publicação da lista de ordenação dos candidatos

1. Concluída a graduação e ordenação, o IH procede à elaboração de uma lista de ordenação dos candidatos, na qual se incluem os candidatos admitidos e excluídos após a apreciação preliminar.

2. Da lista referida no número anterior devem constar, nomeadamente:

1) Os números dos boletins de candidatura;

2) Os nomes dos representantes dos agregados familiares candidatos ou dos candidatos individuais;

* Revogado pela Lei n.º 11/2015.

** Aditado pela Lei n.º 11/2015.

3) Os grupos a que pertencem e a respectiva ordenação;

4) Os motivos da exclusão, caso os candidatos sejam excluídos.

3. A afixação da lista de ordenação dos candidatos é publicada, por anúncio, no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau e publicitada em dois jornais da RAEM, um de língua chinesa e outro de língua portuguesa, sendo a lista afixada, desde a data da respectiva publicação, nos locais referidos na alínea 9) do n.º 1 do artigo 20.º, durante um período de 15 dias.

4. Da lista de ordenação dos candidatos cabe recurso contencioso para o Tribunal Administrativo, não tendo este recurso efeito suspensivo.

Artigo 25.º

Validade da lista

A lista com a ordenação dos candidatos mantém-se válida até à venda de todas as fracções postas a concurso.

Artigo 26.º*

Apreciação substancial

1. A selecção de adquirentes é feita mediante apreciação substancial dos candidatos admitidos, de acordo com a sua posição na lista de ordenação dos candidatos e a quantidade de fracções a atribuir.

2. Antes da atribuição da habitação, o IH procede à apreciação substancial dos candidatos para verificar se os

* Alterada pela Lei n.º 11/2015.

mesmos reúnem, efectivamente, os requisitos de acesso à compra das fracções.

3. Para efeitos do disposto nos números anteriores, os candidatos devem apresentar, dentro do prazo fixado, os seguintes documentos:

1) Documentos comprovativos dos rendimentos mensais dos elementos do agregado familiar ou dos indivíduos;

2) Declaração de património dos elementos do agregado familiar ou dos indivíduos;

3) Documentos comprovativos, caso existam, necessários para pedir a autorização excepcional referida no n.º 6 do artigo 14.º;

4) Cópia do cartão de registo de avaliação da deficiência emitido pelo Instituto de Acção Social, ou atestado médico relativo à deficiência emitido por hospitais instalados na RAEM ou pelos centros de saúde subordinados aos Serviços de Saúde, caso existam;

5) Outros documentos que o IH considere úteis para a apreciação substancial.

4. Constituem adquirentes seleccionados apenas os candidatos que, até à data de apresentação da candidatura, reúnam os requisitos de acesso previstos na presente lei e as condições de candidatura fixadas no anúncio de abertura do concurso.

Artigo 27.º

Escolha das fracções

1. Os adquirentes seleccionados devem escolher a sua fracção, entre as fracções disponíveis da respectiva tipologia, em data e hora fixadas pelo IH.

2. As tipologias das fracções que os adquirentes seleccionados podem escolher constam do Anexo II à presente lei, que dela faz parte integrante.

Artigo 28.º*

Exclusão de adquirentes seleccionados

1. Os adquirentes seleccionados são excluídos do concurso se:

1) Não reunirem os requisitos de acesso à compra das fracções;

2) Não apresentarem os documentos indicados no n.º 3 do artigo 26.º ou não suprirem alguma deficiência documental, dentro do prazo que lhes for fixado para o efeito;

3) Figurarem em mais do que um boletim de candidatura;

4) Não comparecerem na escolha da fracção sem motivo justificado, ou, comparecendo, não escolherem qualquer fracção disponível;

5) Recusarem adquirir ou ocupar as fracções sobre as quais exerceram o direito de escolha previsto no n.º 1 do artigo anterior;

6) Prestarem falsas declarações ou usarem de qualquer outro meio fraudulento no âmbito da candidatura.

2. Os adquirentes seleccionados que tenham sido excluídos do concurso podem interpor recurso contencioso

* Alterada pela Lei n.º 11/2015.

para o Tribunal Administrativo, não tendo este recurso efeito suspensivo.

Artigo 29.º

Confirmação de dados

O IH pode confirmar, a todo o tempo, as informações prestadas pelos candidatos no processo de candidatura.

Artigo 30.º

Tratamento de dados pessoais

A fim de confirmar as declarações prestadas no processo de candidatura, o IH pode, nos termos da Lei n.º 8/2005, apresentar, trocar, confirmar e utilizar os dados pessoais dos interessados, através de qualquer forma, incluindo a interconexão de dados, com outras entidades públicas possuidoras de dados relevantes para os efeitos da presente lei.

CAPÍTULO IV

Venda das fracções

Artigo 31.º

Contrato-promessa de compra e venda

1. A celebração do contrato-promessa de compra e venda da fracção só pode ter lugar após a consignação da obra, a efectuar nos termos do Decreto-Lei n.º 74/99/M, de 8 de Novembro.

2. Do contrato-promessa de compra e venda constam, nomeadamente:

1) A identificação dos sujeitos;

2) A identificação e o preço de venda da fracção;

3) As condições de pagamento;

4) A obrigação do promitente-comprador afectar a fracção exclusivamente a habitação própria;

5) As sanções e consequências que decorrem para o promitente-comprador que dê à fracção finalidade diversa da de habitação própria;

6) As consequências que decorrem para o promitente-comprador do não cumprimento das condições de pagamento;

7) As consequências que decorrem para o promitente-comprador da desistência da aquisição da fracção;

8) As consequências que decorrem para o promitente-comprador e para os elementos do seu agregado familiar que não preencham os requisitos de acesso à habitação económica, antes da celebração da escritura pública de compra e venda;

9) O rácio bonificado da fracção.

