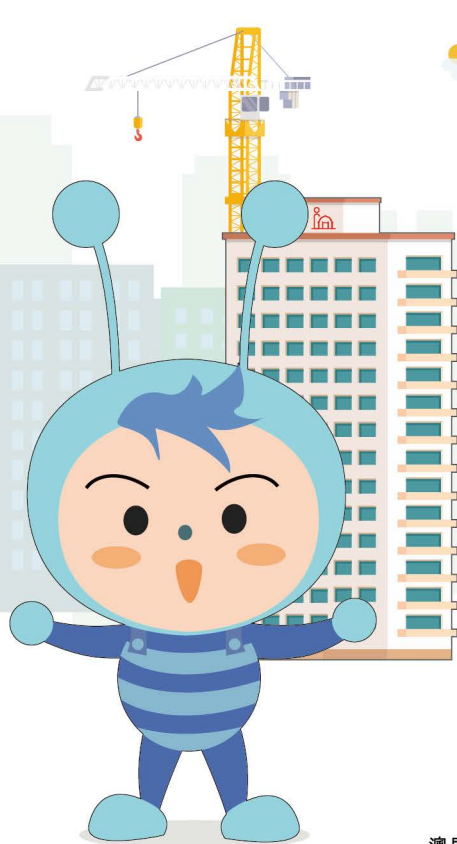


Nova

Lei da habitação económica

Está em vigor desde o dia 18 de Agosto de 2020

A habitação económica não é produto de investimento



Para mais informações, queira consultar a Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), alterada pelas Leis n.ºs 11/2015 e 13/2020 e republicada pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 200/2020, ou a página electrónica do Instituto de Habitação.



www.ihm.gov.mo



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

Índice

1. Finalidade	3
2. Requisitos de acesso	4
3. Limites de rendimento mensal e de património líquido	6
4. Concurso público	8
5. Formas de candidatura e documentos necessários	9
6. Exclusão de candidatura	10
7. Classificação e listas	11
8. Apreciação da habilitação	12
9. Exclusão de adquirentes seleccionados	13
10. Alteração da composição do agregado familiar	14
11. Venda das fracções	15
12. Disponibilidade superveniente de fracções	19
13. Isenções fiscais e outros benefícios	21
14. Regime sancionatório	21
15. Tipologias das fracções disponíveis para escolha	24
16. Perguntas e respostas	25

1. Finalidade

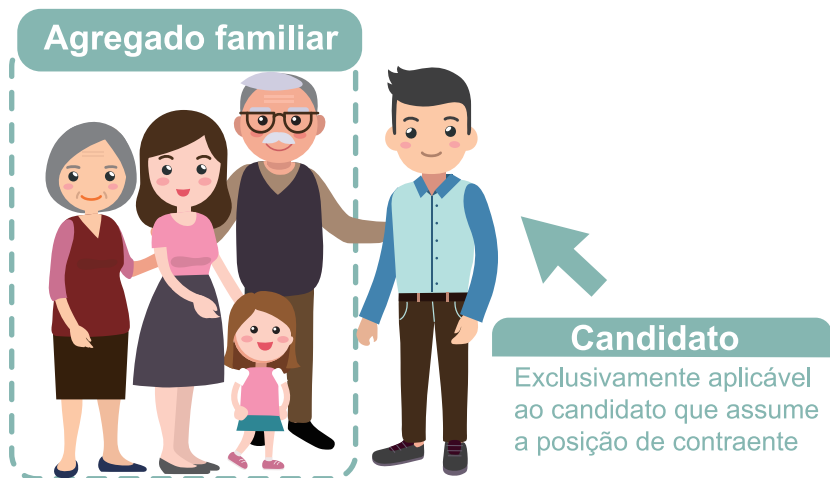
O Despacho do Chefe do Executivo n.º 200/2020 republicou integralmente a Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), alterada pelas Leis n.ºs 11/2015 e 13/2020, sendo esta aplicável aos concursos de habitação económica realizados após a sua entrada em vigor.

A construção de habitação económica tem por finalidade:

- Apoiar os residentes da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) com **determinados níveis de rendimento e património**, na resolução dos seus problemas habitacionais;
- Promover a oferta de habitação mais adequada às reais necessidades e à capacidade aquisitiva dos residentes da RAEM.

