



## Nota justificativa

### Alteração à Lei n.º 10/2011 – Lei da habitação económica (Proposta de lei)

#### I. Contexto

Desde a aplicação da Lei da habitação económica a partir de 1 de Outubro de 2011, os diversos sectores da sociedade têm apresentado muitas opiniões e sugestões, às quais o Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) tem prestado a maior atenção, relativamente ao regime estabelecido pela referida lei e às circunstâncias ocorridas durante a sua aplicação. Com efeito, a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça e o Instituto de Habitação (IH) elaboraram um documento de consulta sobre a revisão da Lei da habitação económica, com vista a recolher opiniões e sugestões dos diversos sectores da sociedade. A consulta teve início no dia 19 de Julho de 2014, com a duração de dois meses, tendo o respectivo relatório final sido publicado no dia 26 de Junho de 2015.

Com o objectivo de tornar célere o processo de apreciação das candidaturas, permitindo aos candidatos ao concurso para a aquisição de diferentes tipologias de habitação económica aberto em 2013 conhecerem os resultados e serem seleccionados para a aquisição da habitação com a máxima brevidade, o Conselho Executivo concluiu a discussão do projecto de alteração parcial da Lei da habitação económica, em Abril de 2015. A 6 de Agosto do mesmo ano, o projecto foi aprovado pela Assembleia Legislativa, tendo o mesmo entrado em vigor no dia 18 de Agosto. Neste contexto, passou a ser aplicado o regime de apreciação precedida de sorteio, com efeitos retroactivos ao concurso para a aquisição de habitação económica de diferentes tipologias aberto em 2013.

Com base no Relatório Final da Consulta Pública sobre a Revisão da Lei da Habitação Económica de 2015 e no sentido de dar resposta ao “relatório de averiguação sobre se o cônjuge de um promitente-comprador de habitação económica deve obrigatoriamente ser elemento do agregado familiar”, do



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

Comissariado Contra a Corrupção, deu-se início aos respectivos trabalhos de revisão da lei, cujo conteúdo inclui, especialmente: a aplicação de sanções aos promitentes-compradores em caso de não utilização da fracção; a inclusão de uma disposição excepcional relativa à habilitação de candidatura; a alteração do prazo em que não é permitido ser proprietário; o aditamento de um requisito exigindo que os candidatos tenham de residir habitualmente em Macau; a alteração do actual sistema de ordenação, bem como o impedimento de a habitação económica assumir a natureza de um bem de investimento, entre outros.

## II. Objectivos que se pretendem atingir com a revisão da lei

### 1. Ajudar a solucionar o problema da habitação

Procede-se à revisão das condições de candidatura, fiscalização e aplicação de sanções, com o objectivo de atribuir os recursos limitados da habitação pública aos residentes da RAEM com reais necessidades de habitação, evitando-se assim o desperdício dos recursos afectos à habitação pública.

### 2. Melhorar o procedimento de candidatura, com vista a atribuir os recursos afectos à habitação pública de forma mais justa e razoável

A fim de responder às aspirações sociais dos diferentes agregados familiares e das diversas faixas etárias e reflectir os princípios da justiça e da razoabilidade na atribuição dos recursos da habitação pública, a prioridade na ordem de precedência será obtida através da “ordenação efectuada por cálculo de pontuação”.

### 3. Impedir que a habitação económica assuma a natureza de bem de investimento

Considerando que a habitação económica tem como finalidade ajudar os residentes a resolverem problemas de habitação, ela não deverá assumir qualquer natureza de bem de investimento, sendo pois necessário reforçar as restrições relativas à revenda.



### III. Propostas de revisão

Após analisadas e estudadas as opiniões e sugestões recebidas, propõem-se as seguintes alterações principais:

1. Alteração dos requisitos de habilitação do representante do agregado familiar candidato e do candidato individual

Considerando a atribuição razoável dos recursos da habitação pública, propõe-se alterar a disposição actual que prevê que a candidatura à habitação económica tem de ser apresentada por um elemento do agregado familiar, residente permanente da RAEM, com idade mínima de 18 anos, para passar a exigir que tenha a idade mínima de 25 anos, sendo acrescentado um requisito exigindo que tenha residência habitual em Macau há, pelo menos, sete anos.

2. Aditamento de um requisito exigindo a residência em Macau pelo período de, pelo menos, 183 dias durante os 12 meses que antecedem o fim do prazo da apresentação da candidatura

Com o objectivo de atribuir os recursos limitados de habitação pública aos residentes da RAEM com reais necessidades de habitação, propõe-se que, durante o período de 12 meses que antecede o fim do prazo da apresentação da candidatura, o representante do agregado familiar candidato, o candidato individual e o elemento do agregado familiar que se pretende seja o contraente do contrato-promessa de compra e venda indicado no boletim de candidatura, têm de preencher o requisito de permanência na RAEM durante, pelo menos, 183 dias.