3. A posição de contraente no contrato-promessa pode ser assumida por qualquer dos candidatos com capacidade jurídica, que seja residente permanente da RAEM.

4. Em caso de morte ou incapacidade superveniente de candidato que seja o único residente permanente da RAEM do agregado familiar seleccionado nos termos do artigo 26.º, a posição de contraente no contrato-promessa pode ser assumida por outro candidato do mesmo agregado familiar, com capacidade jurídica.

Artigo 32.º

Preço de venda

1. O preço de venda das fracções é fixado por diploma complementar.

2. Na fixação do preço de venda são tidos em consideração, nomeadamente:

1) A capacidade aquisitiva dos possíveis beneficiários deste tipo de habitação;

2) A localização dos edifícios;

3) O ano de construção dos edifícios;

4) A orientação e localização das fracções na estrutura global do edifício;

5) A área e tipologia das fracções.

Artigo 33.º

Desistência da aquisição

1. O promitente-comprador pode desistir da aquisição da fracção, tendo direito ao reembolso do preço pago pela fracção.

2. Ao valor do reembolso são deduzidos:

1) O montante em dívida à entidade bancária credora;

2) O montante correspondente a 1% do preço de venda da fracção, para compensação das despesas administrativas suportadas pelo IH;

3) O montante previsível das despesas com a execução das obras que sejam necessárias para a reposição das condições de habitabilidade da fracção, caso a mesma tenha sido entregue ao promitente-comprador.

3. O presidente do IH, a título excepcional e mediante pedido devidamente fundamentado, pode autorizar a transmissão da posição contratual do promitente-comprador para outro residente permanente da RAEM que reúna os requisitos previstos no artigo 14.º

Artigo 34.º

Termo de autorização

1. A venda das fracções depende da existência do termo de autorização, cujo modelo é aprovado por diploma complementar.

2. O termo de autorização é emitido pelo IH apenas após confirmação de que o promitente-comprador e os elementos do respectivo agregado familiar reúnem os requisitos previstos no n.º 4 do artigo 14.º*

3. Do termo de autorização constam:

1) O nome e o número do documento de identificação do promitente-comprador;

2) A identificação e o preço de venda da fracção;

3) O ónus de inalienabilidade;

4) A compensação prevista na alínea 1) do n.º 1 do artigo 40.º;

* Alterada pela Lei n.º 11/2015.

5) O direito de preferência previsto no n.º 1 do artigo 41.º;

6) A restrição da fracção só poder ser vendida, findo o prazo do ónus de inalienabilidade, a residentes permanentes da RAEM.

4. O IH procede à resolução do contrato-promessa caso verifique, durante o período entre a celebração do contrato-promessa de compra e venda e a emissão do termo de autorização, que o promitente-comprador e os elementos do seu agregado familiar não cumprem os requisitos previstos no n.º 4 do artigo 14.º, salvo o incumprimento daqueles a favor de quem seja transmitida a posição contratual por morte do promitente-comprador ou dos elementos do seu agregado familiar.*

Artigo 35.º

Escritura pública

1. A escritura pública não pode ser lavrada sem que sejam apresentados ao notário:

1) O termo de autorização e a apólice de seguro contra incêndio referente à fracção, na compra e venda de fracções ao abrigo de concurso público;

2) A certidão de levantamento do ónus de inalienabilidade, na compra e venda de fracções nos termos do n.º 2 do artigo 39.º;

3) A certidão da cessação do ónus de inalienabilidade e do pagamento da compensação prevista na alínea 1) do n.º 1 do artigo 40.º, na compra e venda de fracções decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade.

* Alterada pela Lei n.º 11/2015.

2. Da escritura pública de compra e venda das fracções de habitação económica constam:

1) O ónus de inalienabilidade;

2) A obrigação de pagamento ao IH da compensação prevista na alínea 1) do n.º 1 do artigo 40.º;

3) A finalidade de habitação própria da fracção;

4) O direito de preferência previsto no n.º 1 do artigo 41.º;

5) A restrição da fracção só poder ser vendida, findo o prazo do ónus de inalienabilidade, a residentes permanentes da RAEM.

3. À escritura pública é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.os 3 e 4 do artigo 31.º

4. O notário que lavra a escritura pública remete cópia à DSF para efeitos de anotação do ónus de inalienabilidade e da obrigação de pagamento ao IH da compensação prevista na alínea 1) do n.º 1 do artigo 40.º na respectiva inscrição matricial.

Artigo 36.º

Registo predial

1. É obrigatório submeter a registo:

1) Os factos relativos à constituição de direitos, à venda ou à promessa de venda sobre as fracções;

2) O ónus de inalienabilidade e a obrigação de pagamento ao IH da compensação prevista na alínea 1) do n.º 1 do artigo 40.º;

3) O direito de preferência previsto no n.º 1 do artigo 41.º

2. São registados a pedido dos interessados a cessação e o levantamento do ónus de inalienabilidade, quando comprovados por certidão emitida pelo IH.

CAPÍTULO V

Ónus de inalienabilidade e venda de fracções

Artigo 37.º

Prazo do ónus de inalienabilidade

As fracções construídas ao abrigo da presente lei estão sujeitas a um prazo de inalienabilidade de dezasseis anos, a contar da data de emissão da licença de utilização.

