



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

3.ª COMISSÃO PERMANENTE

Parecer n.º 2/VII/2024

Assunto: Proposta de Lei intitulada «*Regime da transmissão de fracções autónomas de edifícios afectados a habitação económica e habitação intermédia*»

I

Introdução

1. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) apresentou à Assembleia Legislativa, em 11 de Dezembro de 2023, a proposta de lei intitulada «*Regime da transmissão de fracções autónomas de edifícios afectados a habitação económica e habitação intermédia*», a qual foi admitida, nos termos da alínea c) do artigo 9.º do Regimento da Assembleia Legislativa, através do Despacho do Presidente da Assembleia Legislativa n.º 193/VII/2024, de 31 de Janeiro de 2024.
2. Nas reuniões plenárias dos dias 5 e 28 de Fevereiro de 2024, a proposta de lei foi apresentada, discutida e aprovada na generalidade com 31 votos a favor e 1 voto contra.



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

3. No dia 28 de Fevereiro de 2024, a proposta de lei foi distribuída, nos termos do Despacho do Presidente da Assembleia Legislativa n.º 342/VII/2024, a esta Comissão, para efeitos de apreciação na especialidade e emissão de parecer até ao dia 29 de Abril de 2024. Posteriormente, a Comissão solicitou ao Presidente da Assembleia Legislativa a prorrogação do prazo para o dia 29 de Junho de 2024, a qual foi autorizada.
4. A Comissão procedeu à apreciação detalhada da proposta de lei supramencionada nas reuniões realizadas nos dias 13 de Março, 11 de Abril e 12 de Junho de 2024, e na reunião de 11 de Abril de 2024 contou com a presença do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Raimundo Arrais do Rosário, do Director dos Serviços de Solos e Construção Urbana, Lai Weng Leong, do Presidente do Instituto de Habitação (IH), Iam Lei Leng, e de representantes de vários serviços e entidades públicos, incluindo o Instituto para os Assuntos Municipais, a Direcção dos Serviços de Finanças, a Conservatória do Registo Predial e o Cartório Notarial, que prestaram os respectivos esclarecimentos e explicações à Comissão. Entretanto, a assessoria desta Assembleia e os representantes do Governo também mantiveram comunicação e colaboração estreitas, com vista ao aperfeiçoamento técnico-legislativo das normas da proposta de lei.
5. Ouvidas as opiniões apresentadas pela Comissão durante a apreciação, o Governo procedeu à alteração correspondente da versão inicial da proposta de lei e apresentou, no dia 3 de Junho de 2024, à Assembleia Legislativa, a versão



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

alternativa da mesma, na qual foram absorvidas algumas sugestões da Comissão, consistindo as alterações introduzidas, principalmente, em ajustamentos e aperfeiçoamentos de nível técnico.

6. A Comissão vem agora, nos termos da alínea a) do artigo 28.º do Regimento da Assembleia Legislativa, manifestar as suas opiniões e elaborar o presente parecer sobre a proposta de lei.
7. No presente parecer, as referências ao articulado serão feitas com base na versão alternativa da proposta de lei, excepto quando haja necessidade de se fazer referência à versão inicial da mesma, como tal devidamente identificada.

II

Apresentação

8. No que concerne ao contexto e objectivo legislativo da proposta de lei intitulada «Regime da transmissão de fracções autónomas de edifícios afectados a habitação económica e habitação intermédia», a Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei apresenta o seguinte:

“A Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), alterada pelas Lei n.º 11/2015 e Lei n.º 13/2020, republicada pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 200/2020,



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

não regula o regime de alienação das fracções autónomas de edifícios afectados a habitação económica, construídos em terrenos do domínio privado do Estado pelo Governo da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, não contendo uma norma semelhante à do artigo 4.º da Lei n.º 4/83/M, de 11 de Junho (Alienação de prédios do Estado aos seus arrendatários), que estabelece o regime de alienação de fracções autónomas de prédios do Estado aos seus arrendatários.

Outrossim, a Lei n.º 17/2023 (Regime jurídico da habitação intermédia) nada estabelece em relação ao direito que incide sobre as fracções de edifícios de habitação intermédia transmitidas.

