



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

1.ª COMISSÃO PERMANENTE

PARECER n.º 3/VI/2020

Assunto: Proposta de lei intitulada “Alteração à Lei n.º 10/2011- Lei da habitação económica”

I- Introdução

O Governo da Região Administrativa Especial de Macau apresentou, em 1 de Novembro de 2018, a proposta de lei n.º PPL 24/2018/VI, intitulada “Alteração à Lei n.º 10/2011- lei da habitação económica”, a qual foi admitida pelo Presidente da Assembleia Legislativa, nos termos regimentais.

A proposta de lei foi apresentada, discutida, votada e aprovada na generalidade, em reunião plenária realizada no dia 13 de Novembro de 2018.

Na mesma data, foi distribuída a esta Comissão, nos termos do Despacho do Presidente da Assembleia Legislativa n.º 1445/VI/2018, para efeitos de apreciação na especialidade e emissão de parecer até ao dia 13 de Fevereiro de 2019. No entanto, devido à complexidade técnico-jurídica da proposta de lei e à mudança de Governo no decurso da apreciação, a Comissão necessitou de solicitar, por várias vezes, a prorrogação do prazo

ca

CS
B

CP

JA
A

J.

A

GC
林



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

concedido pelo Presidente da Assembleia Legislativa para a apreciação na especialidade da proposta de lei, solicitação que foi gentilmente acolhida.

A Comissão, contando com o apoio de representantes do Governo e a participação activa de alguns Deputados não membros da 1.^a Comissão Permanente, procedeu à análise da proposta de lei em 15 reuniões realizadas nos dias 24 de Janeiro, 27 de Março, 3, 9 e 10 de Abril, 15 de Maio e 14 de Novembro de 2019 e nos dias 3, 17, 21 e 23 de Abril, 4 e 7 de Maio, 23 de Junho e 9 de Julho de 2020. A par das reuniões da Comissão, foram realizadas cinco reuniões de trabalho entre as assessorias da Assembleia Legislativa e do Governo, com vista ao aperfeiçoamento técnico da proposta de lei.

Na sequência da discussão havida na Comissão e das sugestões apresentadas, o proponente acabou por proceder a alterações à versão inicial da proposta de lei e, em consequência, no dia 3 de Julho de 2020 apresentou a versão final. Para facilitar a explanação, os artigos citados ao longo do presente Parecer são os que sofreram alterações em virtude da proposta de lei que altera a Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), excepto quando seja conveniente fazer referência à versão inicial, como tal devidamente identificada, e são também especialmente identificadas as referências aos artigos da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica) em vigor.

ca
CB
B
E
H
A
J
K
L
M



II- Apresentação

Nos termos da Nota Justificativa, os principais objectivos que se pretendem atingir com a revisão da lei são:

“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”.

Quanto ao primeiro objectivo, propõe-se a *“alteração dos requisitos de habilitação do representante do agregado familiar candidato e do candidato*

ca

cb

B

Q

ju

A

J

A

GC

st



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

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 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.”

Propõe, ainda, o 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.”

— *Quanto ao segundo objectivo, 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.”*

Propõe-se, ainda, a eliminação da disposição referente às fracções reservadas a pessoas que reúnam requisitos especiais, a alteração do actual sistema de ordenação por graduação por um sistema de ordenação por pontuação, de forma a garantir a prioridade, no acesso à aquisição de habitação económica, dos agregados familiares com maiores necessidades habitacionais.

Ca
CB
B
Z
ju
A
J
E
8
92
林



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

Quanto ao terceiro objectivo, a proposta de lei propõe “o reforço das restrições no âmbito da revenda. Para melhor aproveitar os recursos afectos à habitação pública, a habitação económica não deve assumir 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”.

III- Apreciação

O direito ao alojamento é considerado um direito fundamental do ser humano, por isso, o problema da habitação tem de ser tratado ao nível das garantias dos direitos sociais fundamentais. Tal como resulta do artigo 11.º do Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais,¹ “Os Estados Partes no presente Pacto reconhecem o direito de todas as pessoas a um nível de vida suficiente para si e para as suas famílias, incluindo alimentação, vestuário e alojamento suficiente, bem como a um melhoramento constante das suas condições de existência.”

¹ Em vigor na RAEM ex vi artigo 40.º da Lei Básica e nos termos do Aviso do Chefe do Executivo n.º 15/2001, publicado no *Boletim Oficial*, II série, n.º 7, de 14 de Fevereiro de 2001.

cas
us
B
E
ju
Ar
J.
A
K
A



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

Segundo o artigo 40.º da Lei Básica, a Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) recorre à produção legislativa para aplicar o referido Pacto.

O Governo da RAEM tem dado importância às políticas e à produção legislativa sobre a habitação pública, adoptando várias medidas para, assumindo uma atitude activa, apoiar os agregados familiares com reais necessidades na resolução dos problemas habitacionais, tais como a construção de habitação social e económica, a bonificação de juros e o plano de garantia de crédito para a aquisição de casa própria, entre outras.²

O Governo apresentou uma iniciativa legislativa que, mais tarde, passou a lei, isto é, a Lei n.º 10/2011, aprovada pela Assembleia Legislativa no dia 12 de Agosto de 2010 e alterada pela Lei n.º 11/2015. A proposta de lei em apreciação foi submetida pelo Governo com base nas alterações socioeconómicas registadas e nas novas ideias políticas. A análise efectuada pela Comissão teve por base a apreciação do Plenário e os termos do artigo 119.º do Regimento da Assembleia Legislativa, e como propósito apreciar a adequação das soluções concretas aos princípios subjacentes à proposta de lei e assegurar a perfeição técnico-jurídica das disposições legais, com vista a permitir que a mesma consiga satisfazer os objectivos que o

² Vide, entre outros diplomas, a Lei n.º 17/2019 (Lei da habitação social); Regulamentos Administrativos n.ºs 20/2000 e 17/2009 (Bonificação ao crédito para aquisição de habitação própria).

Ca
us
B
A
A
J
A
K
K



proponente e o órgão legislativo pretendem conjuntamente alcançar. As matérias discutidas e apreciadas foram principalmente as seguintes:

1. Requisitos de candidatura para aquisição de habitação económica

1.1 Requisito etário para efeitos de candidatura (n.º 2 do artigo 14.º)

A versão inicial da proposta de lei apresenta grandes alterações ao nível dos requisitos e das condições para a aquisição da habitação económica, quando comparada com o regime vigente, nomeadamente no que diz respeito ao requisito etário: a versão inicial da proposta de lei aumentou de 18 anos, como previsto na lei vigente, para 25 anos, a idade do representante do agregado familiar candidato e do candidato individual à aquisição de habitação económica (n.º 2 do artigo 14.º da versão inicial da proposta de lei).

A Nota Justificativa da proposta de lei não explica nem esclarece a necessidade do aumento do requisito etário para os candidatos à compra de habitação económica. Na realidade, o documento de consulta sobre a revisão da Lei da habitação económica e o respectivo relatório final também não mencionam a questão do ajustamento da idade de candidatura.³

³ Vide documento de consulta sobre a revisão da Lei da Habitação Económica da RAEM da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça e do Instituto de Habitação, Julho de 2014, e Relatório final da consulta pública sobre a revisão da Lei da Habitação Económica, Instituto de Habitação, Junho de 2015.



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

Porém, esse é precisamente o problema que preocupa a sociedade. Assim sendo, a Comissão prestou especial atenção a esta questão e procedeu a um longo debate sobre a mesma.

A necessidade desta alteração, segundo foi explicado pelo proponente, justifica-se pela atribuição e gestão razoável dos recursos da habitação pública, impedindo-se candidaturas dos referidos residentes jovens que são estudantes ou estão a iniciar a sua vida profissional.

A Comissão percebe o objectivo legislativo do Governo, isto é, a utilização racional dos recursos de habitação pública, mas considera insuficientes os argumentos que o Governo invocou para o aumento do requisito da idade mínima para a candidatura à aquisição de habitação económica. As soluções consagradas na proposta de lei também não se fundam na análise de dados científicos, daí poderem acarretar um conjunto de problemas ao nível quer jurídico quer das correspondentes políticas. A Comissão explanou as razões para questionar as seguintes matérias essenciais:

Primeiro, nos termos do Código Civil, as pessoas singulares que tenham completado 18 anos de idade gozam de plena capacidade de exercício de direitos⁴. Na versão inicial da proposta de lei sugere-se a idade mi-

⁴ Nos termos do Código Civil, quem tiver completado 18 anos de idade pode adquirir bens (artigo 118.º), não necessita de autorização para casar (artigo 1487.º) e não está sujeito a tutoria (artigo 1732.º). O jovem adulto também goza de direitos políticos, tais como o de eleger (exercer o direito de voto) e o de ser eleito.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including initials like 'CS', 'A', and 'J.', and a signature that appears to be '林' (Lin).



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

nima de 25 anos como requisito para a compra de habitação económica, o que não está em conformidade com o disposto sobre a maioria no Código Civil.

Segundo, em termos de política de habitação, este requisito etário pode impedir os residentes com idades compreendidas entre os 18 e os 25 anos de idade de se candidatarem ao regime de aquisição de habitação económica, mesmo que possuam necessidades habitacionais e preencham os demais requisitos previstos na lei. Este método pode acabar por contrariar a finalidade da própria lei, isto é, o apoio aos residentes da RAEM na resolução dos seus problemas habitacionais⁵.

— Mais uma vez, olhando-se para a experiência dos concursos de habitação económica, a taxa para conseguir uma habitação é baixa para os candidatos com idades compreendidas entre os 18 e 25 anos. Isto significa que, quanto menor a idade, menor a probabilidade de conseguir adquirir com sucesso uma habitação económica. Por isso, mesmo que os residentes desta faixa etária possam candidatar-se a uma habitação económica, tal não significa necessariamente que venham a adquiri-la.

De facto, permitir aos residentes desta faixa etária a apresentação de pedido para a aquisição de habitação económica é apenas a atribuição de uma qualidade, pois isto não quer dizer que lhes será necessariamente distribuída uma habitação económica. Mais, para além disso, quanto menor a

⁵ Vide artigo 2.º da Lei n.º 10/2011.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'W' at the top, followed by several initials and a signature.



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

idade, menor a pontuação obtida, por conseguinte, a probabilidade de se conseguir uma habitação é menor. Mesmo que o candidato consiga apresentar a candidatura, o concurso à habitação económica demora vários anos, desde a candidatura até à atribuição da fracção, assim, quando os candidatos ocuparem efectivamente a habitação, é natural que já tenham acabado a escola e entrado no mercado de trabalho, por isso, a possibilidade de atribuir uma habitação económica a candidatos mais novos não vai resultar em desperdício de recursos. Nestas circunstâncias, não há necessidade de se recorrer ao aumento do limite mínimo da idade para retirar a elegibilidade deste bloco de residentes à candidatura à habitação económica.

Face ao exposto, a Comissão considera que se deve reponderar a limitação de idade para a apresentação da candidatura consagrada na proposta de lei. Alguns membros da Comissão sugeriram que não fosse alterada a idade exigida para a aquisição de habitação económica, ou seja, que se mantivesse a idade mínima de 18 anos na lei vigente como requisito da idade para a candidatura⁶. Mais, na ordenação por pontuação, adita-se o factor “idade dos candidatos”, ou seja, quando menor for a idade, menor será a pontuação obtida. Na realidade, quer em Macau quer em outras regiões, no processo de atribuição de habitação pública, existe um método

⁶ O n.º 1 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011 consagra: “Podem candidatar-se à compra das fracções os residentes da RAEM, por agregado familiar ou individualmente, que reúnam os demais requisitos previstos na presente lei.”

ca
us
B
E
A
Ar
J
r
gc
林



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

de classificação e ordenação em função da idade. Esta prática pode, por um lado, concretizar o objectivo político de limitar os pedidos de habitação pública e a sua procura por meio de factores etários, e, por outro, concretizar a intenção legislativa de forma eficaz. Ao mesmo tempo, serão menos os conflitos ao nível jurídico e político.