As habitações económicas destinam-se exclusivamente a habitação própria com carácter permanente. Após a atribuição da habitação económica, **o candidato e os elementos do agregado familiar incluídos no momento da candidatura** têm de residir permanentemente na habitação.

2. Requisitos

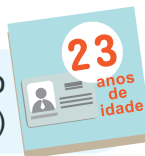


Deve ser residente permanente da RAEM e ter completado **18 anos de idade** (se concorrer juntamente com o agregado familiar)



Novo 

Deve ser residente permanente da RAEM e ter completado **23 anos de idade** (se apresentar a candidatura individualmente)



Cumprir os limites de rendimento e de património fixados por despacho do Chefe do Executivo.



de acesso

Novo



Nos **10 anos anteriores** à data da apresentação da candidatura não pode possuir propriedade, salvo por motivo de sucessão.



Novo



O **candidato** deve **residir** na RAEM **há, pelo menos, 7 anos**.



Novo



Nos **12 meses que antecedem o fim do prazo da apresentação da candidatura**, o candidato deve ter permanecido na RAEM durante, pelo menos, **183 dias**.

Nota: Salvo por motivos de frequência de curso no exterior, internamento hospitalar, prestação de trabalho no exterior.



Novo

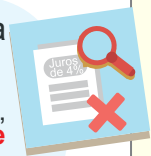


Os cônjuges do candidato e dos elementos do seu agregado familiar, devem constar do boletim de candidatura, ainda que estes não sejam residentes da RAEM.



Não se pode candidatar quem tenha beneficiado da habitação económica ou da bonificação de juros de 4%.

Nota: Os elementos do agregado familiar que não sejam adquirentes, caso contraíam futuramente matrimónio, **podem candidatar-se decorridos 10 anos** a contar da data de entrega da respectiva habitação.



(Outros requisitos, vide o artigo 14.º da Lei da habitação económica)

3. Limites de rendimento patrimonial líquido

1. Limites de rendimento mensal

(fixados por despacho do Chefe do Executivo)

O candidato e os elementos do seu agregado familiar devem declarar o rendimento mensal auferido **na RAEM ou no exterior**, nomeadamente:

Rendimentos provenientes do trabalho por conta própria ou por conta de outrem;



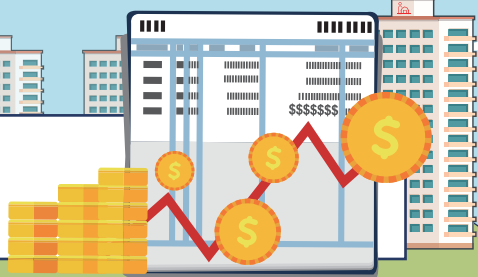
Abonos e pensões de aposentação ou reforma, salvo disposição em contrário;

Rendimentos provenientes de actividades comerciais ou industriais, imóveis, direitos de autor e aplicações financeiras.

Para efeitos de cálculo, o rendimento mensal corresponde **à média** dos rendimentos obtidos nos **12 meses** que antecedem a data da publicação do anúncio de abertura do concurso.



mensal e de



2. Limite máximo de património líquido (fixado por despacho do Chefe do Executivo)

O candidato e os elementos do seu agregado familiar devem declarar o património líquido detido **na RAEM ou no exterior**, nomeadamente:

Imóveis (incluindo os adquiridos por motivo de sucessão), estabelecimentos comerciais ou industriais, quotas, acções, participações, etc.;



Direitos sobre veículos, entre outros;



Valores mobiliários;

Depósitos bancários, numerário, direitos de crédito, joalharia ou outros objectos de valor superior a 5 000 patacas.



*Para efeitos de cálculo, o património líquido corresponde ao valor obtido **até ao último dia do último mês anterior** à data da publicação do anúncio de abertura do concurso.

(Vide o artigo 17.º da Lei da habitação económica)

4. Concurso público

O concurso de habitação económica é aberto com a publicação no Boletim Oficial da RAEM de um anúncio, do qual devem constar, nomeadamente:

- A data de abertura e encerramento do concurso, incluindo o prazo de entrega dos documentos em falta;
- A localização, quantidade e tipologia das fracções postas a concurso;
- Os documentos exigidos para a candidatura.

5. Formas de candidatura e documentos necessários

Apresentação presencial ou via electrónica do boletim de candidatura e dos documentos necessários ao Instituto de Habitação (IH), de acordo com o prazo fixado no anúncio do concurso público.