Uma vez que as fracções autónomas de edifícios de habitação económica e de habitação intermédia só podem ser transmitidas em direito de propriedade decorrente de concessão por arrendamento, na ausência do regime que a presente proposta de lei pretende consagrar, para que seja promovido o procedimento de venda das fracções tem de, previamente, ser atribuído ao Instituto de Habitação, doravante designado por IH, o direito resultante da concessão por arrendamento do terreno, mediante contrato formalizado por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, publicado no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designado por Boletim Oficial, em conformidade com o preceituado no artigo 125.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).

De acordo com a Lei de terras, o IH, como qualquer outro promotor particular



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

titular de uma concessão de terreno, transmitirá aos adquirentes das fracções autónomas as situações decorrentes da concessão, ou seja, o direito resultante da concessão, incluindo a propriedade da respectiva fracção. Nesta situação, o direito de propriedade dos adquirentes sobre as fracções emerge do direito de concessão atribuído ao IH.

De modo a simplificar e agilizar o procedimento de concessão, propõe-se na presente proposta de lei que as fracções autónomas de edifícios construídos em terrenos do domínio privado do Estado afectados a habitação económica e habitação intermédia sejam adquiridas directamente ao Governo da RAEM, enquanto entidade responsável pela gestão, uso e desenvolvimento dos solos do Estado, em vez de serem adquiridas a um concessionário, que no caso seria o IH.

O regime de transmissão estabelecido por esta proposta de lei contribui para a execução da política de habitação traçada pelo Governo da RAEM traduzida na implementação de 'Cinco classes de habitação', estabelecida nas Linhas de Acção Governativa (LAG) e no Segundo Plano Quinquenal de Desenvolvimento Socioeconómico da RAEM (2021-2025)."¹

9. O conteúdo da versão inicial da proposta de lei inclui, principalmente, o seguinte:

"1. A proposta de lei define claramente que a propriedade das fracções autónomas de edifícios afectados a habitação económica e habitação intermédia, construídos pelo Governo da RAEM em terrenos do domínio privado do Estado,

¹ Vide páginas 1 e 2 da Nota Justificativa da proposta de lei intitulada «Regime da transmissão de fracções autónomas de edifícios afectados a habitação económica e habitação intermédia».



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

transmitida aos adquirentes, resulta de concessão por arrendamento.

2. Uma vez que não existe um contrato de concessão, as condições a que deve obedecer a concessão são fixadas por decisão do Chefe do Executivo, nos termos do artigo 124.º da Lei de terras, a qual é publicada no Boletim Oficial por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas.

3. As condições da concessão fixadas por decisão do Chefe do Executivo e publicitadas pelo despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas são objecto de inscrição predial. Trata-se de uma inscrição de regime de direito, como é a da propriedade horizontal, sem menção de sujeitos activos, porquanto no momento em que é lavrada a inscrição não existem ainda concessionários. Com efeito, o direito de concessão constitui-se com a primeira alienação de fracção autónoma, tal como sucede com o direito de propriedade horizontal.

4. A propriedade horizontal sobre os edifícios é constituída nos termos do n.º 2 do artigo 1317.º do Código Civil, ou seja, por destinação do prédio à construção de fracções autónomas, prevista no respectivo projecto de obra.

5. O IH é a entidade competente para promover o procedimento de venda das fracções autónomas, nomeadamente para celebrar os contratos-promessa e escrituras públicas, bem como requerer o registo das condições da concessão e da constituição da propriedade horizontal e requerer a atribuição de número de polícia e a inscrição na matriz dos edifícios, aliás, em conformidade com o regime estabelecido na Lei da habitação económica e no Regime jurídico da habitação



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

intermédia."²

III

Apreciação na generalidade

10. Com a entrada em vigor da Lei n.º 10/2011, *Lei da habitação económica*, no dia 1 de Outubro de 2011, as habitações económicas são construídas apenas com financiamento directo do Governo, alterando-se o modelo adoptado no passado de a construção ser assumida por empresas de construção civil privadas concessionárias de terrenos, de acordo com o regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação, por forma a evitar o surgimento dos diversos problemas do passado, resultantes da dependência da construção das fracções de habitação económica por parte dos promotores particulares, mostrando-se, assim, a determinação e a assunção do Governo na disponibilização de habitações públicas.³ Posteriormente, a Lei n.º 17/2023, *Regime jurídico da habitação intermédia*, que entrou em vigor no dia 1 de Abril de 2024, prevê igualmente, no seu

² Vide páginas 2 e 3 da Nota Justificativa da proposta de lei intitulada «*Regime da transmissão de fracções autónomas de edifícios afectados a habitação económica e habitação intermédia*».

