



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

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /2022

(Proposta de lei)

Regime jurídico da habitação intermédia

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 intermédia e define as condições de uso e de venda das respectivas fracções.

Artigo 2.º

Finalidade

A construção de habitação intermédia tem por finalidade:

- 1) Apoiar os residentes da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, na resolução dos seus problemas habitacionais, nomeadamente apoiá-los na aquisição de habitação;
- 2) Promover uma oferta de habitação adequada à capacidade aquisitiva dos residentes da RAEM.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

- 1) «Agregado familiar», pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação com o candidato por uma relação jurídica familiar ou por união de facto;
- 2) «Candidato», indivíduo que apresenta a candidatura.



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

Artigo 4.º

Finalidade 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.

CAPÍTULO II
Construção dos edifícios

Artigo 5.º

Iniciativa pública

1. 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.

2. Compete ao Instituto de Habitação, doravante designado por IH, a coordenação da venda das fracções, bem como a fiscalização do cumprimento do disposto na presente lei.

Artigo 6.º

Construção das fracções e estacionamento

1. A tipologia e a área das fracções obedecem ao disposto na legislação no âmbito da construção urbana.

2. Os edifícios construídos ao abrigo da presente lei estão excluídos do âmbito de aplicação do Decreto-lei n.º 42/89/M, de 26 de Junho.



CAPÍTULO III

Candidatura à compra das fracções

SECÇÃO I

Requisitos de candidatura

Artigo 7.º

Requisitos

1. Podem candidatar-se à compra das fracções os residentes da RAEM, individualmente ou com agregados familiares, que preencham os requisitos previstos na presente lei, sem prejuízo do disposto no n.º 4.

2. A candidatura é apresentada por um candidato que:

- 1) Tenha completado 18 anos de idade, seja residente permanente da RAEM e resida na RAEM há, pelo menos, sete anos, consecutivos ou intercalados, caso o mesmo se candidate com o agregado familiar;
- 2) Tenha completado 23 anos de idade, seja residente permanente da RAEM e resida na RAEM há, pelo menos, sete anos, consecutivos ou intercalados, caso o mesmo se candidate individualmente.

3. O candidato e os elementos do seu agregado familiar têm de cumprir os limites de rendimento e de património fixados nos termos dos artigos 9.º e 10.º.

4. O candidato e os elementos do seu agregado familiar casados têm de fazer constar do boletim de candidatura, como fazendo parte do seu agregado familiar, os respectivos cônjuges, ainda que estes não sejam residentes da RAEM.

5. Após a apresentação da candidatura, caso o candidato ou os elementos do seu agregado familiar não casados tenham contraído matrimónio na altura do procedimento de selecção e de apreciação da habilitação previsto no artigo 19.º, os respectivos cônjuges têm de ser também incluídos, no boletim de candidatura, como parte integrante do seu agregado familiar.



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

6. Nos 12 meses anteriores ao termo do prazo de apresentação da candidatura, o candidato tem de preencher o requisito de permanência na RAEM durante, pelo menos, 183 dias.

7. Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se como tempo de permanência na RAEM o período durante o qual o candidato se encontra ausente da RAEM por motivo de:

- 1) Frequência de curso do ensino superior, reconhecido pelas autoridades competentes do local do curso;
- 2) Internamento hospitalar;
- 3) Prestação de trabalho fora da RAEM a empregador matriculado no Fundo de Segurança Social;
- 4) Missão oficial de serviço, exercício de funções ao serviço da RAEM ou exercício de outras funções oficiais.

8. O candidato e os elementos do seu agregado familiar não podem, nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura e até à data de celebração do contrato-promessa de compra e venda, ser ou ter sido:

- 1) Promitentes-compradores, co-promitentes-compradores, proprietários ou comproprietários de prédio urbano ou de fracção autónoma com finalidade habitacional, ou de terreno na RAEM, independentemente da quota-parte que possuam, salvo quando a aquisição do imóvel se deu por motivo de sucessão;
- 2) Concessionários de terreno do domínio privado da RAEM.