3. Revisão da disposição referente à não permissão de ser proprietário na RAEM

3.1 Aditamento de uma situação excepcional relativa à titularidade de propriedade por motivo de sucessão

Propõe-se prever expressamente na lei que possa ser concedido um tratamento excepcional à situação em que o candidato adquira, por motivo de sucessão, um imóvel com finalidade habitacional, quando o valor do património do candidato não exceder o limite do valor patrimonial total correspondente.



### 3.2 Alteração do prazo em que não é permitido ser proprietário

Para evitar que, após a entrega da fracção, haja lugar à resolução do contrato-promessa de compra e venda e à devolução da fracção ocupada por o candidato ser proprietário por diferentes motivos, propõe-se a alteração da disposição relativa ao prazo em que não é permitido ao candidato ser proprietário de imóvel com finalidade habitacional, passando esse prazo a ser até à data da escolha da fracção. Ao mesmo tempo, com vista a uma aplicação razoável dos recursos de habitação pública, propõe-se que a previsão relativa à não permissão de ser proprietário de imóvel com finalidade habitacional nos cinco anos anteriores à data da apresentação da candidatura seja estendida até 10 anos.

4. Alargamento da habilitação da candidatura aos elementos (não-proprietários) dos agregados familiares beneficiários do regime de habitação económica e do regime de bonificação de juros de 4%

Propõe-se que seja alargada a candidatura a habitação económica aos elementos (não-proprietários) do agregado familiar que tenham residido durante pelo menos 10 anos em habitação económica e aos elementos (não-proprietários) do agregado familiar que sejam beneficiários há pelo menos 10 anos do regime de bonificação de juros de 4%, caso se verifique o aumento da dimensão do agregado familiar em virtude de casamento, e o cônjuge seja residente da RAEM.

5. Inclusão, no mesmo boletim de candidatura, dos cônjuges dos candidatos (referindo-se a todos os elementos que constem no boletim de candidatura)

Propõe-se que os cônjuges dos candidatos constem do mesmo boletim de candidatura, não sendo, contudo, tal aplicável aos cônjuges que não forem residentes da RAEM; ainda assim, o rendimento mensal e o património líquido do cônjuge devem ser integrados no cálculo destes valores relativamente ao agregado familiar, salvo motivo justificado.



6. Eliminação da disposição referente às fracções reservadas a pessoas que reúnam requisitos especiais

O conteúdo desta disposição tem como fonte principal a lei anterior. Após a reapreciação do seu conteúdo, considera-se que algumas pessoas que reúnam requisitos especiais, podem encontrar uma solução para o seu problema de habitação através da habitação social, como por exemplo, pessoas que perderam a sua residência habitual devido a desastres ou pessoas carenciadas indicadas pelo Instituto de Acção Social; note-se que, atento o desenvolvimento da sociedade, algumas situações já não subsistem, como por exemplo, o caso de pessoas alojadas nos Centros de Habitação Temporária, e que em relação a demais situações, estas carecem de articulação com outra legislação. Atendendo à carência de recursos ao nível da habitação pública, vale a pena ponderar mais aprofundadamente, se se deve continuar a reservar fracções para pessoas que reúnam requisitos especiais. Ora, considerando que todas as pessoas que pretendem candidatar-se à habitação económica gozam dessa faculdade no âmbito de um concurso público, neste sentido, sugere-se a eliminação desta disposição.

7. Adopção do sistema de ordenação por pontuação

Considerando a escassez de terrenos em Macau e o aumento constante da procura de habitação pública por parte dos residentes, e sob a premissa de que a política de habitação pública do Governo da RAEM visa otimizar o aproveitamento dos recursos públicos e apoiar activamente os agregados familiares com reais necessidades na resolução dos seus problemas de habitação, propõe-se a alteração do actual sistema de ordenação por graduação para o sistema de ordenação por pontuação que, em princípio, ordenará prioritariamente os agregados familiares com maiores necessidades.

8. Procedimento em caso de alteração da dimensão do agregado familiar

Prevê-se, expressamente, o procedimento a seguir em caso de alteração do número de elementos do agregado familiar candidato, antes da escolha de habitação, por exemplo, caso se verifique alteração do número de elementos do agregado familiar candidato, em virtude de falecimento, nascimento, adopção,



casamento, divórcio, fixação de residência na RAEM dos cônjuges ou dos filhos menores, e demais factos jurídicos. Com efeito, deverá proceder-se à actualização dos dados da candidatura durante o procedimento de selecção, tendo em vista a sua reavaliação, sendo, nesse momento, efectuada a reclassificação do agregado familiar na lista, caso a pontuação obtida seja inferior à inicial (apenas pode ser penalizado na reordenação, nunca beneficiado).