³ Em relação à história do desenvolvimento da habitação económica, veja-se o *website* do IH do Governo da RAEM: <https://www.ihm.gov.mo/pt/node-104>; quanto ao cancelamento do regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação, ver páginas 11 a 13 do Parecer n.º 3/IV/2011 da 3.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa sobre a apreciação da proposta de lei intitulada «*Lei da habitação económica*».



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

artigo 5.º, que a construção dos edifícios de habitação intermédia é da responsabilidade do Governo.

11. Na prática, de acordo com as informações divulgadas nos *websites* do IH, da Direcção dos Serviços de Obras Públicas (DSOP) e da Imprensa Oficial⁴, neste momento, o Governo procede, nos termos do Decreto-Lei n.º 74/99/M, de 8 de Novembro, à construção de habitações económicas sob a forma de empreitada de obras públicas, e o serviço responsável pelo respectivo processo do concurso é a DSOP. De entre os projectos de habitação económica cujas fracções já se encontram ocupadas, a construção de 8 foi da responsabilidade do Governo, a saber: o Edifício do Bairro da Ilha Verde, o Edifício Cheng Tou, o Edifício Fai Ieng, o Edifício Iat Fai, o Edifício Cheng I, o Edifício Koi Nga, o Edifício Ip Heng e o Edifício do Lago; para promover o processo de venda das fracções habitacionais desses projectos de habitação económica, entre 2011 e 2013, os terrenos em causa, incluindo a propriedade das fracções autónomas habitacionais dos complexos de habitação económica neles implantados, foram, todos, concedidos por arrendamento e com dispensa de concurso público, nos termos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, ou seja, da antiga Lei de terras, ao IH, cabendo, de seguida, a este, a venda das fracções em causa. Contudo, em relação aos 13 lotes situados na Zona A dos Novos Aterros, destinados à construção de habitação económica (B4, B5, B7, B8, B9, B10, B11, B12, A1, A2, A3, A4 e A12), não há ainda quaisquer

⁴ Vide *website* do IH do Governo da RAEM: <https://www.ihm.gov.mo/pt/node-1021>; *website* da DSOP do Governo da RAEM: <https://www.dsop.gov.mo/pt/construction/>; *website* da Imprensa Oficial do Governo da RAEM: <https://www.io.gov.mo/pt/legis/list/a/?d=32>.



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

informações sobre a concessão de terrenos.

12. É de apontar que, nos termos do artigo 7.º da Lei Básica, “os solos e os recursos naturais na Região Administrativa Especial de Macau são propriedade do Estado, salvo os terrenos que sejam reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da Região Administrativa Especial de Macau. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau é responsável pela sua gestão, uso e desenvolvimento, bem como pelo seu arrendamento ou concessão a pessoas singulares ou colectivas para uso ou desenvolvimento. Os rendimentos daí resultantes ficam exclusivamente à disposição do Governo da Região Administrativa Especial de Macau.” Assim, pode constatar-se que a Lei Básica já delega o poder de gestão de terrenos no Governo da RAEM, o qual pode, de acordo com os poderes delegados pela Lei Básica, desenvolver e usar directamente os terrenos do Estado para construir habitações, sem necessidade de os conceder a um serviço competente para o efeito.

13. No entanto, quando for necessário proceder à alienação de fracções autónomas dos edifícios construídos em terrenos do Estado, tal implica o direito de propriedade da fracção autónoma em causa e, ainda, o direito sobre o solo. Isto, porque, nos termos dos artigos 1323.º e 1324.º do Código Civil, cada condómino é proprietário da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do condomínio, sendo incindível o conjunto destes dois direitos, os quais não podem ser alienados separadamente; e as partes comuns do condomínio incluem o direito sobre o solo que serve de base à constituição da propriedade horizontal. Uma vez que os



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

terrenos são propriedade do Estado, a sua concessão tem de ser efectuada por arrendamento, resultando daí o cumprimento das obrigações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto, e na alínea 3) do n.º 2 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2017, *Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio*, isto é, os condóminos têm de proceder ao pagamento da renda devida pela concessão do terreno. É precisamente por esta razão que se sublinha, repetidamente, na Nota Justificativa da proposta de lei, que o direito de propriedade das fracções autónomas de edifícios afectadas a habitação económica e habitação intermédia, construídos pelo Governo em terrenos do domínio privado do Estado, transmitido aos adquirentes, resulta de concessão por arrendamento.

