



### 3.<sup>a</sup> Comissão Permanente

#### Parecer n.º 7/VII/2023

**Assunto:** Proposta de lei intitulada “Regime jurídico da habitação intermédia”

#### I – Introdução

1. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) apresentou, no dia 11 de Novembro de 2022, a proposta de lei intitulada “Regime jurídico da habitação intermédia” e, ao abrigo do disposto na alínea c) do artigo 9.º do “Regimento da Assembleia Legislativa”, a mesma foi admitida pelo Presidente, nos termos do Despacho n.º 1475/VII/2022, de 18 de Novembro de 2022.
2. Na reunião plenária realizada no dia 12 de Dezembro de 2022, os representantes do Executivo apresentaram a proposta de lei e a mesma foi discutida e aprovada na generalidade. O Presidente da Assembleia Legislativa, através do Despacho n.º 1569/VII/2022, distribuiu a proposta de lei em epígrafe a esta Comissão, para efeitos de exame na especialidade e emissão de parecer até ao dia 23 de Fevereiro de 2023.
3. Devido à complexidade da proposta de lei, a Comissão solicitou ao Presidente da Assembleia Legislativa várias prorrogações do prazo para a sua apreciação, as quais foram autorizadas, e a última foi até 15 de



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

Agosto de 2023.

4. A Comissão, para efeitos de análise da proposta de lei, realizou várias reuniões, nos dias 9 e 11 de Janeiro, 7, 9, 15 e 17 de Fevereiro, 13 e 18 de Julho e 1 de Agosto de 2023, e em 6 dessas reuniões contou com a presença do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Raimundo Arrais do Rosário e outros membros do Governo, que discutiram com a Comissão sobre a proposta de lei em epígrafe.
5. A Assessoria da Assembleia Legislativa realizou reuniões para análise das questões técnico-jurídicas com os representantes do Governo, a fim de aperfeiçoar o conteúdo da proposta de lei em epígrafe.
6. Ainda no decurso da apreciação, alguns cidadãos enviaram cartas ao Presidente e aos Deputados da Assembleia Legislativa, apresentando as suas opiniões sobre a proposta de lei, as quais foram devidamente ponderadas pela Comissão.
7. Com base na estreita colaboração entre ambas as partes, o Governo apresentou, em 27 de Julho de 2023, uma versão alternativa da proposta de lei, que reflecte as opiniões e sugestões da Comissão e da assessoria. Na opinião da Comissão, em comparação com a versão inicial da proposta de lei, a versão alternativa apresenta melhorias, tanto ao nível do conteúdo como ao nível técnico.
8. Discutido o articulado da proposta de lei e apreciadas as opções e soluções



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

propostas na mesma, a Comissão elaborou, nos termos do artigo 120.º do Regimento da Assembleia Legislativa, o presente parecer.

9. Neste parecer, as referências aos artigos serão feitas com base na versão alternativa da proposta de lei, excepto quando seja conveniente fazer referência à versão inicial da mesma e, como tal, devidamente identificada.

## II – Apresentação

### 1 - Contexto e objectivos legislativos

10. De acordo com a Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei:

— *“[p]ara 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.”*

11. Mais, “[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



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

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.”

## 2 - Principais matérias constantes da proposta de lei

12. Segundo a Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei, as matérias principais constantes da proposta de lei compreendem o seguinte:

“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



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

*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*





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

*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.*

*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*

↓  
之  
之  
之  
之  
之

之  
之  
之

之

之



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

*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).*

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



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

(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 preenchem 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



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

*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.*

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*



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

*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.”.*

**III - Apreciação na generalidade**

**13.** Tal como se refere na Nota Justificativa da proposta de lei, a construção de habitação intermédia é uma medida necessária para a concretização das “medidas razoáveis para a aquisição de imóveis” delineadas nas Linhas de Acção Governativa apresentadas pelo Chefe do Executivo. A habitação intermédia é uma das modalidades de habitação da “política de divisão da habitação em cinco classes”, que vai contribuir para a criação de um novo meio para a aquisição de imóveis entre as habitações económicas e as privadas e para apoiar os residentes da RAEM na resolução dos seus problemas habitacionais. Com base na auscultação pública, o Governo procedeu ao estudo e elaboração da proposta de lei e a mesma foi apresentada, discutida e aprovada na generalidade em reunião plenária. No âmbito da apreciação na generalidade, a Comissão procedeu a uma

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical mark and several smaller signatures.



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

discussão detalhada sobre as seguintes matérias:

**(I) - Objectivo legislativo e os destinatários aplicáveis (Artigo 2.º)**

14. A versão inicial da alínea 1) do artigo 2.º da proposta de lei previa que a construção de habitação intermédia tinha por objectivo “*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*”. Esta norma tem a ver indirectamente com o âmbito de aplicação da proposta de lei, mas não definia o âmbito dos “residentes”, isto é, a que residentes é que se aplicava a proposta de lei. Para servir de referência, a Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica) aplica-se aos residentes “*com determinados níveis de rendimento e património, na resolução dos seus problemas habitacionais*”, ao passo que a Lei n.º 17/2019 (Regime jurídico da habitação social) aplica-se aos residentes “*em situação económica desfavorecida*”. Para o efeito, a Comissão discutiu em torno do objectivo legislativo e do âmbito de aplicação, nomeadamente sobre os residentes aos quais a proposta de lei se aplica, tendo solicitado esclarecimentos ao proponente.

15. Segundo os esclarecimentos do proponente, a construção de habitação intermédia tem como objectivo estabelecer um novo meio para aquisição de habitação entre a habitação económica e a habitação privada, apoiando os residentes na resolução dos problemas habitacionais, especialmente na

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark and several illegible signatures.

Handwritten signature at the bottom right of the page.



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

aquisição de habitação. Para alcançar este objectivo, o preço da venda das fracções é calculado com base numa percentagem de desconto sobre o preço das habitações privadas localizadas nas zonas adjacentes à habitação intermédia. Os destinatários deste tipo de habitação não são todos residentes de Macau, mas apenas uma parte dos residentes que preenchem os requisitos específicos, especialmente no que diz respeito aos requisitos do limite de rendimento e de património. O limite mínimo do rendimento mensal dos candidatos à habitação da classe sanduíche é igual a 50% do limite máximo do rendimento mensal fixado para a aquisição de habitação económica, ao passo que o limite máximo de rendimento é superior em 10% ao limite máximo de rendimento mensal fixado para a aquisição de habitação económica, e o limite máximo de património líquido é superior em 20% ao limite máximo de património líquido fixado para a aquisição de habitação económica. Existe uma sobreposição entre os limites de rendimento mensal e de património líquido fixados para as referidas duas modalidades de habitação, que se traduz na disponibilização de mais uma opção para os residentes que reúnam as condições verem os seus problemas habitacionais resolvidos.

16. Quanto à redacção sobre o âmbito subjectivo de aplicação, depois de ouvidas as opiniões da Comissão, a alínea 1) deste artigo foi alterada para:
- “[a]poiar os residentes da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, com determinados níveis de rendimento e património, na resolução dos problemas habitacionais, nomeadamente*



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

na aquisição de habitação”, no sentido de clarificar o âmbito dos residentes abrangidos pela habitação intermédia.

**(II) - Finalidade e restrições das habitações intermédias (Artigo 4.º)**

17. De acordo com a Nota Justificativa da proposta de lei e a apresentação do proponente, a habitação intermédia é considerada propriedade privada (*vide* página 4 da Nota Justificativa da proposta de lei na versão em língua portuguesa), mas, ao mesmo tempo, a proposta de lei estabelece um conjunto de restrições e limites para estas habitações, por exemplo, a habitação só pode ser afectada a habitação própria (artigo 4.º), impõem-se limites aos candidatos quanto à residência e ao tempo de permanência em Macau (artigo 7.º), impõem-se limites de rendimento e património ao candidato e aos elementos do seu agregado familiar (artigos 9.º e 10.º), a habitação está sujeita ao ónus de inalienabilidade (artigo 33.º), restrições quanto à penhora (artigo 41.º) e sanções em caso de violação da finalidade de habitação própria e do não aproveitamento injustificado (artigo 47.º). Por isso, a Comissão debateu sobre a natureza da habitação intermédia e as restrições impostas. Um deputado considera que, para além do estabelecimento do “prazo de inalienabilidade”, não devem ser impostas outras restrições excessivas.

18. Segundo os esclarecimentos do proponente, a habitação intermédia é qualificada como propriedade privada, mas não é 100% igual à habitação

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical signature and several smaller ones.



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

privada construída e vendida por promotores privados. As habitações intermédias são construídas com recurso ao erário público e é assim para apoiar os residentes na aquisição de habitação própria. Entretanto, a intenção original do lançamento da habitação intermédia é apoiar os residentes na resolução dos seus problemas habitacionais e não ter fins especulativos. Com base nestas considerações, torna-se necessário estabelecer critérios e restrições para evitar o desperdício de erário público.

19. A Comissão prestou atenção ao facto de se dever ou não levantar adequadamente a restrição à finalidade da fracção servir apenas de habitação própria, ou seja, para além de habitação do promitente-comprador da fracção autónoma, do proprietário e dos elementos do seu agregado familiar, se a habitação poderia também, ou não, ser permitida, a título gratuito, a outros familiares, amigos, etc. Segundo o proponente, desde que haja razoabilidade, não há problema em disponibilizar, a título gratuito, a fracção para habitação temporária aos familiares e amigos. Actualmente, o mesmo acontece com as habitações económicas e sociais, por isso, o Instituto de Habitação não vai imputar quaisquer responsabilidades. Na realidade, nos termos do artigo 47.º da proposta de lei, só é punível o acto de cedência da totalidade da fracção, a título oneroso ou gratuito, para habitação de outrem, ou de arrendamento parcial da fracção, portanto, não há lugar a sanção no caso da cedência da habitação, a título gratuito e durante um curto período de tempo, a familiares e amigos. A Comissão aceitou a explicação do proponente.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller initials, and a signature at the bottom.



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

**(III) - Iniciativa pública (Artigo 5.º)**

20. O artigo 5.º da proposta de lei consagra o seguinte: “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; 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.”. No decurso da apreciação, a Comissão discutiu sobre a possibilidade de, para além de ser o Governo a responsabilizar-se pela construção, se ponderar a colaboração com entidades privadas na respectiva construção, através da figura de “contrato de desenvolvimento para a habitação”, com vista a acelerar a construção da habitação intermédia. Além disso, a Comissão também prestou atenção ao seguinte: quanto à expressão “organismo público” designado pelo Chefe do Executivo, qual é, em concreto, o respectivo serviço público? O Instituto de Habitação, para além de proceder à coordenação da venda das fracções e à fiscalização do cumprimento da lei, goza de outras competências, como por exemplo, a coordenação, o planeamento e a gestão da habitação intermédia? Quando surgem problemas com a qualidade das fracções, qual é o serviço público ao qual os proprietários devem recorrer para informar do problema? Qual é a entidade que deve assumir as responsabilidades?