O boletim de candidatura e a declaração de património líquido depois de preenchidos e assinados, devem ser acompanhados dos seguintes documentos do candidato e dos elementos do seu agregado familiar:

1. Documentos de identificação;



2. Documentos comprovativos do rendimento mensal.



6. Exclusão de candidatura

A candidatura é excluída quando o candidato:

1. A apresentar fora do prazo fixado;
2. Não reunir os requisitos exigidos para a candidatura;
3. Não apresentar os documentos exigidos ou não suprir a deficiência documental no prazo referido;
4. Ou qualquer elemento do seu agregado familiar figurar em mais do que um boletim de candidatura, no mesmo concurso público;
5. Prestar declarações falsas ou fornecer informações inexactas, ou usar de meio fraudulento no âmbito da candidatura.



7. Classificação e listas

O IH elabora a lista provisória de ordenação das candidaturas admitidas em função da classificação atribuída, a lista de exclusão de candidatura, e a lista definitiva de ordenação, em conformidade com o mapa de pontuação fixado por despacho do Chefe do Executivo.

São considerados, nomeadamente, na definição dos factores de pontuação:

- 1.A estrutura e número de elementos do agregado familiar;
- 2.O tempo de residência em Macau;
- 3.A proporção de residentes permanentes de Macau na composição do agregado familiar;
- 4.A existência de elementos idosos, portadores de deficiência ou menores.



As candidaturas admitidas são ordenadas por **ordem decrescente**, tendo em conta as pontuações finais obtidas.

O **prazo de validade** da lista definitiva de ordenação cessa após promessa de venda de todas as fracções postas a concurso.



(Vide o artigo 24.º e o artigo 24.ºA da Lei da habitação económica)

8. Apreciação da habitação

A **apreciação da qualificação** dos candidatos admitidos e dos elementos dos seus agregados familiares é feita de acordo com a sua posição na lista definitiva de ordenação e quantidade e tipologia de fracções a atribuir.

Antes da atribuição da habitação, o IH tem de proceder à apreciação dos requisitos legais do candidato e dos elementos do seu agregado familiar para verificar se os mesmos os continuam a reunir, mas os **limites de rendimento mensal e o limite máximo de património líquido** têm por base os montantes estabelecidos nos despachos do Chefe do Executivo, **mais recentemente publicados**.

Os adquirentes seleccionados devem comparecer e escolher a sua fracção em data e hora fixadas pelo IH.

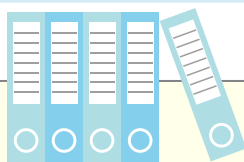




9. Exclusão de adquirentes seleccionados

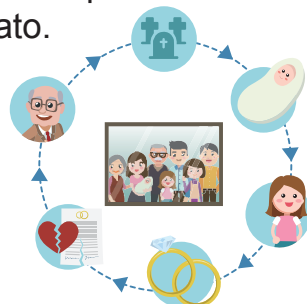
Os adquirentes seleccionados são excluídos do concurso se:

- 
1. Não reunirem os requisitos de candidatura;
 2. Não apresentarem os documentos ou não suprirem alguma deficiência documental, dentro do prazo que lhes for fixado para o efeito;
 3. O candidato ou qualquer elemento do seu agregado familiar figurar em mais do que um boletim de candidatura, no mesmo concurso público;
 4. Não comparecerem na escolha da fracção sem motivo justificado, ou, comparecendo, não escolherem qualquer fracção disponível;
 5. Recusarem adquirir ou ocupar as fracções sobre as quais exerceram o direito de escolha;
 6. Prestarem falsas declarações ou usarem de qualquer outro meio fraudulento no âmbito da candidatura.



10. Alteração da composição do agregado familiar

1. Na ocorrência de **alterações** na situação do candidato e dos elementos do seu agregado familiar, por motivos de óbito, nascimento, casamento ou divórcio, entre outros, estes devem **submeter** os respectivos **documentos comprovativos** no prazo fixado.
2. No caso de **aumento** ou **desistência** de elementos, deve ser novamente efectuado o **cálculo da pontuação**:
 - No caso da pontuação obtida ser **superior** à inicial, a ordem **permanece inalterada**;
 - No caso da pontuação obtida ser **inferior** à inicial, é efectuada a **reclassificação**.
3. No caso de **falecimento** ou desistência do candidato por motivo de **divórcio**, a habilitação da candidatura é **cancelada**, **salvo** se a posição de candidato for assumida pelo elemento do seu agregado familiar que reúna os requisitos necessários para ser candidato.





