



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Nota justificativa

Regime jurídico da habitação intermédia

(Proposta de lei)

I. Contexto e objectivo legislativo

A construção e a oferta de habitação têm um impacto directo no bem-estar da população, o que suscita sempre grande interesse na sociedade, tendo sido assumida a sua importância na acção governativa do Governo da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, ao longo dos anos.

Para melhor responder às necessidades habitacionais dos residentes, o Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano de 2020 referia a implementação de “medidas razoáveis para a aquisição de imóveis”, tendo em consideração os diferentes níveis de rendimentos dos residentes, pelo que o Chefe do Executivo apresentou expressamente as ideias governativas sobre a “política de divisão da habitação em cinco classes” – habitação social, habitação económica, habitação intermédia, residências para idosos e habitação privada. A implementação gradual da política de divisão da habitação também foi um dos principais pontos da acção governativa para o ano de 2022.

O Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo submeteu a consulta pública um texto denominado “Plano de Habitação para a Classe Sanduíche”, tendo o período de consulta decorrido de 13 de Outubro a 11 de Dezembro de 2020. Auscultadas extensivamente as opiniões dos diversos sectores sociais, o Grupo de Trabalho Interdepartamental procedeu à classificação, numeração e organização das mais de 28 mil opiniões recolhidas, bem como efectuou uma análise e síntese das mesmas, tendo sido publicado o relatório final da consulta pública em Abril de 2021.

As opiniões da consulta pública são reveladoras de que a sociedade em geral concorda com a proposta do Governo sobre a “habitação intermédia”. Assim sendo, com base nas opiniões recolhidas na consulta pública, procedeu-se ao estudo e elaboração da proposta de lei.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

II. Principal conteúdo da proposta de lei

1. A proposta de lei define claramente que a construção de habitação intermédia tem por finalidade: criar medidas razoáveis para a aquisição de imóveis e apoiar os residentes da RAEM na resolução dos seus problemas habitacionais mediante a criação de um novo meio de aquisição de imóveis entre as habitações económicas e as privadas, destinando-se as fracções de habitação intermédia, exclusivamente, a habitação própria.
2. A construção dos edifícios de habitação intermédia é da responsabilidade do Governo da RAEM e é executada pelo organismo público designado pelo Chefe do Executivo, sendo que compete ao Instituto para a Habitação, doravante designado por IH, a coordenação da venda das fracções.
3. Os requisitos de candidatura são nomeadamente:
 - 1) Estatuto de residente: o candidato tem de ser residente permanente de Macau, os elementos do agregado familiar têm de ser residentes de Macau e os cônjuges tanto dos candidatos como dos elementos do agregado familiar podem não ser residentes de Macau;
 - 2) Idade: Ser residente permanente de Macau com 18 anos de idade ou mais (caso se candidate com agregado familiar); ser residente permanente de Macau com 23 anos de idade ou mais (se apresentar a candidatura individualmente);
 - 3) Titularidade de imóveis: não pode ser ou ter sido proprietário de imóveis situados em Macau nos 10 anos anteriores à apresentação da candidatura, salvo por motivo de sucessão;
 - 4) Limites de rendimento e de património: o limite mínimo de rendimento é inferior a 50% do limite máximo de rendimento fixado para a aquisição de habitação económica; o limite máximo de rendimento é superior a 10% do limite máximo de rendimento fixado para a aquisição de habitação económica; e o limite máximo de património é superior a 20% do limite máximo de património líquido fixado para a aquisição de habitação económica;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 5) Restrições às pessoas que já gozaram de benefícios habitacionais, as quais não podem apresentar candidatura a habitação intermédia, podendo, porém, os elementos não casados do seu agregado familiar que não sejam adquirentes, caso venham a contrair matrimónio no futuro, candidatar-se separadamente à aquisição de fracção, desde que decorridos 10 anos a contar da data de entrega da respectiva habitação, sendo este, no entanto, um factor a considerar para efeitos de cálculo da pontuação.
4. O processo de candidatura engloba, nomeadamente:
- 1) Concurso público para selecção dos adquirentes das fracções, podendo candidatar-se os residentes da RAEM que preencham os requisitos de candidatura à compra das fracções;
 - 2) Propõe-se que sejam apenas admitidas as candidaturas apresentadas por meio electrónico, visto que os destinatários da habitação intermédia são principalmente jovens, não sendo admitidas candidaturas apresentadas presencialmente ou por correio postal;
 - 3) Adopção do sistema de ordenação por pontuação, considerando-se na definição dos factores de pontuação, nomeadamente: a estrutura e dimensão do agregado familiar, o número ou proporção de residentes permanentes da RAEM na respectiva composição, bem como haver ou não elemento do agregado familiar que conste de outro boletim de candidatura, o qual tenha adquirido habitação intermédia ou habitação económica ou ao qual tenha sido concedida bonificação ao crédito para aquisição ou locação financeira de habitação própria;
 - 4) O prazo de validade da lista definitiva de ordenação cessa após a promessa de venda das fracções postas a concurso;
 - 5) Antes da atribuição da habitação, o IH tem de proceder à apreciação dos requisitos do candidato e dos elementos do respectivo agregado familiar para verificar se os mesmos continuam a preencher os requisitos, tendo, contudo, os limites de rendimento mensal e o limite máximo de património líquido por base os montantes estabelecidos nos despachos do Chefe do Executivo mais recentemente publicados.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