14. No que toca à situação em que o Governo procede à alienação das fracções autónomas de edifícios afectadas a habitação económica e habitação intermédia, construídos através do desenvolvimento, por si próprio, dos terrenos do domínio privado do Estado, nem a antiga Lei de terras, nem a Lei n.º 10/2013 (ou seja, a nova Lei de terras em vigor), nem sequer os regimes jurídicos que regulamentam a habitação económica e a habitação intermédia prevêm especificamente como se resolve a concessão de terrenos por arrendamento. Neste sentido, no passado, o Governo só podia seguir o modelo de concessão de terrenos por arrendamento a promotores particulares, nos termos da antiga Lei de terras, para, previamente e através de contratos de concessão de terrenos, conceder os terrenos destinados a habitação económica e o direito de propriedade das fracções autónomas



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

habitacionais de edifícios de habitação económica neles construídos ao IH, ao qual, de seguida, cabia a venda das respectivas fracções.

15. A fim de tratar, melhor e adequadamente, do problema dos terrenos resultante da transmissão de habitação económica e habitação intermédia (isto é, o direito de propriedade de fracções autónomas de edifícios afectados a habitação económica e habitação intermédia resulta da concessão por arrendamento), e de colmatar o actual vazio ao nível de regimes, a proposta de lei proporciona uma solução específica, deixando assim de ser necessário proceder, previamente, à concessão, por arrendamento, de terrenos do Estado aos serviços competentes do Governo.

16. A proposta de lei reitera que as fracções autónomas de edifícios afectados a habitação económica e habitação intermédia só podem ser transmitidas em direito de propriedade resultante de concessão por arrendamento regulado na Lei n.º 10/2013, *Lei de terras*, sugerindo que, tomando como referência as normas correlacionadas da Lei n.º 10/2013, *Lei de terras*, as condições da concessão sejam decididas pelo Chefe do Executivo e publicadas no *Boletim Oficial da RAEM* por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, com base no qual é efectuado o registo predial. A transmissão de fracções autónomas por parte do Governo implica, em simultâneo, a concessão, por arrendamento, de terrenos, e os concessionários são os adquirentes de fracções autónomas, eliminando-se, deste modo, a etapa do passado, de atribuir ao IH o direito resultante da concessão do terreno por arrendamento. A solução em causa é semelhante à que está prevista no artigo 4.º da Lei n.º 4/83/M, de 11 de Junho, *Alienação de prédios do Estado aos*



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

seus arrendatários, isto é, “a autorização para alienação implica, sem necessidade de outras formalidades, o deferimento da concessão, por arrendamento, da parte correspondente ao terreno do Estado sobre o qual se acha edificado o prédio”. Por outras palavras, só no momento da venda dos prédios do Governo é que se coloca a questão da concessão por arrendamento da parte correspondente ao terreno. No entanto, a existência de diferença temporal na venda de cada fracção leva a que as datas de início da contagem do prazo da concessão por arrendamento em relação a cada fracção autónoma dum edifício construído num mesmo terreno sejam diferentes. Assim sendo, a proposta de lei procede, com base nisto, a um melhoramento, sugerindo, respectivamente nos n.ºs 2 e 3 do artigo 3.º, que o despacho relativo à decisão da concessão seja publicado no *Boletim Oficial da RAEM*, que o prazo da concessão se conte, de forma uniformizada, a partir da data da publicação do despacho relativo à decisão da concessão, e, ainda no n.º 1 do artigo 4.º, que se proceda ao registo predial das condições da concessão, sendo que todas estas normas correspondem ao princípio da publicidade da situação jurídica dos terrenos e ao princípio da informação ao público.

17. Com excepção de um deputado que tem opiniões diferentes, a Comissão manifestou a sua concordância em relação à opção política em geral da proposta de lei, e espera que, através da mesma, se simplifiquem e agilizem os procedimentos administrativos internos do Governo, racionalizando-se o regime de transmissão dos edifícios construídos pelo próprio Governo. Durante a apreciação, a Comissão procedeu à discussão com o Governo sobre o âmbito de aplicação da



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

proposta de lei, os procedimentos, em concreto, da decisão da concessão, a respectiva operacionalidade na prática, e a coordenação e articulação da proposta de lei com outras leis, entre outras questões.