Artigo 38.º

Cessação do ónus de inalienabilidade

1. O ónus de inalienabilidade cessa automaticamente:

1) Findo o prazo previsto no artigo anterior;

2) Em caso de execução de dívidas fiscais ou relacionadas com a compra de que seja garantia a própria fracção.

2. Em caso de cessação do ónus de inalienabilidade, as fracções vendidas deixam de ter natureza de habitação económica e de estar sujeitas às restrições que, nos termos da presente lei, incidem sobre a finalidade de habitação própria, sem prejuízo de terem de manter finalidade habitacional.

3. Em caso de cessação do ónus de inalienabilidade nos termos da alínea 2) do n.º 1, a fracção pode ser vendida a residentes da RAEM que não sejam:

1) Promitentes-compradores ou proprietários de prédio urbano ou fracção autónoma com finalidade habitacional ou terreno na RAEM;

2) Concessionários de terreno do domínio privado da RAEM.

Artigo 39.º

Levantamento do ónus de inalienabilidade

1. O presidente do IH pode autorizar o levantamento do ónus de inalienabilidade nos seguintes casos:

1) Antes do decurso de seis anos do prazo de inalienabilidade, tendo como justificação a morte ou deficiência profunda do promitente-comprador ou do proprietário ou, em casos excepcionais, de elementos dos respectivos agregados familiares;

2) Após o decurso de seis anos do prazo de inalienabilidade, independentemente de justificação.

2. Autorizado o levantamento do ónus de inalienabilidade, a fracção pode ser vendida a residentes permanentes da RAEM que reúnam os requisitos previstos no artigo 14.º

3. O preço de venda da fracção não pode exceder o limite máximo fixado pelo IH e é calculado tendo por base o preço de compra da fracção e a evolução do Índice de Preços no Consumidor, registada desde a data da emissão da licença de utilização.

4. O ónus de inalienabilidade para os novos adquirentes termina findo o prazo previsto no artigo 37.º

Artigo 40.º

Venda de fracções

1. Decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade, a fracção pode ser vendida desde que, cumulativamente:

1) Seja paga uma compensação ao IH, calculada nos termos do número seguinte;

2) O IH não exerça o direito de preferência previsto no artigo seguinte;

3) A venda seja efectuada a residente permanente da RAEM.

2. A compensação prevista na alínea 1) do número anterior é calculada através das seguintes fórmulas:

$$C = Vf \times Rb$$

$$Rb = \frac{(Vmf - Pc)}{Vmf} \times 100\%$$

em que:

C: Compensação;

Vf: Valor da fracção determinado pela avaliação fiscal da DSF no momento do pagamento da compensação;

Rb: Rácio bonificado;

Vmf: Valor de mercado da fracção, avaliado pelo IH no início da venda das fracções;

Pc: Preço de compra da fracção.

3. Decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade, caso tenha sido proposta acção executiva para pagamento do valor do crédito concedido por entidade bancária e não tenha sido paga a compensação prevista na alínea 1) do n.º 1, o montante obtido através da acção executiva é gerido de acordo com a seguinte ordem:

- 1) Pagamento da quantia em dívida à entidade credora;
- 2) Pagamento ao IH da compensação calculada nos termos do número anterior;
- 3) Entrega do remanescente ao devedor.

Artigo 41.º

Direito de preferência

1. Decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade, o IH goza do direito de preferência na primeira venda das fracções compradas ao abrigo da presente lei.

2. O proprietário que pretenda vender a fracção deve comunicar ao IH o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato, nomeadamente o nome do comprador e o preço de venda.

3. Nos casos em que o proprietário não cumpra o dever de comunicação previsto no número anterior ou venda a fracção a comprador diferente ou por preço inferior ao comunicado, o IH tem o direito de haver para si a fracção alienada, contanto que o requeira dentro do prazo de seis meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da venda, e deposite o preço devido nos quinze dias seguintes à propositura da acção de preferência.

4. O direito de preferência deve ser exercido pelo IH no prazo de vinte dias úteis, a contar da data da comunicação referida no n.º 2.

5. No exercício do direito de preferência, o IH paga ao proprietário o valor constante do projecto de venda referido no n.º 2, deduzindo o valor da compensação prevista na alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior.

6. O IH goza do direito de preferência na compra da fracção por preço igual ao da dívida exequenda em caso de execução de dívidas relacionadas com a aquisição de que seja garantia a própria fracção ou quando, decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade, tenha sido proposta acção executiva para pagamento do valor do crédito concedido por entidade bancária.

7. Caso o IH não exerça o direito de preferência nas situações de execução de dívidas relacionadas com a aquisição de que seja garantia a própria fracção, o valor obtido com a execução é gerido de acordo com a seguinte ordem:

- 1) Pagamento da quantia em dívida à entidade credora;
- 2) Pagamento ao IH do valor do preço da venda judicial que exceda o preço de venda inicial da fracção;
- 3) Entrega do remanescente ao devedor.

Artigo 42.º

Comunicação

Em caso de execução de dívidas relacionadas com a aquisição de que seja garantia a própria fracção ou quando, decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade, tenha sido proposta acção executiva para pagamento do valor do crédito

concedido por entidade bancária, a entidade credora deve comunicar ao IH a situação de incumprimento da obrigação pelo adquirente no prazo de trinta dias, a contar da data da propositura da acção executiva.

