



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

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /2019

(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 autónomas.

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 autónoma destinada a fins habitacionais, como medida de incentivo para a promoção da renovação urbana.

Artigo 3.º

Carácter não compensatório

A disponibilização de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca não tem carácter compensatório, produzindo apenas efeitos complementares relativamente às medidas de compensação ou de alojamento da renovação urbana.



Artigo 4.º

Definições

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

- 1) «Habitação para alojamento temporário»: fracção autónoma 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 em que estejam afectados pela reconstrução do edifício;
- 2) «Habitação para troca»: fracção autónoma 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) O bem imóvel de que é titular seja destinado a fins habitacionais;
- 3) O bem imóvel de que é titular seja demolido por motivo de renovação urbana e o proprietário vai regressar 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) O bem imóvel de que é titular seja destinado a fins habitacionais;
- 3) O bem imóvel de que é titular seja demolido por motivo de renovação urbana e seja 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, junto da entidade responsável pela renovação urbana, ao arrendamento de habitação para alojamento temporário ou à compra de habitação para troca, no prazo e pelas 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. Caso o proprietário de bens imóveis não apresente a candidatura no prazo referido no número anterior o mesmo perde a habilitação para arrendar habitação para alojamento temporário ou para comprar habitação para troca.

Artigo 7.º

Restrições

1. Independentemente do número de bens imóveis que sejam demolidos, cada proprietário de bens imóveis pode apenas candidatar-se ao arrendamento de uma habitação para alojamento temporário ou à compra de uma habitação para troca.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, caso duas ou mais pessoas sejam comproprietários dos bens imóveis demolidos, o número de habitações para alojamento temporário ou de habitações para troca a que as mesmas podem candidatar-se para efeitos de arrendamento ou 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 de que sejam proprietários, estes podem candidatar-se apenas ao arrendamento de uma habitação para alojamento temporário individualmente ou em conjunto, ou candidatar-se 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 da habitação para alojamento temporário e o preço de venda da 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 autónomas destinadas a fins habitacionais com a mesma qualidade e 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

1. 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.



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

2. À aprovação de projectos de obras de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca, bem como à fiscalização da construção de edifícios, aplica-se o disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana e em demais diplomas relacionados.

Artigo 11.º

Isenções fiscais e de emolumentos

Estão isentos do pagamento, pelo proprietário de bens imóveis, de qualquer tipo 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.

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 autónoma destinada a fins habitacionais em construção afectado por declaração da caducidade da concessão provisória do terreno ocorrida após a entrada em vigor da Lei n.º 10/2013 por motivo de termo do prazo de concessão por arrendamento, 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) A área e o preço de venda de habitação para troca são fixados por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial*, tendo por referência a área e o preço da fracção autónoma destinada a fins habitacionais em construção constantes do 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

- 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 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;
- 3) Pode ainda candidatar-se à compra de habitação para troca o promitente-comprador ou a pessoa cessionária da posição no respectivo contrato-promessa de compra e venda que tenha intentado acção de indemnização contra a Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, com fundamento no facto de a entrega do edifício em construção ser afectada pela declaração da caducidade da concessão provisória do terreno, sendo a candidatura suspensa durante a pendência da acção;
- 4) Perde a habilitação para comprar habitação para troca o promitente-comprador ou a pessoa cessionária da posição no respectivo contrato-promessa de compra e venda que seja indemnizado por decisão na acção a que se refere a alínea anterior.

Artigo 13.º

Transmissão de fracções autónomas

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 autónomas a título gratuito à RAEM.

Artigo 14.º

Competência

Compete ao Tribunal Judicial de Base o julgamento das acções intentadas contra a entidade responsável pela renovação urbana em virtude da aplicação da presente 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

Artigo 15.º

Entrada em vigor

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

Aprovada em de de 2019.

O Presidente da Assembleia Legislativa, _____
Ho Iat Seng

— Assinada em de de 2019.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, _____
Chui Sai On