

GOVERNO DE MACAU

Decreto-Lei n.º 13/93/M

de 12 de Abril

Com o presente diploma pretende-se adequar à realidade presente a figura dos contratos de desenvolvimento para a habitação, regulamentando-se, simultaneamente, áreas que anteriormente não se encontravam contempladas.

São assim regulamentados neste diploma aspectos relacionados com a concessão dos terrenos, com a elaboração de projectos e com a comercialização dos fogos construídos que ficam pertença da empresa concessionária.

A regra geral para a concessão dos terrenos para estes contratos passará a ser o concurso público, assumindo a forma de proposta em carta fechada.

Como forma de moralizar o processo de comercialização, onde foram detectadas algumas irregularidades que era urgente corrigir, fica agora definido que a comercialização das habitações apenas poderá ser efectuada directamente pela empresa concessionária, cabendo ao Instituto de Habitação de Macau a indicação dos seus compradores. Deste modo será possível aumentar o controlo sobre as vendas, passo fundamental para cercear a comercialização fraudulenta.

Através da definição clara das sanções a aplicar em caso de incumprimento das normas estipuladas, pretende-se dotar a Administração do Território de um instrumento de actuação que lhe permita reduzir ao mínimo a especulação que se tem vindo a fazer sentir no sector e sobre a qual se tornava difícil actuar, devido ao vazio existente na legislação actual.

Procurando solucionar carências pontuais sentidas ao nível do realojamento de populações, são também introduzidas algumas normas que permitem, à Administração do Território, passar a ter uma maior flexibilidade na resolução destes problemas, quer atribuindo-lhe a possibilidade de comprar fogos pertença da empresa, quer permitindo-lhe a reserva de uma percentagem de fogos para venda a estes agregados em situações especiais.

Do ponto de vista organizativo, atribui-se ao Instituto de Habitação de Macau a responsabilidade pela execução das tarefas a desenvolver, quer no processo de concessão de terrenos, quer no controlo da comercialização das habitações, por forma a dar maior celeridade e coerência a todo o processo nas suas diversas fases.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

O Governador decreta, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Estatuto Orgânico de Macau, para valer como lei no território de Macau, o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

(Conceito e finalidade)

1. Os contratos de desenvolvimento para a habitação, adiante designados por CDH, são contratos especiais de concessão de

terrenos a celebrar entre a Administração e empresas de construção civil, em que estas se comprometem a desenvolver a construção de habitações de baixo custo, em contrapartida de benefícios e apoios diversos a conceder pela Administração.

2. Os CDH têm por finalidade:

a) Reduzir as carências do Território em matéria de habitação, em particular as dos estratos da população de menores recursos económicos;

b) Apoiar a indústria de construção civil do Território, incentivando o aperfeiçoamento da sua estrutura organizativa e das condições tecnológicas de produção de habitação;

c) Promover a expansão da oferta de habitação em condições mais adequadas às reais necessidades e à capacidade aquisitiva da população do Território.

3. Os CDH podem igualmente compreender no seu objecto áreas não habitacionais, bem como a construção de infra-estruturas, sempre que se revelem necessárias à programação integrada do espaço urbano da área concedida e suas envolventes.

Artigo 2.º

(Regime geral)

1. Nos CDH, a Administração e as empresas concessionárias assumem os compromissos que constam deste diploma.

2. A Administração, sem prejuízo de outras medidas que se revelem necessárias e adequadas, obriga-se, nos termos da lei vigente aplicável:

a) À constituição de reservas de terrenos de acordo com as disponibilidades existentes e com os planos de urbanização vigentes, com vista à sua concessão, para efeitos do seu aproveitamento para fins habitacionais, de acordo com as características definidas neste diploma e nos termos da Lei de Terras em vigor;

b) Ao financiamento de obras de urbanização, nomeadamente infra-estruturas e equipamentos colectivos, nas concessões que envolvam grandes áreas de terreno e desde que tal seja expressamente negociado com a empresa concessionária;

c) À concessão de benefícios e isenções fiscais às empresas concessionárias e aos adquirentes das habitações;

d) À concessão de apoios diversos aos adquirentes das habitações, nomeadamente de um regime especial de subsídios à aquisição de habitação própria.