11. Venda das fracções

1. Contrato-promessa de compra e venda

- O contrato-promessa é celebrado apenas após a conclusão das obras de fundação;
- Se existirem caves ou pódio, o contrato-promessa é celebrado apenas no momento em que se verifique a conclusão das obras estruturais dessas mesmas caves ou pódio;
- O contraente do contrato-promessa deve ser o candidato.

2. Preço de venda das fracções

O preço é fixado por despacho do Chefe do Executivo, tendo, nomeadamente, em consideração:

- O prémio de concessão do terreno
- O custo de construção
- Os custos administrativos



3. Tratamento das formalidades relativas à atribuição das habitações

O IH notifica o promitente-comprador de acordo com a ordem de assinatura do contrato-promessa de compra e venda para tratar, presencialmente, das formalidades relativas à atribuição da habitação, incluindo o **pagamento do valor da fracção e a recepção das chaves**, podendo, em seguida, o agregado familiar ocupar a habitação.

4. Termo de autorização

Para lavrar a escritura pública de compra e venda da fracção (adiante designada por escritura), o IH, antes de emitir o termo de autorização, irá solicitar, por ofício, a apresentação dos documentos necessários, para confirmar se o promitente-comprador e os elementos do seu agregado familiar reuniam, até à data da celebração do contrato-promessa de compra e venda, os requisitos previstos na lei.

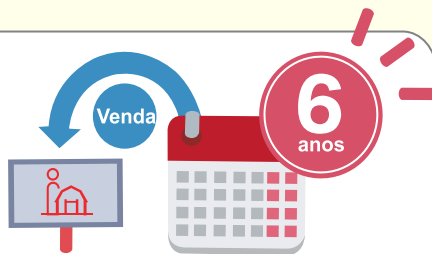
Do termo de autorização constam nomeadamente:

- **No caso de venda da fracção, esta deve ser obrigatoriamente vendida ao IH;**
- **A finalidade de habitação própria da fracção.**

5. Celebração das escrituras públicas de compra e venda

O IH adjudica aos notários os trabalhos de celebração das escrituras por grupos.

6. Possibilidade da venda da fracção ao IH



- A fracção de habitação económica é inalienável.
- O proprietário pode **vender** a fracção **ao IH, antes de decorridos seis anos** sobre a data da celebração da escritura por motivos justificados e com autorização do Chefe do Executivo.
- O proprietário pode **vender** a fracção **ao IH, após decorridos seis anos** sobre a data da celebração da escritura.
- O preço de venda da fracção é o **preço pago** pelo proprietário, devendo ser **deduzidas** ainda as despesas com as obras que sejam necessárias para a reposição das condições de habitabilidade da fracção, entre outras.
- No caso de **execução de dívidas** de que seja garantia a fracção, esta deve ser vendida directamente ao IH e o **respectivo preço de venda é o preço original de aquisição**, devendo ser deduzidos ainda o montante em dívida do devedor e outras despesas relacionadas.

7. Não se pode hipotecar

- A fracção de habitação económica não pode servir para outra hipoteca, caso tenha já sido usada para aquisição de fracção.

12. Disponibilidade superveniente de fracções

1. Desistência da aquisição, resolução do contrato-promessa de compra e venda

Quer no caso de desistência da aquisição da fracção, quer no caso de **resolução do contrato-promessa de compra e venda**, o promitente-comprador tem direito ao reembolso do preço pago pela fracção, ao qual **serão deduzidos, entre outros**:

- O montante em dívida à entidade bancária;
- As despesas administrativas;
- As despesas com as obras que sejam necessárias para a reposição das condições de habitabilidade da fracção.



2. Nulidade de contrato

Quando tenha sido **declarada a nulidade** do contrato-promessa ou do contrato de compra e venda, o promitente-comprador ou o proprietário têm direito ao reembolso do preço pago pela fracção, ao qual serão **deduzidos, entre outros**:

- O montante em dívida à entidade bancária;
- O montante para compensação;
- As despesas administrativas;
- As despesas com as obras que sejam necessárias para a reposição das condições de habitabilidade da fracção.