O Proponente entende que a habitação económica é um recurso público limitado e, com vista ao seu bom aproveitamento, é necessário impor restrições adequadas, e a restrição da idade é um método eficaz. Quanto ao critério da idade em concreto, é essencialmente uma opção política. Entende o proponente que os residentes com idade inferior a 25 anos ainda não sentem muitas necessidades habitacionais, pois ainda se encontram na fase dos estudos universitários e ainda não constituíram família. O proponente espera, com esta alteração ao requisito etário, alcançar o objectivo do aproveitamento razoável dos recursos de habitação económica, uma vez que se trata de uma verdadeira restrição ao procedimento de candidatura.

Após vários debates, o proponente acatou parcialmente algumas opiniões da Comissão. Na nova versão da proposta de lei, estabelece como requisito para a candidatura à aquisição de habitação económica, a idade mínima de:

- 18 anos, para os candidatos que concorram com agregado familiar;

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'u' at the top, followed by several other marks and a vertical signature at the bottom right.



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

- 23 anos, para os candidatos que concorram individualmente. (n.º 2, do artigo 14.º).

A Comissão mostrou-se satisfeita por ver que a proposta de lei vem repor os 18 anos como requisito etário do candidato que concorre com o agregado familiar. No entanto, em relação à idade do candidato individual, a proposta de lei vem reduzi-la de 25 para 23 anos, tal como no regime jurídico da habitação social, mas alguns deputados têm opinião diferente. A razão da sua oposição, para além das razões acima referidas, é a diferença entre a habitação económica e a habitação social, ou seja, as rendas da habitação social são baixas e até podem ser dispensadas. Durante o período de espera por habitação, o Governo tem de atribuir um abono provisório. Se se disser que o aumento adequado da idade exigida para a candidatura pode evitar abusos dos recursos de habitação pública, o concurso para a habitação económica é uma outra realidade, pois existe um limite mínimo de rendimento para efeitos da candidatura à habitação económica, exige-se aos candidatos individuais que tenham capacidade de pagamento suficiente ou um rendimento proveniente de emprego estável para pagar as prestações. Mais, por outro lado, a lista de ordenação é válida só por uma vez, pois caduca quando todas as habitações forem vendidas. Assim, mesmo que as pessoas com idades compreendidas entre os 18 e os 23 anos apresentem a sua candidatura, não se coloca, com toda a certeza, a questão da atribuição de um abono provisório, tal como acontece com os candidatos na lista de espera por uma habitação social, portanto, não vão

co
cs
B
A
A
✓
A
92
林



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

causar qualquer encargo financeiro adicional para o Governo. Pelo exposto, entende-se que não se deve privar da candidatura os residentes entre os 18 e os 23 anos de idade, devendo manter-se os 18 anos estabelecidos na lei vigente como idade mínima para o efeito. Isto é muito importante para ajudar os jovens a definir os seus planos de vida profissional e a resolver os seus problemas habitacionais.

Segundo a explicação dos representantes do Governo, depois de auscultadas as opiniões da Comissão, o limite de idade previsto na proposta de lei sofreu um ajustamento e uma redução em comparação com o registado na versão inicial. A fixação de um limite de idade relativamente alto para os candidatos individuais deve-se principalmente à insuficiência de recursos de habitação económica a curto e médio prazo, tratando-se de uma opção política e não de discriminação, portanto, o Governo espera que a Comissão e os cidadãos compreendam a situação. Não se exclui a hipótese de, no futuro, se poder alterar a lei, procedendo-se à sua revisão adequada.

1.2. Forma e outros requisitos de candidatura (n.º 4 e n.º 6 do artigo 14.º)

Quanto à forma de candidatura, a versão inicial da proposta de lei adoptava o actual modelo de candidatura tanto para os agregados familiares como para os candidatos individuais, sendo que a candidatura era

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a checkmark and the number 8.



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

apresentada por um “representante do agregado familiar” (n.º 2 do artigo 14.º da versão inicial da proposta de lei).

A Comissão prestou especial atenção à questão das “candidaturas conjuntas de agregados familiares”. Terão os agregados familiares personalidade jurídica e capacidade de exercício de direitos para celebrar um contrato de compra e venda de bem imobiliário? Poderão os agregados familiares fazer-se representar em acto jurídico por um representante ou mandatário? E, mesmo que se admita a possibilidade de representação, como é que os menores e os demais sem capacidade de exercício de direito confeririam poderes de representação aos elementos do agregado? Quando se recorre à figura do agregado familiar como sujeito para a apresentação da candidatura, significa que é o agregado familiar ou que são os elementos do agregado familiar a adquirir a qualidade de contraente e proprietário?

Na sequência do debate havido no seio da Comissão, e a fim de assegurar uma melhor e mais segura técnica jurídica e de evitar eventuais disputas quanto à qualidade de proprietário dos elementos do agregado familiar, por causa da disposição sobre a apresentação da candidatura por agregado familiar enquanto sujeito, foi ajustado o conceito de candidato constante da proposta de lei, ou seja, candidato é “o indivíduo que apresenta a candidatura” [artigo 6.º, alínea 2)]; podem candidatar-se à compra das fracções os residentes, com agregados familiares ou individualmente, que reúnam os requisitos previstos na lei, mas a candidatura deve ser

Handwritten notes and signatures on the right margin:
u
es
B
A
ju
A
J
A
G
L



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

apresentada por um candidato que reúna os requisitos especiais (artigo 14.º, n.ºs 1 e 2). Por outras palavras, de acordo com as novas disposições, não é o “agregado familiar” que apresenta a candidatura, deixou de existir o conceito de “representante do agregado familiar” e os elementos do agregado familiar também deixaram de ser candidatos. Os elementos dos agregados familiares ou os agregados familiares em geral só podem participar na candidatura mediante “anexação” ao candidato. Isto significa que o requerente só pode ser uma pessoa singular que reúna os requisitos legais. A proposta de lei também prevê correspondentemente que a posição de contraente no contrato-promessa de compra e venda é assumida pelo candidato (artigo 31.º, n.º 3). E, em consequência, no que respeita à qualidade de titular do direito de propriedade, a regra é a mesma quer quando se concorre individualmente, quer quando se concorre com o agregado familiar.

O n.º 4 do artigo 14.º da versão inicial da proposta de lei previa que os candidatos casados deviam candidatar-se em conjunto sob a forma de agregado familiar, a fim de evitar o surgimento de irregularidades e a apresentação de candidaturas em separado, isto é, por cada um dos cônjuges, pois, individualmente, pode haver cumprimento dos limites totais de rendimento e de património, mas, em conjunto, esses limites podem ser ultrapassados. Nesta situação, os rendimentos e o património do cônjuge são, naturalmente, contabilizados no total do rendimento e do património do agregado familiar. O n.º 5 previa que o cônjuge do candidato não pode

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the bottom right.



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

candidatar-se em conjunto nem constar do boletim se não for residente da RAEM, no entanto, o rendimento mensal e o património líquido do cônjuge deve integrar o cálculo destes valores relativamente ao agregado familiar, independentemente do tipo do regime de bens do casamento, ou seja, o seu rendimento mensal e património líquido produz sempre efeitos na admissibilidade da candidatura e na ordenação.

A Comissão entende que não é adequado excluir os cônjuges que não sejam residentes da RAEM e contabilizar o seu rendimento e património líquido. Após discussão e tendo em consideração o respeito pelas relações familiares, o preenchimento de lacunas no regime de candidatura e o princípio da correspondência entre direitos e deveres, a proposta de lei passa a consagrar, de forma uniforme, que o candidato casado e os cônjuges dos elementos do agregado familiar devem estar incluídos no boletim de candidatura como parte integrante deste, ainda que o cônjuge não seja residente da RAEM (n.º 4 do artigo 14.º). Em consequência, o n.º 1 do artigo 14.º, ao prever a qualidade do candidato (residente), estabelece que o disposto no n.º 4 do mesmo artigo é uma exceção, ou seja, é permitida a participação do cônjuge que não possua a qualidade de residente na candidatura à habitação económica como elemento do seu agregado familiar.

A proposta de lei contempla, ainda, um novo requisito geral de candidatura para aquisição de habitação económica: a exigência de residência permanente na RAEM durante, pelo menos, 183 dias nos 12 meses que

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several initials and marks below.



antecedem o fim do prazo de apresentação da candidatura (n.ºs 6 e 7 do artigo 14.º). A Comissão manifestou a sua concordância.

1.3. Inelegibilidades e outras situações que não satisfaçam os requisitos (n.º 8 do artigo 14.º)

De acordo com o n.º 8 do artigo 14.º da proposta de lei, os candidatos à aquisição de habitação económica não podem ser ou terem sido promitentes-compradores ou proprietários de prédios urbanos ou terrenos, nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura e até à data da escolha da fracção de habitação económica, exceptuando-se a aquisição por sucessão hereditária. Estabelecendo uma comparação com as disposições vigentes, a proposta de lei não só ajustou o período durante o qual não se pode ter propriedades (passou de 5 para 10 anos nos 5 anos anteriores à data de candidatura; e quanto ao fim desse prazo, passou de “até à data da celebração da escritura pública” para até à data da escolha da fracção ou da celebração do contrato promessa). Na sequência desta alteração, prevê-se, ao mesmo tempo, a aquisição de propriedade por sucessão hereditária como excepção. A Comissão inteirou-se, com os representantes do Governo, da intenção original desta norma.

Segundo os esclarecimentos dos representantes do Governo, o alargamento do prazo de proibição quanto à titularidade de propriedade visa “apertar” as condições de candidatura e evitar ou reduzir as irregularidades decorrentes da transferência dolosa de bens para a aquisição de uma habi-

CS

es
B
A

J

A

J

A

92

A



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

tação económica. A disposição que prevê que, após a escolha da fracção e a celebração do contrato-promessa, o interessado deixa de estar sujeito à restrição da aquisição de imóveis, tem por objectivo proporcionar oportunidades para melhoria das condições de vida dos promitentes-compradores. Quanto ao aditamento da sucessão hereditária como excepção, a razão prende-se com o facto de a aquisição de património por sucessão hereditária nunca resultar de um acto voluntário das pessoas, mas sim de um evento fortuito. E, por tal facto, é intenção do Governo não impedir o acesso à compra de habitação económica nestas circunstâncias, sobretudo quando está em causa a sucessão de uma pequena quota-parte da propriedade. Os representantes do Governo acrescentaram ainda que, apesar de a aquisição de imóveis por sucessão ser excepção, certo é que a mesma tem limites, uma vez que a lei define uma limitação do valor do património líquido, e a aquisição de bens imóveis por via sucessória implica necessariamente aumento do património líquido, e sempre que o valor do património líquido do candidato e do agregado familiar ultrapasse o limite máximo de património líquido, definido pelo Chefe do Executivo nos termos do n.º 1 do artigo 17.º, haverá sempre lugar à não satisfação dos requisitos.

Outra questão colocada pela Comissão diz respeito à verificação dos rendimentos e património, obtidos e existentes pelos não residentes, no exterior do território da RAEM. Relativamente a este aspecto, os representantes do Governo admitiram que existem algumas dificuldades na verificação dos rendimentos e património obtidos e existentes no exterior do território

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



da RAEM, mas nada impede a consagração na lei da obrigatoriedade de prestação de declarações sobre o património. Esta norma tem a sua necessidade e razoabilidade e exige que o candidato forneça os correspondentes documentos de carácter oficial para efeitos de comprovação.