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

21. Segundo os esclarecimentos do proponente, a colaboração com entidades privadas no âmbito da construção da habitação intermédia, por exemplo, recorrendo ao “contrato de desenvolvimento para a habitação”, exige, necessariamente, o aditamento, na proposta de lei, de matérias complexas sobre a concessão de terrenos, a redução e isenção de prémios e as condições contratuais, e em comparação com essas matérias, a ideia de que a construção é da responsabilidade do Governo, quer em termos de conteúdo da proposta de lei, quer em termos operacionais, seria mais simples<sup>1</sup>. De facto, no passado, devido ao impacto da epidemia, a construção de habitação económica registou alguns atrasos, mas a situação actual já é diferente e existem condições para acelerar a construção dos diversos tipos de habitações. Com base nas referidas

---

<sup>1</sup> A opção da proposta de lei é semelhante à prevista no n.º 1 do artigo 7.º da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), isto é, “1. A construção dos edifícios de habitação económica é da responsabilidade do Governo da RAEM.”. Antes da referida lei, as matérias sobre os contratos de desenvolvimento para a habitação eram ajustadas e regulamentadas pelo Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, ou seja, os referidos contratos eram contratos especiais de concessão de terrenos celebrados entre a Administração e as empresas de construção civil, em que estas se comprometiam a desenvolver a construção de habitações de baixo custo, em contrapartida de benefícios e apoios diversos a conceder pela Administração. Como “o número de habitações económicas construídas através de contratos de desenvolvimento para a habitação não consegue satisfazer as necessidades dos residentes”, a Lei n.º 10 / 2011 (Lei da habitação económica) revogou o regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação, passando a ser o Governo a responsabilizar-se pela construção da habitação económica. Vide Nota Justificativa sobre a proposta de lei intitulada “Regime de Construção e Venda de Habitação Económica”, apresentada pelo Governo, em 17 de Fevereiro de 2011, e o Parecer n.º 3/IV/2011, da 3.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa, que apreciou a referida proposta de lei.



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

considerações, entendeu-se manter a disposição inicial da proposta de lei, isto é, é o Governo que se responsabiliza pela construção da habitação intermédia.

22. Quanto ao “organismo público” designado pelo Chefe do Executivo para a execução da construção dos edifícios de habitação intermédia, segundo o proponente, neste momento, é a “Direcção dos Serviços de Obras Públicas”. A proposta de lei prevê, de forma genérica, o “organismo público”, sem especificar qual o serviço público, isto, por um lado, reserva a necessária flexibilidade de designação do Chefe do Executivo e, por outro, pretende também evitar futuras alterações legislativas por causa da reestruturação dos serviços ou do ajustamento de atribuições. Como é o referido “organismo público” que se responsabiliza pela construção dos edifícios de habitação intermédia, deve ser então este organismo a responsabilizar-se pelos problemas relacionados com a qualidade dos edifícios.

23. Quanto às competências do Instituto de Habitação, segundo os esclarecimentos do proponente, o n.º 2 do artigo 5.º da proposta de lei define claramente que “*compete ao Instituto de Habitação a coordenação da venda das fracções, bem como a fiscalização do cumprimento do disposto na presente lei*”. Isto significa que, contrariamente ao que está previsto na Lei da habitação económica, o Instituto de Habitação não vai



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

proceder à fiscalização e à coordenação da construção dos edifícios<sup>2</sup>, nem vai responsabilizar-se pela gestão dos mesmos. De facto, a coordenação, o planeamento e a construção da habitação intermédia são da responsabilidade do Secretário responsável por esta área. É evidente que não se exclui a possibilidade de o Instituto de Habitação participar, na qualidade de “utente”, nos respectivos trabalhos. Por outras palavras, a colaboração e a cooperação entre os diversos serviços são exigências básicas das acções governativas, por isso, não é necessário determinar, de forma autónoma, disposições que regulem a participação do Instituto de Habitação nos respectivos trabalhos.

24. A Comissão também discutiu sobre a possibilidade de num mesmo edifício existirem, ao mesmo tempo, habitações intermédias, habitações económicas e habitações sociais. Se for assim, como se resolvem as diferenças ao nível da gestão de habitações de natureza distinta? Segundo os esclarecimentos do proponente, neste momento, a ideia é permitir apenas habitações da mesma natureza num mesmo edifício habitacional, ou seja, a natureza das habitações de todo o edifício é idêntica. Esta prática tem como objectivo evitar o surgimento do problema de administração de habitações de diferente natureza, mas não se exclui a possibilidade de existirem, em simultâneo, numa mesma zona, edifícios

<sup>2</sup> O n.º 3 do artigo 7.º da Lei da habitação económica consagra o seguinte: “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.”.



com habitações de diferente natureza.

**(IV) - Habitações intermédias e parques de estacionamento (Artigo 6.º)**

25. O n.º 1 do artigo 6.º da proposta de lei prevê o seguinte: “A tipologia e a área das fracções obedecem ao disposto na legislação no âmbito da construção urbana.”. A Comissão prestou atenção ao seguinte: será que a área e a tipologia das fracções de habitação intermédia são idênticas às do mercado imobiliário? Houve ainda deputados que apontaram que os destinatários da habitação intermédia são, principalmente, jovens (vide página 4 da Nota Justificativa da proposta de lei), por isso, no que diz respeito à tipologia e área das fracções da habitação intermédia, será ou não necessário prestar especial atenção e ponderar sobre as necessidades habitacionais dos jovens, especialmente quanto à situação de constituição da família, casamento e nascimento de filhos?

26. Segundo os esclarecimentos do proponente, as habitações intermédias são propriedade privada, as tipologias e áreas das fracções são iguais às das privadas, por exemplo, a área dos quartos das habitações económicas é, pelo menos, de 7,5 metros quadrados, e a área das fracções de habitação intermédia é idêntica à das fracções privadas, ou seja, tem pelo menos 9 metros quadrados. A proposta de lei não prevê a tipologia ou o rácio das habitações intermédias, para permitir ao Governo uma certa flexibilidade na construção das mesmas, por exemplo, as tipologias das



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

fracções de um determinado edifício de habitação intermédia podem variar de acordo com a situação, nem sempre um edifício vai ter em simultâneo T1, T2 e T3. Segundo o anexo da proposta de lei, os agregados familiares compostos por 1 a 2 pessoas podem candidatar-se a um T1, os agregados compostos por 1 a 4 pessoas podem candidatar-se a um T2, e os agregados familiares compostos por 3 ou mais pessoas podem candidatar-se a um T3, o que permite uma maior flexibilidade quanto à correspondência entre o número de pessoas e a tipologia, integrando já o pensamento legislativo de incentivar os jovens a constituir família.

27. O n.º 2 do artigo 6.º da proposta de lei prevê o seguinte: “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.*”. Esta norma afasta, do ponto de vista negativo, a aplicação do referido Decreto-Lei à construção de parques de estacionamento nos edifícios de habitação intermédia. Os membros da Comissão prestaram atenção às considerações e às ideias do proponente sobre este assunto.

28. Segundo os esclarecimentos do proponente, tendo em conta que o Decreto-Lei n.º 42/89/M define exigências claras sobre a correspondência entre a área dos edifícios e o número de lugares de estacionamento, a proposta de lei afasta a sua aplicação, para reservar mais flexibilidade na construção de parques de estacionamento nos edifícios de habitação intermédia. A habitação intermédia é propriedade privada, mas não vai ter

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark and several illegible signatures.



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

parques privados para estacionamento. O proponente referiu ainda que, se no futuro existirem parques de estacionamento, serão públicos, e que a decisão sobre a criação ou não de parques de estacionamento e o número de lugares de estacionamento depende da situação em concreto, por exemplo, o projecto de habitação intermédia situado na Avenida Wai Long inclui parque de estacionamento público, mas o número de lugares de estacionamento deve ser determinado de acordo com as condições reservadas para a construção de parques de estacionamento. De acordo com a experiência da construção de habitações sociais e económicas, o número de lugares de estacionamento nos parques de estacionamento destas habitações é geralmente superior ao dos parques privados. Os parques de estacionamento e o número de lugares de estacionamento para a habitação intermédia também vão seguir basicamente a mesma linha de pensamento.

29. A Comissão ficou a conhecer as ideias do proponente em relação aos parques de estacionamento e, ao mesmo tempo, discutiu sobre a utilização dos parques de estacionamento públicos nos edifícios de habitação intermédia, por exemplo, a possibilidade de adopção do regime de passe mensal para facilitar a vida aos utilizadores. Segundo o proponente, este regime de passe mensal para os parques de estacionamento públicos não vai ser adoptado, tendo em conta as disputas que originou no passado.

30. Aquando da discussão sobre o conteúdo deste artigo, a Comissão tomou

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical line, a checkmark, and several illegible signatures.



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

nota que o objecto que a presente proposta de lei regula é a “finalidade habitacional” da fracção, mas que a mesma não continha qualquer norma que regulasse a instalação de parques de estacionamento, de fracções para fins comerciais e de equipamentos sociais. Quanto a este assunto, segundo o proponente, para além das fracções para fins habitacionais, os edifícios de habitação intermédia vão ainda ter parques de estacionamento públicos, fracções para fins comerciais, e outras instalações sociais.

31. A Comissão mostrou-se preocupada com o facto de, depois de concluída a construção dos edifícios de habitação intermédia, no momento do processamento do registo de propriedade horizontal, o registo do parque e das fracções para fins comerciais vir a ser afectado, uma vez que a proposta de lei não prevê a construção de parques de estacionamento nem de fracções para fins comerciais. A Comissão deseja que o proponente comunique com os respectivos serviços de registo e que, ao mesmo tempo, dê atenção ao registo predial dos parques de estacionamento, se os mesmos são registados como propriedade única ou se cada lugar de estacionamento que integra o parque é registado como propriedade autónoma. Segundo a resposta do proponente, o parque de estacionamento é registado como propriedade única, mas o registo das fracções para fins comerciais é autónomo, e o registo vai ser igual ao da habitação económica. Entretanto, vão ser seguidas as recomendações da Comissão, ou seja, de comunicar com os serviços da pasta dos registos.



**(V) - Requisitos de candidatura à compra das fracções de habitação intermédia (Artigo 7.º)**

32. O artigo 7.º da proposta de lei define os requisitos de candidatura à compra de fracções, incluindo a identidade do candidato, a idade, e a residência ou permanência na RAEM, entre outros requisitos. A Comissão reparou que a proposta de lei exige que o requerente *“resida na RAEM há, pelo menos, sete anos, consecutivos ou intercalados”*, e nos 12 meses anteriores ao termo do prazo de apresentação da candidatura, o candidato tem de preencher o requisito de “permanência” em Macau durante, pelo menos, 183 dias. A Comissão perguntou qual era a intenção legislativa e como é que seria a sua execução na prática. Mais, no decurso da apreciação na especialidade em sede de Comissão, algumas pessoas que regressaram do estrangeiro enviaram cartas ao Presidente e aos Deputados à Assembleia Legislativa, expressando as suas opiniões sobre a disposição relativa à *“residência há, pelo menos, sete anos, consecutivos ou intercalados”*.

33. Segundo os esclarecimentos do proponente, estas disposições tomaram como referência o conteúdo do artigo 7.º<sup>3</sup> da Lei n.º 17/2019 - Regime

---

<sup>3</sup> Nos termos do artigo 7.º da Lei n.º 17/2019 - Regime jurídico da habitação social, o representante do agregado familiar deve residir em Macau há, pelo menos, 7 anos consecutivos ou intercalados. A 1ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa, que estava a apreciar a proposta de lei intitulada - Regime jurídico da habitação social, também esteve atenta à questão da residência “na RAEM há, pelo menos, sete anos, consecutivos ou



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

jurídico da habitação social e do artigo 14.<sup>o4</sup> da Lei n.º 10/2011 - Lei da habitação económica. A proposta de lei prevê que o requerente tem de residir em Macau há pelo menos 7 anos, e de permanecer em Macau, pelo menos, 183 dias nos 12 meses anteriores ao termo do prazo da apresentação da candidatura, pois há que concretizar o objectivo da estreita ligação entre o candidato e Macau e, ainda, que existir real necessidade de habitação por parte do candidato, contudo, o mesmo já não se exige aos outros membros do seu agregado familiar. Trata-se, pois, de uma exigência e da concretização do bom aproveitamento dos recursos habitacionais.