18. **No que concerne ao âmbito de aplicação da proposta de lei**, segundo salientaram os representantes do Governo, a mesma é apenas aplicável às fracções autónomas de edifícios afectadas a habitação económica e habitação intermédia construídos pelo Governo em terrenos do domínio privado do Estado, e não envolve outros tipos de edificações, o que já está expressamente definido no artigo 1.º da proposta de lei.

19. Tendo em conta que, nos termos do artigo 11.º da Lei n.º 10/2011, *Lei da habitação económica*, os edifícios de habitação económica podem ter como fins genéricos de utilização, cumulativamente, fins habitacionais, comerciais, de equipamento social, colectivo ou público, e de estacionamento de veículos motorizados, e que, nos termos dos artigos 4.º, 6.º e 53.º da Lei n.º 17/2023, *Regime jurídico da habitação intermédia*, para além de fracções habitacionais, existem também, nos edifícios de habitação intermédia, parques de estacionamento e fracções com finalidade comercial, a Comissão solicitou ao Governo esclarecimentos sobre se o regime da transmissão estabelecido pela proposta de lei visava apenas as fracções autónomas dos edifícios em causa destinadas a fins habitacionais; e sugeriu que, em caso afirmativo, o Governo clarificasse melhor que as “fracções autónomas” constantes no artigo 1.º da proposta de lei eram “fracções autónomas habitacionais”, e ajustasse correspondentemente a designação da



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

proposta de lei.

20. Segundo os representantes do Governo, ao longo dos tempos, este tem, de facto, procedido apenas à venda das fracções autónomas habitacionais dos edifícios em causa, mas como não se afasta a possibilidade de, no futuro, se virem a transmitir fracções autónomas destinadas a outros fins, e para manter alguma flexibilidade na lei, decidiu-se manter a expressão utilizada na versão inicial da proposta de lei e não avançar com qualquer restrição aos fins das fracções autónomas.
21. **Em relação aos procedimentos, em concreto, da decisão da concessão e à respectiva operacionalidade na prática**, o n.º 1 do artigo 3.º da versão inicial da proposta de lei sugere que *“as condições a que fica sujeita a concessão referida no artigo anterior são fixadas por decisão do Chefe do Executivo, nos termos do artigo 124.º da Lei n.º 10/2013, delas constando obrigatoriamente o prazo da concessão, a finalidade da concessão, o valor da renda e as limitações à transmissão das fracções autónomas”*. **A Comissão prestou atenção à questão de saber, na prática, em que fase é que a referida decisão é tomada e quais os respectivos procedimentos, em concreto.**
22. Segundo a apresentação dos representantes do Governo, após a aprovação da memória descritiva das fracções autónomas, pode activar-se o procedimento da referida decisão da concessão. Mais concretamente, cabe, em primeiro lugar, à Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU) a instrução do procedimento da referida decisão da concessão, de seguida, o respectivo processo

子
年
月
日
W
D
林
林



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

é enviado à Comissão de Terras para esta se pronunciar, e depois de esta o fazer, o processo é submetido ao Chefe do Executivo para a respectiva tomada de decisão.

23. **Quanto ao conteúdo constante das condições da concessão**, a Comissão solicitou ao Governo esclarecimentos sobre **se**, para além do conteúdo elencado na última parte do n.º 1 do artigo 3.º da proposta de lei (ou seja, o prazo da concessão, a finalidade da concessão, o valor da renda e as limitações à transmissão das fracções autónomas), **das condições da concessão constavam ainda o prazo e a forma de renovação da concessão, a actualização das rendas, o prazo de aproveitamento de terrenos, o concessionário e os prémios.**

24. Segundo os esclarecimentos dos representantes do Governo, a renovação da concessão e a actualização das rendas têm de observar as normas da Lei n.º 10/2013, *Lei de terras*, e estas são igualmente aplicáveis a outras condições que não constem expressamente da decisão da concessão, nomeadamente a rescisão da concessão. No que respeita ao prazo de aproveitamento de terrenos, os representantes do Governo explicaram que o aproveitamento de terrenos era efectuado pelo Governo, mediante contrato de empreitada de obras públicas, daí não ser necessário constar da decisão da concessão o prazo de aproveitamento. Entretanto, da decisão da concessão também não consta a indicação de quem é o concessionário, uma vez que, aquando da proferição e publicação daquela, ainda não existe qualquer concessionário; a concessão só existe quando, após a conclusão do aproveitamento do terreno e a emissão da licença de utilização do



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

edifício, ocorrer a primeira venda de fracções autónomas, e, a partir daí, os respectivos adquirentes passam a ser concessionários. No regime definido pela proposta de lei, os adquirentes das fracções autónomas não têm de pagar qualquer prémio, contudo, nos termos da Lei n.º 10/2011, *Lei da habitação económica*, na fixação do preço de venda de fracções autónomas, é tido em consideração o valor do prémio.