2. Regime dos limites de rendimento e de património para a candidatura à aquisição de habitação económica (artigos 16.º e 17.º)

Os valores do rendimento e património dos residentes são padrões importantes para avaliar a existência das reais necessidades de habitação. A consagração de limites mínimo e máximo de rendimentos e máximo de património também tem por objectivo facilitar a articulação entre as políticas de habitação económica e habitação social e entre estas e o mercado privado. Os residentes com rendimentos que não atinjam o referido limite mínimo podem arrendar habitação social, enquanto os residentes com determinada capacidade económica e que se encontrem na margem entre os limites mínimo e máximo podem adquirir habitação económica. Os residentes que excederem os limites máximos de rendimentos e património apenas poderão adquirir habitação no mercado privado.

De acordo com a proposta de lei os limites mínimo e máximo de rendimento mensal e o limite máximo de património líquido são fixados por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial* (n.º 1 do arti-

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'a' at the top, followed by 'es', 'B', a signature, 'ju', 'A', 'J', 'A', 'gl', and another signature.



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

go 16.º e n.º 1 do artigo 17.º), deixando de ser fixados por diploma complementar como estipula a lei vigente.

A Comissão discutiu também a fixação dos limites de rendimento e património e os seus efeitos. Alguns deputados prestaram atenção à possibilidade de se levantar adequadamente o rigor dos critérios, permitindo a candidatura à habitação económica por parte de pessoas que têm mais rendimentos e se encontram no âmbito da habitação social. Segundo o proponente, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º, o limite mínimo do rendimento mensal do candidato e dos elementos do agregado familiar é fixado por despacho do Chefe do Executivo e “não pode ser superior” ao limite máximo do total de rendimento mensal fixado para o arrendamento de habitação social. “Não pode ser superior” significa que pode ser igual ou inferior ao limite máximo de rendimento para a habitação social. Isto já abrange a possibilidade de levantar o rigor dos critérios para efeitos de candidatura. Na prática do passado, o limite mínimo de rendimento para candidatura à habitação económica fixado pelo Chefe do Executivo e o limite máximo de rendimento para candidatura à habitação social são sempre “imediatamente” seguidos (o limite mínimo de rendimento para candidatura a habitação económica é igual ao limite máximo de rendimento para candidatura a habitação social). No entanto, não se exclui a possibilidade de o limite mínimo de rendimento fixado pelo Chefe do Executivo para a candidatura à habitação económica ser inferior ao limite máximo de rendimento para a candidatura à habitação social, uma vez que a expressão “não pode ser

or
es
B
A
A
✓
A
9C
林



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

superior”, constante da proposta de lei, já compreende implicitamente o significado de “ser inferior”.

Houve também deputados que se preocuparam com a chamada situação de “não conseguir chegar nem a uma nem à outra margem do rio.” Tanto para a candidatura à habitação económica como para a habitação social, é necessário satisfazer uma exigência que compreende dois aspectos: o limite de rendimento e o limite de património. E sempre que não se satisfaça um dos limites, não se pode apresentar candidatura. Na prática, existem situações em que o candidato e o seu agregado familiar satisfazem o limite de rendimento para a candidatura à habitação social, mas o seu património ultrapassa o limite estabelecido, por isso, ficam impossibilitados de se candidatar a ambas as habitações, sociais e económicas. E mais, não têm poder de compra suficiente para adquirir uma habitação no mercado privado. Por isso, esperam que o Governo preste a devida atenção ao assunto. Segundo os representantes do Governo, é difícil cuidar deste tipo de situação nos termos conceptuais do regime vigente.

Há ainda deputados que se preocupam com o cálculo do rendimento mensal. Na lei vigente, define-se que, para efeitos de cálculo, o rendimento mensal é o rendimento obtido durante o mês anterior ao acto de declaração ou a média de rendimento mensal obtido nos doze meses anteriores ao acto de declaração, sendo utilizado o valor mais favorável aos interessados. A fim de resolver as situações especiais de insuficiência de rendimentos, alguns deputados sugeriram a manutenção da prática de “duas al-

Handwritten marks and signatures on the right margin, including a checkmark and several illegible signatures.



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

ternativas”, ou seja, atender às condições mais favoráveis para os requerentes. Segundo a resposta dos representantes do Governo, adoptar a metodologia de escolher uma de entre duas soluções, irá agravar os trabalhos administrativos de cálculo da pontuação e gerar também situações injustas, por isso, sugeriram a manutenção da disposição prevista na proposta de lei.

3. Prazo de validade da lista e periodicidade dos concursos (artigo 25.º)

3.1. Regime de pontuação e ordenação (artigo 24.º e artigo 24º-A)

Na legislação em vigor, as candidaturas admitidas são graduadas por grupos prioritários, de acordo com a seguinte ordem: 1) Agregados familiares nucleares; 2) Agregados familiares não nucleares; e 3) Candidatos individuais. Em paralelo, de modo a atingir, da melhor forma, as finalidades da habitação económica, pode haver lugar a uma segunda graduação em cada um dos grupos, dando especial atenção a idosos e deficientes. Depois de efectuada a graduação, procede-se à ordenação dos candidatos, e recorre-se a sorteio informático em caso de empate. A lista com a ordenação dos candidatos caduca até à conclusão da venda de todas as fracções postas a concurso.

A proposta de lei aboliu o regime de graduação e ordenação vigente e passa a propor a adopção do regime de ordenação por pontuação. As candidaturas são ordenadas por ordem decrescente, tendo em conta as pontuações finais obtidas, e a selecção dos adquirentes é feita mediante a posição na lista definitiva de ordenação e a quantidade e tipologia das frac-



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

ções a atribuir (artigos 24.º-A e artigo 26.º). A Comissão discutiu a alteração deste regime e os seus efeitos.

Segundo a explicação do proponente, a alteração da forma de ordenação dos candidatos deve-se principalmente ao facto de a ordenação por graduação para cada concurso ser morosa e trabalhosa, exigindo vários meses para o seu processamento. O sistema de pontuação, ora sugerido, apresenta-se como solução mais simples e de fácil aplicação. Mais, a proposta de lei propõe a revogação do artigo 22.º da lei vigente (artigo 4.º da proposta de lei).

A Comissão concorda, em geral, com a adopção de um sistema de ordenação por pontuação, no entanto, entende que, em termos de política legislativa, deve tomar-se como referência a experiência do passado em matéria de ordenação por pontuação, definindo pormenorizadamente na proposta de lei os factores a ter em consideração na pontuação, para servir de guia na elaboração do mapa de pontuação. Após discussão, foram aditados à proposta de lei os seguintes factores: 1) A estrutura do agregado familiar; 2) A dimensão do agregado familiar; 3) O tempo de residência em Macau; 4) A existência de elementos idosos, portadores de deficiência ou menores; e 5) A proporção dos residentes permanentes da RAEM na composição do agregado familiar (Artigo 24º-A).

Alguns deputados sugeriram que, para além dos factores de avaliação referidos, o Governo deve tomar como referência os factores constantes do “Regime jurídico da habitação social”, procedendo à inserção de três facto-

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a checkmark and the name '林' (Lin).



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

res: o estado da habitação actual, o nível do rendimento *per capita* do agregado familiar e o tempo de espera após a dissolução da lista. Segundo os representantes do Governo, há dificuldades em elencar, na proposta de lei, todos os factores para efeitos de consideração, e mais, tal elenco iria levar à perda de flexibilidade. Na realidade, a proposta de lei prevê que “na fixação dos factores de ponderação deve ter-se em conta, nomeadamente (...)” Já se trata duma enumeração exemplificativa, ou seja, não se exclui a possibilidade de se ter em consideração outros factores. Em relação ao rendimento médio do agregado familiar, este factor é ponderado em caso de empate na classificação final, nos termos do n.º 5 do artigo em apreço.

No decurso da apreciação, a Comissão preocupou-se também com a questão de saber se os candidatos individuais vão passar a ser “figurantes” numa lista misturada com candidatos individuais e candidatos com agregados familiares, dando lugar a injustiças. Isto porque, de acordo com a concepção dos regimes constantes da proposta de lei, a classificação atribuída aos candidatos individuais é naturalmente inferior à atribuída aos candidatos com agregados familiares que têm sobretudo idosos. Se as habitações económicas forem limitadas e não se fizer distinção entre indivíduos que concorrem individualmente e aqueles que concorrem com agregados familiares, os candidatos individuais dificilmente conseguirão uma fracção. Assim sendo, houve membros da Comissão que sugeriram a definição de um determinado número de fracções para as candidaturas individuais e a criação de duas listas de ordenação, isto é, uma lista para os candidatos que

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'm' at the top, followed by several initials and signatures.



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

concorrem com os respectivos agregados familiares e uma lista para os candidatos individuais. O proponente respondeu que, até ao momento, ainda não estão reunidas as condições para tal.

3.2. Prazo de validade da lista definitiva de ordenação e periodicidade dos concursos (artigo 25.º)

O artigo 25.º consagra: “[o] prazo de validade da lista definitiva de ordenação cessa após promessa de venda de todas as fracções postas a concurso.” A Comissão também discutiu esta norma.

Nos termos da proposta de lei, a lista com a ordenação caduca após a venda das fracções. Houve um deputado que sugeriu que, com a implementação do sistema de ordenação por pontuação, se ponderasse transformar a lista de ordenação em lista de espera. Assim, poderia, por um lado, evitar-se que a fila de espera “acabasse” com a venda de todas as fracções, e que os candidatos à aquisição de habitação económica tivessem de voltar a apresentar candidatura e a ser ordenados em cada concurso; por outro lado, manter-se-ia a lista de espera, constituindo não só uma pressão necessária para o Governo planear e construir habitações económicas, como também forneceria dados científicos sobre a procura.

Com base nisto, alguns deputados propuseram ainda ao Governo que ponderasse o “mecanismo permanente” de candidatura à habitação económica, mantendo-se a lista de espera. Houve também deputados que sugeriram a fixação de uma periodicidade para a abertura de concursos para

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letters 'ca', 'es', 'A', and other illegible marks.



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

a aquisição de habitação económica (por exemplo, de três ou cinco anos), com vista a evitar a apresentação de candidaturas movidas pelo receio gerado pela incerteza da periodicidade dos concursos, fazendo reflectir a real situação da procura de habitação económica.

Segundo a resposta dos representantes do Governo, no âmbito da política de habitação pública, o Governo tem seguido o princípio de que a habitação social assume um papel principal e a habitação económica um papel secundário, construindo prioritariamente habitação social, enquanto política orientadora para garantir a vida da população. Mais, já foi conseguido um mecanismo de candidatura permanente para a habitação social. O Governo tem-se dedicado ao desenvolvimento da habitação económica, mas devido a factores como o planeamento, a concepção e a capacidade de execução das obras, não tem conseguido satisfazer, totalmente e num curto prazo, a procura por parte da sociedade. Assim, a curto prazo, não vai ponderar o mecanismo de candidatura permanente ou periódica para a habitação económica, porque, mesmo que existisse tal disposição, seria muito difícil concretizá-la na prática. Porém, não se exclui a possibilidade de se rever adequadamente a lei no futuro.

Quanto à validade da lista com ordenação dos candidatos, segundo os representantes do Governo, como cada concurso é separado por vários anos e em cada concurso é necessário apreciar a situação do rendimento e do património líquido dos agregados familiares, não faz muito sentido manter a lista de ordenação após a promessa de venda de fracções autó-

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a checkmark and several illegible signatures.



nomas. Considera, portanto, desnecessário manter a lista de ordenação após a promessa de venda de fracções autónomas.