CAPÍTULO VI

Disponibilidade superveniente de fracções

Artigo 43.º

Disponibilização de fracções

Revertem para o IH as fracções disponibilizadas por:

- 1) Desistência pelo promitente-comprador após a entrega da fracção, nos termos do n.º 1 do artigo 33.º;
- 2) Resolução do contrato-promessa, nos termos do n.º 4 do artigo 34.º e do n.º 3 do artigo 53.º;
- 3) Exercício do direito de preferência, nos termos do artigo 41.º;
- 4) Nulidade do contrato-promessa ou do contrato de compra e venda, nos termos do n.º 2 do artigo 50.º

Artigo 44.º

Resolução do contrato-promessa

1. Nos casos de resolução do contrato-promessa, o promitente-comprador tem direito ao reembolso do preço pago pela fracção.
2. Caso o promitente-comprador seja devedor de um empréstimo bancário para a compra da fracção, a entidade

credora é reembolsada do montante em dívida em primeiro lugar, sendo o remanescente entregue ao promitente-comprador.

3. Ao valor do reembolso são deduzidos:

1) O montante correspondente a 1% do preço de venda da fracção, para compensação das despesas administrativas suportadas pelo IH;

2) O montante previsível das despesas com a execução das obras que sejam necessárias para a reposição das condições de habitabilidade da fracção;

3) O montante das despesas de condomínio, água, gás, electricidade e telefone ainda não pagas.

Artigo 45.º

Nulidade

1. O promitente-comprador ou o proprietário têm direito ao reembolso do preço pago pela fracção quando tenha sido declarada a nulidade do contrato-promessa ou do contrato de compra e venda.

2. Caso o promitente-comprador ou o proprietário sejam devedores de um empréstimo bancário para a compra da fracção, a entidade bancária é reembolsada do montante em dívida em primeiro lugar, sendo o remanescente entregue ao promitente-comprador ou ao proprietário.

3. Ao valor do reembolso são deduzidos:

1) O montante correspondente a 2% do preço da venda da fracção por cada ano completo de ocupação da fracção, para compensação pela sua utilização;

2) O montante correspondente a 1% do preço da venda da fracção, para compensação das despesas administrativas suportadas pelo IH;

3) O montante previsível das despesas com a execução das obras que sejam necessárias para a reposição das condições de habitabilidade da fracção;

4) O montante das despesas de condomínio, água, gás, electricidade e telefone ainda não pagas.

Artigo 46.º

Revenda de fracções

1. Em caso de disponibilidade superveniente de fracções, o IH procede à sua revenda nos termos do capítulo IV da presente lei.

2. O preço de revenda da fracção é fixado pelo IH e é calculado tendo por base a evolução do Índice de Preços no Consumidor, registada desde a data da emissão da licença de utilização.

3. A diferença entre o preço de venda inicial e o preço de revenda da fracção reverte para o IH.

Artigo 47.º

Regime aplicável

1. O disposto no capítulo anterior é aplicável, com as necessárias adaptações, às fracções revendidas nos termos do presente capítulo.

2. As fracções revendidas nos termos do presente capítulo estão sujeitas a um prazo de inalienabilidade de dezasseis

anos, a contar da data de celebração do contrato-promessa de compra e venda.

CAPÍTULO VII

Isenções fiscais e outros benefícios

Artigo 48.º

Contribuição predial urbana

1. Os rendimentos das fracções gozam de isenção de contribuição predial urbana, desde o primeiro dia do mês seguinte àquele em que for emitida a licença de utilização até ao termo do prazo do ónus de inalienabilidade.

2. Decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade, a contribuição predial urbana é reduzida a metade enquanto a fracção pertencer ao primeiro comprador ou, em caso de transmissão por morte, ao cônjuge sobrevivente não separado judicialmente de pessoas e bens, descendentes ou ascendentes.

3. Os benefícios fiscais previstos neste artigo são de conhecimento oficioso.

Artigo 49.º

Imposto do selo e outros benefícios

O contrato-promessa e a escritura pública de compra e venda de fracções de habitação económica estão isentos do pagamento de:

- 1) Imposto do selo;
- 2) Emolumentos notariais e de registo.

CAPÍTULO VIII

Regime sancionatório

Artigo 50.º

Falsas declarações

1. As falsas declarações são punidas nos termos da lei penal.

2. São nulos os contratos-promessa e os contratos de compra e venda de fracções em caso de condenação por prestação de falsas declarações relativamente aos requisitos de candidatura.

3. A nulidade dos contratos-promessa e dos contratos de compra e venda é invocável apenas pelo IH, a todo o tempo, e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal.

Artigo 51.º

Infracções administrativas

1. O promitente-comprador que dê à fracção de habitação económica finalidade não habitacional ou a ceda totalmente, a título oneroso ou gratuito, para habitação de outrem é punido com multa de 10% a 30% do preço da venda inicial da fracção.

2. O proprietário que dê à fracção de habitação económica finalidade não habitacional ou a ceda totalmente, a título oneroso ou gratuito, para habitação de outrem é punido com multa de 10% a 40% do preço da venda inicial da fracção.

3. O promitente-comprador ou proprietário que proceda ao arrendamento parcial de fracção de habitação económica é punido com multa de 5% a 10% do preço da venda inicial da fracção.

4. O proprietário que se recuse, sem motivo justificado, a vender a fracção após ter efectuado a comunicação prevista no n.º 2 do artigo 41.º, é punido com multa de 3 000 a 10 000 patacas.