25. Na opinião da Comissão, como, aquando da tomada de decisão da concessão, não existem nem concessão nem concessionários, a decisão em causa incide, na verdade, sobre as condições da concessão, logo, a mesma é diferente da decisão de concessão prevista no artigo 124.º da Lei n.º 10/2013, *Lei de terras*. Assim sendo, sugeriu-se ao Governo que adoptasse expressões diferentes para a sua distinção, alterando a expressão “*decisão da concessão*” constante do artigo 3.º da proposta de lei para “*decisão das condições da concessão*”, e que ajustasse a técnica legislativa empregada, no sentido de prever directamente o procedimento da decisão no n.º 1 do artigo 3.º, para substituir a remissão para o artigo 124.º da Lei n.º 10/2013. Além disso, a Nota Justificativa da proposta de lei já aponta o seguinte: “*o direito de concessão constitui-se com a primeira alienação de fracção autónoma*”⁵, e o Governo também prestou explicações sobre isto, mas a Comissão desejou ainda que o Governo procedesse à previsão do respectivo conteúdo na proposta de lei. Após ponderação prudente e estudos, o Governo decidiu manter a

⁵ Vide página 3 da Nota Justificativa da proposta de lei intitulada «*Regime da transmissão de fracções autónomas de edifícios afectados a habitação económica e habitação intermédia*».



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

forma legislativa adoptada, por entender que a redacção original da proposta de lei era aceitável e o seu conteúdo era suficiente.

26. A Comissão pretendeu saber melhor, junto do Governo, o seguinte: **como é que os adquirentes de fracções autónomas de edifícios vão ser concessionários?**

O Governo vai celebrar o respectivo contrato de concessão com os mesmos?

27. Segundo os representantes do Governo, a concessão é efectuada através da outorga da escritura pública da primeira transmissão de fracções autónomas do edifício, e a escritura pública em causa só é outorgada após a emissão da licença de utilização do edifício, portanto, nos termos dos artigos 130.º e 131.º da Lei n.º 10/2013, *Lei de terras*, a concessão é, desde logo, definitiva. Sob o regime definido pela proposta de lei, não vão ser celebrados contratos de concessão de terrenos com o IH ou os adquirentes de fracções autónomas, com os particulares são apenas celebrados contratos de compra e venda cujo conteúdo é idêntico ao dos contratos actuais. Esta situação é semelhante ao definido no artigo 4.º da Lei n.º 4/83/M, de 11 de Junho, *Alienação de prédios do Estado aos seus arrendatários*. O presidente do IH exerce as competências previstas no n.º 2 do artigo 6.º da proposta de lei para celebrar os respectivos contratos.

28. **Em relação à articulação da proposta de lei com a Lei n.º 10/2011, *Lei da habitação económica*, e com a Lei n.º 17/2023, *Regime jurídico da habitação intermédia***, a Comissão solicitou ao Governo explicações sobre o seguinte: no regime definido pela proposta de lei, o IH deixa de ser o proprietário das fracções



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

em causa, assim sendo, isto vai afectar as normas respeitantes ao IH, constantes nas referidas duas leis?

29. Segundo as explicações dos representantes do Governo, a proposta de lei prevê apenas o regime da primeira transmissão de habitação económica e habitação intermédia. Tanto nas situações em que os adquirentes de habitação económica têm de vender as suas fracções ao IH, referidas na alínea 5) do n.º 3 do artigo 34.º, na alínea 3) do n.º 2 do artigo 35.º, na alínea 3) do artigo 36.º, nos n.ºs 1 e 3 do artigo 38.º e na alínea 3) do artigo 43.º da Lei n.º 10/2011, *Lei da habitação económica*, como nas situações em que, autorizado o levantamento do ónus de inalienabilidade, as fracções só podem ser vendidas ao IH, referidas no n.º 2 do artigo 35.º e na alínea 2) do artigo 42.º da Lei n.º 17/2023, *Regime jurídico da habitação intermédia*, e nas situações em que o IH goza do direito de preferência, referidas no artigo 36.º, no artigo 37.º, e nas alíneas 3) e 4) do artigo 42.º desta mesma lei, a primeira transmissão já foi concluída, e o IH, enquanto parte num negócio privado, adquire a fracção autónoma vendida, ou seja, este adquire o direito resultante da concessão, incluindo o direito de propriedade da fracção, e cabe ao órgão próprio do IH exercer as competências conferidas pelas referidas leis. Nos casos de desistência da aquisição de fracções por parte de promitentes-compradores, de resolução ou nulidade de contratos-promessa de compra e venda, ou de nulidade dos próprios contratos de compra e venda, de acordo com o artigo 43.º da Lei n.º 10/2011, *Lei da habitação económica*, e com o artigo 42.º da Lei n.º 17/2023, *Regime jurídico da habitação intermédia*, as fracções disponibilizadas