4. Selecção dos adquirentes e verificação das qualificações (Artigo 26.º)

O n.º 2 do artigo em epígrafe (corresponde ao n.º 2 do artigo 19.º da versão inicial da proposta de lei) consagra que, antes da atribuição da habitação, o IH tem de proceder, nos termos do artigo 14.º, à apreciação dos requisitos do candidato e dos elementos do respectivo agregado familiar, para verificar se os mesmos continuam reunidos, mas quanto aos limites de rendimento mensal e ao limite máximo de património líquido, têm por base os montantes estabelecidos nos despachos do Chefe do Executivo mais recentemente publicados.

Segundo os esclarecimentos dos representantes do Governo, tendo em conta que todo o processo de candidatura à habitação económica é relativamente moroso, compreende a apresentação da candidatura, apreciação das candidaturas, venda e atribuição das chaves, leva mesmo vários anos, é normal que, no decurso do processo, os rendimentos e o património dos candidatos sofram alterações. Para garantir que a habitação económica é efectivamente utilizada por quem tem necessidade, antes da atribuição das habitações, procede-se a uma avaliação dos rendimentos e do património líquido dos candidatos e dos seus agregados familiares. A disposição que estabelece o seguimento dos valores constantes do despacho do Chefe do Executivo mais recente publicado aquando da apreciação tem

ca
cs
1/3
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



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

por objectivo assegurar que o respectivo valor corresponde à evolução do desenvolvimento económico e social.

A Comissão concorda com a necessidade da apreciação da situação de rendimento e património líquido dos candidatos e dos seus agregados familiares antes da atribuição das habitações, mas também discutiu sobre os problemas que poderiam surgir com a alteração dos limites de rendimento e de património, mediante despacho do Chefe do Executivo, antes do termo do mesmo processo.

A Comissão notou que a publicação, pelo Chefe do Executivo, dos novos montantes dos limites de rendimento e de património pode levar à exclusão dos candidatos e dos elementos do seu agregado familiar que, no início da candidatura, preenchiam os requisitos de rendimento e património. Neste caso, os respectivos candidatos e os seus agregados familiares serão excluídos, provavelmente não por causa das alterações dos seus próprios montantes de rendimentos e de património, mas apenas por causa do aumento dos critérios relativos aos limites.

Na realidade, a alteração dos montantes dos limites de rendimento e de património pode não só fazer com que os candidatos deixem de reunir os requisitos para o acesso à habitação económica, mas também fazer com que os mesmos não possam candidatar-se à habitação social. Por exemplo, após o aumento do limite mínimo de rendimento mensal por despacho do Chefe do Executivo, os rendimentos mensais dos candidatos e dos agregados familiares deixam de cumprir os limites e consequentemente



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

te reunir os requisitos para a aquisição de uma habitação económica. Entretanto, como o património líquido dos mesmos é superior ao limite máximo fixado para a habitação social, não podem candidatar-se a uma habitação social nem têm capacidade para adquirir uma habitação no mercado.

Neste sentido, a Comissão discutiu sobre a necessidade de se alterar os critérios de fixação de limites antes da conclusão do procedimento, e se os novos critérios de fixação de limites se aplicam apenas a novos pedidos, sem prejuízo da validade das candidaturas já apresentadas.

Segundo os representantes do proponente, atendendo à morosidade do procedimento de candidatura, a previsão de ser o Chefe do Executivo a divulgar, de acordo com a situação da evolução socioeconómica, os novos valores de rendimento e património tem a sua necessidade e razoabilidade. A ideia da política geral do Governo é garantir a articulação entre os regimes de candidatura à habitação social e de candidatura à habitação económica. Se o limite de rendimento for elevado e o candidato perder a oportunidade de candidatar-se à habitação económica, pode candidatar-se à habitação social. Ao mesmo tempo, adiantaram que confiam no Chefe do Executivo, que este, ao publicar o novo limite, irá considerar, de forma adequada, as mudanças socioeconómicas e de rendimento individual, entre outras situações.

ca
us
B
Z
ju
A
V
r
96
H



5. Regime da venda de habitação económica

5.1. Momento da celebração do contrato-promessa de compra e venda (n.º 1 do artigo 31.º)

Nos termos da legislação em vigor, os contratos-promessa de compra e venda das fracções só podem ser celebrados após a consignação da obra. Agora, sugere-se que o contrato-promessa de compra e venda da fracção seja celebrado apenas após a conclusão das obras de fundação, e se existirem caves ou pódio, o mesmo seja celebrado apenas no momento em que se verifique a conclusão das obras estruturais das mesmas.

A Nota Justificativa anexada à proposta de lei não esclarece sobre esta matéria, pelo que vários membros da Comissão questionaram o proponente sobre as razões que levaram a esta alteração.

Segundo os representantes do Governo, nos últimos anos têm ocorrido situações de acções judiciais de embargo de obra nova, relativamente a prédios construídos pelo Governo em regime de construção para habitação económica. Usualmente, estas acções judiciais são promovidas na fase do início da construção do edifício, suspendendo a execução da obra até decisão judicial transitada em julgado. Estas situações acarretam enormes prejuízos para o Governo, que se vê assim confrontado com a suspensão da execução da obra, e contratos de empreitada e de promessa de compra e venda já celebrados.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'A' and other illegible marks.



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

Por isso, o proponente teve a intenção de adiar a data da celebração do contrato-promessa de compra e venda para uma fase posterior, isto é, depois do começo das obras, a fim de evitar prejuízos maiores. A Comissão manifestou a sua concordância.

5.2. Os contraentes do contrato-promessa

O n.º 3 do artigo 31.º da versão inicial da proposta de lei previa que “[a] posição de contraente no contrato-promessa de compra e venda tem de ser assumida pelo representante do agregado familiar candidato ou candidato individual e qualquer elemento do agregado familiar indicado no boletim de candidatura que goze de capacidade jurídica e que seja residente permanente da RAEM (...)”.

No decurso da apreciação, foi alterada a modalidade da candidatura, ou seja, o indivíduo concorre individualmente ou concorre com o seu agregado familiar, deixou de admitir o “agregado familiar” como sujeito de candidatura, e como é natural, deixou de existir o conceito de “agregado familiar candidato” (artigo 6.º, n.ºs 1 e 2 do artigo 14.º). Na sequência dessa alteração, existe a necessidade de alterar as disposições relativas aos contratantes do contrato-promessa de compra e venda. Na nova versão da proposta de lei, o Governo sugere que a qualidade de contraente se limite ao requerente, não sendo permitida a indicação de outros membros do agregado familiar no boletim de candidatura para assumir a qualidade de contraente (n.º 3 do artigo 31.º).

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

A Comissão reparou que as novas disposições não afectam o direito de propriedade dos cônjuges, pois caso o candidato se encontre casado sob o regime de comunhão geral de bens⁷ ou sob o regime da comunhão de adquiridos⁸, a fracção adquirida pelo candidato incorporará o património comum do casal; caso o candidato se encontre casado sob o regime de separação total de bens, a fracção adquirida constituirá bem próprio.

No entanto, como a versão alterada da proposta de lei restringe o âmbito dos contraentes, exclui-se a possibilidade de outros elementos do agregado familiar serem co-proprietários. A Comissão discutiu sobre a possibilidade de permitir que outros elementos do agregado familiar com capacidade jurídica (incluindo o cônjuge, os pais ou irmãos) celebrem, em conjunto, o contrato-promessa de compra e venda, e tal não se limite apenas a uma pessoa-candidata, uma vez que considera que essa medida

⁷ Código Civil - artigo 1609.º - "Se o regime de bens adoptado pelos cônjuges for o da comunhão geral, o património comum é constituído por todos os bens presentes e futuros dos cônjuges, que não sejam exceptuados por lei".

⁸ Código Civil - artigo 1603.º - "Se o regime de bens adoptado pelos cônjuges for o da comunhão de adquiridos, cada cônjuge conserva o domínio e fruição dos bens que lhe pertencem à data do casamento ou da adopção superveniente desse regime de bens e passa a ser titular em comunhão com o outro cônjuge dos bens adquiridos por qualquer dos cônjuges na constância desse regime, que não sejam exceptuados por lei."



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

permite mais flexibilidade. Na realidade, tanto a lei vigente⁹ como as disposições da versão inicial da proposta de lei permitem que várias pessoas sejam simultaneamente contraentes.

Segundo o proponente, os procedimentos de candidatura à aquisição de habitação económica devem ser suficientemente rigorosos. A qualidade de contraente e proprietário é limitada ao próprio candidato, com vista a evitar o aparecimento de fenómenos de abuso ou “empréstimo de cabeças”. Isto porque, os agregados familiares que têm idosos conseguem mais pontuação ou ficar num lugar mais alto da lista, e há agregados familiares que utilizam os idosos como “representantes do agregado familiar” para formular a sua candidatura, embora os encargos com as prestações bancárias sejam efectivamente suportados pelos restantes membros, que são mais jovens. Para evitar o surgimento ou a redução de situações destas e a fim de conseguir concretizar a correspondência entre “quem se candidata e quem assume as obrigações contratuais”, é necessário determinar que o requerente apresente o pedido e o contrato seja celebrado pelo mesmo.

⁹ O n.º 3 do artigo 31.º da Lei n.º 10/2011 (Lei da Habitação Económica) consagra: “A posição de contraente no contrato-promessa pode ser assumida por qualquer dos candidatos com capacidade jurídica, que seja residente permanente da RAEM.”



5.3. Preço de venda da habitação económica

Relativamente a este assunto, a versão inicial da proposta de lei sugeria apenas a alteração do regime de publicação do preço de venda das fracções constante do regime de habitação económica, passando a recorrer ao despacho do Chefe do Executivo (n.º 1 do artigo 32.º) em vez de ao diploma complementar em vigor. Porém, não se procedeu a qualquer alteração dos critérios de fixação do preço de venda previstos no n.º 2 do artigo 32.º da Lei n.º 10 / 2011.

No entanto, a proposta de lei altera significativamente a natureza da habitação económica, nomeadamente as matérias dos encargos de inalienabilidade previstos na lei vigente e o regime de compensação no regime de revenda, o que levou a Comissão a reconsiderar e a discutir em conjunto sobre os preços de venda inicial e as vendas subsequentes das habitações económicas, incluindo sobre os preços que poderão ajudar os residentes a resolver as suas necessidades habitacionais e demonstrar a política de habitação pública do Governo. Foram manifestados diferentes pontos de vista e a Comissão espera que o proponente pondere equilibradamente os diversos factores.

Segundo o n.º 2 do artigo 32.º da lei vigente e a prática actual, um dos factores fulcrais para a fixação do preço de venda das fracções é o critério

an

os
B

A

for

A

J

for

ge

林



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

da capacidade aquisitiva¹⁰. Durante a apreciação na especialidade da proposta de lei, o Governo propôs a alteração do regime vigente de fixação do preço de venda das fracções, substituindo a capacidade por custo de aquisição. De acordo com a nova solução sobre o preço de venda da fracção ora proposta pelo Governo, na fixação do preço de venda da fracção devem ser tomados em consideração, nomeadamente, três critérios ou factores: o prémio de concessão, os custos de construção e os custos administrativos (n.º 2 do artigo 32.º).

Segundo o Governo, existem alguns critérios ou factores de avaliação, tais como o poder de compra do candidato, a localização e a orientação do edifício, etc., que, por conterem alguma subjectividade, podem fazer com que o preço de venda não seja igual ao custo real básico.