3. As empresas concessionárias obrigam-se:

a) A cumprir integralmente todos os condicionalismos contratuais estabelecidos para o aproveitamento do terreno;

b) A obter, por sua conta e responsabilidade, todos os meios necessários à construção e comercialização do empreendimento, incluindo os respectivos recursos financeiros;

c) A construir os edifícios de acordo com os projectos aprovados pelos serviços competentes, dentro dos prazos e com a qualidade estipulada para este tipo de habitação;

d) A entregar à Administração uma percentagem das fracções, concluídas e prontas a ocupar, a título de contrapartida da concessão do terreno e dos demais benefícios recebidos, a calcular nos termos do artigo 17.º;

e) A comercializar em proveito próprio as restantes fracções, observando o disposto no presente diploma;

f) A promover todos os actos necessários à constituição e registo da propriedade horizontal, autos de entrega e recepção e marcação das escrituras de compra e venda, no prazo de trinta dias a contar da conclusão do acto imediatamente anterior, devendo remeter cópia de todos os requerimentos e documentos de instrução ao Instituto de Habitação de Macau, adiante designado por IHM.

4. Para além dos casos previstos na Lei de Terras relativos à rescisão de contratos de concessão de terrenos, os CDH podem ser rescindidos por iniciativa da Administração nos termos previstos nos respectivos despachos de concessão.

5. Em caso de rescisão do contrato, as empresas são obrigadas a repor as quantias correspondentes aos benefícios fiscais ou outros já recebidos.

6. Em caso de incumprimento das obrigações assumidas pelas empresas, que não inviabilize a consecução das finalidades essenciais do contrato e que não determine a rescisão do mesmo, a Administração pode anular ou reduzir os benefícios atribuídos, sem prejuízo das sanções previstas nos respectivos contratos ou neste diploma.

Artigo 3.º

(Finalidade e uso das habitações)

1. As habitações construídas em regime de CDH e que sejam propriedade da empresa concessionária destinam-se à venda, nos termos da secção I do capítulo IV deste diploma e da demais regulamentação específica a publicar em legislação complementar.

2. As fracções a que alude o número anterior destinam-se exclusivamente a habitação própria do promitente-comprador ou do adquirente e respectivos agregados, incorrendo nas sanções previstas neste diploma aquele que usar ou consentir o seu uso para fins diversos.

Artigo 4.º

(Condições e forma de acesso à habitação)

1. Têm acesso à habitação construída ao abrigo deste diploma agregados familiares ou grupos de pessoas não aparentadas, indistintamente designados neste diploma por agregados, com residência permanente em Macau.

2. Entende-se por agregado familiar o conjunto de pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação e estejam ligados por laços de casamento, parentesco, afinidade, adopção, ou a eles tradicionalmente equiparados.

3. O acesso dos interessados à compra de habitação só pode ser efectuado através de inscrição junto do IHM.

4. A forma como os interessados se podem candidatar à compra destas habitações, bem como os critérios de ordenação dos mesmos serão objecto de diploma complementar.

5. A candidatura tem de ser sempre apresentada por um membro do agregado que reúna cumulativamente os seguintes requisitos, no momento da assinatura do contrato-promessa de compra e venda:

a) Tenha idade mínima de 18 anos ou seja emancipado;

b) Resida em Macau no mínimo há 5 anos;

c) Seja possuidor de um documento de identificação emitido pela Administração do Território.

6. Em situações de desalojamento que a Administração pretenda levar a cabo, para libertar terrenos necessários a empreendimentos de interesse público, o requisito de residência referido na alínea b) do número anterior pode ser reduzido para o mínimo de 3 anos.

7. Nenhum dos membros do agregado pode ser proprietário de qualquer habitação ou terreno no território de Macau ou concessionário de terreno do domínio privado do Território.