---

intercalados”. Por exemplo, fazer a distinção dos residentes permanentes de Macau, atendendo à exigência de residência durante pelo menos 7 anos para o representante do agregado familiar, constitui ou não tratamento desigual? Não vai afectar ou limitar, indirectamente, a liberdade dos residentes emigrarem para outros países ou regiões? Quais foram os fundamentos para definir que o representante do agregado familiar tem de residir em Macau há, pelo menos, 7 anos? Se as normas referentes à habitação social já consagram a obrigatoriedade de residência efectiva e a longo prazo, então, será necessário consagrar ainda a exigência do prazo mínimo de residência? Estas normas constantes na proposta de lei vão afectar os residentes que trabalham em Macau, mas vivem em Hong Kong ou no Interior da China, devido aos elevados preços dos imóveis em Macau? Esta regra constitui ou não uma restrição para estes residentes? Segundo a resposta do proponente, dada na altura, esta disposição destina-se, principalmente, a demonstrar que o agregado familiar tem de ter uma relação estreita com Macau e real necessidade de habitação, vide Parecer n.º 4/VI/2019 da 1.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa, páginas 21 a 22 da versão em língua portuguesa.

<sup>4</sup> Nos termos do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011 - Lei da habitação económica, o candidato não só tem de residir em Macau pelo menos sete anos consecutivos ou intercalados, mas também tem de permanecer em Macau, pelo menos, 183 dias no ano anterior que antecede o fim do prazo da apresentação da candidatura.



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

34. Quanto à aplicação desta norma, segundo os esclarecimentos do proponente, cabe ao Instituto de Habitação, em conjunto com o Corpo de Polícia de Segurança Pública e a Direcção dos Serviços de Identificação, apreciar os requisitos relativos aos sete anos de “residência” e aos 183 dias de “permanência”. O conceito de “身處” (encontrar-se fisicamente num local) é mais ou menos igual ao de “逗留” (permanência), na versão em língua chinesa, sendo menos exigente do que o requisito de “residência”, pois desde que as pessoas estejam em Macau, nem que seja por um período muito curto, considera-se preenchido o requisito. Por isso, tal não vai implicar quaisquer restrições para os residentes que trabalham, estudam ou exercem outras actividades em Macau, mas vivem em Hong Kong ou no Interior da China.<sup>5</sup>

35. O n.º 6 do artigo 7.º da proposta de lei prevê que o requerente tem de preencher o requisito de permanência na RAEM durante, pelo menos, 183 dias, nos 12 meses anteriores ao termo do prazo de apresentação da candidatura, e o n.º 7 prevê os motivos de ausência considerados como

---

<sup>5</sup> Para o efeito, pode encontrar-se inspiração nas respectivas disposições da Lei n.º 16/2021 - Regime jurídico do controlo de migração e das autorizações de permanência e residência na Região Administrativa Especial de Macau. Nos termos do artigo 43.º desta Lei, considera-se que não deixa de ter residência habitual o titular que, embora não pernoite na RAEM, aqui se desloque regular e frequentemente para exercer actividades de estudo ou profissional remunerada ou empresarial, o que torna mais permissiva a interpretação e a confirmação dos requisitos de residência.



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

situações<sup>6</sup> de permanência na RAEM. Para além das quatro situações especiais elencadas taxativamente no n.º 7, que são consideradas como permanência em Macau, a Comissão também esteve atenta, nomeadamente, quanto à necessidade de se ponderar sobre a possibilidade de os residentes de Macau viverem na Zona de Cooperação Aprofundada em Hengqin ou até na Grande Baía Guangdong-Hong Kong-Macau, de estarem a frequentar o ensino recorrente no Interior da China ou de terem negócios noutros locais.

36. O proponente afirmou que compreendia as preocupações da Comissão, mas, partindo da perspectiva da sua posição política, por enquanto, não se ponderava incluir outras situações na proposta de lei.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> O n.º 7 do artigo 7.º da proposta de lei prevê que se considera 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.”.

<sup>7</sup> Em relação à posição e à opção do Governo sobre esta questão, podem ser consultadas a interpelação apresentada pelo Deputado Leong Sun lok no dia 3 de Março de 2023, e a correspondente resposta do Governo. O Deputado Leong Sun lok apresentou uma interpelação escrita sobre o “Recrutamento de residentes de Macau para o exercício de funções públicas na Zona de Cooperação Aprofundada em Hengqin”. O Deputado afirma que algumas garantias sociais exigem que os residentes de Macau permaneçam na RAEM, pelo menos, 183 dias por ano, e isso pode afectar os residentes que queiram ir trabalhar para a Zona de Cooperação Aprofundada, caso não sejam equiparados aos que estão em Macau. Assim, interpelou o Governo sobre se o mesmo ia elaborar diplomas específicos para clarificar que os residentes de Macau que trabalham e vivem na Zona de Cooperação Aprofundada são considerados como se estivessem em Macau, com vista a satisfazer os requisitos de



**(VI) - Questão sobre os requisitos impeditivos (Artigo 8.º)**

37. O artigo 8.º da proposta de lei prevê as situações que impedem a candidatura à aquisição de habitação intermédia, tais como a resolução ou declaração de nulidade dos contratos de habitação económica, a exclusão da candidatura anterior ou da habitação económica já adquirida por prestação de declarações falsas ou inexactas, por uso de meio fraudulento para a candidatura à aquisição de habitação económica ou ao arrendamento de habitação social, ou para beneficiar de abono provisório, entre outras, portanto, são estas situações que impedem a candidatura à aquisição de habitação intermédia. Esta norma teve em consideração a relação entre as candidaturas à aquisição de habitação intermédia e de habitação económica, bem como ao arrendamento de habitação social, reflectindo a intenção legislativa de utilização racional dos recursos

---

“permanência em Macau por um período mínimo de 183 dias”, nomeadamente, quanto à injeção de capital no regime de previdência central, aos pedidos de habitação pública e habitação intermédia, bem como a outras medidas ou benefícios sociais. Na resposta datada 27 de Março, a propósito da referida interpelação, a Directora dos SAEP, substituta, Joana Maria Noronha, refere que: “o Governo da RAEM está atento a algumas das políticas actuais de Macau no âmbito de benefícios e segurança social que exigem que os residentes de Macau permaneçam anualmente na RAEM, pelo menos, 183 dias, pelo que irá auscultar activamente as opiniões e sugestões da sociedade para proceder à revisão e análise das disposições relevantes e estudar a necessidade e viabilidade de as alterar, a fim de criar condições mais favoráveis para os residentes de Macau estudarem, trabalharem, empreenderem ou viverem na Zona de Cooperação Aprofundada.” <https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2023-04/17937642a796a8cf6f.pdf>

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical signature and several smaller marks.



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

públicos. Mas, noutra perspectiva, a Comissão também esteve atenta ao seguinte: se o contrato de aquisição de habitação intermédia tiver sido resolvido, declarado nulo, durante o processo de candidatura, tiverem sido prestadas falsas declarações, ou o candidato for excluído da candidatura por ter feito uso de meio fraudulento e ter adquirido habitação intermédia, estas situações não deverão também impedir as candidaturas à aquisição de habitação económica e ao arrendamento de habitação social? É preciso ou não ponderar, de forma uniformizada, sobre a relação entre a presente proposta de lei e os respectivos artigos da Lei da habitação económica e do Regime jurídico da habitação social?

38. Segundo o proponente, já tinha sido tomada nota desta questão aquando da elaboração da presente proposta de lei, portanto, em tempo oportuno, será a mesma resolvida através da alteração da Lei da habitação económica e do Regime jurídico da habitação social, não havendo então lugar ao aditamento de qualquer artigo à presente proposta de lei para resolver tal questão.

39. Para além disso, o n.º 2 do artigo 8.º prevê situações específicas, por exemplo, os elementos do agregado familiar não casados, que não sejam adquirentes de habitação, caso contraíam matrimónio, podem candidatar-se separadamente à aquisição duma fracção, desde que decorridos 10 anos a contar da data de entrega da respectiva habitação. A Comissão discutiu sobre qual o bem jurídico que este número pretende proteger, se



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

a pretensão era ajudar os solteiros a constituírem família, pois, de facto, para além do casamento, existem situações, como a coabitação e a adopção, que são semelhantes e que poderiam ser ponderadas nesta proposta de lei. O proponente compreendeu as dúvidas apresentadas pela Comissão, no entanto, as disposições em causa da presente proposta de lei têm a ver com uma posição política, portanto, para além do casamento, não vão ser consideradas outras situações de constituição de família, nomeadamente, a coabitação e a adopção, entre outras.

**(VII) - Limites do rendimento mensal (Artigo 9.º)**

40. O artigo 9.º da proposta de lei prevê os limites de rendimento mensal do candidato e dos elementos do seu agregado familiar, que constituem requisitos nucleares para a candidatura à habitação intermédia. A Comissão procedeu a uma discussão aprofundada com o proponente sobre o significado exacto dos limites máximo e mínimo do rendimento mensal, os fundamentos da sua definição, as respectivas influências, etc.
41. Segundo os esclarecimentos do proponente, na versão inicial, ao prever-se que “[o] limite mínimo de rendimento mensal [...] é inferior a 50% do limite máximo de rendimento mensal fixado para a aquisição de habitação económica”, e “[o] limite máximo de rendimento mensal [...] é superior a 10% do limite máximo de rendimento mensal fixado para a aquisição de habitação económica”, a intenção legislativa foi definir, na proposta de lei,



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

um valor determinado e não um intervalo ou âmbito numérico para os limites mínimo e máximo do rendimento mensal. Ouvidas as opiniões da Comissão, o proponente aperfeiçoou a redacção, com vista a exprimir, com precisão, a intenção legislativa. O proponente esclareceu ainda que os limites mínimo e máximo do rendimento mensal definidos na proposta de lei tiveram por base os resultados da discussão da consulta pública sobre o “Plano de ‘habitação para a classe sanduíche’” e não a mediana do rendimento.

42. A Comissão reparou que, nas candidaturas à habitação social, à habitação económica e à habitação intermédia, é necessário apreciar, ao mesmo tempo, a situação dos rendimentos e do património, e alguns residentes não conseguem satisfazer as duas exigências em simultâneo, o que pode resultar em não conseguirem candidatar-se ao arrendamento de habitação social, nem à aquisição de habitação económica, nem sequer à aquisição de habitação intermédia, e não têm capacidade para adquirir uma habitação no mercado privado. Por exemplo, os candidatos à habitação económica devem satisfazer dois importantes requisitos: o rendimento e o património. Mesmo que alguns satisfaçam o requisito do rendimento, mas o valor do seu património ultrapasse o limite máximo, perdem logo a qualidade de candidato. A proposta de lei aumenta o limite máximo do património, para que este grupo de pessoas possa qualificar-se, só que os seus rendimentos não atingem o limite mínimo exigido para a aquisição de uma habitação intermédia. Por outras palavras, mesmo que a presente



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

proposta de lei seja aprovada, esta parte da população vai continuar a pertencer à “classe sanduíche”. Assim sendo, a Comissão mostrou-se atenta ao seguinte: será que a proposta de lei consegue, a nível institucional, resolver eficazmente este problema da “classe sanduíche”?

43. Segundo os esclarecimentos do proponente, para determinar o âmbito do candidato, é necessário definir os limites máximo e mínimo de rendimento, com vista a determinar quem é que pode candidatar-se. O mesmo acontece com a candidatura à habitação intermédia. Tendo em conta que a área e o preço por pé quadrado da habitação intermédia são mais elevados do que no caso da habitação económica, há toda a necessidade de fixar um limite mínimo de rendimento para os candidatos, a fim de evitar que alguns não consigam pagar as prestações. Na realidade, o Instituto de Habitação deparou-se com situações em que moradores de habitações económicas não conseguiram pagar as prestações, o que levou a uma série de procedimentos administrativos complicados para tratar destes casos. O Governo quer evitar este tipo de situações, por isso, prevê-se também um limite mínimo de rendimento na presente proposta de lei. Uma vez definidos os limites máximo e mínimo de rendimento, é inevitável que surjam situações de exclusão das pessoas que não preenchem os respectivos requisitos. Segundo o proponente, é difícil resolver todos os problemas da “classe sanduíche” através de legislação, mas o mesmo entende que a fixação dos limites máximo e mínimo já é a melhor solução para os residentes.