Em vez disso, usando critérios ou factores relacionados com o custo, os preços podem ser mais objectivos e fáceis de calcular, pois são transparentes e bem conhecidos por todos.

A Comissão entende que a adopção de critérios como a capacidade aquisitiva e o custo tem vantagens e desvantagens, mostrando-se preocupada com a margem de variação do preço de venda da habitação econó-

¹⁰ Na prática, o preço de venda das fracções de habitação económica foi fixado de acordo com os rendimentos dos candidatos à habitação económica, tendo por base 70% do crédito hipotecário, 20 anos de prestações bancárias, 2,375% de juros e o peso de 30% das prestações bancárias nas receitas da família.



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

mica se o preço for fixado com base no custo, e com o seu impacto na capacidade de aquisição dos residentes, esperando que se evite a atribuição de encargos excessivos aos compradores devido ao ajustamento dos preços de venda, que pode resultar assim na redução da sua qualidade de vida.

Face ao exposto, os representantes do Governo fizeram uma apresentação detalhada sobre método de cálculo do preço de venda das fracções. De acordo com as informações prestadas pelos representantes do Governo, o preço será obtido pela seguinte forma: o custo de construção da área bruta de cada edifício (incluindo a construção de garagens, de lojas de apoio ou comércio e a construção de *pódios*), acrescido do valor do prémio de concessão do terreno e dos custos administrativos, será dividido pela totalidade de metros quadrados de construção de área útil - a única área efectivamente usada para fins habitacionais - a colocar em concurso. Assim, o preço de cada fracção é determinado pelo número de metros quadrados de área útil que efectivamente possui.

Veja-se o exemplo de uma habitação económica com 45 metros quadrados. O preço de venda desta habitação é cerca de 1,6 milhões de patacas. Devido à alteração da fórmula de cálculo, o preço da mesma habitação, segundo simulação, vai passar a ser 2,2 milhões patacas, então, segundo as estimativas, o preço aumenta entre 3 e 40%. Certo é que os representantes do Governo voltaram a afirmar que o preço de venda seria apenas o resultado de um cálculo simulado e que o preço de venda final ia

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'u' at the top, followed by 'er', 'B', a crossed-out signature, 'ju', 'A', 'J.', 'A', '96', and another signature.



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

ser fixado por despacho do Chefe do Executivo. A proposta de lei apenas prevê que os factores a ter em conta na fixação dos preços incluem o prémio, os custos de construção e os custos administrativos, mas não especifica a percentagem que ocupa no preço nem o valor em concreto. Tudo isto vai passar a ser determinado por despacho do Chefe do Executivo, por isso, acredita-se que existe uma certa flexibilidade na fixação dos preços.

No decurso da discussão, houve deputados que questionaram se, para além dos três requisitos acima referidos, se iria ainda considerar a capacidade aquisitiva do candidato como um dos factores a ter em conta na fixação do preço de venda da habitação. Segundo as respostas dos representantes do Governo, o preço de venda das fracções será fixado de acordo com os factores definidos na lei, e o Governo espera que preço da venda siga o princípio de "não obter lucro nem sofrer prejuízos". Ainda segundo os mesmos, aquando da fixação do preço da habitação económica, vão ser tidos em consideração vários factores, e o preço de venda da habitação económica será certamente inferior ao preço do mercado privado de habitação, a fim de garantir que os requerentes tenham capacidade económica suficiente para pagar tais preços.

5.4. Termo de autorização (Artigo 34.º)

A Comissão discutiu também o termo de autorização e os pressupostos da respectiva emissão.

ca
cs
B
A
ju
A
✓
李
92
林



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

O n.º 4 do artigo 14.º da Lei n.º 11/2010 em vigor consagra que “os candidatos não podem ser ou ter sido, nos cinco anos anteriores à data da apresentação da candidatura e até à data de celebração da escritura pública de compra e venda da fracção” promitentes-compradores ou proprietários de fracção autónoma com finalidade habitacional ou terreno na RAEM ou concessionários de terreno do domínio privado da RAEM. Correspondentemente, o n.º 2 do artigo 14.º vigente estipula que, antes da emissão do termo de autorização e da celebração da escritura pública, há lugar à confirmação dos requisitos (não podem ser proprietários de fracção autónoma com finalidade habitacional ou ser concessionários de terreno).

O n.º 8 do artigo 14.º da proposta de lei consagra um critério menos restritivo no tocante à delimitação temporal, passando a ser até à “data da celebração do contrato-promessa de compra e venda” em vez de “até à data da celebração da escritura pública de compra e venda”. Por outras palavras, de acordo com o novo pensamento da proposta de lei, não possuir fracções com finalidade habitacional e não poder ser concessionário de terrenos limitam-se ao período anterior à celebração do contrato-promessa, e a partir daí, a lei deixou de impor tal limitação. Porém, o n.º 2 do artigo 34.º da proposta de lei mantém a ideia na lei vigente, isto é, confirmar se se ter ou não ou não uma fracção autónoma com finalidade habitacional e ser ou não concessionário de terreno, antes da emissão do termo de autorização.

Isto quer dizer que os requisitos para a emissão do termo de autorização sobrepõem-se aos requisitos para a celebração do contrato-promessa

ca
os
B
E
ji
A
✓
*
92
林



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

de compra e venda. A Comissão questionou o seguinte: Porque é que ainda é necessário proceder a uma nova apreciação da situação do candidato? Não será uma repetição do procedimento? Se se afirmar que isto tem por causa a prudência, porque é que só diz respeito ao n.º 8 do artigo 14.º (não podem ser proprietários de fracção habitacional e concessionários de terreno) em vez de se proceder a uma apreciação global para confirmar se estão reunidos os requisitos previstos no artigo 14.º?

Segundo a resposta dos representantes do Governo, a emissão do termo de autorização segue a prática actual. O IH emite o termo de autorização e conclui todo o processo de compra e venda da habitação económica na presença de notário. Esta etapa é necessária. A consagração de reconfirmação do requisito, isto é, se o comprador possui fracção com finalidade habitacional, é muito importante.

6. Ónus de inalienabilidade e venda de fracções

6.1. Disposições legais vigentes

A fim de assegurar que as habitações económicas se destinem a satisfazer as necessidades habitacionais das famílias em situação vulnerável e não sejam um instrumento de investimento ou especulação, é necessário fixar os respectivos limites para a sua alienação. Esta é uma regra comum dos regimes sobre a habitação económica em vários países e regiões.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

A lei vigente em Macau prevê tal limitação. De facto, nos termos dos artigos 37.º e 38.º da Lei n.º 10/2011, o prazo normal do ónus de inalienabilidade de habitação económica é de dezasseis anos. Terminado este prazo, o ónus de inalienabilidade cessa automaticamente e as fracções de habitação económica poderão reunir condições para entrar no mercado privado de habitação, deixando de ter a natureza de habitação económica.

O regime vigente prevê, também, o levantamento do ónus de inalienabilidade, devidamente autorizado pelo presidente do Instituto de Habitação, antes do decurso do citado prazo de dezasseis anos, em casos excepcionais, e vendida a habitação a residentes permanentes que preencham os requisitos previstos no artigo 14.º. O prazo de inalienabilidade do novo adquirente termina também no termo do prazo de dezasseis anos a contar da data de emissão da licença de utilização da fracção (Artigo 39.º da Lei n.º 10/2011).

Nos termos do artigo 40.º da Lei n.º 10/2011, decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade, a habitação só pode ser vendida após o pagamento de uma compensação ao IH, e este goza de preferência na compra e venda.

6.2. Disposições e alterações da proposta de lei

Na proposta de lei em apreciação, o proponente sugere o cancelamento do prazo de inalienabilidade, isto é, o ónus de inalienabilidade deixa

ca
cs
1/3
B
ju
A
J
8
12
A



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

de ter termo. Não obstante, após a celebração da escritura pública, ou mesmo depois de decorridos 6 anos, em caso devidamente fundamentado, a habitação pode ser vendida ao Instituto de Habitação (artigo 38.º).

A Comissão discutiu a referida alteração da proposta de lei, incluindo o facto de a lei da habitação económica ainda não ter entrado em vigor sequer há 10 anos, logo, o prazo de inalienabilidade de 16 anos ainda não está completado, e a falta de informações sobre a situação da venda das habitações após o termo do referido prazo de inalienabilidade. Assim sendo, porque é que o proponente alterou precipitadamente a política legislativa original? A proposta de lei prevê um ónus de inalienabilidade sem termo, correspondendo a um vínculo permanente. Não será excessiva essa restrição ao direito de propriedade dos interessados?

Segundo os esclarecimentos dos representantes do Governo, embora a lei vigente preveja o ónus de inalienabilidade, certo é que o preço inicial da venda da fracção é inferior ao preço de mercado e, quando a habitação entrar no mercado privado, após o termo do prazo de inalienabilidade, vai continuar a existir margem de lucro de investimento, ainda que tenha sido paga a compensação ao Governo. Por isso, a proposta de lei introduziu alterações, proibindo a entrada da habitação económica no mercado privado, com o objectivo de garantir a “natureza pública da habitação económica”, de prosseguir a meta de apoiar os residentes na resolução dos problemas habitacionais e eliminar a natureza de investimento da habitação económica. As restrições ao direito de propriedade baseiam-se principalmente no

ca
or
is
E
ju
A
J
8
9E
H



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

facto de a natureza e as características da habitação económica serem diferentes das das fracções do mercado privado.

Na versão inicial da proposta de lei previa-se que, após a satisfação de determinadas condições e autorização do IH para o levantamento do ónus de inalienabilidade, este Instituto podia exercer o direito de preferência no momento da venda da fracção. Se este não exercer esse direito, os novos adquirentes serão designados de acordo com a lista ordenada ainda válida; quando a lista caduca ou não existem mais listas, a habitação será vendida aos demais residentes permanentes (Artigos 38.º, n.ºs 1 a 4 da versão inicial).

— As disposições sobre a ordem e a operacionalidade da venda das fracções suscitaram muitas dúvidas no seio da Comissão, especialmente no caso de o IH não exercer o direito de preferência. Como é que se entende então a “caducidade da lista de ordenação”? Mais, qual o procedimento que se vai seguir para vender a habitação a outros residentes permanentes da RAEM? No decurso da discussão na especialidade, o proponente abandonou a disposição inicial prevista sobre a ordem de venda e passou a propor que se estipulasse que, caso o proprietário tivesse intenção de vender a fracção, a mesma teria de ser vendida ao IH (n.º 1 do artigo 38.º).

O preço de revenda da fracção foi também uma das questões mais importantes discutidas no seio da Comissão. A versão inicial da proposta de lei previa uma fórmula ainda mais complexa para o cálculo do preço de

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

venda (n.º 4 do artigo 38.º da versão inicial). A Comissão discutiu o seguinte: qual foi o fundamento para a determinação do preço de venda na proposta de lei? A fórmula foi estipulada de forma razoável? Se a venda da fracção vai resultar em prejuízos para o proprietário e este não a quiser vender, então o que se vai fazer para incentivar a circulação das fracções, revitalizar os recursos de habitação económica e concretizar o objectivo legislativo de distribuição racional dos recursos de habitação económica?

Segundo a explicação dos representantes do Governo, o preço de venda da habitação económica previsto na proposta de lei baseia-se principalmente na eliminação da natureza de investimento das fracções e na eliminação das previsões sobre esta natureza de investimento. O facto de o proprietário querer ou não voltar a vender o imóvel não é o primeiro factor a considerar. Durante a apreciação, o proponente sugeriu a simplificação do método de cálculo do preço de venda, estipulando que o preço de venda da fracção é igual ao preço pago pelo proprietário aquando da compra da fracção ao IH, sendo deduzidos os encargos com as obras necessárias à reposição das condições de habitabilidade da fracção e os encargos com as despesas de condomínio ainda não pagas (artigo 38.º, n.º 2).