#### 9. Procedimento em relação às fracções não utilizadas (desocupadas)

Relativamente aos promitentes-compradores, bem como aos respectivos elementos do agregado familiar que não residam na fracção pelo menos 183 dias durante o ano, propõe-se que se considere que tal consubstancia uma infracção administrativa, punida com pena de multa, conforme disposto nas disposições relativas ao arrendamento de fracção de habitação económica. E só no caso de não ser reposta a utilização de habitação própria da fracção, haverá lugar à resolução do contrato-promessa de compra e venda.

#### 10. Reforço das restrições no âmbito da revenda

Para melhor aproveitar os recursos afectos à habitação pública, a habitação económica não deve assumir a natureza de bem de investimento. Nesta circunstância, propõe-se que a revenda das habitações económicas se encontre sujeita a restrições, estando sempre dependente de autorização prévia do IH, salvo em casos de execução de dívidas fiscais ou relacionadas com a compra de que seja garantia a própria fracção.

Pode ser solicitado o levantamento do ónus de inalienabilidade nos seguintes casos: 1) decorridos menos de seis anos a contar da data da entrega da fracção, mediante a verificação de circunstâncias excepcionais, como morte ou doença grave de membro do agregado familiar; 2) após o decurso de seis anos a contar da data da entrega da fracção, independentemente de justificação.

Após autorização do levantamento do ónus de inalienabilidade, o proprietário deve vender a fracção de acordo com a seguinte ordem: 1) preferencialmente ao IH; 2) caso o IH não exerça o direito de preferência e tendo verificado que a lista com a ordenação dos candidatos ainda se encontra válida, ao novo adquirente, a indicar pelo IH, de acordo com a ordem na lista; 3) caso a lista acima referida já esteja caducada ou esgotada, a outros residentes permanentes da RAEM.



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

Nos casos previstos nos pontos 2) e 3) acima referidos, a fracção poderá ser vendida desde que preenchidos cumulativamente os seguintes requisitos: 1) o novo adquirente seja residente permanente da RAEM e reúna os requisitos exigidos para a aquisição de habitação económica; 2) o número de elementos do agregado familiar do novo adquirente e a tipologia da fracção escolhida cumpram as disposições do Anexo II à Lei da habitação económica; 3) o preço de venda da fracção seja calculado tendo por base o preço de venda inicial da fracção, a evolução do Índice de Preços no Consumidor Geral registada desde a data da entrega inicial da fracção, e um coeficiente de actualização do preço, em função da vetustez do edifício, correspondente a 2% ao ano.

Nas situações de execução de dívidas relacionadas com a compra de que seja garantia a própria fracção, esta é vendida directamente ao IH, de acordo com o artigo 797.º do Código de Processo Civil, sendo o cálculo do preço da venda efectuado conforme acima definido.

As fracções vendidas continuam a assumir a natureza de habitação económica, e permanecem sujeitas à aplicação da Lei da habitação económica, em particular às disposições relativas à finalidade de habitação própria e à do ónus de inalienabilidade.

## 11. Aditamento das disposições transitórias

11.1 Propõe-se que as alterações referidas no ponto 3 (3.1 Aditamento de uma situação excepcional relativa à titularidade de propriedade por motivo de sucessão e 3.2 Alteração do prazo em que não é permitido ser proprietário), sejam aplicáveis, com as devidas adaptações, às candidaturas que tenham sido iniciadas antes da alteração à lei, bem como aos candidatos admitidos e aos promitentes-compradores de fracções.

11.2 Propõe-se que a disposição no ponto 9 (Procedimento em relação às fracções não utilizadas), só seja aplicável aos actos ocorridos após a alteração da lei.



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

11.3 Propõe-se que a disposição no ponto 10 (Reforço das restrições no âmbito da revenda), seja aplicável aos candidatos admitidos que, à data da entrada em vigor da lei, ainda não tenham escolhido as suas fracções.

11.4 Para além das circunstâncias referidas nos pontos 11.1 e 11.2, as restantes alterações à lei não se aplicam aos candidatos admitidos que, antes da data da entrada em vigor da lei já tenham escolhido as suas fracções, bem como aos promitentes-compradores das fracções e aos proprietários, sendo-lhes aplicável a Lei n.º 10/2011, alterada pela Lei n.º 11/2015.