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

44. No entanto, na opinião, em particular, de um deputado, não deve ser fixado um limite mínimo de rendimento nem para a candidatura à habitação económica nem para a habitação intermédia e, quanto à capacidade aquisitiva dos candidatos, devem ser eles próprios a julgá-la ou ser o banco mutuante a proceder à respectiva avaliação.

45. Além disso, durante a apreciação, um deputado mostrou-se preocupado com a possibilidade de o excesso do limite máximo do património líquido resultante de indemnização por acidente de trabalho, entre outros motivos, poder afectar a qualificação dos candidatos. Segundo o proponente, nestes casos, o montante da indemnização não é contabilizado no rendimento mensal, por isso, foi aditada, no âmbito do cálculo do rendimento, uma ressalva à alínea 1) do n.º 4 do artigo 9.º da versão final, ou seja, *“com excepção de qualquer indemnização que venha a ser recebida por motivo de incapacidade permanente de trabalho”*.

**(VIII) - Património líquido (Artigo 10.º)**

46. O artigo 10.º da proposta de lei regula a matéria do património líquido. O proponente esclareceu que o limite máximo do património líquido previsto na proposta de lei é um valor determinado e não um intervalo ou âmbito



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

numérico<sup>8</sup>. A Comissão também notou que o património líquido previsto neste artigo inclui imóveis, quotas e participações de sociedades comerciais, valores mobiliários, e obras de arte e joalheria, entre outros. A Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre a entidade ou a instituição que será responsável pela avaliação e quais os procedimentos em concreto.

47. Segundo os esclarecimentos do proponente, normalmente, é o próprio candidato que contrata profissionais para proceder à avaliação do património, e esta incide, na sua maior parte, sobre o valor dos imóveis. Normalmente, o Instituto de Habitação não participa nos trabalhos de avaliação, só o faz quando existem dúvidas.

48. Além disso, quanto à preocupação dos deputados com a possibilidade de o excesso do limite máximo do património líquido resultante de indemnização por acidente de trabalho, entre outros motivos, poder afectar a qualificação dos candidatos, o proponente também aditou, na versão final, uma ressalva ao n.º 3 do artigo 10.º, que se refere ao cálculo do património líquido, ou seja, “com excepção de qualquer indemnização que venha a

---

<sup>8</sup> A versão inicial do n.º 2 do artigo 10.º (*Limite máximo de património líquido*) da proposta de lei previa que “o limite máximo de património líquido do candidato e dos elementos do seu agregado familiar é superior a 20% do limite máximo do património líquido fixado para a aquisição de habitação económica”. Após discussão, esta redacção foi alterada para “o limite máximo é igual ao limite máximo do património líquido fixado para a aquisição de habitação económica e acrescido de 20%”.



*receber ser recebida por motivo de incapacidade permanente de trabalho”.*

**(IX) - Tempo de publicação do preço de venda (Artigo 13.º)**

49. O n.º 1 do artigo 13.º da proposta de lei prevê as menções que devem constar do anúncio de abertura de concurso. Tendo em conta que o preço de venda das fracções de habitação intermédia é muito importante para os candidatos, a Comissão prestou atenção e discutiu o assunto, e, para permitir que os candidatos saibam, antes de se candidatarem, se a sua capacidade económica é suficiente para suportar o preço das fracções de habitação intermédia, questionou se seria possível especificar, no anúncio, o preço de venda destas fracções.

50. Segundo os esclarecimentos do proponente, desde a abertura do concurso para a habitação intermédia até à conclusão da construção e à ocupação das fracções decorrem, normalmente, vários anos, e os custos de construção e os preços praticados no mercado imobiliário privado vão sofrer, inevitavelmente, alterações, o que dificulta a fixação do preço de venda logo no início do concurso. Tomando como referência a prática e a experiência relativa à publicação do preço de venda de habitação económica no passado, o período de tempo entre a abertura do concurso, a conclusão da construção e a ocupação das fracções é, normalmente, de dois a três anos, e o preço de venda só é publicado, normalmente, antes da ocupação das fracções. A construção e a venda da habitação intermédia



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

também vão enfrentar problemas semelhantes, por isso, não será considerada a publicação do preço de venda das fracções no anúncio de abertura do concurso, mas sim apenas antes da sua entrega. Em relação a esta matéria, a Comissão não teve mais opiniões.

51. Tendo em conta a ampla utilização da *internet*, a Comissão também prestou atenção ao seguinte: o anúncio de abertura do concurso, para além de ser publicado no Boletim Oficial da RAEM e em jornais em língua chinesa e portuguesa, não deve ser publicado também na página electrónica do Instituto de Habitação? Segundo os esclarecimentos do proponente, na prática, um anúncio desta importância costuma ser publicado na página electrónica do referido Instituto, mas, para manter alguma flexibilidade, entendeu-se que não era necessário regulamentá-lo na lei.

**(X) - Forma de candidatura e notificação (Artigos 13.º a 16.º)**

52. Nos termos do n.º 5 do artigo 14.º da versão inicial da proposta de lei, “[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”, enquanto os n.ºs 1 e 2 do mesmo artigo previam o seguinte: a candidatura ao concurso formaliza-se com a entrega no IH “do boletim de candidatura devidamente preenchido e assinado”, instruído com cópia dos documentos de identificação do candidato e dos elementos do seu agregado familiar, entre outros



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

documentos. Face a isto, a Comissão questionou o significado concreto e o procedimento da entrega dos dados de candidatura por meio electrónico, bem como a articulação entre os vários números, tendo ainda levantado outras questões, a saber: a entrega de documentos por meio electrónico vai ser feita por correio electrónico ou vai haver uma plataforma electrónica específica? A assinatura e a entrega de documentos exigidas devem ser feitas por escrito ou por meio electrónico? Por meio electrónico significa através da “Conta única de acesso comum”? Quando o candidato apresenta a candidatura por meio electrónico, o Instituto de Habitação emite as notificações por meio electrónico ou por escrito? Vai haver meios ou procedimentos para ajudar os idosos e as pessoas portadoras de deficiência que tenham dificuldades na apresentação da candidatura por meio electrónico?

53. Segundo o proponente, tendo em conta a promoção da governação electrónica, pretende-se impulsionar a utilização de meios electrónicos para a apresentação de candidaturas e documentos, com vista a elevar a eficiência. Entretanto, depois de ouvidas as opiniões da Comissão, o proponente ponderou, de forma uniformizada, a forma de apresentação de candidaturas por meio electrónico e as disposições da presente proposta de lei sobre a apresentação de candidaturas e documentos. Na sequência disso, não só foi introduzido, na versão final da proposta de lei, o conceito de plataforma electrónica específica (plataforma electrónica), como também está previsto que a entrega dos boletins de candidatura e dos



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

documentos e elementos necessários se faz através da plataforma electrónica; ao mesmo tempo, a proposta de lei passou a conter disposições claras sobre a autenticação da identidade na plataforma electrónica, os efeitos da apresentação de candidaturas e documentos através da plataforma electrónica, e a exigência, pelo Instituto de Habitação, da exibição ou da entrega dos originais quando haja dúvidas sobre a veracidade dos documentos ou elementos apresentados, entre outras matérias. Além disso, a versão final da proposta de lei prevê os efeitos da notificação electrónica, cujas disposições relevantes se encontram concentradas nos artigos 13.º a 16.º, havendo também outros artigos que dispõem sobre esta matéria. Assim, a previsão da utilização de meio electrónico na presente proposta de lei permite o aperfeiçoamento do regime em causa, uma melhor articulação entre os artigos e uma maior clareza na prática.

54. Quanto à preocupação manifestada pelos membros da Comissão com o facto de os idosos e as pessoas portadoras de deficiência não saberem utilizar os meios electrónicos para apresentar a candidatura e os documentos, o Governo respondeu que, para promover a governação electrónica e assegurar a eficiência administrativa, não vão ser criadas situações excepcionais de isenção ao nível do regime, mas espera-se e incentiva-se os familiares, amigos e associações a prestarem apoio aos idosos e às pessoas portadoras de deficiência, entre outros, para garantir, na medida do possível, que estas pessoas consigam apresentar, sem



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

sobressaltos, a sua candidatura e documentos.

**(XI) - Efeitos do recurso contencioso (Artigo 18.º)**

55. Nos termos do n.º 7 do artigo 18.º, o recurso contencioso da lista definitiva de ordenação não tem efeito suspensivo. Durante a apreciação, alguns deputados mostraram-se preocupados com o seguinte: a proposta de lei prevê que o recurso não tem efeito suspensivo, mas se a decisão final for favorável à parte interessada e as fracções já tiverem sido atribuídas e vendidas, os seus direitos e interesses vão ser afectados.

56. Segundo a resposta do proponente, a previsão do recurso com efeito suspensivo da eficácia do acto administrativo iria atrasar todo o procedimento administrativo, afectando, necessariamente, muitos candidatos e os seus agregados familiares. Assim, a fim de elevar a eficiência, prevê-se que o recurso contencioso não tem efeito suspensivo. Se a parte interessada vencer no recurso, pode apenas pedir uma indemnização através do processo civil. De facto, na prática, são raros os problemas deste género, pois, desde a publicação da lista definitiva até à ocupação definitiva das fracções, são necessários cerca de dois a três anos, tempo que é, em princípio, suficiente para as decisões judiciais serem proferidas, portanto, não será afectada a ocupação das fracções por parte dos vencedores. Na realidade, esta disposição é igual à do n.º 7 do artigo 24.º da Lei da habitação económica, e é também a regra geral sobre



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

os efeitos do recurso contencioso, prevista no artigo 22.º do Código de Processo Administrativo Contencioso<sup>9</sup>. Por outras palavras, é adequado que a proposta de lei preveja que o recurso contencioso não tem efeito suspensivo da eficácia do acto administrativo.

**(XII) - Classificação e factores de pontuação (Artigo 19.º)**

57. O n.º 1 do artigo 19.º prevê a classificação e os factores de pontuação. Os factores de pontuação afectam directamente os resultados da classificação, por isso, são uma das questões importantes que mereceram a atenção da Comissão. De acordo com a Nota Justificativa da proposta de lei, os destinatários da habitação intermédia são principalmente jovens, mas, nos factores de pontuação previstos na proposta de lei, não se faz menção aos jovens. Neste sentido, alguns deputados da Comissão perguntaram: então, nos termos desta proposta de lei, não vão ser atribuídos mais pontos aos candidatos jovens? Além disso, quanto à classificação e aos factores de pontuação, tanto a Lei da habitação económica como o Regime jurídico da habitação social definem, expressamente, que é necessário ter em consideração a existência de idosos, portadores de deficiência e menores.

<sup>9</sup> Artigo 22.º (*Efeitos do recurso*) do Código de Processo Administrativo Contencioso dispõe: “O recurso contencioso não tem efeito suspensivo da eficácia do acto recorrido, excepto quando, cumulativamente, esteja apenas em causa o pagamento de quantia certa, sem natureza de sanção disciplinar, e tenha sido prestada caução por qualquer das formas previstas na lei de processo tributário ou, na sua falta, pela forma prevista na lei de processo civil para prestação de caução no procedimento cautelar comum.”.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark and several illegible signatures.



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

Na realidade, cuidar dos idosos, portadores de deficiência e menores é também uma exigência de princípio constante da Lei Básica<sup>10</sup>, do Regime jurídico de garantias dos direitos e interesses dos idosos<sup>11</sup> e da Lei de bases da política familiar<sup>12</sup>, contudo, a presente proposta de lei não define disposições especiais sobre esta matéria.