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

revertem para o IH ou são-lhe entregues. Quanto a isto, segundo os representantes do Governo, como não se chega a operar a transmissão, o IH, no âmbito da atribuição que lhe é cometida pelo n.º 1 do artigo 6.º da proposta de lei, vai proceder à alienação de fracções, que pertencem à RAEM, a um novo adquirente.

30. A Comissão prestou ainda atenção à questão de saber **se a proposta de lei ia afectar a administração dos respectivos edifícios ou resultar na existência de meios para apresentar queixas sobre os problemas de qualidade dos edifícios.**

31. Segundo os esclarecimentos dos representantes do Governo, a proposta de lei não afecta o regime de administração de edifícios estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto. Na verdade, quando o terreno onde se encontra implantado o edifício afectado a habitação económica for concedido por arrendamento ao IH, como sucede actualmente, uma vez transmitidas as respectivas fracções autónomas, o IH deixa de ser o seu proprietário, passando os adquirentes (ou seja, os compradores) a ser os novos concessionários, na medida em que os mesmos adquirem os direitos resultantes da concessão, incluindo o de propriedade das fracções construídas, passam então a ser os condóminos do edifício. Segundo os representantes do Governo, no futuro, se se detectarem defeitos de construção ou outros problemas relacionados com a qualidade do edifício, os proprietários devem informar o serviço público responsável pela venda das fracções.

32. Além disso, houve quem prestasse ainda atenção às **formas de registo das lojas**



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

comerciais e parques de estacionamento dos edifícios de habitação económica e habitação intermédia, esperando que o Governo proceda ao aproveitamento eficaz e à revitalização das lojas comerciais desocupadas.

33. Segundo os representantes do Governo, a propriedade quer das lojas comerciais quer dos parques de estacionamento pertence à RAEM. As lojas comerciais são alvo de registo de propriedade horizontal autónomo, e a Conservatória do Registo Predial procede ao registo de informações de cada loja comercial, de acordo com os certificados emitidos pela DSSCU, incluindo a memória descritiva das fracções autónomas. Após a conclusão da construção dos edifícios, o IH responsabiliza-se pela gestão das lojas comerciais, procede, nos termos do Decreto-Lei n.º 28/92/M, de 1 de Junho, ao concurso público para o seu arrendamento, e define as suas finalidades. Segundo salientaram os representantes do Governo, a inexistência de propostas apresentadas para o arrendamento das lojas comerciais, verificada recentemente, deveu-se à localização não ideal das mesmas, entre outras razões, e o Governo vai proceder, periodicamente, a novos concursos. Quanto aos parques de estacionamento, os mesmos são registados como propriedade única e entregues à Direcção dos Serviços para os Assuntos de Tráfego para efeitos de gestão, uma vez que os parques de estacionamento são, integralmente, parques de estacionamento públicos e não vão ser vendidos de forma individual, logo não é necessário efectuar o registo de propriedade horizontal autónomo.



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

IV

Apreciação na especialidade

34. Para além da apreciação na generalidade, da qual já foi dado conhecimento acima, a Comissão procedeu também à apreciação, artigo a artigo, da proposta de lei, no que toca à perfeição da sua redacção, à correspondência entre as versões em chinês e em português e à clareza das expressões adoptadas, entre outras questões de natureza técnico-legislativa, tendo procurado as soluções legislativas mais adequadas à boa execução da futura lei.

35. Segue-se a análise da versão alternativa da proposta de lei apresentada formalmente pelo Governo em 3 de Junho de 2024.