Artigo 8.º

Requisitos impeditivos

1. Não se pode candidatar à aquisição de fracções quem:

- 1) Tenha visto resolvido o contrato-promessa de compra e venda, nos termos do n.º 3 do artigo 47.º, nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura;
- 2) Tenha visto declarado nulo o contrato-promessa de compra e venda ou o contrato de compra e venda, nos termos do n.º 2 do artigo 44.º, nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura;



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

- 3) Tenha visto resolvido o contrato-promessa de compra e venda, nos termos do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura;
- 4) Tenha visto declarado nulo o contrato-promessa de compra e venda ou o contrato de compra e venda, nos termos do n.º 2 do artigo 50.º da Lei n.º 10/2011, nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura;
- 5) Tenha sido excluído de candidatura anterior por prestação de declarações falsas ou inexatas, ou tenha feito uso de meio fraudulento para adquirir habitação intermédia ou habitação económica, arrendar habitação social ou beneficiar de abono provisório de residência a agregados familiares da lista de candidatos a habitação social, nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura;
- 6) Faça parte de agregado familiar que conste de outro boletim de candidatura, em que o IH tenha autorizado a aquisição de habitação intermédia;
- 7) Faça parte de agregado familiar que conste de outro boletim de candidatura, em que o IH tenha autorizado a aquisição de habitação económica;
- 8) Faça parte de agregado familiar que conste de outro boletim de candidatura, em que o IH tenha autorizado a concessão de bonificação ao crédito para aquisição ou locação financeira de habitação própria.

2. Os elementos do agregado familiar, não casados, que não sejam adquirentes de habitação, referidos nas alíneas 6) a 8) do número anterior, caso contraíam matrimónio, no futuro, podem candidatar-se separadamente à aquisição de fracção, desde que decorridos 10 anos a contar da data de entrega da respectiva habitação.

Artigo 9.º

Limites de rendimento mensal

1. Os limites mínimo e máximo de rendimento mensal do candidato e dos elementos do seu agregado familiar são fixados por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*, doravante designado por *Boletim Oficial*.

2. O limite mínimo de rendimento mensal do candidato e dos elementos do seu agregado familiar é inferior a 50% do limite máximo de rendimento mensal 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

3. O limite máximo de rendimento mensal do candidato e dos elementos do seu agregado familiar é superior a 10% do limite máximo de rendimento mensal fixado para a aquisição de habitação económica.

4. 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, salvo disposição em contrário;
- 3) Rendimentos provenientes de actividades industriais ou comerciais, imóveis, direitos de autor e aplicações financeiras.

5. Para efeitos de cálculo, o rendimento mensal corresponde à média dos rendimentos obtidos nos 12 meses anteriores à data da publicação do anúncio de abertura do concurso no *Boletim Oficial*.

Artigo 10.º

Limite máximo de património líquido

1. O limite máximo de património líquido do candidato e dos elementos do seu agregado familiar é fixado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

2. O limite máximo referido no número anterior é superior a 20% do limite máximo do património líquido fixado para a aquisição de habitação económica.

3. O património líquido inclui os activos patrimoniais detidos na RAEM ou no exterior, nomeadamente imóveis, incluindo os adquiridos por motivo de sucessão referidos na alínea 1) do n.º 8 do artigo 7.º, estabelecimentos industriais ou comerciais, quotas, acções, participações ou outras partes sociais do capital em sociedades civis ou comerciais, direitos sobre embarcações, aeronaves ou veículos, valores mobiliários, bem como depósitos bancários, numerário, direitos de crédito, obras de arte, joalharia ou outros objectos de valor superior a 5 000 patacas, sendo deduzidos os débitos de valor superior a 5 000 patacas.



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

4. Para efeitos de cálculo, o património líquido corresponde ao valor obtido até ao último dia do mês imediatamente anterior à data da publicação do anúncio de abertura do concurso no *Boletim Oficial*.

Artigo 11.º

Declaração de rendimentos e património

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

SECÇÃO II

Seleção dos adquirentes e escolha das fracções

Artigo 12.º

Concurso público

Os adquirentes das fracções são seleccionados por concurso público, podendo candidatar-se ao concurso público os residentes da RAEM que preencham os requisitos de candidatura para a compra das fracções, previstos nos artigos 7.º e 8.º.