58. Segundo a explicação do proponente, a relação de correspondência entre o número de candidatos e de elementos do agregado familiar e as tipologias, prevista no anexo da proposta de lei, abrange já as necessidades de habitação e desenvolvimento dos jovens e das famílias de recém-casados, e mais, a definição do âmbito dos jovens não é uma coisa fácil, portanto, quanto aos factores de pontuação, a proposta de lei não prevê disposições especiais para os jovens. Em relação aos idosos, portadores de deficiência e menores, como os regimes de pontuação da Lei da habitação económica e da lei da habitação social já têm em consideração e se inclinam para os mesmos, a presente proposta de lei

<sup>10</sup> O artigo 38.º da Lei Básica prevê que os menores, os idosos e os deficientes gozam do amparo e protecção da Região Administrativa Especial de Macau.

<sup>11</sup> O artigo 10.º do Regime jurídico de garantias dos direitos e interesses dos idosos estipula que o Governo da RAEM, com base no disposto na legislação aplicável, presta apoio à habitação dos idosos com insuficientes meios económicos.

<sup>12</sup> O artigo 11.º da Lei de bases da política familiar prevê que a Administração, em colaboração com as associações relacionadas com os interesses das famílias e as instituições de solidariedade social, promove uma política tendente à plena integração social e familiar das pessoas idosas e deficientes e à garantia da sua segurança económica. Em execução do disposto no número anterior, devem ser criadas condições propícias de habitação e convívio familiar e de participação activa na vida comunitária.



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

não prevê disposições especiais sobre isto.

59. Além disso, nos termos da alínea 4) do n.º 1 deste artigo, “[h]aver 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”, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre como é que se aplica esta norma. Segundo os esclarecimentos do proponente, são atribuídos mais pontos aos candidatos que não tenham adquirido habitação intermédia ou habitação económica ou aos quais não tenha sido concedida bonificação ao crédito para aquisição ou locação financeira de habitação própria. Quanto ao disposto no n.º 5 deste artigo sobre a resolução da situação de igualdade de pontuação com base no “rendimento mensal total”, esta norma é diferente da constante da Lei da habitação económica, na qual a situação de igualdade de pontuação é resolvida com base no “rendimento mensal «per capita»”. Segundo a explicação do proponente, isto é intencional, pois, para além de ser tida em consideração a conveniência na sua aplicação, o mais importante é evitar a situação de “arranjar mais cabeças para satisfazer o que está previsto na lei”, ou seja, muitas pessoas participam numa candidatura, mas, na realidade, só poucas delas vão viver na habitação atribuída.

(XIII) - Validade da lista (Artigo 20.º)



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

60. O artigo 20.º prevê o seguinte: “O prazo de validade da lista definitiva de ordenação cessa após a promessa de venda de todas as fracções postas a concurso.” No decurso da apreciação, houve quem da Comissão perguntasse: com vista a simplificar o procedimento, reduzindo os custos administrativos e elevando a taxa de acesso à habitação, pode considerar-se a manutenção da validade da lista dentro de certos limites, após a promessa de venda de fracções? E esta pode servir como lista de suplentes no processo de “disponibilidade superveniente de fracções”, previsto no Capítulo VI da proposta de lei? Na opinião de alguns deputados, com a implementação do governo electrónico, a manutenção da validade da lista dentro de certos limites não vai aumentar o volume de trabalho nem os encargos administrativos da Administração, e pode ainda contribuir não só para aumentar a eficiência administrativa, mas também para proporcionar condições para promover a candidatura permanente à habitação intermédia.

61. Segundo a explicação do proponente, é previsível que o número de fracções alvo de disponibilidade superveniente seja reduzido, e com o passar do tempo, o número de candidatos e de elementos do agregado familiar, o rendimento e a situação patrimonial vão sofrer, inevitavelmente, diversas alterações. Mesmo que seja aberto um novo concurso, é necessário apreciar, novamente, as informações já apresentadas e proceder, de novo, à classificação de acordo com a pontuação obtida, e



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

sendo assim, a manutenção da lista de classificação anterior não tem grande significado. Neste sentido, não se mantém a validade da lista após a promessa de venda.

**(XIV) - Contrato-promessa de compra e venda (Artigo 27.º)**

62. O artigo 27.º da proposta de lei prevê os elementos que devem constar do contrato-promessa, mas não prevê as consequências para a desistência da aquisição da fracção por parte do promitente-comprador. Estabelecendo uma comparação, verifica-se que, na Lei da habitação económica, os artigos 31.º e 33.º estipulam os elementos a constar do contrato-promessa de compra e venda, incluindo a desistência da aquisição da fracção por parte do promitente-comprador e as suas consequências, como o reembolso do preço pago pela fracção, a dedução de 1% do preço de venda para compensação das despesas administrativas e do montante das despesas com a execução das obras que sejam necessárias para a reposição da finalidade habitacional da fracção. Tendo em conta que desde a apresentação da candidatura pelo candidato, até à celebração do contrato-promessa de compra e venda, a selecção da fracção e a celebração da respectiva escritura, o Governo já iniciou certos procedimentos administrativos e assumiu as respectivas despesas, em sede de Comissão foi discutido o seguinte: no caso de desistência da aquisição da fracção após a celebração do contrato-promessa de compra e venda, não será necessário tomar como referência



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

as disposições da Lei da habitação económica, e prever que o desistente assumira certas despesas administrativas?

63. Segundo a explicação do proponente, os procedimentos após a apresentação da candidatura são os seguintes: o Instituto de Habitação informa o candidato para escolher o edifício e a fracção e, após a escolha, ambas as partes assinam o contrato-promessa de compra e venda; em seguida, é efectuado o pagamento da fracção e, posteriormente, é agendada a celebração da escritura pública. Se o acto de “desistência” ocorrer aquando da escolha da fracção, apesar de já se terem despendido certos recursos humanos e financeiros com todos os procedimentos administrativos, o acto em causa não tem grande impacto na classificação da lista, pelo que não é necessário sancionar o acto de desistência. No caso de desistência da aquisição após a celebração do contrato-promessa de compra e venda, o promitente-comprador já pagou o imposto sobre a transmissão de imóveis, e se desistir da aquisição, não há lugar à restituição do imposto pago, por isso, prevê-se que não seja elevada a possibilidade de desistência. Além disso, a não restituição do imposto pago para quem desista da aquisição corresponde, na prática, à aplicação duma sanção, pelo que não faz muito sentido prever sanções ou exigir o pagamento de uma taxa administrativa. Face ao exposto, a proposta de lei não prevê medidas sancionatórias para a desistência de aquisição de fracção. A Comissão aceitou os esclarecimentos do proponente.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large downward arrow and several illegible signatures.



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

64. Além disso, ouvidas as opiniões da Comissão, o proponente ajustou o âmbito dos elementos que devem constar do contrato-promessa de compra e venda, incluindo o aditamento de matérias, nomeadamente, sobre o ónus de inalienabilidade da fracção, a obrigação de afectar a fracção exclusivamente a habitação própria, o pagamento da compensação e o direito de preferência do Instituto de Habitação, tornando mais completos e claros os elementos a constar do contrato-promessa de compra e venda, e constituindo uma base para a remissão uniformizada dos elementos previstos neste artigo nos artigos seguintes (os elementos que devem constar do termo de autorização emitido pelo Instituto de Habitação e da escritura pública lavrada para a compra e venda da fracção).

**(XV) - Preço de venda e rácio de compensação (Artigo 28.º)**

65. O n.º 1 do artigo 28.º prevê que o preço de venda das fracções e o rácio de compensação são fixados por despacho do Chefe do Executivo. Como foi referido, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre quando é que o Chefe do Executivo vai divulgar os preços de venda e se era possível divulgá-los aquando do anúncio do concurso, para os requerentes poderem ficar a conhecer, o mais cedo possível, os respectivos preços. Esta questão já foi abordada nos pontos 49 e 50 do presente parecer. Em suma, o processo, desde o início da candidatura até à entrega das fracções, pode demorar vários anos, e os custos de construção e o mercado imobiliário vão sofrer alterações, por isso, não é



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

adequado divulgar o preço de venda na fase de divulgação do anúncio do concurso. Na prática, e de acordo com as práticas anteriores no âmbito da habitação económica, os preços de venda das fracções são divulgados antes da celebração do contrato-promessa de compra e venda, para poderem aproximar-se mais dos preços de mercado nessa altura.

66. O n.º 2 deste artigo define a fórmula de cálculo do preço de venda das fracções, na qual o “Vm<sub>f</sub>” é o preço de mercado da fracção determinado pelo Instituto de Habitação, segundo o preço de venda das habitações privadas nas zonas adjacentes e no momento da venda inicial. A Comissão notou que este método de cálculo não tem por base os custos e, ao mesmo tempo, mostrou-se atenta à forma como o Instituto de Habitação vai avaliar os preços do mercado imobiliário, caso se verifiquem problemas de especulação imobiliária. Além disso, a Comissão também prestou atenção à definição do rácio de compensação.

67. Segundo alguns deputados, a fixação do preço de venda das fracções de habitação intermédia não deve ter como base os preços de mercado dos edifícios privados das zonas vizinhas, devido, em particular, à flutuação dos preços, e por ser possível que, nas zonas vizinhas, o preço de venda seja demasiado elevado ou reduzido, assim, o preço de venda das fracções de habitação intermédia pode ser superior ou inferior, havendo assim lugar ao surgimento de situações irrazoáveis. Houve ainda um deputado que sugeriu que se tomasse como referência o método de



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

fixação do preço das habitações económicas, e ainda um outro deputado que sugeriu que o preço de venda das fracções fosse fixado com base nos custos de construção, conjugados com o rácio de compensação.

68. Segundo a explicação do proponente, o preço de venda das fracções de habitação intermédia é fixado com base na ideia e no rumo da política básica resultante dos preços de mercado dos edifícios privados situados nas zonas adjacentes, em conjugação com o rácio de compensação ou a percentagem de desconto definidos pelo Chefe do Executivo. Até ao momento, o Governo ainda não tomou uma decisão sobre a percentagem concreta de desconto dos preços, percentagem esta que será publicada por despacho do Chefe do Executivo na altura. Contudo, alguns deputados mantêm algumas reservas em relação à explicação do proponente.

**(XVI) - Fundo destinado a grandes reparações dos equipamentos  
(Artigo 29.º)**

69. O artigo 29.º prevê as matérias relativas ao fundo destinado a grandes reparações dos equipamentos, incluindo o fundo 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”, “é suportado pelo promotor do empreendimento”, e cuja movimentação depende de parecer prévio favorável da “entidade competente”*. A Comissão procedeu a uma discussão sobre, a saber: a



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

intenção legislativa deste artigo; o significado de “*equipamentos de grande dimensão*”; quem é o “*promotor do empreendimento*”; qual é o serviço que é “*entidade competente*”; como vai ser criado e utilizado o fundo destinado a grandes reparações dos equipamentos; pode interpor-se ou não recurso da decisão da entidade competente, entre outras questões.

70. Segundo os esclarecimentos do proponente, a criação do fundo destinado a grandes reparações dos equipamentos tem por objectivo assegurar a reparação das partes comuns dos edifícios, tratando-se de um regime estabelecido com base nas práticas das regiões e países vizinhos, e se o mesmo se mostrar eficaz, será, entretanto, estendido à habitação económica. O termo “*promotor do empreendimento*”, constante da proposta de lei, refere-se ao Governo da RAEM. Neste momento, a “*entidade competente*” é a Direcção de Serviços de Solos e Construção Urbana, mas no futuro, pode ser também qualquer outro serviço, e a razão para a mesma não ser indicada aqui, concretamente, é manter uma certa flexibilidade. Quanto aos “*equipamentos de grande dimensão*”, trata-se de uma designação genérica, cujo significado concreto será regulado por diploma complementar. A utilização do fundo de reparação é regida por regras procedimentais rigorosas, sendo necessária a convocação da assembleia geral dos condóminos, nos termos da lei, isto é, uma aprovação com determinado quórum de condóminos, para depois ser autorizada pela entidade competente.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark and several illegible signatures.