Artigo 1.º - Objecto

36. Tal como atrás referido, a Comissão sugeriu ao Governo que clarificasse melhor que as “*fracções autónomas*” constantes deste artigo eram “*fracções autónomas habitacionais*” e que ajustasse correspondentemente a designação da proposta de lei. Tendo em conta a necessidade de manter adequadamente alguma flexibilidade na lei, o Governo decidiu manter a expressão adoptada na versão inicial da proposta de lei.



Artigo 2.º - Direito transmitido sobre as fracções autónomas

37. Procedeu-se ao aperfeiçoamento da epígrafe em chinês deste artigo, que passou de “對獨立單位的移轉權利”, sugerida na versão inicial da proposta de lei, para “獨立單位所移轉的權利”.
38. Segundo as explicações dos representantes do Governo, neste artigo, o direito transmitido tem exactamente a mesma estrutura e conteúdo do direito resultante de concessão por arrendamento regulado no artigo 42.º da Lei n.º 10/2013, *Lei de terras*.
39. Foi simplificada adequadamente a redacção deste artigo.

Artigo 3. - Decisão da concessão

40. Tal como atrás referido, a Comissão sugeriu ao Governo que alterasse a expressão “*decisão da concessão*” constante na epígrafe e no n.º 2 deste artigo para “*decisão das condições da concessão*”, e que, no n.º 1, abandonasse a remissão para o artigo 124.º da Lei n.º 10/2013 e previsse directamente o procedimento da decisão. Porém, o Governo entendeu que a redacção original da versão inicial da proposta de lei era concisa e aceitável, daí a sua manutenção.
41. O Governo acolheu as opiniões da Comissão, e procedeu ao ajustamento ligeiro da redacção em chinês dos n.ºs 1 e 2, assim como ao aperfeiçoamento da redacção em português do n.º 1.



42. Segundo os esclarecimentos dos representantes do Governo, como foi adoptada, no n.º 3, a redacção “o prazo da concessão referido no artigo 47.º da Lei n.º 10/2013”, tal significa que ao prazo da concessão são igualmente aplicáveis as normas respectivas da Lei n.º 10/2013, *Lei de terras*, ou seja, o prazo de concessão não pode exceder 25 anos e o prazo das renovações sucessivas não pode exceder, para cada uma, 10 anos.

Artigo 4. - Registo das condições da concessão

43. No entender da Comissão, o registo das condições da concessão previsto neste artigo é um regime de registo inovador, e parece que é diferente do actual registo de concessão, portanto, solicitou-se ao Governo esclarecimentos sobre isto.

44. Segundo as explicações dos representantes do Governo, o registo das condições da concessão não diz respeito à aquisição da concessão, pois, trata-se de uma inscrição de regime de direito, e o que é registado são as condições a que deve obedecer a concessão; nessa altura, a concessão ainda não está constituída, portanto, não existem concessionários, sendo que a concessão só existe aquando da alienação da primeira fracção autónoma dos edifícios e da respectiva inscrição não consta qualquer menção do carácter provisório ou definitivo da concessão.



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

件及有關樓宇分層所有權設定的登記”; e aperfeiçoou-se uma expressão em chinês da alínea 3), no sentido de a alterar de “門牌” para “門牌號碼”, por forma a manter a correspondência entre as versões em chinês e em português.

Artigo 7.º - Entrada em vigor

49. Segundo a sugestão da versão inicial da proposta de lei, “a presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação”. Após ponderação integral, o Governo acabou por decidir fixar expressamente a data da entrada em vigor no dia 1 de Setembro de 2024.

V

Conclusões

A Comissão, apreciada e analisada a proposta de lei intitulada «Regime da transmissão de fracções autónomas de edifícios afectados a habitação económica e habitação intermédia», conclui o seguinte:

- a) É de parecer que a proposta de lei reúne os requisitos necessários para apreciação e votação, na especialidade, pelo Plenário da Assembleia Legislativa; e



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

- b) Sugere que, na reunião plenária destinada à votação na especialidade da presente proposta de lei, o Governo se faça representar, a fim de poderem ser prestados os esclarecimentos necessários.

12 de Junho de 2024

A Comissão,

Vong Hin Fai

(Presidente)

Leong Sun lok

(Secretário)

Si Ka Lon



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

José Maria Pereira Coutinho

Leong On Kei

Zheng Anting

Lei Chan U

Wang Sai Man

Chan Hou Seng



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

Kou Kam Fai

Lam U Tou