Artigo 13.º

Abertura e publicitação do concurso

1. O concurso é aberto com a publicação no *Boletim Oficial* de um anúncio, do qual devem constar, nomeadamente:

- 1) A data de abertura e encerramento do concurso, incluindo os prazos de entrega dos boletins de candidatura e dos documentos em falta;
- 2) A localização, quantidade e tipologia das fracções postas a concurso;
- 3) Os locais onde podem ser obtidos os boletins de candidatura;
- 4) Os locais ou forma de entrega dos boletins de candidatura;
- 5) Os locais e horas em que os interessados podem obter informações sobre o concurso;
- 6) Os documentos exigidos para a candidatura;
- 7) Os locais de afixação das listas referidas no artigo 16.º.



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

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 14.º

Candidatura

1. A candidatura ao concurso formaliza-se com a entrega no IH do boletim de candidatura devidamente preenchido e assinado.

2. Para além de outros documentos que sejam exigidos no anúncio de abertura do concurso, o boletim de candidatura é instruído com os seguintes documentos:

- 1) Cópia dos documentos de identificação do candidato e dos elementos do seu agregado familiar;
- 2) Documentos comprovativos do rendimento mensal do candidato e dos elementos do seu agregado familiar;
- 3) Declaração do património líquido do candidato e dos elementos do seu agregado familiar, cujo modelo consta do boletim de candidatura.

3. O requisito de residência deve ser comprovado através de documento de identificação ou, se este não for suficiente, de documento comprovativo da residência emitido por entidade competente.

4. O candidato e qualquer elemento do seu agregado familiar não podem constar de mais do que um boletim de candidatura, no mesmo concurso público.

5. O candidato que pretenda candidatar-se à compra de uma fracção entrega os elementos necessários por meios electrónicos, não sendo aceite qualquer outra forma de entrega dos elementos.



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

Artigo 15.º

Exclusão de candidatura

A candidatura é excluída quando o candidato:

- 1) A apresentar fora do prazo fixado;
- 2) Não preencher os requisitos previstos;
- 3) Não entregar os documentos exigidos ou não suprir a deficiência documental no prazo referido na alínea 1) do n.º 1 do artigo 13.º;
- 4) Ele próprio ou qualquer elemento do seu agregado familiar constar de mais do que um boletim de candidatura, no mesmo concurso público;
- 5) Prestar declarações falsas ou fornecer informações inexatas, ou usar de meio fraudulento no processo de candidatura.

Artigo 16.º

Listas

1. Findo o prazo de entrega dos documentos em falta referido na alínea 1) do n.º 1 do artigo 13.º, o IH elabora a lista provisória de ordenação das candidaturas admitidas, em função da classificação atribuída, e a lista de exclusão de candidaturas, com a indicação dos motivos da exclusão.

2. As listas referidas no número anterior são afixadas nos locais referidos no anúncio a publicar no *Boletim Oficial* e nos jornais de língua chinesa e de língua portuguesa.

3. Podem ser apresentadas reclamações das respectivas listas, dirigidas ao presidente do IH, no prazo de 15 dias a contar do dia seguinte ao da publicação do anúncio referido no número anterior no *Boletim Oficial*.

4. Decididas as reclamações, é elaborada a lista definitiva de ordenação, a qual é publicitada nos termos do n.º 2.

5. Caso não haja reclamações, a lista provisória de ordenação converte-se em definitiva, a qual é publicitada nos termos do n.º 2.



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

6. Após a apresentação da candidatura e até à publicação da lista definitiva de ordenação, não pode ser alterada a composição do agregado familiar constante do boletim de candidatura.

7. Da lista definitiva de ordenação cabe recurso contencioso para o Tribunal Administrativo, sem efeito suspensivo.

Artigo 17.º

Classificação

1. As candidaturas admitidas devem ser classificadas de acordo com a pontuação das condições socioeconómicas e habitacionais do candidato e do seu agregado familiar na apresentação da candidatura, considerando-se, na definição dos factores de pontuação, nomeadamente:

- 1) A estrutura do agregado familiar;
- 2) A dimensão do agregado familiar;
- 3) Número ou proporção de residentes permanentes da RAEM na composição do agregado familiar;
- 4) 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.

2. A classificação referida no número anterior baseia-se nos documentos, informações e declarações entregues pelo candidato e pelo seu agregado familiar, sem prejuízo do disposto nos artigos 21.º e 22.º.