13. Isenções fiscais e outros benefícios



Isenção do pagamento de **contribuição predial urbana, imposto de selo, emolumentos notariais e de registro.**

14. Regime sancionatório

Falsas declarações	Sanção
Prestação de falsas declarações relativamente aos requisitos de candidatura	■ são punidas nos termos da lei penal ■ são nulos os contratos de compra e venda

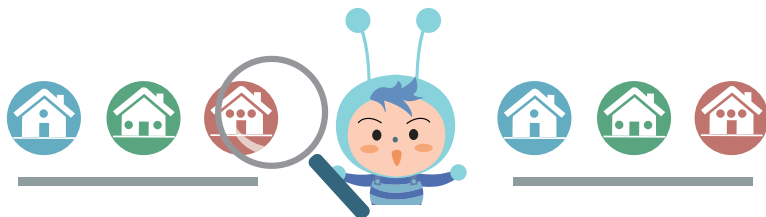
Infracções administrativas	Sanção
Quem der à fracção a finalidade de arrendamento, comércio ou armazém, etc*	é punido com multa de 5% a 20% do preço da venda inicial da fracção
Quando sem motivo justificado, o promitente-comprador, o proprietário ou elementos do seu agregado familiar, não residam na respectiva fracção, pelo menos, 183 dias durante cada ano*	é punido com multa de 5% a 15% do preço da venda inicial da fracção
Quem proceder a o arrendamento parcial de fracção	é punido com multa de 2% a 5% do preço da venda inicial da fracção
Quem não comparecer à celebração da escritura pública de compra e venda da respectiva fracção, sem motivo justificado	é punido com multa de 3 000 a 10 000 patacas

* No caso de incumprimento, pelo promitente-comprador ou elementos do seu agregado familiar, do prazo indicado para fazer cessar a situação de infracção, o valor da multa é agravado em 1% por cada dia de atraso, e o **contrato-promessa de compra e venda** pode ser **resolvido**.

Reincidência	Sanção
Considera-se reincidência a prática de infracção administrativa da mesma natureza no prazo de um ano após a aplicação das sanções	o valor mínimo da multa é elevado em 1/4 e o valor máximo permanece inalterado

Cessaçao da situação de infracção	Sanção
*O infractor não cessou a situação de infracção no prazo fixado * O infractor refere-se ao promitente-comprador, ao proprietário ou aos elementos do seu agregado familiar.	o valor da multa é agravado em 1% por cada dia de atraso

15. Tipologias das fracções disponíveis para escolha



N.º de elementos do agregado familiar	Tipologias
1	T1
2	T1, T2
3 ou mais	T1, T2, T3

16. Perguntas e respostas



1. Qual é a finalidade das fracções de habitação económica?

As fracções destinam-se exclusivamente a habitação própria do promitente-comprador ou do proprietário e dos respectivos agregados familiares. Após a atribuição da fracção, o **promitente-comprador ou proprietário e respectivo agregado familiar devem usá-la como habitação de carácter permanente.**

Por exemplo:

Caso a candidatura seja apresentada por um agregado familiar composto por 5 pessoas, estas 5 pessoas devem residir permanentemente na fracção de habitação económica.





2. Quais são as sanções aplicáveis, caso o agregado familiar não resida permanentemente na fracção de habitação económica?

O agregado familiar, que, **sem motivo devidamente justificado**, não resida na fracção, pelo menos, 183 dias durante cada ano, **é punido com multa de 5% a 15% do preço da venda inicial da fracção**. Se não cessar a situação de infracção, o IH pode resolver o contrato-promessa de compra e venda.



3. Após a aquisição de habitação económica, pode alienar a fracção?

O proprietário **pode vender a fracção ao IH**, antes de decorridos seis anos sobre a data da celebração da escritura por motivos justificados e com autorização do Chefe do Executivo ou após decorridos seis anos.

16. Perguntas e respostas



4. Como fixar o preço de venda no momento da venda da fracção ao IH pelo proprietário da habitação económica?

O preço de venda da fracção é o **preço pago** pelo proprietário **no momento da compra da fracção**, ao qual devem ser deduzidas as despesas com a execução das obras que sejam necessárias para a reposição das condições de habitabilidade da fracção e as despesas de condomínio, electricidade, água, entre outras ainda não pagas.



Agregado familiar

Candidato

Exclusivamente aplicável
ao candidato que assume
a posição de contraente

5.O proprietário da habitação económica pode ser um elemento do agregado familiar que não seja o candidato?

Não pode. A posição de contraente no contrato-promessa de compra e venda é assumida apenas pelo candidato de habitação económica.