5. A entidade bancária que não cumpra o dever de comunicação previsto no artigo 42.º é punida com multa de 5 000 a 15 000 patacas.

Artigo 52.º

Reincidência

1. Para efeitos da presente lei, considera-se reincidência a prática de infracção administrativa da mesma natureza no prazo de um ano após a decisão administrativa sancionatória se ter tornado inimpugnável.

2. Em caso de reincidência, o valor mínimo da multa é elevado de um quarto e o valor máximo permanece inalterado.

Artigo 53.º

Cessação da situação de infracção

1. O infractor está obrigado a fazer cessar a situação de infracção no prazo fixado para o efeito pelo IH.

2. No caso de incumprimento do disposto no número anterior, o valor da multa é agravado em 1% por cada dia de atraso.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, no caso de incumprimento do prazo indicado para fazer cessar a situação de infracção prevista no n.º 1 do artigo 51.º, o IH pode resolver o contrato-promessa de compra e venda.

Artigo 54.º

Competência

Compete ao presidente do IH a aplicação das sanções pelas infracções administrativas previstas no presente capítulo.

Artigo 55.º

Procedimento

1. Verificada a prática de uma infracção administrativa, o IH procede à instrução do processo e deduz acusação, a qual é notificada ao infractor.
2. Na notificação da acusação é fixado um prazo de quinze dias para que o infractor apresente a sua defesa.
3. As multas são pagas no prazo de trinta dias, contados da data da notificação da decisão sancionatória.
4. O produto das multas constitui receita do IH.

CAPÍTULO IX

Disposições finais e transitórias

Artigo 56.º

Fracções sujeitas a venda condicionada

1. Na licença de utilização dos edifícios e na respectiva memória descritiva devem ser especificadas as fracções sujeitas a venda condicionada, nos termos do ónus de inalienabilidade.
2. No título constitutivo de propriedade horizontal é obrigatória a menção das fracções com venda condicionada, a

qual deve igualmente ser efectuada na descrição de cada uma daquelas fracções.

3. A menção referida no número anterior é feita com base no projecto de construção e instruída com a respectiva memória descritiva.

Artigo 57.º

Administração dos edifícios

A administração dos edifícios construídos ao abrigo da presente lei é regulada, com as necessárias adaptações, pelo disposto no Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto.

Artigo 58.º

Fracções com finalidade comercial

A atribuição das fracções com finalidade comercial existentes nos edifícios construídos ao abrigo da presente lei é regulada, com as necessárias adaptações, pelo disposto no Decreto-Lei n.º 28/92/M, de 1 de Junho.

Artigo 59.º

Mudança de afectação

1. As fracções construídas ao abrigo da presente lei podem ser afectas a arrendamento no âmbito da habitação social em casos especiais, nomeadamente quando não haja pessoas interessadas na aquisição de habitações económicas disponíveis.

2. Caso uma habitação económica seja vendida ao arrendatário de habitação social referido na alínea 7) do

n.º 1 do artigo 15.º, que a tem arrendado, o respectivo preço de venda é calculado através da seguinte fórmula:

$$P_v = A_b \times P_m \times C_v$$

em que

P_v: Preço de venda da fracção;

A_b: Área bruta de construção da fracção, constante da memória descritiva das fracções autónomas do edifício;

P_m: Preço por metro quadrado a utilizar para efeitos de valorização da fracção;

C_v: Factor de correcção do preço em função da vetustez do edifício.

3. O preço por metro quadrado a utilizar para efeitos de valorização da fracção é fixado por diploma complementar, mediante proposta do IH, devendo aproximar-se do preço médio por metro quadrado a utilizar para efeitos de valorização do preço de venda das habitações económicas construídas.

4. O factor de correcção do preço em função da vetustez do edifício corresponde, consoante o número de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização do edifício, aos valores constantes do Anexo III à presente lei, que dela faz parte integrante.

Artigo 60.º

Aplicação no tempo

1. O disposto na presente lei é aplicável à habitação económica:

1) Construída, total ou parcialmente, após a sua entrada em vigor;

2) Construída, total ou parcialmente, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, antes da sua entrada em vigor, desde que não tenha sido celebrado o respectivo contrato-promessa de compra e venda.

2. Sem prejuízo do disposto na alínea 4) do artigo 63.º, ao conteúdo das relações jurídicas emergentes do regime de contrato de desenvolvimento para a habitação para os promitentes-compradores ou proprietários é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, desde que o respectivo contrato-promessa de compra e venda já tenha sido celebrado à data da entrada em vigor da presente lei.

3. Os contratos de desenvolvimento para a habitação vigentes à data da entrada em vigor da presente lei continuam válidos, sendo-lhes aplicável o disposto nos artigos 2.º, 6.º a 14.º, 17.º, n.os 2 e 3, 20.º, 25.º, n.º 2, 28.º e 29.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril.

4. As condições de acesso à habitação fixadas no Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, são aplicáveis aos promitentes-compradores que tenham celebrado o respectivo contrato-promessa de compra e venda ao abrigo do disposto no Regulamento de acesso à compra de habitações construídas no regime de contrato de desenvolvimento para a habitação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/95/M, de 26 de Junho, e no Decreto-Lei n.º 4/99/M, de 1 de Fevereiro.