3. O mapa da pontuação a atribuir aos vários factores é fixado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

4. As candidaturas são ordenadas por ordem decrescente, tendo em conta as pontuações finais obtidas.



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. No caso de existir mais de uma candidatura com a mesma pontuação final é classificada, em primeiro lugar, a que apresentar menor rendimento mensal total e, no caso de a igualdade persistir, aquela em cujo candidato apresente mais idade, recorrendo-se a sorteio aleatório do número de ordem por meio informático para a respectiva ordenação caso persista a situação de empate.

Artigo 18.º

Validade da lista

O prazo de validade da lista definitiva de ordenação cessa após a promessa de venda de todas as fracções postas a concurso.

Artigo 19.º

Seleção dos adquirentes e apreciação da habilitação

1. Na selecção dos adquirentes é feita a apreciação da habilitação dos candidatos admitidos e dos elementos dos seus agregados familiares, de acordo com a sua posição na lista definitiva de ordenação e a quantidade e tipologia de fracções a atribuir.

2. Antes da atribuição da habitação o IH tem de proceder, nos termos dos artigos 7.º e 8.º, à apreciação dos requisitos do candidato e dos elementos do respectivo agregado familiar para verificar se continuam preenchidos, em particular se os limites de rendimento mensal e o limite máximo de património líquido têm por base os montantes estabelecidos nos despachos do Chefe do Executivo referidos no n.º 1 do artigo 9.º e no n.º 1 do artigo 10.º, mais recentemente publicados.

3. Para efeitos do número anterior, o candidato tem de entregar, no prazo fixado, os seguintes documentos:

- 1) Cópia dos documentos de identificação do candidato e dos elementos do seu agregado familiar, sendo apresentado o original para verificação;
- 2) Documentos comprovativos do rendimento mensal do candidato e dos elementos do seu agregado familiar;
- 3) Declaração de confirmação do património líquido do candidato e dos elementos do seu agregado familiar;



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

- 4) Documentos comprovativos relativos às declarações prestadas no processo de candidatura;
- 5) Outros documentos que o IH considere úteis para a apreciação.

4. Para efeitos de cálculo do rendimento mensal e do património líquido, o rendimento mensal corresponde à média dos rendimentos obtidos nos 12 meses anteriores à data da emissão da primeira notificação de selecção e o património líquido corresponde ao valor obtido até ao último dia do mês imediatamente anterior à data da emissão da primeira notificação de selecção.

Artigo 20.º

Escolha das fracções

1. Os adquirentes seleccionados têm de 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 à presente lei, que dela faz parte integrante.

Artigo 21.º

Exclusão de adquirentes seleccionados

1. Os adquirentes seleccionados são excluídos do concurso se:
 - 1) Não preencherem os requisitos de candidatura à compra das fracções;
 - 2) Não entregarem os documentos indicados no n.º 3 do artigo 19.º ou não suprirem alguma deficiência documental, no prazo fixado para o efeito;
 - 3) O candidato ou qualquer elemento do seu agregado familiar constar de mais do que um boletim de candidatura no mesmo concurso público;
 - 4) Não comparecerem no local para a 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 processo de candidatura.



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

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 22.º

Alteração da composição do agregado familiar

1. No momento da selecção dos adquirentes, se surgirem alterações relativas ao candidato e aos elementos do seu agregado familiar, depois de admitida a candidatura, por motivos de óbito, nascimento, adopção, casamento, divórcio ou fixação de residência na RAEM de filhos menores e demais factos jurídicos, estes têm de submeter os respectivos documentos comprovativos, no prazo fixado no n.º 3 do artigo 19.º, para que o IH possa proceder à apreciação e à actualização dos respectivos dados constantes da candidatura, nos termos do n.º 2 do mesmo artigo.

2. No caso de aumento ou desistência de elementos do agregado familiar, procede-se a novo cálculo da pontuação referente à alteração da composição do agregado familiar e, no caso de a pontuação obtida ser superior à inicial, a ordem na lista de ordenação permanece inalterada, sendo efectuada uma nova ordenação no caso de a pontuação obtida ser inferior à inicial.

3. No caso de falecimento ou desistência do candidato por motivo de divórcio, a candidatura é excluída, salvo se a posição de candidato for assumida por elemento do seu agregado familiar que preencha os requisitos necessários para ser candidato.