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

71. Quanto às questões de como criar e utilizar o fundo destinado a grandes reparações dos equipamentos, sobretudo quando os edifícios de habitação intermédia, para além de fracções habitacionais, têm também parque de estacionamento e fracções com finalidade comercial e social, de como tratar da relação entre os vários subcondomínios na utilização do fundo, questões estas que chamaram a atenção da Comissão, segundo a resposta do proponente, o fundo em causa destina-se a todo o edifício de habitação intermédia e às respectivas instalações, e a ideia da política é que este fundo pode ser utilizado quando se trata das partes comuns, quer de todo o condomínio, quer dos subcondomínios, como os elevadores, os esgotos, as paredes exteriores, etc. A criação e a utilização do fundo serão reguladas por regulamento complementar, em conjugação com a Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), e não se afasta a possibilidade de definir regulação sobre a criação do fundo para os subcondomínios. O fundo destinado a grandes reparações dos equipamentos é diferente do fundo comum de reserva previsto noutros regimes jurídicos, pois este destina-se às reparações simples do dia-a-dia, e a própria administração pode tomar a decisão relativa à sua aplicação, porém, a utilização daquele fundo está sujeita à autorização prévia da entidade competente. Quanto à decisão da mesma, pode interpor-se recurso nos termos do regime geral.

**(XVII) - Ónus de inalienabilidade e a sua cessação (Artigo 33.º e Artigo 34.º)**



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

72. Os artigos 33.º e 34.º da proposta de lei prevêm, respectivamente, o ónus de inalienabilidade e a sua cessação. O artigo 31.º da versão inicial previa que *“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”* (prazo de proibição de venda); nos termos do artigo 32.º da versão inicial, findo o prazo referido no artigo anterior ou em caso de execução de dívidas relacionadas com a compra de que seja garantia a própria fracção, o ónus de inalienabilidade cessa automaticamente; e após a cessação do ónus de inalienabilidade, as fracções vendidas deixam de estar sujeitas às restrições relativas à finalidade de habitação própria previstas na presente lei, mantendo-se, no entanto, a finalidade habitacional. A Comissão procedeu a uma discussão sobre, a saber: o prazo da proibição de venda e a cessação do ónus, incluindo os fundamentos para a fixação de 16 anos de proibição de venda; o início da contagem do prazo de 16 anos; após a cessação do ónus de inalienabilidade, o Instituto de Habitação efectua a revenda duma fracção que, entretanto, tinha sido por si adquirida, então, a fracção continua, ou não, a estar sujeita às restrições da finalidade de habitação própria, etc.

73. Segundo os esclarecimentos do proponente, como as fracções de habitação intermédia são construídas com recurso ao erário público e adquiridas a um preço inferior ao preço de mercado, os proprietários têm de cumprir as correspondentes restrições legais. A proposta de lei, para



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

além de tomar como referência a prática definida em legislação anterior, ou seja, o período de 16 anos para a proibição de venda, tal como na habitação económica, estabelece ainda outras restrições, incluindo a não utilização para fins não habitacionais ou a cedência, a título oneroso ou gratuito, da totalidade da fracção para habitação de outrem durante o período da proibição de venda; o não arrendamento parcial; o não desaproveitamento sem justa causa e a não oneração, que pode violar a presente lei, etc. Após a cessação do ónus de inalienabilidade, a fracção em causa é totalmente privada, não havendo quaisquer outras restrições, para além da manutenção da sua finalidade habitacional e da obrigação da sua venda a residentes permanentes da RAEM, ou seja, ao fim de 16 anos de proibição de venda, a fracção pode ser revendida, ser habitação própria, ser arrendada ou ser alvo de segunda hipoteca.

74. Além disso, no decurso da apreciação, o proponente esclareceu que o prazo de proibição de venda de 16 anos é contado a partir da data de entrega da fracção pelo Instituto de Habitação, incluindo não só a primeira entrega de nova fracção, mas também a nova entrega, por parte do referido Instituto, depois de este ter adquirido a fracção para efeitos de revenda. Em qualquer dos casos acima referidos, o promitente-comprador ou o proprietário da fracção está sujeito às restrições relativas ao ónus de inalienabilidade. Para melhor demonstrar esta intenção legislativa, o artigo 33.º da versão final da proposta de lei aperfeiçoou a redacção da versão inicial, tendo alterado a parte “a contar da data da entrega da fracção” para



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

“a partir da data da entrega da fracção pelo IH”. Segundo os esclarecimentos do proponente, quanto ao disposto no artigo 34.º da versão final, que prevê que, em caso de cessação do ónus de inalienabilidade, as fracções deixam de estar sujeitas às restrições que, nos termos da presente lei, incidem sobre a finalidade de habitação própria, não estão incluídas as situações em que o Instituto de Habitação adquire as fracções e as revende, isto porque o n.º 2 do artigo 45.º da versão final prevê que as fracções revendidas pelo Instituto de Habitação continuam a estar sujeitas às disposições da presente lei, incluindo a obrigação de afectar a fracção exclusivamente a habitação própria.

75. A maioria dos membros não manifestou qualquer opinião sobre o prazo de inalienabilidade de 16 anos, excepto alguns deputados que entendem que este prazo deve ser reduzido, por se tratar de prédios de natureza privada.

**(XVIII) - Levantamento do ónus de inalienabilidade (Artigo 35.º)**

76. O n.º 1 do artigo 35.º dispõe o seguinte: “[a]ntes do decurso do prazo de inalienabilidade de 16 anos, tendo como justificação a morte ou deficiência profunda do proprietário ou, em casos excepcionais, de elementos dos respectivos agregados familiares, o presidente do IH pode autorizar o levantamento do ónus de inalienabilidade”. Em contraste, o n.º 1 do artigo 38.º da actual Lei da habitação económica prevê que o proprietário pode vender a fracção ao Instituto de Habitação antes de decorridos seis anos



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

sobre a data da celebração da escritura de compra e venda “por motivos justificados”<sup>13</sup>. Constata-se que o pressuposto para o levantamento do ónus de inalienabilidade na proposta de lei é mais rigoroso do que o disposto na Lei da habitação económica. Assim, durante a apreciação, a Comissão chegou a discutir a possibilidade de adoptar o preceito sobre “motivos justificados” da Lei da habitação económica, para agilizar as condições para o levantamento.

77. De acordo com o proponente, a definição de condições exigentes na proposta de lei deve-se à possibilidade de, aquando da verificação dos “motivos justificados”, surgirem controvérsia ou interpretações divergentes, portanto, para evitar a controvérsia e elevar a eficiência, a proposta de lei acaba por definir, de forma taxativa, os respectivos cenários, razão pela qual entende necessário manter esta regulação enquanto opção política.

**(XIX) - Venda judicial durante o prazo de inalienabilidade (Artigo 36.º)**

78. Inserido nos n.ºs 4 e 5 do artigo 33.º da versão inicial, o conteúdo do artigo 36.º acabou por ser autonomizado, uma vez que regula a venda judicial durante o prazo de inalienabilidade, assunto diferente da matéria regulada

<sup>13</sup> O n.º 1 do artigo 38.º da Lei da habitação económica prevê o seguinte: “O proprietário pode vender a fracção ao IH, antes de decorridos seis anos sobre a data da celebração da escritura de compra e venda por motivos justificados e com autorização do Chefe do Executivo ou após decorridos seis anos.”



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

nos três primeiros números, isto é, levantamento do ónus de inalienabilidade. A versão inicial do n.º 5 do artigo 33.º previa que na venda judicial, caso o Instituto de Habitação não exercesse o direito de preferência, o valor obtido com a execução era gerido de acordo com a seguinte ordem: “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.”

79. A Comissão defende que, quanto à gestão do valor obtido através da venda judicial, se deve pagar prioritariamente a compensação ao Instituto de Habitação, uma vez que se está perante uma forma de compra subsidiada com erário público, pois a compra passa pelo apoio, em forma de descontos, por parte do Governo. Mais, a Comissão prestou atenção à relação entre a alínea 3), isto é, o “[p]agamento ao IH do valor do preço da venda judicial que exceda o preço de venda inicial da fracção”, e a compensação prevista na alínea 2).

80. Concordando com a opinião da Comissão sobre a compensação, o proponente alterou a ordem com que se gere o valor obtido na venda judicial, colocando a compensação no primeiro lugar, e explicou que a norma da alínea 3), ou seja, o “[p]agamento ao IH do valor do preço da venda judicial que exceda o preço de venda inicial da fracção” tinha razão



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

de ser, pois independentemente do valor obtido na venda judicial, era obrigatório pagar a compensação, mesmo que este valor fosse inferior ao preço da venda inicial, e quando o preço da venda judicial fosse superior ao preço da venda inicial, devia pagar-se o excedente ao Instituto de Habitação.

**(XX) - Direito de preferência decorrido o prazo de inalienabilidade  
(Artigo 37.º)**

81. O artigo 37.º tem como fonte o disposto no artigo 35.º da versão inicial, que previa que, decorrido o prazo de inalienabilidade, o Instituto de Habitação gozava do direito de preferência na primeira venda das fracções compradas ao abrigo da presente lei, e que em caso de execução de dívidas relacionadas com a aquisição de que seja garantia a própria fracção, o referido Instituto podia exercer o direito de preferência. A Comissão discutiu a intenção legislativa subjacente à definição do direito de preferência do Instituto em causa, e questionou se o proprietário podia doar a fracção, e se era suficiente o prazo do exercício do direito de preferência por parte desse Instituto, entre outras matérias.

82. De acordo com a resposta do proponente, a definição do direito de preferência não é adquirir a fracção em causa, antes sim evitar que o proprietário coloque, em conluio com outros, a habitação intermédia à venda por um preço inferior ao preço de mercado, e quando esta diferença

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name "何輝林" (Ho Hui Lam).



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

é muito significativa, o referido Instituto tem o direito de preferência na compra da fracção em questão, pelo preço de venda proposto pelo proprietário deduzido o valor da compensação. Isto porque a habitação intermédia é construída com recurso ao erário público, e a proibição da doação visa evitar a eventualidade de se contornar o dever de compensação definido pela lei.

83. O n.º 4 do artigo 35.º da versão inicial previa o prazo de 20 dias úteis para o exercício do direito de preferência por parte do Instituto de Habitação. A Comissão procurou saber se o prazo de 20 dias úteis seria suficiente, pois o exercício do direito de preferência envolve a avaliação do preço e a compensação, e a avaliação do preço por parte da Direcção dos Serviços de Finanças costuma demorar. Segundo o proponente, de acordo com a prática actual, a Direcção dos Serviços de Finanças, depois de receber a comunicação do Instituto de Habitação, tenta concluir a avaliação do preço o mais rapidamente possível, atendendo ao pedido daquele Instituto. O proponente acabou por alterar, na versão final, o prazo de 20 para 30 dias úteis.

**(XXI) - Regime aplicável à revenda (Artigo 45.º)**

84. Na versão inicial, o n.º 1 do artigo 42.º previa o seguinte: “[e]m caso de disponibilidade superveniente de fracções, o IH procede à sua revenda, nos termos do capítulo IV”. Porém, o Capítulo IV (Venda das fracções)



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

prende-se com o contrato-promessa de compra e venda, fundo destinado a grandes reparações dos equipamentos, termo de autorização, escritura pública e registo predial, e não abrange os requisitos da candidatura à compra das fracções, o ónus de inalienabilidade, nem as restrições de venda, entre outras matérias. O n.º 2 previa que “[o] preço de revenda da fracção é fixado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial”, disposto esse que, porém, não conseguia clarificar o significado do preço de revenda nem a questão relativa ao rácio de compensação, logo, não era claro se as futuras vendas da fracção implicariam a compensação e como seria efectuada essa compensação, daí a preocupação da Comissão com o regime de revenda.