5. Sem prejuízo do disposto na alínea 5) do artigo 63.º, as candidaturas admitidas na lista geral ao abrigo do disposto no Regulamento de acesso à compra de habitações construídas no regime de contrato de desenvolvimento para a habitação continuam válidas, tendo os respectivos candidatos direito à

atribuição prioritária das habitações disponíveis e sendo-lhes aplicáveis:

1) Os requisitos de acesso à compra de habitação económica, previstos na presente lei, com excepção do n.º 2 e, até à data da apresentação da candidatura, do n.º 3 do artigo 14.º;

2) O disposto no Decreto-Lei n.º 26/95/M, de 26 de Junho, com excepção da alínea b) do artigo 15.º, podendo os candidatos seleccionados desistir da sua posição, uma única vez, implicando a sua mudança para o último lugar da lista geral.

6. Os candidatos admitidos a concurso nos termos do n.º 4 do artigo 10.º do Regulamento de acesso à compra de habitações construídas no regime de contrato de desenvolvimento para a habitação que optaram exclusivamente por habitações de tipologia T0_{IV} ou T₄, podem alterar a sua opção, quando não existam fracções disponíveis daquelas tipologias.

7. Os candidatos que alterem a sua opção, ao abrigo do disposto no número anterior, são reordenados na lista do mesmo concurso, tendo em consideração a classificação obtida.

8. Os candidatos admitidos a concurso ao abrigo do disposto no Regulamento de acesso à compra de habitações construídas no regime de contrato de desenvolvimento para a habitação podem escolher, de acordo com a respectiva ordenação, outra fracção da mesma tipologia disponível noutra local, quando não existam fracções disponíveis da tipologia a que têm direito no local a que se candidataram.

9. O preço de venda por metro quadrado das habitações de categoria A, classificadas nos termos do n.º 1 do artigo 12.º do

Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, é calculado através da seguinte fórmula:

$$P_v = 0,9 \times P_m / m^2$$

em que

P_v: Preço de venda da fracção por metro quadrado;

P_m: Preço por metro quadrado a utilizar para efeitos de valorização da fracção.

Artigo 61.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não se ache especialmente regulado na presente lei, aplicam-se, subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o Código Civil, o Código do Procedimento Administrativo, o Código Penal e o Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento.

Artigo 62.º

Diplomas complementares

Os diplomas complementares necessários à execução da presente lei são aprovados pelo Chefe do Executivo.

Artigo 63.º

Revogação

São revogados:

- 1) A Lei n.º 13/80/M, de 6 de Setembro;
- 2) A Lei n.º 1/85/M, de 8 de Abril;

- 3) O Decreto-Lei n.º 3/86/M, de 4 de Janeiro;
- 4) O Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril;
- 5) O Decreto-Lei n.º 26/95/M, de 26 de Junho;
- 6) O Decreto-Lei n.º 4/99/M, de 1 de Fevereiro.

Artigo 64.º
Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia 1 de Outubro de 2011.

Aprovada em 12 de Agosto de 2011.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *Lau Cheok Va*.

Assinada em 19 de Agosto de 2011.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, *Chui Sai On*.

ANEXO I

(a que se refere o n.º 1 do artigo 12.º)

Tipologias	Área de utilização mínima (m ²)						Varanda	Área de utilização total mínima
	Sala	Quarto 1	Quarto 2	Quarto 3	Cozinha	Instalações Sanitárias		
T1	10	7,5			3,5	2,5	2,0	25,5
T2	10	7,5	7,5		3,5	2,5	2,0	33,0

Tipologias	Área de utilização mínima (m ²)						Varanda	Área de utilização total mínima
	Sala	Quarto 1	Quarto 2	Quarto 3	Cozinha	Instalações Sanitárias		
T3	12	7,5	7,5	7,5	3,5	2,5	2,0	42,5
Dimensão mínima entre paredes (m)	2,4	2,2	2,2	2,2	1,4	1,2	--	--

Nota 1: Considera-se área de utilização do fogo (AU) o somatório das áreas de utilização de todos os compartimentos (quartos, sala, cozinha e instalações sanitárias), dependências (incluindo varandas) e espaços de circulação. Por área de utilização de um compartimento entende-se a área do polígono definido pelo perímetro interno das paredes do compartimento, ao nível do pavimento.

Nota 2: É obrigatória a construção de varanda em todos os fogos habitacionais.

ANEXO II

(a que se refere o n.º 2 do artigo 27.º)

N.º de elementos do Agregado Familiar	Tipologias
1	T ₁
2	T ₁ , T ₂
3 ou mais	T ₁ , T ₂ , T ₃

ANEXO III
(a que se refere o n.º 4 do artigo 59.º)

Anos	Coefficiente de vetustez
Menos de 1 ano	1
de 1 até 2 anos	0,98
de 2 até 3 anos	0,96
de 3 até 4 anos	0,94
de 4 até 5 anos	0,92
de 5 até 6 anos	0,90
de 6 até 7 anos	0,87
de 7 até 8 anos	0,84
de 8 até 9 anos	0,81
de 9 até 10 anos	0,78
de 10 até 11 anos	0,75
de 11 até 12 anos	0,72
de 12 até 13 anos	0,69
de 13 até 14 anos	0,66
de 14 até 15 anos	0,63
15 ou mais anos	0,60

**REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE MACAU
Lei n.º 11/2015**

**Alteração à Lei n.º 10/2011
(Lei da habitação económica)**

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

**Artigo 1.º
Alteração à Lei n.º 10/2011**

Os artigos 14.º, 15.º, 21.º a 24.º, 26.º, 28.º e 34.º da Lei n.º 10/2011 passam a ter a seguinte redacção:

**«Artigo 14.º
Requisitos gerais**

1. [...].
2. O agregado familiar candidato é representado por um elemento do agregado familiar; o representante do agregado familiar candidato e o candidato individual devem ter idade mínima de 18 anos e ser residentes permanentes da RAEM.
3. [Anterior n.º 2].
4. [Anterior n.º 3].