8. Não pode ser autorizada a aquisição de habitação construída no regime de CDH enquanto qualquer dos membros do agregado figurar noutra ao qual a autorização já tenha sido dada pelo IHM.

Artigo 5.º

(Terrenos privados de propriedade perfeita)

1. A requerimento da empresa promotora, e mediante prévia autorização do Governador, podem ser celebrados CDH para aproveitamento de terrenos de que aquela disponha em regime de propriedade perfeita.

2. As empresas poderão beneficiar dos incentivos previstos neste diploma desde que se obriguem a:

a) Sujeitar-se ao estabelecimento de preços fixados para a venda das habitações nos termos do artigo 16.º;

b) Ceder à Administração do Território uma percentagem das fracções construídas e prontas a ocupar, a título de contrapartida dos benefícios a que tiverem acesso, a calcular nos termos do artigo 17.º

Artigo 6.º

(Organismo de execução)

1. O IHM é o organismo público que está encarregado da condução geral do processo de concessão, bem como da supervisão e coordenação da venda das habitações que não forem cedidas à Administração a título de contrapartida.

2. A atribuição, arrendamento, gestão, administração e venda das habitações que forem cedidas a título de contrapartida, bem como daquelas que sejam adquiridas pela Administração, são objecto de regulamentação própria.

CAPÍTULO II

Concessão de terrenos

Artigo 7.º

(Regime de concessão)

1. Os lotes de terreno são concedidos em regime de arrendamento, nos termos da Lei de Terras, sendo a renda aplicável à área destinada à habitação a correspondente à taxa mínima prevista, para essa finalidade, na tabela de rendas em vigor.

2. Em regra a concessão deve ser precedida de concurso público, assumindo este a forma de proposta em carta fechada.

Artigo 8.º

(Procedimento)

O procedimento administrativo relativo à concessão de terrenos destinados a aproveitamento em regime de CDH obedece às seguintes regras e tramitação:

a) Na selecção e disponibilização dos terrenos a conceder é sempre ouvido o IHM;

b) Ao IHM compete, após a emissão da planta de alinhamento e da planta cadastral do terreno e a definição dos condicionamentos urbanísticos, preparar e conduzir o processo relativo ao concurso público de concessão, ou, quando este for dispensado, conduzir a negociação directa das condições da concessão;

c) Os estudos prévios correspondentes às melhores propostas são, de seguida, enviados à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, que sobre os mesmos se pronuncia no prazo máximo de 60 dias;

d) A minuta do contrato de concessão é elaborada pelo IHM;

e) O IHM promove a publicação do despacho de concessão em *Boletim Oficial*;

f) Nas reuniões da Comissão de Terras, em que haja lugar à análise e discussão dos processos de concessão de terrenos destinados a CDH, o IHM está sempre presente.

Artigo 9.º

(Condições contratuais)

Sem prejuízo de outras disposições contratuais, as condições básicas para a concessão de terrenos, ao abrigo deste diploma, são as seguintes:

a) Os terrenos destinam-se à construção de edifícios de habitação, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1.º, não sendo permitida qualquer alteração à finalidade das concessões;

b) A empresa concessionária não pode transmitir a terceiros situações emergentes do contrato de concessão antes do seu integral aproveitamento;

c) A empresa concessionária obriga-se a prestar uma caução para garantia do cumprimento das obrigações contratuais, cujo

valor é fixado no despacho de concessão, em montante não inferior a 10% do valor do prémio;

d) A caução referida na alínea anterior pode ser prestada por depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro-caução.

CAPÍTULO III

Construção dos empreendimentos

Artigo 10.º

(Projectos e sua aprovação)

1. A construção de habitações em regime de CDH rege-se pelas disposições aplicáveis do Regulamento Geral das Construções Urbanas e pelas disposições constantes deste capítulo e de diplomas complementares.

2. Compete às empresas concessionárias promover a elaboração dos projectos respectivos.

3. Excepcionalmente, e por motivos de interesse para o Território, os projectos podem ser elaborados sob a responsabilidade do IHM ou da DSSOPT.