5. Uma vez que a habitação intermédia é considerada propriedade privada, ela pode ser vendida no mercado livre após um certo número de anos de habitação, pelo que o seu preço deve ser superior ao da habitação económica, tendo principalmente em consideração os requisitos de candidatura, cujos limites de rendimento e de património são mais elevados do que os da habitação económica. Propõe-se, assim, que a fixação do preço de venda tenha por base a redução de determinada percentagem do preço dos edifícios habitacionais privados das zonas adjacentes, sendo o preço de venda e o rácio de compensação fixados por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*, doravante designado por *Boletim Oficial*.
6. Para fazer face a eventuais despesas com reparações de valor elevado e de grande dimensão nas partes comuns dos edifícios, propõe-se a criação de um fundo destinado a grandes reparações dos equipamentos, que é dotado de uma quantia correspondente a 2% da soma do valor presumível do prémio, caso este tivesse sido pago nos termos legais, acrescido do valor dos custos inerentes à construção. A quantia é suportada pelo promotor do empreendimento que procede ao seu depósito na conta criada para o efeito antes do registo definitivo do título de propriedade horizontal do edifício.
7. O prazo de inalienabilidade da habitação intermédia é de 16 anos, a contar da data de entrega da fracção para ser habitada. O ónus de inalienabilidade cessa automaticamente findo o respectivo prazo ou em caso de execução de dívidas resultantes da compra de que seja garantia a própria fracção (venda judicial). Após a cessação do ónus de inalienabilidade, a fracção vendida deixa de estar sujeita às restrições que incidem sobre a finalidade de habitação própria prevista na proposta de lei (podendo ser arrendada ou cedida gratuitamente para habitação de outrem).



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

8. Venda das fracções após o termo do prazo de inalienabilidade

1) Primeira venda

A fracção pode ser vendida, pela primeira vez, desde que estejam reunidas, cumulativamente, as seguintes condições: seja paga uma compensação ao IH, o IH não tenha exercido o direito de preferência e a venda seja efectuada a residente permanente da RAEM.

2) Cálculo da compensação

As fracções de habitação intermédia são vendidas pelo Governo por um preço inferior ao valor do mercado, pelo que os candidatos que preencham os requisitos têm de pagar ao IH uma compensação, sendo esta calculada com base no valor da fracção determinado pela avaliação fiscal da Direcção dos Serviços de Finanças, doravante designada por DSF, a multiplicar pelo rácio de compensação no momento de venda. Caso o preço de venda no contrato de compra e venda seja superior ao valor da fracção determinado pela avaliação fiscal da DSF, a compensação é calculada com base no valor mais elevado.

3) Vendas posteriores

As vendas posteriores são efectuadas a residentes permanentes da RAEM e dependem do termo de autorização emitido pelo IH.

4) Direito de preferência

Decorrido o prazo de inalienabilidade, o IH goza do direito de preferência na primeira venda das fracções.

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

No exercício do direito de preferência, o IH paga ao proprietário o valor constante do referido plano de venda, deduzindo o valor da compensação calculado nos termos da proposta de lei.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

9. São entregues ao IH as fracções que lhe sejam vendidas e as que sejam recuperadas nos termos da lei. Em caso de disponibilidade superveniente de fracções, o IH procede à sua revenda, nos termos do capítulo IV da proposta de lei, e o preço de revenda é fixado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

10. Quanto ao regime sancionatório, a prestação de falsas declarações é punida nos termos da lei penal e os contratos celebrados são nulos. Quanto às infracções administrativas é aplicada a multa até 20% do preço da venda inicial da fracção: caso se utilize a fracção para um fim não habitacional ou se ceda totalmente a mesma, a título oneroso ou gratuito, para a habitação de outrem; quando, sem motivo justificado, a partir da data de entrega da fracção para fins de utilização, se tenha residido na mesma menos de 183 dias em cada ano ou se tenha procedido ao seu arrendamento parcial.

11. Na licença de utilização dos edifícios, na respectiva memória descritiva e no título constitutivo de propriedade horizontal é necessário mencionar que as fracções estão sujeitas a venda condicionada. A atribuição das fracções com finalidade comercial é regulada, com as necessárias adaptações, pelo disposto no Decreto-Lei n.º 28/92/M, de 1 de Junho. Além disso, é ainda estabelecida uma disposição sobre direito subsidiário, e que as normas complementares necessárias à execução da presente lei são definidas por diplomas complementares.