5. Não pode candidatar-se à aquisição de fracções:

1) Quem seja elemento de agregado familiar ou indivíduo ao qual tenha sido resolvido ou declarado nulo o contrato-promessa de compra e venda, nos termos, respectivamente, do n.º 3 do artigo 53.º ou do n.º 2 do artigo 50.º, nos dois anos anteriores à data de apresentação da candidatura;

2) Quem seja elemento de agregado familiar ou indivíduo que tenha sido excluído de candidatura anterior por prestação de falsas declarações ou uso de qualquer outro meio fraudulento, nos termos da alínea 6) do n.º 1 do artigo 28.º, nos dois anos anteriores à data de apresentação da candidatura;

3) Quem seja elemento de agregado familiar que figure noutro boletim de candidatura, ao qual o IH tenha autorizado a compra ou com o qual tenha celebrado contrato-promessa de compra e venda de uma fracção;

4) Quem seja elemento de agregado familiar que figure noutro boletim de candidatura, ao qual o IH tenha autorizado a concessão de bonificação ao crédito para aquisição ou locação financeira de habitação própria;

5) Quem seja cônjuge de candidato à compra, de promitente-comprador ou de proprietário de uma fracção de habitação económica;

6) O promitente-comprador, e os elementos do respectivo agregado familiar, que tenha desistido da compra da fracção após a emissão da licença de utilização do respectivo edifício e entrega da fracção, nos cinco anos anteriores à data de apresentação da candidatura;

7) O proprietário, e os elementos do respectivo agregado familiar, que tenha vendido uma fracção de habitação económica.

6. [Anterior n.º 5].

Artigo 15.º

Requisitos especiais

1. [...].

2. Na aplicação dos requisitos previstos no n.º 4 do artigo anterior às pessoas referidas no número anterior, observam-se os seguintes critérios temporais:

1) [...];

2) [...].

Artigo 21.º

Candidatura

1. A candidatura é feita mediante a entrega do boletim de candidatura, devidamente preenchido e assinado pelos candidatos com capacidade jurídica, cópia do documento de identificação dos elementos de agregado familiar ou dos indivíduos e demais documentos exigidos no anúncio de abertura do concurso ou que o IH considere úteis para a apreciação preliminar.

2. Do boletim de candidatura deve ainda constar o seguinte:

1) Declaração sobre a adequação aos limites de rendimento e de património referidos no n.º 3 do artigo 14.º;

2) Declaração sobre a satisfação dos requisitos referidos no n.º 4 do artigo 14.º;

3) Elementos de identificação do cartão de registo de avaliação da deficiência emitido pelo Instituto de Acção Social, ou elementos de identificação do atestado médico relativo

à deficiência emitido por hospitais instalados na RAEM ou pelos centros de saúde subordinados aos Serviços de Saúde, caso existam.

3. A candidatura só pode ser apresentada pelo representante do agregado familiar candidato ou pelo candidato individual que reúnam os requisitos referidos no n.º 2 do artigo 14.º

4. [Anterior n.º 3].

Artigo 22.º

Apreciação preliminar

Compete ao IH proceder à apreciação preliminar para verificar se o boletim de candidatura e os documentos que o acompanham, entretanto recebidos, estão completos, sendo apenas admitidas as candidaturas que, na data da sua apresentação, cumpram o disposto no artigo anterior.

Artigo 23.º

Exclusão de candidatos

Os candidatos são excluídos do concurso se:

1) [...];

2) Não for admitida a candidatura após apreciação preliminar;

3) Não apresentarem os documentos indicados no n.º 1 do artigo 21.º ou não suprirem alguma deficiência documental, dentro do prazo que lhes for fixado para o efeito;

4) [...];

5) [...].

Artigo 24.º

Graduação e ordenação

1. Concluída a apreciação preliminar, os candidatos admitidos e os candidatos excluídos são graduados por grupos prioritários de acordo com a seguinte ordem:

- 1) [...];
- 2) [...];
- 3) [...].
2. [...].
3. [...].
4. [...].
5. [Revogado].
6. [Revogado].

Artigo 26.º

Apreciação substancial

1. A selecção de adquirentes é feita mediante apreciação substancial dos candidatos admitidos, de acordo com a sua posição na lista de ordenação dos candidatos e a quantidade de fracções a atribuir.

2. Antes da atribuição da habitação, o IH procede à apreciação substancial dos candidatos para verificar se os mesmos reúnem, efectivamente, os requisitos de acesso à compra das fracções.

3. Para efeitos do disposto nos números anteriores, os candidatos devem apresentar, dentro do prazo fixado, os seguintes documentos:

1) Documentos comprovativos dos rendimentos mensais dos elementos do agregado familiar ou dos indivíduos;

2) Declaração de património dos elementos do agregado familiar ou dos indivíduos;

3) Documentos comprovativos, caso existam, necessários para pedir a autorização excepcional referida no n.º 6 do artigo 14.º;

4) Cópia do cartão de registo de avaliação da deficiência emitido pelo Instituto de Acção Social, ou atestado médico relativo à deficiência emitido por hospitais instalados na RAEM ou pelos centros de saúde subordinados aos Serviços de Saúde, caso existam;

5) Outros documentos que o IH considere úteis para a apreciação substancial.