Artigo 23.º

Confirmação de dados

1. Para efeitos de apreciação do preenchimento dos requisitos da candidatura à compra da fracção, pelo candidato e pelos elementos do seu agregado familiar, os mesmos têm de facultar ao IH autorização escrita para examinar as suas contas bancárias, bem como apresentar os respectivos documentos requeridos.

2. O IH pode confirmar, a qualquer momento, as informações prestadas pelo candidato e pelos elementos do seu agregado familiar no processo de candidatura.



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

Artigo 24.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 (Lei da Protecção de Dados Pessoais), 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 25.º

Contrato-promessa de compra e venda

1. O contrato-promessa de compra e venda da fracção só pode ser celebrado após a conclusão das obras de fundação e se existirem caves ou pódio, o contrato-promessa de compra e venda só pode ser celebrado no momento em que se verificar a conclusão das obras estruturais dessas mesmas caves ou pódio.

2. Do contrato-promessa de compra e venda deve constar:

- 1) A identificação dos sujeitos;
- 2) A identificação e o preço de venda da fracção;
- 3) As condições de pagamento;
- 4) A obrigação de afectar a fracção exclusivamente a habitação própria;
- 5) As sanções e consequências que decorrem da atribuição à fracção de outras finalidades;
- 6) As consequências que decorrem do não cumprimento das condições de pagamento;
- 7) A compensação.

3. A posição de contraente no contrato-promessa de compra e venda é assumida pelo candidato.



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

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 19.º, a posição de contraente no contrato-promessa pode ser assumida por outro elemento do mesmo agregado familiar, com capacidade jurídica.

Artigo 26.º

Preço de venda e rácio de compensação

1. O preço de venda e o rácio de compensação das fracções são fixados por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

2. O preço de venda é calculado através da seguinte fórmula:

$$Pv = Vmf \times (1 - Rc)$$

em que

Pv: Preço de venda da fracção;

Vmf: Valor de mercado avaliado pelo IH com base no preço dos edifícios habitacionais privados das zonas adjacentes no início da venda das fracções;

Rc: Rácio de compensação, sendo a percentagem de desconto estabelecida em função do preço dos edifícios habitacionais privados das zonas adjacentes no momento da fixação do preço de venda inicial das fracções.

Artigo 27.º

Fundo destinado a grandes reparações dos equipamentos

1. É criado o 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.

2. A quantia referida no número anterior 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.



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

3. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as deliberações para aprovação das despesas a suportar pelo fundo são tomadas com o quórum previsto no n.º 2 do artigo 29.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), com as necessárias adaptações.

4. A utilização do fundo está sujeita ao parecer prévio favorável da entidade competente, sob pena de nulidade da respectiva deliberação.

5. É obrigatória a abertura de uma conta bancária exclusiva do fundo num banco com a função da Caixa Geral do Tesouro da RAEM.

6. Em tudo o que não estiver especificamente regulado para o fundo na presente lei, aplica-se, subsidiariamente, a Lei n.º 14/2017.

Artigo 28.º

Termo de autorização

1. A venda das fracções depende da emissão do termo de autorização, cujo modelo é aprovado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

2. O termo de autorização só pode ser emitido pelo IH após a confirmação de que o promitente-comprador e os elementos do seu agregado familiar preenchem, até à data de celebração do contrato-promessa de compra e venda, os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 7.º.

3. Do termo de autorização deve constar:

- 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 obrigação de pagamento ao IH da compensação referida na alínea 1) do n.º 1 do artigo 34.º;
- 5) O direito de preferência referido no n.º 1 do artigo 35.º;
- 6) A restrição da fracção só poder ser vendida findo o prazo de inalienabilidade a residentes permanentes da RAEM.



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

4. O IH procede à resolução do contrato-promessa de compra e venda caso verifique que o promitente-comprador e os elementos do seu agregado familiar não preenchem os requisitos previstos no n.º 8 do artigo 7.º, salvo o não preenchimento daqueles a favor de quem seja transmitida a posição contratual por morte do promitente-comprador.

