



## Nota Justificativa

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

*(Proposta de Lei)*

Com vista a impulsionar a construção da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, como centro mundial de turismo e lazer e cidade com condições ideais de vida, bem como responder às exigências da sociedade quanto ao melhoramento do ambiente dos bairros sociais e da qualidade de vida, o Governo da RAEM apresentou um conceito de renovação urbana, tendo criado, em Março de 2016, o Conselho para a Renovação Urbana. Com base no estudo realizado pelo Conselho, o Governo da RAEM elaborou a proposta de lei intitulada “Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana”, para definir o regime da construção de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca, bem como das condições de arrendamento e de venda das respectivas fracções, de forma a promover eficazmente o desenvolvimento dos trabalhos de renovação urbana (artigo 1.º da proposta de lei).

A compensação e o alojamento adequados dos proprietários de bens imóveis afectados durante o processo de renovação urbana são a chave para a promoção eficaz da renovação urbana, sendo ainda necessária a realização de um estudo mais aprofundado pelo Conselho para a Renovação Urbana e respectiva regulação por lei. Com o pressuposto do recebimento da compensação e do subsídio de alojamento adequados pelos proprietários, a construção de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca disponibiliza-lhes mais uma opção aquando do arrendamento ou compra de fracção habitacional, como medida de incentivo para a promoção da renovação urbana (artigo 2.º da proposta de lei).

A disponibilização de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca não constitui uma medida de compensação ou de alojamento dos proprietários de bens imóveis afectados pela renovação urbana, mas produz efeitos complementares relativamente às medidas de compensação ou de alojamento da renovação urbana. Por



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

isso, só quando houver disponibilidade de recursos habitacionais é que a entidade responsável pela renovação urbana pode disponibilizar a habitação para alojamento temporário e a habitação para troca, para os proprietários de bens imóveis afectados optarem pelo respectivo arrendamento ou compra (artigo 3.º da proposta de lei).  
Procede-se também à definição de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca (artigo 4.º da proposta de lei).

Dado que a disponibilização de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca visa ajudar os proprietários de bens imóveis afectados pela renovação urbana a resolver a sua própria necessidade de habitação, a proposta de lei propõe que apenas quando tenha sido demolida uma fracção destinada a fins habitacionais que seja propriedade de uma pessoa singular, é que será admitida a candidatura à habitação para alojamento temporário ou habitação para troca. Os proprietários de bens imóveis, pessoas colectivas, e os proprietários de uma fracção que não seja destinada a fins habitacionais, não podem apresentar a candidatura.

Relativamente ao proprietário habilitado, se o edifício onde se situa a fracção tenha sido demolido por motivo de renovação urbana e caso haja condições para regressar ao local original depois da reconstrução do edifício, ele pode candidatar-se ao arrendamento de habitação para alojamento temporário durante o período de espera pelo regresso. Se o edifício onde se situa a fracção tenha sido demolido por motivo de renovação urbana, sendo impossível ao proprietário regressar ao local original pelo facto de não haver construção do edifício para fins habitacionais no mesmo local face ao planeamento urbanístico, ele pode candidatar-se à compra de habitação para troca (artigo 5.º da proposta de lei).

Os proprietários de bens imóveis habilitados podem 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. Caso não apresentem a respectiva candidatura no prazo determinado, perdem a habilitação ao arrendamento de habitação para alojamento temporário ou à compra de habitação para troca (artigo 6.º da proposta de 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

Tendo em consideração a natureza complementar e a disponibilidade limitada dos recursos de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca, considerando ainda o seu objectivo principal de ajudar os proprietários de bens imóveis afectados a resolver a necessidade de habitação, a proposta de lei propõe restrições quanto ao número de candidaturas. Como princípio fundamental, independentemente do número de fracções habitacionais de um proprietário que tenham sido demolidas por motivo de renovação urbana, este pode apenas se candidatar ao arrendamento de uma habitação para alojamento temporário ou à compra de uma habitação para troca. No caso de dois ou mais comproprietários de bens imóveis, o número de habitações para alojamento temporário a que eles podem candidatar-se para efeitos de arrendamento ou o número de habitações para troca a que eles podem candidatar-se para efeitos de compra é igual ao número dos respectivos bens imóveis demolidos, não podendo ultrapassar o número total de comproprietários. 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 (artigo 7.º da proposta de lei).

Quanto à renda da habitação para alojamento temporário e ao preço de venda da habitação para troca, a proposta de lei propõe que sejam sugeridos pela 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, e que sejam fixados por despacho do Chefe do Executivo (artigo 8.º da proposta de lei). De igual modo, as formas de atribuição de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca são fixadas por despacho do Chefe do Executivo, perdendo 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 (artigo 9.º da proposta de 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

A proposta de lei propõe que, 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, se apliquem as disposições gerais da lei civil (artigo 10.º da proposta de lei). Como medida de incentivo para a promoção da renovação urbana, e após consulta do regime constante de uma proposta de lei do mesmo tipo, propõe-se que, quando o proprietário de bens imóveis comprar a habitação para troca à entidade responsável pela renovação urbana, os documentos, papéis e actos relacionados estejam isentos do pagamento de imposto de selo sobre a transmissão e a aquisição de bens imóveis e de emolumentos do notariado e do registo (artigo 11.º da proposta de lei).

Para além da possibilidade de candidatura à compra de habitação para troca para os proprietários de bens imóveis afectados pela renovação urbana e aos quais seja impossível regressar ao local original, a proposta de lei prevê ainda duas situações especiais para a compra de habitação para troca. Em primeiro lugar, 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 das disposições da proposta de lei relativas à candidatura e atribuição de habitação para troca, bem como às leis aplicáveis e isenções fiscais.

Além disso, a proposta de lei propõe que 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, possam também candidatar-se à compra de habitação para troca, 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). A par da aplicação das disposições da proposta de lei relativas à candidatura e atribuição de habitação para troca, o preço de venda de habitação para troca tem por referência o preço constante do contrato-promessa de compra e venda, e quando o promitente-comprador ou cessionário de posição no contrato-promessa de compra e venda que tenha assinado o contrato-promessa de compra e venda ou contrato de cessão de posição contratual antes da entrada em vigor da Lei n.º 2/2018 (Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens



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

imóveis destinados a habitação) comprar a habitação para troca à entidade responsável pela renovação urbana, o mesmo está isento do pagamento do imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação previsto na Lei n.º 2/2018 (artigo 12.º da proposta de lei).

Com vista a utilizar de forma adequada e eficaz os recursos e evitar o surgimento da situação de desocupação a longo prazo das habitações para alojamento temporário e das habitações para troca, a proposta de lei propõe que, quando seja previsível a impossibilidade de arrendamento ou de venda de habitação para alojamento temporário ou de habitação para troca por falta de procura durante determinado período após a sua construção, a entidade responsável pela renovação urbana possa propor ao Chefe do Executivo a transmissão das fracções a título gratuito ao Governo da RAEM para utilização ou disposição (artigo 13.º da proposta de lei).

Para promover, quanto antes, os trabalhos de construção e atribuição de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana, a proposta de lei propõe que a mesma entre em vigor no dia seguinte ao da sua publicação (artigo 14.º da proposta de lei).