85. Após discussão, o proponente esclareceu que o procedimento e os requisitos da revenda de fracção pelo Instituto de Habitação segue, em geral, o disposto na presente lei, com as necessárias adaptações; e para o promitente-comprador e o proprietário, o prazo do ónus de inalienabilidade começa a contar de novo, a fracção continua sujeita às restrições relacionadas com a finalidade de habitação própria, e a cessação e o levantamento do ónus de inalienabilidade, bem como o direito de preferência do Instituto em causa e o valor da compensação seguem o disposto na presente lei. Assim, acolhendo a sugestão da Comissão, o proponente reformulou, na versão final, a redacção sobre o regime aplicável à revenda das fracções, passando a prever que “[e]m caso de disponibilidade superveniente de fracções, com as necessárias



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

*adaptações, o IH procede à sua revenda, nos termos da presente lei”, e “as fracções revendidas pelo IH continuam a estar sujeitas às disposições da presente lei”. A nova disposição estipula orientações claras para a revenda de fracções por parte do IH e clarifica que o promitente-comprador e o proprietário estão sujeitos ao disposto na presente lei.*

**86.** Além disso, quanto às fracções disponibilizadas, a Comissão discutiu ainda sobre se a fracção adquirida pelo Instituto de Habitação, usando do direito de preferência, era atribuída ao candidato vencedor do recurso contencioso, e houve quem defendesse que, mesmo sem abertura dum novo concurso público, a fracção não deveria permanecer desocupada, devia sim ser aproveitada, inclusivamente através do arrendamento e demais meios, tendo, portanto, alertado o proponente para a necessidade de planear, quanto antes, o respectivo destino.

**87.** De acordo com a resposta do proponente, a lista de ordenação de um concurso público caduca quando as habitações são vendidas, e a candidatura não é permanente. As fracções de habitação intermédia adquiridas pelo Governo na revenda destinam-se a reserva, e só vai ser ponderada a abertura de um novo concurso público quando houver um número determinado de fracções disponibilizadas, pois não se vai gastar muitos recursos humanos e erário público na abertura de concursos públicos para um pequeno número de fracções. Quanto ao direito de preferência dos candidatos vencedores em recurso contencioso na compra

Handwritten notes and signatures in the right margin, including a large vertical mark and several smaller signatures.



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

das fracções disponibilizadas, o proponente explicou que, enquanto a lista de ordenação não for cancelada, os candidatos em questão vão adquirir a fracção em função da sua posição na respectiva ordem, decidida de acordo com a pontuação, e se as habitações forem vendidas e a lista de ordenação caducar, os mesmos apenas podem pedir indemnizações segundo o regime geral, e o IH não vai destinar as fracções disponibilizadas que, por diversos motivos, se encontrem na sua posse, à venda, para os que tenham vencido a acção judicial. Relativamente à questão de, antes da reabertura dos concursos públicos, destinar as fracções disponibilizadas para outros fins para evitar a sua desocupação, segundo o proponente, as fracções disponibilizadas que o IH possui são muito poucas, de acordo com a situação relativa à aplicação da Lei da habitação económica, portanto, prevê-se que, no caso da habitação intermédia, o IH não vá obter muitas fracções disponibilizadas. Mais, atendendo aos limitados recursos humanos do IH, por enquanto não há condições para ponderar sobre o aproveitamento a curto prazo das fracções disponibilizadas no âmbito da habitação intermédia.

**(XXII) - Infracções administrativas (Artigo 47.º)**

88. O artigo 47.º define as infracções e sanções administrativas. O n.º 2 prevê que 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 em cada ano, há



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

lugar a multa. Alguns deputados questionaram o seguinte: como as habitações intermédias são habitação privada, será então necessária uma restrição tão severa em relação à sua situação de ocupação? Como é que se interpreta o sentido de “*motivo justificado*”? Não deveria tomar-se como referência a prática do n.º 7 do artigo 7.º da proposta de lei, isto é, elencar as situações consideradas como justificadas? Como é que será realizada a respectiva fiscalização na prática?

89. De acordo com o proponente, o objectivo da habitação pública é ajudar os residentes a resolver os problemas habitacionais, portanto, este objectivo não vai ser alcançado se não se definir um limite para o tempo de ocupação, o que acontece também no caso da habitação intermédia. Se o candidato não tiver fortes necessidades habitacionais, a oportunidade de candidatura deve ser dada a outros com necessidades mais prementes, para não se desperdiçarem recursos, caso contrário, seria injusto para os residentes que não tenham conseguido uma fracção. Mais, a exigência de residência de 183 dias definida pela proposta de lei reveste-se de alguma flexibilidade, isto é, se houver “*motivo justificado*”, o incumprimento da exigência não é punido. O proponente adiantou ainda que, o “*motivo justificado*” é um conceito flexível. Naturalmente, as situações elencadas no n.º 7 do artigo 7.º da proposta de lei integram os motivos justificados, sendo que as outras situações e casos necessitam de ser analisados e julgados em concreto. Quanto à aplicação da lei e à fiscalização, seguem-se as disposições gerais.



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

90. Nos termos do n.º 5 do artigo 45.º da versão inicial, se, depois de ter comunicado ao IH a venda da fracção, o proprietário se recusar, sem motivo justificado, a vendê-la, o mesmo pode ser punido com multa de 3000 a 10 000 patacas. A Comissão questionou o seguinte: o proprietário, depois de efectuar a comunicação de venda ao IH, pode arrepender-se e cancelar a venda? Será razoável definir, na proposta de lei, a multa respectiva? Após discussão, o proponente eliminou, na versão final, a disposição, prevista no n.º 5 do artigo 45.º da proposta de lei, sobre a sanção ao proprietário que se recusasse, sem motivo justificado, a vender a fracção.

#### IV – Apreciação na especialidade

91. A Comissão procedeu, com base na apreciação na generalidade e nos termos do artigo 119.º do Regimento da Assembleia Legislativa, à análise do teor da proposta de lei, para aferir da sua consonância com os princípios que lhe são subjacentes e da sua adequação em termos técnicos, tendo a mesma sido alvo de vários ajustamentos de conteúdo e de melhorias da redacção.

#### 92. Artigo 2.º - Finalidade

Na versão inicial da proposta de lei, a alínea 1) deste artigo previa o



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

seguinte: “Apoiar os residentes da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, na resolução dos seus problemas habitacionais”, e na versão final, foi alterada para: “Apoiar os residentes da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, com determinados níveis de rendimento e património, na resolução dos seus problemas habitacionais”, no sentido de clarificar os destinatários da presente proposta de lei.

### 93. Artigo 9.º - Limites de rendimento mensal

93.1. Na versão inicial, o n.º 2 deste artigo previa um limite mínimo do rendimento mensal “inferior a 50% do limite máximo do rendimento mensal fixado para a aquisição de habitação económica”. Como a expressão “inferior a” pode causar ambiguidade, procedeu-se, na versão final, à alteração do número em causa para “o limite mínimo é igual a 50% do limite máximo do rendimento mensal fixado para a aquisição de habitação económica”, de modo a expressar, com maior precisão, que o limite mínimo do rendimento mensal é um valor determinado e não um intervalo ou âmbito numérico.

93.2. Na versão inicial, o n.º 3 deste artigo previa o seguinte: o limite máximo do rendimento mensal “é superior a 10% do limite máximo de rendimento mensal fixado para a aquisição de habitação económica”. A expressão “superior a” também pode causar ambiguidade, e pelas

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical mark resembling a 'J' and several smaller signatures.



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

mesmas razões constantes do ponto 93.1, na versão final, o número em causa foi alterado para “o limite máximo é igual ao limite máximo de rendimento mensal fixado para a aquisição de habitação económica, acrescido de 10%”.

**93.3.** Na alínea 1) do n.º 4 deste artigo da versão final, aditou-se a disposição “com excepção de qualquer indemnização que venha a ser recebida por motivo de incapacidade permanente de trabalho”, de modo a clarificar que o rendimento mensal exclui qualquer indemnização por incapacidade permanente para o trabalho.

**94. Artigo 10.º - Limite máximo de património líquido**

**94.1.** Na versão inicial, o n.º 2 deste artigo previa o seguinte: “o limite máximo referido no número anterior é superior a 20% do limite máximo do património líquido fixado para a aquisição de habitação económica”. A expressão “superior a” pode causar ambiguidade, pelo que, pelas mesmas razões acima mencionadas, procedeu-se, na versão final, à alteração do número em causa para “o limite máximo referido no número anterior é igual ao limite máximo do património líquido fixado para a aquisição de habitação económica, acrescido de 20%”.

**94.2.** Na versão final da proposta de lei, procedeu-se ao aperfeiçoamento da redacção do n.º 3 deste artigo, e aditou-se, na parte final, a disposição “com excepção de qualquer indemnização que venha a ser recebida por

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line of marks and several distinct signatures.



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

*motivo de incapacidade permanente de trabalho*”, por forma a clarificar que o património líquido exclui qualquer indemnização por incapacidade permanente para o trabalho.

### 95. Artigo 13.º - Abertura e publicitação do concurso

Na versão inicial, as alíneas 3), 4) e 5) do n.º 1 deste artigo consagravam os locais ou formas tradicionais de obtenção e entrega dos boletins de candidatura e de obtenção de informações sobre o concurso. Tendo em conta que a proposta de lei introduziu, na sua versão final, o conceito de plataforma electrónica específica para o concurso, foram alterados, portanto, os locais ou formas para a *“plataforma electrónica específica”* (*plataforma electrónica*). Ao mesmo tempo, na alínea 6) da versão final, procedeu-se ao ajustamento do artigo de remissão.

### 96. Artigo 14.º - Candidatura

**96.1.** Tendo em conta a introdução do conceito de plataforma electrónica na proposta de lei, foi aditada, no n.º 1 deste artigo, a expressão *“através da plataforma electrónica”*, para a entrega do boletim de candidatura ao IH, de modo a tornar mais clara a intenção legislativa de promover a candidatura electrónica.

**96.2.** Na versão inicial, o n.º 2 deste artigo previa que o boletim de



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

candidatura era instruído com “*cópia dos documentos de identificação do candidato e dos elementos do seu agregado familiar*”. Depois da respectiva análise, entendeu-se que, após o preenchimento dos dados de identificação no boletim de candidatura, os residentes poderiam estar isentos do encargo de entregar uma cópia do seu documento de identificação, uma vez que os serviços públicos podem confirmar a sua identidade através da interconexão de redes, o que é diferente dos não residentes de Macau, caso em que é já necessário apresentar cópia do documento de identificação para a respectiva confirmação. Assim, na versão final, a alínea 1) do n.º 2 deste artigo foi alterada, passando a exigir apenas a “*cópia dos documentos de identificação dos elementos do seu agregado familiar que não sejam residentes da RAEM*”.

**96.3.** Na versão inicial, o n.º 4 deste artigo previa o seguinte: “*o candidato e qualquer elemento do seu agregado familiar não podem constar de mais do que um boletim de candidatura, no mesmo concurso público*”. A intenção legislativa é proibir que no mesmo concurso a mesma pessoa possa constar de mais do que um boletim de candidatura, e não salientar que o mesmo nome não pode ser repetido. Na realidade, podem até existir casos em que o candidato ou os elementos do seu agregado familiar tenham o mesmo nome. Deste modo, na versão final, foi eliminado o termo “*nome*” do candidato e de qualquer elemento do seu agregado familiar.