Artigo 29.º

Escritura pública

1. A escritura pública de compra e venda das fracções não pode ser lavrada sem que sejam entregues 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 da cessação do ónus de inalienabilidade e do pagamento da compensação referida na alínea 1) do n.º 1 do artigo 34.º, na primeira compra e venda das fracções decorrido o prazo de inalienabilidade;
- 3) O termo de autorização, que tem de ser entregue nas vendas efectuadas a residentes permanentes da RAEM, a que se refere o n.º 3 do artigo 34.º.

2. Da escritura pública de compra e venda das fracções de habitação intermédia deve constar:

- 1) O ónus de inalienabilidade;
- 2) A finalidade de habitação própria da fracção;
- 3) Que na venda da fracção referida no n.º 2 do artigo 33.º, esta é obrigatoriamente vendida ao IH;
- 4) A obrigação de pagamento ao IH da compensação referida na alínea 1) do n.º 1 do artigo 34.º;
- 5) O direito de preferência referido no n.º 1 do artigo 35.º;
- 6) A restrição da fracção só poder ser vendida findo o prazo de inalienabilidade e 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 25.º.



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

4. O notário que lavra a escritura pública remete cópia à Direcção dos Serviços de Finanças, doravante designada por DSF, para efeitos de anotação do ónus de inalienabilidade e da obrigação de pagamento ao IH da compensação referida na alínea 1) do n.º 1 do artigo 34.º na respectiva inscrição matricial.

Artigo 30.º

Registo predial

1. É obrigatório submeter a registo:

- 1) Os factos relativos à constituição de direitos, à venda ou à promessa de venda das fracções;
- 2) Na venda da fracção referida no n.º 2 do artigo 33.º, que esta é obrigatoriamente vendida ao IH;
- 3) O ónus de inalienabilidade e a obrigação de pagamento ao IH da compensação referida na alínea 1) do n.º 1 do artigo 34.º;
- 4) O direito de preferência referido no n.º 1 do artigo 35.º.

2. Podem ser 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 31.º

Prazo de inalienabilidade

As fracções construídas ao abrigo da presente lei estão sujeitas a um prazo de inalienabilidade de 16 anos, a contar da data da entrega da fracção.

Artigo 32.º

Cessação do ónus de inalienabilidade

1. O ónus de inalienabilidade cessa automaticamente:

- 1) Findo o prazo referido no artigo anterior;
- 2) Em caso de execução de dívidas relacionadas com a compra de que seja garantia a própria fracção.



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

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

Artigo 33.º

Levantamento do ónus de inalienabilidade

1. Antes do decurso do prazo de inalienabilidade de 16 anos, tendo como justificação a morte ou deficiência profunda do promitente-comprador ou do proprietário ou, em casos excepcionais, de elementos dos respectivos agregados familiares, o presidente do IH pode autorizar o levantamento do ónus de inalienabilidade.

2. Autorizado o levantamento do ónus de inalienabilidade, o promitente-comprador ou o proprietário só pode vender a fracção ao IH.

3. Para efeitos do número anterior, o preço de venda da fracção é o preço pago pelo promitente-comprador ou pelo proprietário no momento da compra da fracção, ao qual é deduzido o seguinte:

- 1) O montante previsível das despesas com a execução das obras que sejam necessárias para a reposição das condições de habitabilidade da fracção, nomeadamente obras relacionadas com as situações em que esteja em causa a estrutura do edifício, a compartimentação ou os sistemas de gás, água, esgotos e drenagem de águas pluviais;
- 2) O valor das despesas de condomínio, água, gás, electricidade e telefone ainda não pagas.

4. Durante o período de inalienabilidade, nas situações de execução de dívidas relacionadas com a aquisição de que seja garantia a própria fracção, o IH goza do direito de preferência na aquisição da fracção ao preço de venda referido no número anterior.



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. Caso o IH não exerça o direito de preferência referido no número anterior, o valor obtido com a execução é gerido de acordo com a seguinte ordem, tendo o novo adquirente de ser residente permanente da RAEM:

- 1) Pagamento à entidade credora da quantia em dívida;
- 2) Pagamento ao IH da compensação calculada nos termos do n.º 2 do artigo seguinte;
- 3) Pagamento ao IH do valor do preço da venda judicial que exceda o preço de venda inicial da fracção;
- 4) Entrega do remanescente ao devedor.