4. Constituem adquirentes seleccionados apenas os candidatos que, até à data de apresentação da candidatura, reúnam os requisitos de acesso previstos na presente lei e as condições de candidatura fixadas no anúncio de abertura do concurso.

Artigo 28.º

Exclusão de adquirentes seleccionados

1. Os adquirentes seleccionados são excluídos do concurso se:

1) Não reunirem os requisitos de acesso à compra das fracções;

2) Não apresentarem os documentos indicados no n.º 3 do artigo 26.º ou não suprirem alguma deficiência documental, dentro do prazo que lhes for fixado para o efeito;

3) Figurarem em mais do que um boletim de candidatura;

4) Não comparecerem na escolha da fracção sem motivo justificado, ou, comparecendo, não escolherem qualquer fracção disponível;

5) Recusarem adquirir ou ocupar as fracções sobre as quais exerceram o direito de escolha previsto no n.º 1 do artigo anterior;

6) Prestarem falsas declarações ou usarem de qualquer outro meio fraudulento no âmbito da candidatura.

2. Os adquirentes seleccionados que tenham sido excluídos do concurso podem interpor recurso contencioso para o Tribunal Administrativo, não tendo este recurso efeito suspensivo.

Artigo 34.º

Termo de autorização

1. [...].

2. O termo de autorização é emitido pelo IH apenas após confirmação de que o promitente-comprador e os elementos do respectivo agregado familiar reúnem os requisitos previstos no n.º 4 do artigo 14.º

3. [...].

4. O IH procede à resolução do contrato-promessa caso verifique, durante o período entre a celebração do contrato-promessa de compra e venda e a emissão do termo de

autorização, que o promitente-comprador e os elementos do seu agregado familiar não cumprem os requisitos previstos no n.º 4 do artigo 14.º, salvo o incumprimento daqueles a favor de quem seja transmitida a posição contratual por morte do promitente-comprador ou dos elementos do seu agregado familiar.»

Artigo 2.º **Aditamento**

É aditado à Lei n.º 10/2011 o artigo 24.º-A, com a seguinte redacção:

«Artigo 24.º-A **Elaboração e publicação da lista de ordenação** **dos candidatos**

1. Concluída a graduação e ordenação, o IH procede à elaboração de uma lista de ordenação dos candidatos, na qual se incluem os candidatos admitidos e excluídos após a apreciação preliminar.

2. Da lista referida no número anterior devem constar, nomeadamente:

- 1) Os números dos boletins de candidatura;
- 2) Os nomes dos representantes dos agregados familiares candidatos ou dos candidatos individuais;
- 3) Os grupos a que pertencem e a respectiva ordenação;
- 4) Os motivos da exclusão, caso os candidatos sejam excluídos.

3. A afixação da lista de ordenação dos candidatos é publicada, por anúncio, no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau e publicitada em dois jornais da RAEM, um de língua chinesa e outro de língua portuguesa, sendo a lista afixada, desde a data da respectiva publicação, nos locais referidos na alínea 9) do n.º 1 do artigo 20.º, durante um período de 15 dias.

4. Da lista de ordenação dos candidatos cabe recurso contencioso para o Tribunal Administrativo, não tendo este recurso efeito suspensivo.»

Artigo 3.º

Disposições transitórias

1. A presente lei aplica-se à abertura de concurso geral para aquisição de habitação económica publicada no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau n.º 51, II Série, de 18 de Dezembro de 2013.

2. Considera-se preenchido o disposto no artigo 21.º da Lei n.º 10/2011, alterada pela presente lei, respeitante à apresentação de candidatura, bem como deferida a apreciação preliminar prevista no artigo 22.º e admitida a candidatura quando os candidatos tenham apresentado ao IH o boletim de candidatura ao concurso geral para aquisição de habitação económica referido no número anterior, devidamente preenchido e assinado, conjuntamente com os documentos exigidos para a candidatura constantes do anúncio de abertura do concurso público, desde que as informações prestadas até à data de apresentação da candidatura revelem que os mesmos cumprem o disposto no n.º 2 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, alterada pela presente lei, e que os valores dos rendimentos e do património declarados pelos

candidatos revelem corresponder aos limites de rendimento e de património estabelecidos pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 386/2013.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 6 de Agosto de 2015.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *Ho Iat Seng*.

Assinada em 11 de Agosto de 2015.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, *Chui Sai On*.

書名：第10/2011號法律 - 經濟房屋法

(經第11/2015號法律修改)

組織及出版：澳門特別行政區立法會

排版、印刷及釘裝：印務局

封面設計：印務局

印刷量：600本

二零一六年六月

ISBN 978-99965-52-44-1

Título: Lei n.º 10/2011 – Lei da Habitação Económica

(Alterada pela Lei n.º 11/2015)

Organização e edição: Assembleia Legislativa da RAEM

Composição, impressão e acabamento: Imprensa Oficial

Concepção de capa: Imprensa Oficial

Tiragem: 600 exemplares

Junho de 2016

ISBN 978-99965-52-44-1

南灣湖畔立法會前地立法會大樓

Aterros da Baía da Praia Grande, Praça da Assembleia Legislativa

Edf. da Assembleia Legislativa

電話 Telephone: (853) 2872 8377 / 2872 8379

圖文傳真 Telefax: (853) 2897 3753

電子郵箱 E-mail: info@al.gov.mo

網址 <http://www.al.gov.mo>