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

**96.4.** Na versão final, o n.º 5 deste artigo prevê que o candidato tem de entregar os elementos e as declarações através da plataforma electrónica, não sendo admissível qualquer outra forma de entrega, e também foi aditada uma ressalva, ou seja, “*sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo seguinte*”, com o objectivo de facilitar o trabalho do IH, no que respeita a exigir aos candidatos a exibição ou a apresentação dos originais dos respectivos documentos, nomeadamente em caso de dúvidas sobre a autenticidade ou veracidade dos documentos ou dados da candidatura.

**97. Artigo 15.º - Plataforma electrónica**

Este artigo foi aditado e a sua justificação encontra-se no ponto 53 do presente parecer, pelo que não se repete aqui.

**98. Artigo 16.º - Notificação electrónica**

Este artigo foi aditado e a justificação deste aditamento encontra-se no ponto 53 do presente parecer, pelo que não se repete aqui.

**99. Artigo 21.º - Selecção dos adquirentes e apreciação da habilitação**

Este artigo corresponde ao artigo 19.º da versão inicial da proposta de lei. No seu n.º 3, aditou-se a expressão “*entregar, ‘através da plataforma electrónica’ ... documentos*”, com vista a demonstrar claramente a política e a intenção legislativa subjacente à candidatura electrónica. Mais, quanto à entrega de documentos, a alínea 1) deste número foi também alterada,



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

para se exigir apenas a cópia dos documentos de identificação dos elementos do agregado familiar que não sejam residentes da RAEM, e a razão da alteração é idêntica à da alínea 1) do n.º 2 do artigo 14.º.

### 100. Artigo 25.º - Confirmação de dados

Este artigo corresponde ao artigo 23.º da versão inicial da proposta de lei. No seu n.º 1, a redacção da versão inicial foi alterada de “o candidato e os elementos do seu agregado familiar têm de facultar ao IH ‘autorização escrita’ para examinar as suas contas bancárias, bem como apresentar os respectivos documentos requeridos” para “apresentar ... autorização, ‘através da plataforma electrónica”, fornecendo assim orientações claras para a prática.

### 101. Artigo 27.º - Contrato-promessa de compra e venda

Este artigo corresponde ao artigo 25.º da versão inicial da proposta de lei. O seu n.º 1 foi objecto de aperfeiçoamento da redacção; no n.º 2, procedeu-se, essencialmente, ao aditamento dos elementos que devem constar do contrato-promessa de compra e venda, aperfeiçoando-se assim as normas relativas ao regime do contrato-promessa de compra e venda; e no n.º 4, alterou-se a norma remetida.

### 102. Artigo 29.º - Fundo destinado a grandes reparações dos



## equipamentos

Este artigo corresponde ao artigo 27.º da versão inicial. O n.º 4 da versão inicial, que previa que “a utilização do fundo está sujeita ao parecer prévio favorável da entidade competente, sob pena de nulidade da respectiva deliberação”, passou para “a utilização do fundo está sujeita à autorização prévia da entidade competente, sob pena de nulidade da respectiva deliberação”, por forma a clarificar que a utilização do fundo está sujeita à autorização prévia da entidade competente.

### 103. Artigo 30.º - Termo de autorização

Este artigo corresponde ao artigo 28.º da versão inicial. Devido à identidade entre os elementos que devem constar do termo de autorização a emitir pelo IH e os que devem constar do contrato-promessa, o n.º 3 passou de um elenco de elementos concretos para uma remissão, a saber: “Do termo de autorização deve constar a identificação do promitente-comprador e o disposto nas alíneas 2) e 4) a 10) do n.º 2 do artigo 27.º.”

### 104. Artigo 31.º - Escritura pública

Este artigo corresponde ao artigo 29.º da versão inicial. A redacção do n.º 1 foi simplificada. O n.º 2 deixou de elencar os elementos a constar da escritura pública, passando a adoptar a forma de remissão, a saber: “Da escritura pública de compra e venda das fracções de habitação intermédia



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

*deve constar o disposto nas alíneas 4) a 10) do n.º 2 do artigo 27.º*”, devido à identidade entre os elementos a constar da escritura pública e os a constar do contrato-promessa, previstos no n.º 2 do artigo 27.º. Para além disto, procedeu-se ao ajustamento dos artigos para os quais os n.ºs 3 e 4 deste artigo remetem.

### 105. Artigo 32.º - Registo predial

Este artigo corresponde ao artigo 30.º da versão inicial. Procedeu-se à junção e à simplificação da redacção do n.º 1, onde a previsão dos factos sujeitos ao registo predial passou de um elenco para uma remissão. O n.º 2, cuja versão inicial previa *“Podem ser registados a pedido dos interessados a cessação e o levantamento do ónus de inalienabilidade, quando comprovados por certidão emitida pelo IH”*, foi alterado nos seguintes termos: *“O ónus de inalienabilidade só pode ser cancelado, a pedido do interessado, mediante certidão emitida pelo IH”*, com vista a reflectir, com mais clareza e precisão, a intenção legislativa.

### 106. Artigo 33.º - Prazo de inalienabilidade

Este artigo, que corresponde ao artigo 31.º da versão inicial, estipula o prazo do ónus de inalienabilidade. A expressão *“a contar da data da entrega da fracção”*, que constava da versão inicial, foi alterada, na versão final, para *“a contar da data da entrega da fracção pelo IH”*, por forma a clarificar a ideia de que a fracção está sempre sujeita a um prazo de 16



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

anos de inalienabilidade, independentemente de se tratar de uma nova fracção vendida e entregue pelo IH ou de uma fracção disponibilizada que tenha sido revendida e entregue para respectivo uso.

### 107. Artigo 36.º - Venda judicial durante o prazo de inalienabilidade

Este artigo da versão final resultou da autonomização do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 33.º da versão inicial. Para além das melhorias ao nível da redacção, os ajustamentos principais consistem na ordem a seguir na distribuição do valor obtido na venda judicial de fracção, passando a colocar-se o pagamento da compensação ao IH no primeiro lugar desta ordem.

### 108. Artigo 37.º - Direito de preferência decorrido o prazo de inalienabilidade

Com vista à distinção entre este artigo, cujo conteúdo corresponde ao artigo 35.º (*Direito de preferência*) da versão inicial, e o direito de preferência a que os outros artigos se referem, a epígrafe foi alterada, passando de "*Direito de preferência*" para "*Direito de preferência decorrido o prazo de inalienabilidade*". O prazo para o exercício do direito de preferência por parte do IH, previsto nos n.ºs 4 e 7, passou de "20 dias úteis" para "30 dias". Quanto ao n.º 8, para além das melhorias ao nível da sua redacção, foi ainda ajustada a ordem a seguir na distribuição do valor obtido na venda judicial de fracção, passando a colocar-se o pagamento



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

da compensação ao IH no primeiro lugar desta ordem.

**109. Artigo 38.º - Venda das fracções**

**109.1.** Este artigo corresponde ao artigo 34.º da versão inicial. A expressão “*as vendas posteriores*”, prevista no n.º 3 da versão inicial, foi alterada para “*a primeira venda e as vendas subsequentes*”, a fim de clarificar a obrigatoriedade de a fracção ser vendida a residentes permanentes da RAEM, quer na primeira venda, quer nas vendas subsequentes.

**109.2.** Aditou-se a este artigo o n.º 4, que prevê os documentos que devem ser entregues para efeitos da escritura pública a lavrar aquando da venda de fracções. O n.º 5, ora aditado, estipula o seguinte: “*Da escritura pública de compra e venda das fracções deve constar que as vendas subsequentes são obrigatoriamente efectuadas a residentes permanentes da RAEM, tendo o notário de remeter cópia à DSF, para efeitos de anotação na respectiva inscrição matricial*”, no sentido de determinar, com clareza, que da escritura pública de compra e venda deve constar a menção de que as vendas subsequentes só podem ser efectuadas a residentes permanentes da RAEM.

**110. Artigo 43.º - Resolução do contrato-promessa de compra e venda**

Este artigo corresponde ao artigo 40.º da versão inicial da proposta de lei.



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

Foi aditada uma nova alínea ao n.º 3, com o seguinte conteúdo: “(...) O valor da multa aplicada, nos termos da presente lei, o qual só pode ser deduzido quando a decisão sancionatória se tenha tornado inimpugnável e ainda não tenha sido instaurado o processo de execução fiscal para efeitos de cobrança coerciva, quando haja”, o que significa que, aquando da resolução do contrato-promessa de compra e venda, as respectivas multas são directamente deduzidas do montante devolvido.

#### 111. Artigo 44.º - Nulidade

Este artigo corresponde ao artigo 41.º da versão inicial da proposta de lei.  
Foi aditada uma nova alínea ao n.º 3, com o seguinte conteúdo: “(...) O valor da multa aplicada, nos termos da presente lei, o qual só pode ser deduzido quando a decisão sancionatória se tenha tornado inimpugnável e ainda não tenha sido instaurado o processo de execução fiscal para efeitos de cobrança coerciva, quando haja”, o que significa que, no caso de nulidade do contrato, as respectivas multas são directamente deduzidas do montante devolvido.

#### 112. Artigo 45.º - Regime aplicável à revenda

Este artigo corresponde aos artigos 42.º e 43.º da versão inicial da proposta de lei. A versão final da proposta de lei junta estes dois artigos num novo artigo “Regime aplicável à revenda”. O n.º 1 prevê que “Em caso de disponibilidade superveniente de fracções, com as necessárias



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

*adaptações, o IH procede à sua revenda, nos termos da presente lei*”; e o n.º 2 prevê que “*As fracções revendidas pelo IH continuam a estar sujeitas às disposições da presente lei*”. O novo articulado prevê não só instruções claras para o IH sobre a revenda das fracções, mas também a sujeição do promitente-comprador ou do proprietário ao disposto na presente lei.

### 113. Artigo 47.º - Infracções administrativas

Este artigo corresponde ao artigo 45.º da versão inicial da proposta de lei. Na versão final, para além do aperfeiçoamento da redacção e do ajustamento da norma remetida, eliminou-se a norma do n.º 5 da versão inicial, relativa à multa para o proprietário que se recuse, sem motivo justificado, a vender a fracção.

### 114. Artigo 52.º - Fracções sujeitas a venda condicionada

Este artigo corresponde ao artigo 50.º da versão inicial da proposta de lei. O seu n.º 1 previa, na versão inicial da proposta de lei, que “*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*”, e na versão final da proposta de lei, este foi ajustado para: “*Na licença de utilização dos edifícios e na respectiva memória descritiva devem ser especificadas as fracções sujeitas a venda condicionada, nos termos dos artigos 33.º e 38.º prevendo, respectivamente, o ónus de inalienabilidade e que as vendas das fracções*



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

*são obrigatoriamente efectuadas a residentes permanentes da RAEM”.*

### 115. Artigo 56.º - Entrada em vigor

Este artigo, que corresponde ao artigo 54.º da versão inicial da proposta de lei, altera a data da entrada em vigor da presente lei de “*A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação*” para: “*A presente lei entra em vigor no dia 1 de Abril de 2024*”.

### V – Conclusão

116. Apreciada e analisada a proposta de lei na especialidade, a Comissão:

- (1) é de parecer que a versão final da proposta de lei reúne os requisitos necessários para apreciação e votação, na especialidade, pelo Plenário;  
e
- (2) sugere que, na reunião plenária de apreciação e votação na especialidade, o proponente seja convidado a fazer-se representar, no sentido de poderem ser prestados os esclarecimentos que se entendam necessários.

Macau, 1 de Agosto de 2023.



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

A Comissão,

Vong Hin Fai

(Presidente)

Leong Sun lok

(Secretário)

Si Ka Lon

José Maria Pereira Coutinho

Leong On Kei



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

Zheng Anting

Lei Chan U

Wang Sai Man

Chan Hou Seng

Kou Kam Fai

Lam U Tou