Artigo 34.º

Venda das fracções

1. Decorrido o prazo de inalienabilidade, a fracção só pode ser vendida, pela primeira vez, quando, 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 da seguinte fórmula:

$$C = Vf \times Rc$$

em que

C: Compensação;

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

Rc: Rácio de compensação, sendo a percentagem de desconto estabelecida em função do preço dos edifícios habitacionais privados das zonas adjacentes no momento da fixação do preço de venda inicial das fracções.



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

3. As vendas posteriores são obrigatoriamente efectuadas a residentes permanentes da RAEM e dependem da emissão do termo de autorização, cujo modelo é aprovado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

Artigo 35.º

Direito de preferência

1. Decorrido o prazo 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 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.

3. Nos casos em que o proprietário não cumpra o dever de comunicação previsto no número anterior ou venda a fracção a um comprador diferente ou por preço de valor inferior ao comunicado, o IH tem o direito de haver para si a fracção alienada, desde 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 15 dias seguintes à propositura da acção de preferência.

4. O direito de preferência deve ser exercido pelo IH no prazo de 20 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 plano de venda referido no n.º 2, deduzindo o valor da compensação referida na alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior.

6. Decorrido o prazo de inalienabilidade, o IH goza do direito de preferência na compra da fracção mediante pagamento do preço de valor mais elevado oferecido na proposta aceite, deduzindo o valor da compensação referido na alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior, em caso de execução de dívidas relacionadas com a aquisição de que seja garantia a própria fracção.



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

7. Antes de proferir o despacho de adjudicação dos bens, o juiz tem de notificar o IH do preço mais elevado oferecido na proposta aceite, para que o IH possa exercer o direito de preferência no prazo de 20 dias úteis, a contar da data da recepção da notificação.

8. Caso o IH não exerça o direito de preferência referido no n.º 6, o valor obtido com a execução é gerido de acordo com a seguinte ordem, tendo o novo adquirente de ser residente permanente da RAEM:

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

Artigo 36.º

Comunicação

Em caso de execução de dívidas relacionadas com a aquisição de que seja garantia a própria fracção ou quando, decorrido o prazo de inalienabilidade, tenha sido proposta acção executiva para pagamento do valor do crédito concedido por entidade bancária, a entidade credora tem de comunicar ao IH a situação de incumprimento da obrigação pelo adquirente, no prazo de 30 dias, a contar da data da propositura da acção executiva.

Artigo 37.º

Negócios nulos

São nulos os negócios jurídicos celebrados em violação da presente lei.

Artigo 38.º

Impenhorabilidade

Durante o prazo de inalienabilidade são impenhoráveis os direitos emergentes das fracções de habitação intermédia e dos respectivos contratos-promessa de compra e venda, salvo no caso de execução de dívida relacionada com a compra de que seja garantia a própria fracção.



CAPÍTULO VI

Disponibilidade superveniente de fracções

Artigo 39.º

Disponibilização de fracções

São entregues ao IH as fracções disponibilizadas, nas seguintes situações:

- 1) Resolução do contrato-promessa de compra e venda, a que se refere o n.º 4 do artigo 28.º ou o n.º 3 do artigo 47.º;
- 2) Venda ao IH nos termos do n.º 2 do artigo 33.º;
- 3) Venda ao IH nos termos do n.º 4 do artigo 33.º;
- 4) Exercício do direito de preferência, a que se refere o artigo 35.º;
- 5) Nulidade do contrato-promessa de compra e venda ou do contrato de compra e venda, a que se refere o n.º 2 do artigo 44.º.

Artigo 40.º

Resolução do contrato-promessa de compra e venda

1. No caso de resolução do contrato-promessa de compra e venda, o promitente-comprador tem direito ao reembolso do valor do preço pago para a compra da fracção.

2. Caso o promitente-comprador seja devedor de um empréstimo bancário por motivo de 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 valor 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 indispensáveis para a reposição das condições de habitabilidade da fracção;
- 3) O valor das despesas de condomínio, água, gás, electricidade e telefone ainda não pagas.



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

Artigo 41.º

Nulidade

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

2. Caso o promitente-comprador ou o proprietário seja devedor 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 valor correspondente a 2% do preço da venda da fracção por cada ano de ocupação da fracção para compensação pela sua utilização;
- 2) O valor 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 indispensáveis para a reposição das condições de habitabilidade da fracção;
- 4) O valor das despesas de condomínio, água, gás, electricidade e telefone ainda não pagas.