6.Caso o candidato actual seja arrendatário de habitação social, pode candidatar-se a habitação económica?

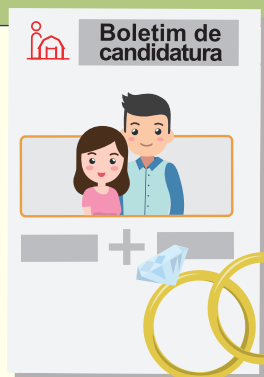
- Os arrendatários de habitação social podem candidatar-se à compra de habitação económica, desde que reúnam os requisitos de acesso à compra de habitação económica.
- Após a aquisição de habitação económica pelo arrendatário da habitação social, este deve devolver a habitação social arrendada.



16. Perguntas e respostas

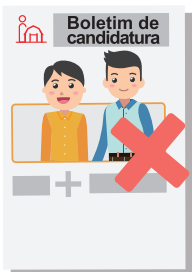
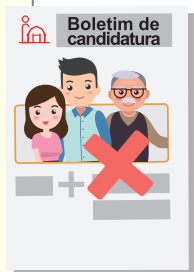


7. Os cônjuges do candidato ou de elementos do seu agregado familiar que casaram depois da apresentação da candidatura devem ser incluídos também no agregado familiar?



O candidato e os elementos do seu agregado familiar casados devem constar do boletim de candidatura, como fazendo parte do seu agregado familiar, os respectivos cônjuges, **ainda que estes não sejam residentes da RAEM.**

8. Eu e os meus pais preenchemos um boletim de candidatura e eu e o meu irmão mais novo preenchemos outro boletim de candidatura, será que posso apresentar ao mesmo tempo 2 boletins de candidatura?



O candidato e qualquer elemento do seu agregado familiar não podem figurar em mais do que um boletim de candidatura.



9.O candidato antes de apresentar a candidatura está sujeito a algum tipo de disposições relativas à residência em Macau?

Nos 12 meses que antecedem o fim do prazo da apresentação da candidatura, o candidato tem de permanecer em Macau, durante, **pelo menos, 183 dias**.



10.Temos propriedades no exterior de Macau, podemos candidatar-nos à habitação económica?

As propriedades no exterior de Macau devem ser declaradas e avaliadas como património líquido, e o património líquido deve ser considerado até ao último dia do último mês anterior à data da publicação do anúncio de abertura do concurso.



16. Perguntas e respostas



11. Posso candidatar-me a habitação económica caso tenha tido propriedade?

O candidato e os elementos do seu agregado familiar não podem ser ou ter sido, **nos 10 anos** anteriores à data da apresentação da candidatura e até à data de celebração do contrato-promessa de compra e venda: proprietários de imóvel com finalidade habitacional em Macau, ou concessionários de terreno de Macau, salvo por motivo de sucessão.



12. Devem ser declarados o rendimento e o património auferidos no exterior de Macau?



Sim, o rendimento mensal e o património líquido auferidos **em Macau ou no exterior** devem ser declarados.

13.Qual é a data relevante das declarações sobre o rendimento mensal para apresentação do boletim de candidatura?

O rendimento mensal corresponde à média dos rendimentos obtidos **nos 12 meses que antecedem** a data da publicação do anúncio de abertura do concurso.



14.Qual é a data relevante das declarações sobre o património líquido para apresentação do boletim de candidatura?



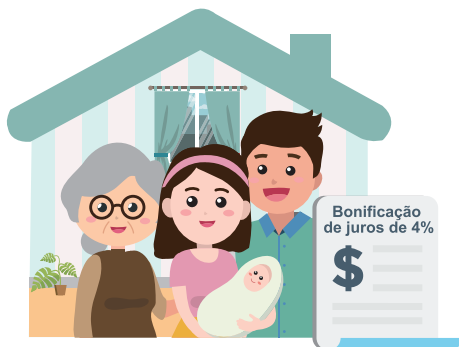
O património líquido corresponde ao valor obtido até ao último dia do último mês anterior à data da publicação do anúncio de abertura do concurso.

16. Perguntas e respostas



15. Os elementos do agregado familiar que tenham beneficiado de uma habitação económica ou da concessão de bonificação de juros de 4% podem candidatar-se separadamente à aquisição de habitação económica?