Tendo em conta esta disposição, as fracções vendidas ao IH continuam a ter a natureza de habitação económica – mantendo a natureza pública –, e são atribuídas pelo IH, de forma adequada, aos residentes com necessidades habitacionais, não entrando no mercado da habitação privada. A Comissão acolheu a opção legislativa e as explicações do proponente.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'L' and several illegible signatures.



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

Mais se diga que, durante o processo de apreciação, o proponente sugeriu que a competência para o levantamento do ónus de inalienabilidade passasse do Presidente do Instituto de Habitação para o Chefe do Executivo, e as razões do levantamento do ónus foram alteradas, deixando de se elencar taxativamente como justificação “a morte ou deficiência profunda do promitente-comprador ou do proprietário ou, em casos excepcionais, de elementos dos respectivos agregados familiares”, passando a redacção a conter apenas o conceito indeterminado de “motivos justificados”. A Comissão preocupou-se com a eventual inconveniência do procedimento administrativo decorrente da autorização do Chefe do Executivo, e se o Presidente do Instituto deveria ser ou não o titular competente para apreciar e autorizar os pedidos. Segundo o Governo, devido às circunstâncias excepcionais e tendo em conta a tendência legislativa recente do Governo da RAEM, os poderes do Governo da RAEM foram gradualmente transferidos, depois da transferência da soberania, dos Directores para o Chefe do Executivo, e o Chefe do Executivo delega competências nos Secretários ou nos Directores para o exercício das correspondentes funções.

ca
cs
B
A
A
A
A
A
A

7. Regime sancionatório

7.1 Disposições vigentes

Tendo em conta a finalidade da construção de habitação económica - que é a de apoiar os residentes da RAEM com determinados níveis de



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

rendimento e património na resolução dos seus problemas habitacionais -, a proposta de lei impõe que as fracções se destinem exclusivamente a habitação própria do promitente-comprador ou do proprietário e dos respectivos agregados familiares (n.º 1 do artigo 5.º da Lei n.º 10/2011). Ou seja: a lei impõe dois condicionalismos: 1) que a fracção se destine a fins habitacionais; e 2) que ela sirva de habitação para o promitente-comprador ou o proprietário e os respectivos agregados familiares.

As infracções administrativas previstas na Lei da habitação económica vigente visam principalmente os actos que violam as finalidades acima referidas, incluindo a cedência da fracção, a título oneroso ou gratuito, para habitação de outrem, que é sancionada com multa de 10% a 30% do preço da venda inicial; na prática do mesmo acto pelo proprietário, o valor da multa é de 10% a 30%; e o promitente-comprador ou proprietário que proceda ao arrendamento parcial de fracção de habitação económica é punido com multa de 2% a 5% do preço da venda inicial da fracção (Artigos 51.º, n.ºs 1 a 3 da Lei n.º 10 / 2011).

No caso de incumprimento, pelo promitente-comprador ou elementos do agregado familiar, do prazo indicado para fazer cessar a situação de infracção a que se refere o n.º 1 e o n.º 2 do artigo 51.º, o IH pode resolver o contrato-promessa de compra e venda (n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 10/2011).

ca
os
B
P
ju
h
V.
+
9E
林



7.2. Aditamentos à proposta de lei e respectivas alterações

A proposta de lei propõe que, com base no regime sancionatório vigente, se alargue o âmbito das infracções administrativas e das sanções, isto é, o promitente-comprador e os elementos do seu agregado familiar que, sem motivo justificado, não residam na respectiva fracção, pelo menos, 183 dias durante um ano, são punidos com multa de 15% a 30% do preço de venda inicial da fracção (n.º 3 do artigo 51.º da versão inicial).

A Comissão, perante o novo conteúdo do regime sancionatório da proposta de lei, procedeu a uma ampla discussão sobre todo este regime.

Em primeiro lugar, a Comissão prestou atenção à necessidade da aplicação de sanções e à viabilidade da fiscalização. Segundo a explicação dos representantes do Governo, tendo em conta a natureza da habitação económica, para evitar que a finalidade da construção da mesma seja distorcida pelo seu uso ilícito, é necessário estabelecer sanções para os actos de utilização ilegal da habitação económica. As novas disposições sancionatórias ora introduzidas na proposta de lei têm por objectivo evitar o desperdício de recursos resultante da insuficiência da residência ou da desocupação. De facto, existem dificuldades na execução da lei e na fiscalização por parte do Governo, razão pela qual, normalmente, na fiscalização se recorre à denúncia e à inspecção por amostragem; porém, o objectivo principal deste artigo é produzir efeitos dissuasores, portanto, espera-se que não surjam situações de críticas da sociedade devido ao desperdício

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

de recursos por incumprimento do prazo de residência nas habitações públicas.

Em segundo lugar, quanto ao novo regime sancionatório, a Comissão reparou que o caso de um ou alguns elementos do agregado familiar não residirem em permanência na habitação é diferente da situação de fracção em estado devoluto. A Comissão entende que, se for este último caso, fica demonstrado que o promitente-comprador ou o proprietário não têm necessidade urgente da fracção, por isso, regular esta situação é necessário e razoável, uma vez que existe, de facto, desperdício de recursos. No entanto, existe também elevada probabilidade de algum ou alguns elementos do agregado familiar habitarem a casa menos de 183 dias por ano por causa de trabalho, modo de vida, estudos ou tratamento médico, por isso, é difícil classificar estas situações como irracionais. A proposta de lei regula estas situações, e mesmo admitindo que são justificáveis, certo é que, na prática, não só são difíceis de detectar, como também facilmente poderão gerar controvérsias. Assim sendo, a Comissão discutiu com os representantes do Governo sobre a necessidade de limitar as sanções a aplicar às situações das habitações em estado devoluto.

Segundo a explicação dos representantes do Governo, esta disposição destina-se a responder às solicitações da sociedade, porque esta tem criticado o comprador, o proprietário e os elementos do seu agregado familiar por não utilizarem as fracções para habitação própria após a compra. O objectivo da proposta de lei é demonstrar que, após a aquisição da fracção,

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a checkmark and the name '林' (Lin).



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

o comprador e os elementos do agregado familiar têm a responsabilidade de utilizar a habitação económica para fins de habitação própria, sob pena de serem punidos. Claro que o Instituto de Habitação concede o direito de apresentar justificação aos interessados que tenham residido na casa menos de 183 dias.

Mais uma vez, a Comissão discutiu sobre o aumento do valor das multas na proposta de lei e até sobre o valor total das multas previstas na lei, considerando que os mesmos são demasiado elevados. Por exemplo, na versão inicial da proposta de lei, a multa aplicada ao promitente-comprador correspondia a 10% a 30% do preço da venda inicial e, agora, a multa aplicável aos proprietários e promitentes-compradores corresponde a 10% a 40% do preço da venda inicial. A Comissão entende que o montante da multa ascende à centena de milhares ou até a várias centenas de milhares de patacas, e que existe manifesta desproporcionalidade entre o montante da multa e o grau de ilegalidade, constituindo encargo difícil de suportar para os proprietários ou promitentes-compradores deste tipo de habitação.

Após uma discussão profunda, o proponente, com base na auscultação das opiniões da Comissão, reformulou as matérias constantes de todo o regime sancionatório, procedendo, especialmente, a uma redução drástica do valor das multas, que foi de cerca de 50% (n.ºs 1 a 3 do Artigos 51.º).

ca
es
B
A
A
V.
A
G
A



8. Regime transitório

Uma vez que o âmbito das alterações à Lei n.º 10/2011 é muito amplo, a Comissão prestou especial atenção às disposições transitórias e procedeu a uma análise pormenorizada sobre as matérias relativas ao regime transitório, esperando que as alterações ora introduzidas pela proposta de lei não afectem a situação jurídica dos promitentes-compradores de habitação económica, dos proprietários e dos candidatos que apresentaram candidatura antes da entrada em vigor da proposta de lei.

Segundo os representantes do Governo, em princípio, as disposições da nova lei só se aplicam às candidaturas cujas habitações já estiverem concluídas ou se encontrem em curso de construção, à venda e aos termos posteriores após a sua entrada em vigor, sem prejuízo dos promitentes-compradores que adquiriram habitação económica antes da entrada em vigor da presente lei, dos direitos do proprietário e as candidaturas que estão em curso, com excepção de algumas das disposições de benefício previstas na proposta de lei.

Na realidade, a maior parte do artigo 3.º (Disposições transitórias) da versão inicial da proposta de lei já reflectia a referida intenção legislativa, mas o seu n.º 5 demonstra que as novas disposições sancionatórias e consequências da resolução do contrato-promessa se aplicam aos promitentes-compradores e proprietários já existentes. O mesmo n.º 5 consagrava que “os artigos 51.º e 53.º da Lei n.º 10/2011, alterados pela presente lei, são aplicáveis às infracções cometidas após a entrada em vigor da presen-

ca

os
B

Q

ju

A

Y

+

92

林



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

te lei pelos promitentes-compradores e proprietários que, antes da entrada em vigor da presente lei, já se tenham candidatado à compra de habitação económica, ao abrigo da Lei n.º 10/2011”.

Esse tipo de disposições sancionatórias tem efeito semelhante à retroactividade. Após discussão, o proponente eliminou esta disposição, de modo a concretizar a nova ideia legislativa de que a nova lei só se aplica a situações futuras, não produzindo efeitos retroactivos.

IV — Apreciação na especialidade:

A Comissão não só discutiu as matérias acima referidas, como também as questões técnico-jurídicas relacionadas com o teor da proposta de lei. Com os esforços conjuntos da Comissão, do Governo e das assessorias de ambas as partes, as matérias constantes e a redacção da proposta de lei foram substancialmente melhoradas.

Cumpre-nos prestar os seguintes esclarecimentos sobre as alterações introduzidas nos artigos seguintes da Lei n.º 10/2011:

1. Artigo 1.º da proposta de lei (Alteração à Lei n.º 10/2011) - Este artigo regula essencialmente o objecto da proposta de lei, ou seja, as alterações à Lei n.º 10/2011.

Para cumprir as normas de legística formal, foi aditado o n.º 1, com o objectivo de alterar a epígrafe do Capítulo II da lei vigente, uma vez que a

ca
es
13
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
An
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



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

proposta de lei revoga o artigo 13.º (Reserva de fracções) e o artigo 15.º (Requisitos especiais) do Capítulo II da lei vigente, o que levou à alteração estrutural do Capítulo II e à consequente necessidade de alterar a epígrafe deste.

A redacção do n.º 2 deste artigo manteve-se basicamente igual à da versão inicial da proposta de lei, tendo-se eliminado apenas a referência ao artigo 39.º que, na lei vigente, regula a natureza e as restrições da venda das fracções, após a cessação do ónus de inalienabilidade. Na versão inicial da proposta de lei, este artigo tinha sido alterado para “direito de preferência”, prevendo-se que, em caso de levantamento do ónus de inalienabilidade, o IH gozava do direito de preferência nos actos subsequentes de alienação. No entanto, durante o processo de apreciação, o proponente sugeriu que as fracções de habitação económica fossem classificadas sempre como públicas, portanto, se o proprietário vier a alienar a fracção, só pode transmiti-la ao IH. Como as fracções de habitação económica não podem entrar no mercado privado, a determinação de ser o IH a exercer o direito de preferência e os procedimentos respectivos deixam de fazer sentido, assim, o artigo 39.º não foi alvo de alterações, foi antes revogado, através do artigo 4.º (Revogação) da proposta de lei.

