



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政法務司司長辦公室  
Gabinete da Secretária para a Administração e Justiça

## REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /2018

*(Proposta de lei)*

### **Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana**

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

#### **CAPÍTULO I Disposições gerais**

Artigo 1.º

##### **Objecto**

A presente lei define o regime da construção de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca, bem como do arrendamento e venda das respectivas fracções.

Artigo 2.º

##### **Finalidade**

A construção de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca visa facultar mais uma opção aos proprietários de bens imóveis afectados pela renovação urbana, aquando do arrendamento ou compra de fracção habitacional, como medida de incentivo para a promoção da renovação urbana.

Artigo 3.º

##### **Complementaridade**

A disponibilização de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca produz efeitos complementares relativamente às medidas de compensação ou de alojamento da renovação urbana.



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

Artigo 4.º

**Definições**

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

- 1) «Habitação para alojamento temporário»: fracção destinada a fins habitacionais, construída pela entidade responsável pela renovação urbana e disponibilizada para arrendamento por proprietários de bens imóveis afectados pela renovação urbana, durante o período de reconstrução de edifícios;
- 2) «Habitação para troca»: fracção destinada a fins habitacionais, construída pela entidade responsável pela renovação urbana e disponibilizada para compra por proprietários de bens imóveis afectados pela renovação urbana.

**CAPÍTULO II**

**Candidatura e atribuição de habitação para alojamento temporário  
e de habitação para troca**

Artigo 5.º

**Habilitação**

1. Pode candidatar-se ao arrendamento de habitação para alojamento temporário o proprietário de bens imóveis que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:

- 1) Seja pessoa singular;
- 2) A fracção de que é titular seja destinada a fins habitacionais;
- 3) O edifício em que se situa a fracção de que é titular tenha sido demolido por motivo de renovação urbana, regressando ao local original após a reconstrução do edifício.

2. Pode candidatar-se à compra de habitação para troca o proprietário de bens imóveis que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:

- 1) Seja pessoa singular;
- 2) A fracção de que é titular seja destinada a fins habitacionais;
- 3) O edifício em que se situa a fracção de que é titular tenha sido demolido por motivo de renovação urbana, sendo impossível o regresso ao local original por motivo de planeamento urbanístico.



## Artigo 6.º

### Candidatura

1. O proprietário de bens imóveis que preencha os requisitos de habilitação referidos no artigo anterior pode candidatar-se ao arrendamento de habitação para alojamento temporário ou à compra de habitação para troca, nos termos do prazo e das formas fixados por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*, doravante designado por *Boletim Oficial*.

2. O proprietário de bens imóveis que não apresente a candidatura no prazo referido no número anterior perde a habilitação para arrendar habitação para alojamento temporário ou para comprar habitação para troca.

## Artigo 7.º

### Restrições

1. Caso os bens imóveis demolidos, independentemente do seu número, sejam da titularidade de uma pessoa singular, esta só pode candidatar-se ao arrendamento de uma habitação para alojamento temporário ou à compra de uma habitação para troca.

2. Caso os bens imóveis demolidos sejam da compropriedade de duas ou mais pessoas, o número de habitações para alojamento temporário a que elas podem candidatar-se para efeitos de arrendamento, ou o número de habitações para troca a que podem candidatar-se para efeitos de compra, é igual ao número dos respectivos bens imóveis demolidos, não podendo ultrapassar o número total de comproprietários.

3. Havendo relação conjugal entre os proprietários dos bens imóveis demolidos, independentemente do número desses bens, ambos só podem candidatar-se ao arrendamento de uma habitação para alojamento temporário individualmente ou em conjunto, ou ainda à compra de uma habitação para troca individualmente ou em compropriedade.



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

Artigo 8.º

**Preço**

A renda de habitação para alojamento temporário e o preço de venda de habitação para troca são fixados por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial*, mediante proposta da entidade responsável pela renovação urbana, tendo por referência os preços praticados no mercado para fracções habitacionais com a mesma qualidade e as mesmas condições na zona onde se situa o edifício.

Artigo 9.º

**Atribuição**

1. As formas de atribuição de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca são fixadas por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial*.

2. Perde a habilitação para arrendar habitação para alojamento temporário ou para comprar habitação para troca o proprietário de bens imóveis a quem tenha sido atribuída a habitação para alojamento temporário para efeitos de arrendamento, ou a habitação para troca para efeitos de compra, que não proceda às respectivas formalidades no prazo determinado.

**CAPÍTULO III**  
**Disposições finais**

Artigo 10.º

**Direito aplicável**

Ao arrendamento de habitação para alojamento temporário e à compra e venda de habitação para troca, bem como à administração das partes comuns do edifício, aplicam-se as disposições gerais da lei civil.



## Artigo 11.º

### **Isenções fiscais e de emolumentos**

Estão isentos do pagamento de imposto de selo sobre a transmissão e a aquisição de bens imóveis e de emolumentos do notariado e do registo os documentos, papéis e actos relativos à compra de habitação para troca, à entidade responsável pela renovação urbana, pelo proprietário de bens imóveis.

## Artigo 12.º

### **Disposições especiais**

1. O proprietário de bens imóveis demolidos por força da execução da Lei n.º 12/92/M, de 17 de Agosto (Regime das expropriações por utilidade pública) pode comprar a habitação para troca nos termos do disposto nos artigos 5.º a 11.º, com as necessárias adaptações.

2. O promitente-comprador de fracção habitacional em construção afectado pela declaração da caducidade da concessão provisória do terreno por motivo de termo do respectivo prazo, e as pessoas cessionárias da posição no respectivo contrato-promessa de compra e venda, podem comprar a habitação para troca nos termos do disposto nos artigos 5.º a 10.º, com as necessárias adaptações, desde que tenha sido efectuado o registo predial do acto de promessa de aquisição, nos termos do disposto no artigo 10.º da Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção), aplicando-se as disposições seguintes:

- 1) O preço de venda de habitação para troca é fixado por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial*, tendo por referência o preço constante do contrato-promessa de compra e venda;
- 2) Estão isentos do pagamento do imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação os documentos, papéis e actos relativos à compra de habitação para troca, realizada à entidade responsável pela renovação urbana, pelo promitente-comprador que tenha assinado o contrato-promessa de compra e venda antes da entrada em vigor da Lei n.º 2/2018 (Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação), ou pelo cessionário de posição no referido contrato-promessa de compra e venda.



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

Artigo 13.º

**Transmissão de fracções**

Em casos especiais, nomeadamente quando seja previsível a impossibilidade de arrendamento ou de venda de habitação para alojamento temporário ou de habitação para troca durante determinado período após a sua construção, por falta da respectiva procura, pode, mediante proposta da entidade responsável pela renovação urbana, ser determinada por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial*, a transmissão das fracções a título gratuito ao Governo da Região Administrativa Especial de Macau.

Artigo 14.º

**Entrada em vigor**

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

Aprovada em            de            de 2018.

O Presidente da Assembleia Legislativa, \_\_\_\_\_

*Ho Iat Seng*

Assinada em            de            de 2018.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, \_\_\_\_\_

*Chui Sai On*