Artigo 42.º

Revenda de fracções

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

2. O preço de revenda da fracção é fixado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.



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

Artigo 43.º

Regime aplicável

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

CAPÍTULO VII
Regime sancionatório

Artigo 44.º

Falsas declarações

1. As falsas declarações são punidas nos termos da lei penal.
2. São nulos os contratos-promessa de compra e venda 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 de compra e venda e dos contratos de compra e venda é invocável apenas pelo IH, em qualquer momento, e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal.

Artigo 45.º

Infracções administrativas

1. Salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 32.º, o promitente-comprador ou o proprietário que utilize a fracção de habitação intermédia para um fim não habitacional ou a ceda totalmente, a título oneroso ou gratuito, para habitação de outrem, nomeadamente para arrendamento, comércio ou armazém, é punido com multa de 5% a 20% do preço da venda inicial.



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

2. Quando sem motivo justificado, o promitente-comprador, o proprietário ou elementos do seu agregado familiar, a partir da data da entrega da fracção, não resida na mesma, pelo menos, 183 dias de cada ano, o titular da fracção é punido com multa de 5% a 15% do preço da venda inicial.

3. Salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 32.º, o promitente-comprador ou proprietário que proceda ao arrendamento parcial de fracção de habitação intermédia é punido com multa de 2% a 5% do preço da venda inicial.

4. O promitente-comprador que não compareça à celebração da escritura pública de compra e venda da respectiva fracção, sem motivo justificado, é punido com multa de 3 000 a 10 000 patacas.

5. O proprietário que se recuse, sem motivo justificado, a vender a fracção após ter efectuado a comunicação referida no n.º 2 do artigo 35.º, é punido com multa de 3 000 a 10 000 patacas.

6. A entidade credora que não cumpra o dever de comunicação previsto no artigo 36.º é punida com multa de 5 000 a 15 000 patacas.

Artigo 46.º

Reincidência

1. Para efeitos da presente lei, considera-se reincidência a prática de outra infracção administrativa idêntica no prazo de um ano após a decisão sancionatória administrativa se ter tornado inimpugnável e desde que entre a prática da infracção administrativa e a da anterior não tenham decorrido cinco anos.

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



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

Artigo 47.º

Cessação da situação de infracção

1. O infractor está obrigado a fazer cessar a situação de infracção no prazo fixado 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, pelo promitente-comprador ou elementos do seu agregado familiar, do prazo fixado para fazer cessar a situação de infracção referida nos n.ºs 1 ou 2 do artigo 45.º, o IH pode resolver o contrato-promessa de compra e venda.

Artigo 48.º

Competência

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

Artigo 49.º

Procedimento

1. Verificada a prática de infracção administrativa, o IH procede à instrução do processo e deduz acusação, a qual é notificada ao suspeito da infracção.
2. Na notificação da acusação é fixado um prazo de 15 dias para que o suspeito da infracção apresente a sua defesa.
3. As multas são pagas no prazo de 30 dias, a contar da data da notificação da decisão sancionatória.
4. O produto das multas constitui receita do IH.



CAPÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 50.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 sujeitas a venda condicionada, a qual deve igualmente ser efectuada na descrição de cada uma daquelas fracções.

3. Na realização da menção referida no número anterior, esta é feita com base no projecto da obra de construção e instruída com a respectiva memória descritiva.

Artigo 51.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 52.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver especificamente regulado na presente lei, aplica-se, subsidiariamente, o Código Civil, o Código do Procedimento Administrativo, o Código Penal e o Decreto-Lei n.º 52/99/M, de 4 de Outubro (Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento).



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

Artigo 53.º

Diplomas complementares

As normas complementares necessárias à execução da presente lei são definidas por diplomas complementares.

Artigo 54.º

Entrada em vigor

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

Aprovada em de de 2022.

O Presidente da Assembleia Legislativa, _____

Kou Hoi In

Assinada em de de 2022.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, _____

Ho Iat Seng



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

ANEXO

(a que se refere o n.º 2 do artigo 20.º)

Número de elementos do agregado familiar	Tipologias
1 ou 2	T1
1, 2, 3 ou 4	T2
3 ou mais	T3