2. Artigo 6.º (Definições) - Foram eliminadas deste artigo as definições de “Agregado familiar nuclear”, “Agregado familiar não nuclear”, “Agregado familiar candidato”, e “Representante do agregado familiar can-

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the bottom.



3. Artigo 14.º (Requisitos) - As normas que compõem este artigo sofreram quase todas alterações na sequência da modificação das políticas e técnicas em comparação com as que constavam da versão inicial, a fim de as tornar mais claras e razoáveis.

No n.º 1 do artigo aditou-se uma nova parte, para demonstrar que, na candidatura à habitação económica, os residentes da RAEM podem candidatar-se a título individual ou juntamente com os agregados familiares. O objectivo do aditamento numa ressalva neste número é demonstrar que o cônjuge que não possui o estatuto de residente de Macau também pode participar na candidatura à habitação económica como membro do agregado familiar.

A alteração do n.º 2 reflecte, principalmente, os resultados da discussão, em sede de Comissão, sobre a idade dos candidatos, distinguindo-se claramente os dois tipos de candidaturas: 1) Se se concorrer com agregado familiar, deve ter completado 18 anos de idade, ser residente permanente da RAEM e residir na RAEM há, pelo menos, sete anos, consecutivos ou intercalados; e 2) se se apresentar a candidatura individualmente, deve ter completado 23 anos de idade, ser residente permanente da RAEM e residir na RAEM há, pelo menos, sete anos, consecutivos ou intercalados.

O n.º 3 diz respeito aos limites de rendimento e património. As alterações introduzidas na proposta de lei não modificam o teor substancial das normas vigentes, apenas incidiram na actualização, a nível técnico, da ex-

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'L' at the top, followed by several other marks and a large signature at the bottom.



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

pressão “candidato” para “candidato e os elementos do seu agregado familiar”. Nos termos da lei vigente, todos os elementos do agregado familiar são candidatos e, com as alterações introduzidas na presente proposta de lei, o candidato passa apenas a ser o indivíduo que apresenta a candidatura. Após as alterações introduzidas, o conceito e a linguagem tornaram-se mais precisos e rigorosos. Consequentemente, a expressão em causa foi sendo alterada ao longo do texto da proposta de lei.

Os n.ºs 4 e 5 referem-se à participação do candidato e do cônjuge do membro do agregado familiar na candidatura. A versão inicial previa que o cônjuge não podia participar na candidatura se não fosse residente da RAEM, mas o seu rendimento e património era contabilizado. Agora, o cônjuge do candidato e dos elementos do agregado familiar devem ser incluídos no boletim de candidatura como fazendo parte integrante do agregado familiar, mesmo que não sejam residentes da RAEM. Caso o casamento seja celebrado após a apresentação da candidatura, aquando da selecção e apreciação da elegibilidade, é necessário inserir o cônjuge no boletim de candidatura.

O n.º 6 prevê que o candidato tem de permanecer na RAEM, pelo menos, 183 dias nos 12 meses anteriores à data de apresentação da candidatura. Isto demonstra que o candidato tem uma estreita ligação com a RAEM e tem necessidade de habitação económica, no entanto, isso não se exige aos elementos do agregado familiar na fase da candidatura. No n.º 7 prevêem-se as isenções para as situações em que o candidato não se encon-

ca
cb
12
A
ju
A
✓
A
GE
林



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

tra em Macau. A Comissão manifestou a sua concordância, tendo apenas introduzido alguns ajustamentos e melhorias técnicas.

O n.º 8 refere-se essencialmente às proibições impostas a quem tem propriedades, a quem terrenos ou a quem é concessionário de terrenos. O limite de tempo previsto na versão inicial da proposta de lei era “10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura e até à data de escolha da fracção”. “Data de escolha da fracção” é uma expressão principalmente adoptada na prática, para evitar ambiguidades ou controvérsias na interpretação, passou-se a adoptar a expressão “data da celebração do contrato-promessa”, reforçando-se o rigor e a clareza. Além disso, devido às necessidades decorrentes da prática, com base nas expressões “promitente-comprador” e “proprietário”, foram aditadas as expressões “co-promitente comprador” e “comproprietário”, por forma a evitar polémicas que possam vir a surgir na prática.

No n.º 9 elencam-se cinco limitações para a candidatura à habitação económica, tendo sido introduzidas apenas pequenas melhorias técnicas.

O n.º 10 refere-se ao levantamento das restrições relativas à candidatura à habitação económica. Para além de se eliminar as restrições injustificadas impostas aos cônjuges, constantes da versão inicial da proposta de lei, a redacção foi alvo de melhorias de natureza técnica.

4. Artigo 16.º (Limites de rendimento mensal) – O conceito de “candidato” na lei vigente e na versão inicial da proposta de lei sofreu alte-

ca
cs
B
E
ju
An
J
K
G
H



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

rações, por isso, na versão final da proposta de lei, alterou-se a expressão “candidato” para “candidato e elementos do seu agregado familiar”, tratando-se de uma alteração de natureza técnica que não altera o conteúdo substancial da norma constante da proposta de lei.

Por outro lado, na alínea 2) do n.º 5 deste artigo, foi aditada uma ressalva, passando os rendimentos mensais a incluir, salvo disposição em contrário, os abonos e pensões de aposentação ou reforma. A regra aditada é semelhante à da alínea 9) do artigo 3.º da Lei n.º 17/2019 (Regime jurídico da habitação social), e visa manter uma certa flexibilidade do regime no respeitante ao cálculo dos rendimentos.

5. Artigo 17.º (Limite máximo de património) - O conceito de “candidato”, constante da lei vigente e da versão inicial da proposta de lei, foi alvo de ajustamentos técnicos, passando para “candidato e dos elementos do seu agregado familiar”, por forma à respectiva articulação com a alteração da forma de candidatura, sem alterar o conteúdo substancial da norma.

6. Artigo 18.º (Declaração de rendimentos e património)

A proposta de lei mantém o disposto no n.º 1 vigente, no entanto, devido a uma nova ideia quanto à forma de candidatura, a redacção do n.º 1 foi ligeiramente ajustada.

Após discussão, passa-se a exigir que os cônjuges sejam integrados no boletim de candidatura, como parte integrante do agregado familiar, in-

ca
cs
R
A
ju
A
V
A
ge
林



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

dependentemente de serem ou não residentes da RAEM (n.ºs 4 e 5 do artigo 14.º). A declaração de rendimentos e bens prevista no n.º 1 deste artigo já é suficiente para abranger as questões conjugais, não havendo necessidade de voltar a consagrar regras em separado. Por isso, é necessário revogar os n.ºs 2 e 3 deste artigo em vigor.

7. Artigo 19.º (Concurso público) – Procedeu-se ao ajustamento e aperfeiçoamento da redacção do n.º 1 da versão inicial da proposta de lei. O proponente deslocou o teor do n.º 2 da versão inicial da proposta de lei para o n.º 2 do artigo 26.º.

8. Artigo 20.º (Abertura e publicitação do concurso) – este artigo mantém a redacção da versão inicial, apenas sofreu uma pequena correcção relativamente à forma verbal, que passou de “deve” para “devem”, no n.º 1 da versão portuguesa.

9. Artigo 21.º (Candidatura) - Este artigo veio alterar o conteúdo da lei vigente e da versão inicial, no sentido de clarificar tecnicamente a diferença entre “candidato” e “elemento do agregado familiar” e de tornar a redacção mais precisa, aditamento este que não constitui uma alteração substancial.

Por outro lado, relativamente à questão dos elementos a entregar, previstos no n.º 5, a expressão “através de representante” foi alterada para

ca
es
B
Z
A
A
✓
A
E
林



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

“por quem esteja devidamente mandatado para o efeito, com procuração com assinatura reconhecida”, a fim de demonstrar a seriedade da procuração e, ao mesmo tempo, evitar ambiguidades e disputas ao nível da operação.

10. Artigo 23.º (Exclusão da candidatura) – Tendo em conta a alteração da epígrafe e o facto de a proposta de lei deixar de prever a apreciação preliminar da candidatura, este artigo sofreu pequenas alterações de redacção, a alínea 5) teve como referência a redacção da alínea 5) do n.º 1 do artigo 8.º da Lei n.º 17/2019 (Regime jurídico da habitação social), com vista a fazer a mesma referência a matérias do mesmo tipo.

11. Artigo 24.º (Listas) – Este artigo consagra a mudança de um sistema de ordenação por graduação para um sistema de ordenação por pontuação. Face à versão inicial, o n.º 1 sofreu apenas uma precisão técnica no sentido de fazer constar das listas a ordenação das candidaturas apresentadas e não a ordenação dos candidatos, o que resulta das matérias reguladas pelos artigos anteriores.

A redacção inicial do n.º 6 era idêntica à do n.º 1, por isso, foi eliminado o respectivo conteúdo e substituído por “Após a apresentação da candidatura e até à publicação da lista definitiva de ordenação, não pode ser alterada a composição do agregado familiar constante do boletim de candidatura”, a fim de evitar o atraso dos procedimentos devido à alteração da

ca
CS
B
A
ju
A
J
李
任
林



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

composição do agregado familiar na fase intercalar. A alteração da composição do agregado familiar será ajustada aquando da selecção dos adquirentes. Esta matéria já se encontra regulada no artigo 28.º-A (Alteração da composição do agregado familiar).

Na versão inicial da proposta, o número 7 deste artigo dispunha que: *"As alterações do número de elementos do agregado familiar, em virtude de falecimento, nascimento, adopção, casamento, divórcio, fixação de residência na RAEM de cônjuges ou filhos menores e demais factos jurídicos, ocorridas após a apresentação da candidatura, só relevam para efeitos de classificação se forem apresentadas as respectivas provas antes da publicação da lista referida no n.º 1"*. Para evitar a duplicação normativa, esta parte da norma foi eliminada, uma vez que as regras relativas à alteração da composição dos agregados familiares e as suas repercussões jurídicas no procedimento de candidatura à habitação económica se encontram já previstas no artigo 28.º-A (Alteração da composição do agregado familiar), do artigo 2.º, da presente proposta de lei. Assim, o teor do n.º 7 da versão inicial foi substituído pela consagração do direito de recurso contencioso, para o Tribunal Administrativo, da lista definitiva de ordenação, sem efeito suspensivo.

12. Artigo 24.º-A (Classificação) - A Comissão discutiu e propôs que, para assegurar a existência de instruções claras na lei, a futura lei deveria especificar os factores de pontuação, em concreto, na classificação das

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



tra na apreciação da candidatura, pois o que está em causa na classificação são, naturalmente, as candidaturas apresentadas pelos candidatos.

No n.º 5 estabelecem-se critérios para resolver a situação de empate na pontuação; para além das alterações acima referidas, eliminou-se também o conceito de representante do agregado familiar, substituindo-o pelo de candidato.

13. Artigo 25.º (Validade da lista) - O número 2 deste artigo, na sua versão inicial, previa que o prazo de validade da lista definitiva de ordenação apenas cessaria com a publicação da lista definitiva do concurso público imediato, no sentido de resolver os casos em que, nestes termos, se nomearia os novos candidatos se o IH não exercesse o direito de preferência na compra de habitação económica; a disposição do presente número foi, entretanto, eliminada, uma vez que, nos termos do disposto na versão final da proposta de lei, o proprietário de uma habitação económica só poderá vendê-la ao IH, assim, deixa de fazer sentido manter a validade da lista.

14. Artigo 26.º (Seleção dos adquirentes e apreciação da habitação) – Neste artigo foram principalmente introduzidas algumas melhorias de redacção.