Não podem, mas **os elementos do agregado familiar** que tenham beneficiado de uma habitação económica ou da concessão de bonificação de juros de 4%, caso contraíam futuramente matrimónio, **podem candidatar-se separadamente à aquisição de habitação económica, desde que decorridos 10 anos** a contar da data de entrega da habitação.





16. Quem esteja na actual lista de espera para habitação económica pode apresentar nova candidatura?

Os candidatos podem apresentar novas candidaturas nos diferentes concursos públicos.

16. Perguntas e respostas



17. Quem não se pode candidatar à aquisição de habitação económica?

- 1.O promitente-comprador e os elementos do agregado familiar que tenham desistido da aquisição de habitação económica, nos 5 anos anteriores à apresentação da candidatura;
- 2.Quem tenha beneficiado da habitação económica ou da bonificação de juros de 4%;*
- 3.Nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura:



- O elemento do agregado familiar ou candidato individual que tenha sido excluído de candidatura anterior por prestação de declarações falsas, ou tenha feito uso de meio fraudulento para adquirir habitação económica, arrendar habitação social ou beneficiar de abono de residência.
- O elemento do agregado familiar ou candidato individual que tenha visto resolvido ou declarado nulo o contrato de habitação económica por infracções.

*Os elementos do agregado familiar que não sejam adquirentes, caso contraíam futuramente matrimónio, podem candidatar-se separadamente, desde que decorridos 10 anos a contar da data de entrega da habitação.



18. A abertura do novo concurso de habitação económica ainda continua com a ordenação por grupo?

O novo concurso de habitação económica vai **adoptar o sistema de pontuação por classificação** para substituir o antigo sistema da ordenação por grupo.

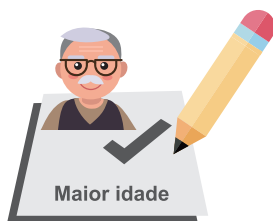


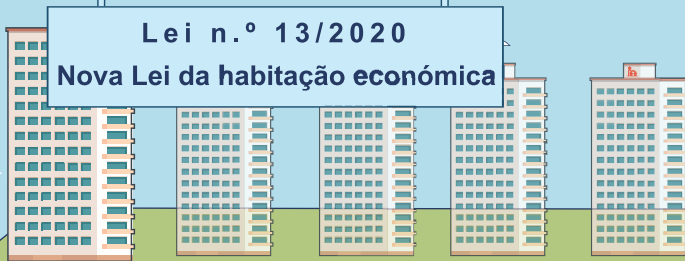
16. Perguntas e respostas



19. Como é que são ordenadas as candidaturas caso exista mais do que uma candidatura admitida com a mesma pontuação?

- No caso de existir mais do que uma candidatura com a mesma pontuação final, é classificada em primeiro lugar a que apresentar menor rendimento mensal «per capita»;
- No caso de a igualdade persistir, aquela cujo candidato apresente maior idade;
- Caso persista a situação de empate, recorrer-se-á a sorteio informático.





20.Quando é que termina o prazo de validade da lista definitiva de ordenação do concurso de habitação económica?



O prazo de validade da lista definitiva de ordenação **cessa após promessa de venda de todas as fracções** postas a concurso de habitação económica.

21.Quando é que os candidatos podem escolher as fracções?

Caso as fracções sejam construídas num edifício com pódio, após conclusão das obras estruturais do pódio do edifício (no qual se localizam as fracções), proceder-se-á à notificação dos adquirentes seleccionados, por grupos, de acordo com a respectiva ordem na lista com a ordenação dos candidatos e com o número de fracções postas a concurso, para se dirigirem pessoalmente ao IH, no dia e hora fixados, para procederem à escolha de habitação, entre as fracções disponíveis da correspondente tipologia, e **à celebração do contrato de promessa**.

22.Quais são as sanções caso os adquirentes de habitação económica prestem falsas declarações?

As falsas declarações são punidas nos termos da lei penal. São nulos os contratos-promessa e os contratos de compra e venda de fracções.



Para mais informações, pode consultar a Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), alterada pelas Leis n.ºs 11/2015 e 13/2020, republicada pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 200/2020, ou consultar o IH:

Data de edição : Junho de 2021

Forma de contacto :

Morada : Estrada do Canal dos Patos, n.º 220, Edifício Cheng Chong, r/c L, Macau

Telefone: 2859 4875

Fax : 2830 5909

E-mail : info@ihm.gov.mo

Website : www.ihm.gov.mo