É de referir que, à previsão do n.º 2, de verificar se o candidato e os elementos do agregado familiar continuam a reunir os requisitos de candi-

ca
cs
B
A
A
J
A
92
林



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

datura, foi aditado o critério “limites mais recentemente fixados por despacho do Chefe do Executivo”, conteúdo que, na realidade, já constava do n.º 2 do artigo 19.º da versão inicial. A Comissão discutiu sobre a necessidade de introdução do critério já referido e sobre os eventuais impactos, mas no entendimento do proponente, essa necessidade existe. Assim, o conteúdo em causa passou a constar deste artigo apenas por razões de lógica e de natureza técnica.

Foram aditados alguns termos no n.º 4 para consagrar expressamente que a data da emissão da “primeira” notificação de selecção é a data limite para efeito de cálculo do rendimento mensal e do património líquido.

15. Artigo 28.º (Exclusão de adquirentes seleccionados) – Foi, essencialmente, ajustada a redacção da alínea 3) do n.º 1, procedendo-se ao aditamento da expressão “o candidato” a par da expressão “qualquer elemento do agregado familiar”, em figurar em mais do que um boletim de candidatura como constituindo motivo da sua exclusão. Acrescentou-se, também, que este motivo se limita ao mesmo concurso público.

16. Artigo 29.º (Confirmação de dados)

Trata-se de dados a apreciar, não só os dados pessoais do candidato, mas também os dos elementos do agregado familiar. Assim, para além do candidato, aqueles elementos também devem dar a sua autorização ao IH para consultar a conta bancária e prestar informações. Por isso, a redac-

m
cs
B
E
ju
A
J
A
林



ção do n.º 1 sofreu alterações, do ponto de vista técnico-jurídico, no sentido de clarificar aquela exigência em matéria de dados pessoais do candidato e dos seus elementos do agregado familiar.

O n.º 2 é uma decorrência lógica da redacção dada ao n.º 1, tendo sido correspondentemente ajustada a redacção ao nível técnico.

17. Artigo 31.º (Contrato-promessa de compra e venda) – Por um lado, a proposta de lei ajustou a forma de candidatura, ou seja, deixa de admitir os agregados familiares como candidatos, e o conceito de “representantes dos agregados familiares” também deixa de existir. Os candidatos têm de ser pessoas singulares que reúnem as condições legais (*vide* n.º 2, do artigo 14.º). Por outro lado, a opção política do proponente é que só os candidatos é que podem ser contraentes, deixando de admitir que os demais elementos dos agregados familiares assumem a qualidade de contraentes. Assim, o n.º 3 deste artigo estipula expressamente que apenas o candidato poderá celebrar o contrato-promessa de compra e venda, assumindo, deste modo, a qualidade de promitente-comprador. Esta alteração reflecte a opção política e a lógica técnico-legislativa acima referidas.

O n.º 4 na proposta de lei é uma norma para regular situações excepcionais, e o seu conteúdo e a sua redacção mantêm-se inalterados.

18. Artigo 32.º (Preço de venda) – Estabelecendo a comparação com a versão inicial, o conteúdo do n.º 2 sofreu alterações substanciais, no sen-

ca
cs
18
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
Ar
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



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

tido de prever expressamente que, na fixação do preço de venda, são tidos em consideração, nomeadamente, o prémio de concessão do terreno, o custo de construção e os custos administrativos.

19. Artigo 34.º (Termo de autorização) - Este artigo foi objecto de pequenos ajustamentos na sua redacção, especialmente no sentido de prever, de forma expressa, no n.º2, que a confirmação da verificação dos requisitos do n.º 8 do artigo 14.º do candidato e dos elementos do seu agregado familiar tem por referência "até à data de celebração do contrato-promessa de compra e venda", evitando-se o mal-entendido de que só depois de celebrado o contrato-promessa é que se faz essa confirmação.

20. Artigo 35.º (Escritura pública) - Neste artigo foi retirada a referência ao direito de preferência do IH na compra das fracções vendidas ao abrigo do regime de habitação económica. Isto fica a dever-se à revogação da disposição sobre o direito de referência do IH na lei em vigor, portanto, a manutenção da sua referência neste artigo seria juridicamente injustificável.

21. Artigo 36.º (Registo predial) - Foi eliminada a referência ao direito de preferência na redacção deste artigo, pelas razões expostas nos nossos comentários ao artigo antecedente.

22. Artigo 37.º (Ónus de inalienabilidade) - Este artigo regula o ónus de inalienabilidade das fracções de habitação económica. Com base



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

ta na versão inicial afigurava-se algo complexa. Após discussão, o proponente apresentou uma solução mais simples: o preço de venda da fracção é o preço pago pelo proprietário no momento da compra, deduzido de algumas despesas, incluindo o montante previsível das despesas com a execução das obras que sejam necessárias para a reposição das condições de habitabilidade da fracção, nomeadamente obras relacionadas com as situações em que esteja em causa a estrutura do edifício, a compartimentação ou os sistemas de gás, água, esgotos e drenagem de águas pluviais; e o montante das despesas de condomínio, água, gás, electricidade e telefone ainda não pagas.

24. Artigo 40.º (Comunicação) - Este artigo não sofreu quaisquer alterações. No decurso da apreciação, a Comissão notou que, conforme a proposta de lei, em caso de incumprimento, pelo adquirente, da obrigação decorrente de dívidas relacionadas com a aquisição de que seja garantia a própria fracção, esta é vendida directamente ao IH pelo Tribunal, inexistindo a questão do exercício do direito de preferência por parte deste Instituto. Assim, questionou da necessidade de a entidade credora (banco) comunicar ao IH a situação de incumprimento da obrigação pelo adquirente. Segundo a explicação do Governo, a notificação do tribunal no processo de execução é relativamente morosa, e uma comunicação antecipada por parte da entidade credora (banco) facilitará a organização do IH, nomeadamente em termos orçamentais, daí a necessidade da manutenção deste artigo.

ca
CS
✓
B
ju
A
J
李
任
林



25. Artigo 41.º (Negócios nulos) - Este artigo mantém a mesma redacção da versão inicial.

26. Artigo 42.º (Impenhorabilidade) - Foi eliminada a ressalva quanto ao caso de "execução de dívidas fiscais", excepção prevista quer na lei vigente quer na versão inicial da proposta de lei. Com isto, a execução de dívidas fiscais deixará de ser motivo para a penhora da fracção.

27. Artigo 43.º (Disponibilização de fracções) - A versão inicial previa, na alínea 4), a reversão para o IH de fracções disponibilizadas por exercício do direito de preferência. Atendendo à substituição do vigente artigo 41.º (Direito de preferência) por novos conteúdos, o regime do direito de preferência será, na prática, revogado, sendo aquela previsão inicial, naturalmente, eliminada.

28. Artigo 46.º (Revenda de fracções) - Em caso de disponibilidade superveniente de fracções, o IH procede à sua revenda nos termos do Capítulo IV da Lei n.º 10/2011. A versão inicial deste artigo previa uma fórmula de cálculo para o preço de venda das fracções bastante complexa e de difícil aplicabilidade. Reconsiderando, o Governo optou pela simplificação da disposição legal: o preço de revenda da fracção é fixado por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial*. Em simultâneo, foi re-

ca
cr
B
A
A
J
A
ge
A



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

vogada a norma do n.º 3 da versão inicial, relativa à reversão para o IH da diferença entre o preço de compra e o preço de venda da fracção.

29. Artigo 47.º (Regime aplicável) - A Comissão nada teve a acrescentar em relação a este artigo, nem o mesmo sofreu quaisquer alterações.

30. Artigo 48.º (Contribuição predial urbana) - Este artigo mantém a mesma redacção da versão inicial.

31. Artigo 51.º (Infracções administrativas) - Este artigo foi alvo de melhorias significativas, quer sentido político que lhe subjaz, quer do ponto de vista técnico-legislativo, sendo de especial destaque a diminuição, em larga escala, do montante das multas.

Tendo em consideração que o comportamento descrito no n.º 1 e no n.º 2 da versão inicial era o mesmo, só se distinguindo pelo agente que o praticou (promitente-comprador no caso do n.º 1 e proprietário no caso do n.º 2) e pelo limite máximo da multa, procedeu-se à fusão dos dois números, uniformizando ainda os limites da medida da multa, que sofreram uma redução significativa face à versão inicial.

O n.º 3 da versão inicial passa agora a n.º 2, sendo o âmbito dos infractores, inicialmente “o promitente-comprador e os elementos do seu agregado familiar”, alargado para “o promitente-comprador, o proprietário ou os elementos do seu agregado familiar”; reduziram-se, em larga escala,

ca

cs
12

24

ju

A

✓

2

ge

2



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

os limites da medida da multa; e aditou-se a expressão “a partir da data da entrega da fracção”, com vista a facilitar a determinação da infracção.

O n.º 4 da versão inicial passa agora a n.º 3, com redução dos limites da medida da multa.

Procedeu-se, em conformidade, à renumeração do n.º 5 e do n.º 6 da versão inicial que passaram a n.º 4 e n.º 5, respectivamente, sem alteração do teor.

32. Artigo 53.º (Cessação da situação de infracção) - Foram apenas introduzidos pequenos ajustamentos na redacção do n.º 3, na sua versão final, que, face à alteração e à nova sistematização das disposições do artigo 51.º, faz agora expressa referência ao incumprimento do dever de cessação da situação de infracção por parte do promitente-comprador ou dos elementos do agregado familiar, no sentido de clarificar o âmbito e as condições em que terá lugar a resolução do contrato-promessa por parte do IH.

33. Artigo 59.º (Mudança de afectação) - A Comissão nada teve a acrescentar em relação a este artigo, nem o mesmo sofreu quaisquer alterações.

ca
CS
B
A
A
✓
A
96
A



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

O artigo 1.º da proposta de lei procedeu à alteração dos artigos acima elencados, alteração essa que, em sentido lato, devia incluir também a revogação das disposições contidas nos mesmos. Por isso, não se afigurava necessário revogar, novamente e por via do presente artigo, os números e as alíneas contidas nos artigos alterados. Entretanto, o proponente entende ser necessária tal previsão, atendendo à necessidade de uniformidade em termos de técnica legislativa.

37. Artigo 5.º da proposta de lei (Republicação) - A Comissão nada teve a acrescentar em relação a este artigo, nem o mesmo sofreu quaisquer alterações.

Do ponto de vista técnico-jurídico e do cumprimento das regras de legística formal, quando se procede a alterações como as constantes da proposta de lei, deve proceder-se à republicação da lei, de modo a que não restem dúvidas sobre a redacção que está em vigor.

38. Artigo 6.º (Entrada em vigor) - Este artigo mantém a mesma redacção da versão inicial.

ca
CB
B
[Signature]
[Signature]
A
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]



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

V — Conclusão:

Em conclusão, apreciada e analisada a proposta de lei, a Comissão:

- 1) é de parecer que a presente proposta de lei reúne os requisitos necessários para a sua apreciação e votação, na especialidade, pelo Plenário;
- 2) mais 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.

Macau, 9 de Julho 2020.

A Comissão,

Ho Ion Sang
(Presidente)

Ma Chi Seng
(Secretário)



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

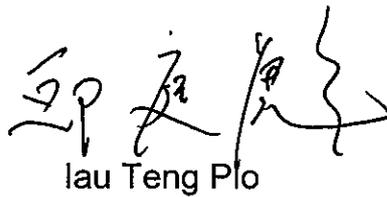
u
s


Au Kam San


Lei Cheng I


Song Pek Kei


Ip Sio Kai


Iau Teng Plo


Fong Ka Chio


Lam Lon Wai


Wang Sai Man