4. Os projectos são submetidos à apreciação e aprovação da DSSOPT e têm de respeitar o disposto neste diploma e na legislação geral aplicável, bem como enquadrar-se nos planos de urbanização vigentes para as respectivas zonas.

Artigo 11.º

(Edifícios)

1. Os edifícios construídos em regime de CDH são obrigatoriamente multipisos constituídos em regime de propriedade horizontal.

2. Alguns dos pisos dos edifícios podem dispor de fracções autónomas destinadas ao exercício de comércio e instalação de equipamentos de interesse comunitário.

3. Relativamente a espaços destinados a estacionamento devem observar-se as seguintes disposições:

a) Os edifícios das classes P e M, previstas no Regulamento Geral das Construções Urbanas, com menos de 50 fogos, ficam dispensados da obrigatoriedade da inclusão de espaços destinados a estacionamento automóvel, devendo apenas dispor de espaços reservados ao estacionamento de bicicletas ou motociclos, na proporção de um lugar por cada dez fogos construídos;

b) Os outros edifícios devem dispor de espaços destinados a estacionamento, de acordo com a seguinte proporção:

Um parque automóvel por cada dezasseis habitações;

Um parque automóvel por cada duzentos metros quadrados de área bruta comercial;

Um parque automóvel por cada trezentos metros quadrados de área bruta destinada a equipamento social;

Um lugar de estacionamento para bicicletas ou motociclos por cada dez habitações;

c) Na contagem do número de espaços, são considerados os parques cobertos e também os parques a descoberto possíveis de demarcar dentro dos limites do terreno concedido;

d) As áreas de estacionamento podem ser constituídas em fracção autónoma para venda aos condóminos ou a terceiros, gozando aqueles do direito de preferência em relação à primeira alienação das partes daquela fracção autónoma;

e) O direito de preferência referido na alínea anterior pode ser exercido pelos condóminos até 30 dias após terem recebido o respectivo termo de sancionamento de venda da habitação ou, no caso dos condóminos de fracções não habitacionais, até 30 dias após a celebração do respectivo contrato-promessa de compra e venda;

f) Os negócios jurídicos celebrados pelas empresas concessionárias que violem o prazo previsto na alínea anterior são anuláveis nos termos da lei geral.

Artigo 12.º

(Categorias das habitações)

1. As habitações construídas em regime de CDH são classificadas em duas categorias:

a) Habitações da categoria A — aquelas que dispõem de uma cozinha, instalação sanitária e uma sala sem divisórias, de dimensão variável;

b) Habitações da categoria B — aquelas que dispõem de uma cozinha, instalação sanitária, uma sala e um número variável de quartos.

2. Até à entrada em vigor do diploma a que se refere o artigo 13.º, as áreas e as tipologias das habitações referidas no número anterior constam do anexo a este diploma, dele fazendo parte integrante.

Artigo 13.º

(Qualidade da construção das habitações)

1. A regulamentação das condições técnicas a que deve obedecer a construção das habitações a construir em regime de CDH, é objecto de diploma complementar.

2. Enquanto não entrar em vigor o diploma referido no número anterior, o tipo de acabamentos e a qualidade dos materiais a empregar obedecem ao disposto nas condições especificadas no despacho de concessão e no Regulamento Geral das Construções Urbanas.

Artigo 14.º

(Fiscalização da construção, vistoria e licença de utilização)

1. Sem prejuízo das suas atribuições, a DSSOPT proporciona ao IHM o acompanhamento da execução do empreendimento, convocando um representante deste para o acto de vistoria final.

2. Na licença de utilização do prédio e na memória descritiva das fracções autónomas, aprovada pela DSSOPT, têm de ser especificadas as fracções sujeitas a alienação condicionada.

3. A DSSOPT deve promover a remessa ao IHM de uma cópia da licença de utilização referida no número anterior.

CAPÍTULO IV

Fracções propriedade da empresa

SECÇÃO I

Venda

Artigo 15.º

(Regime geral)

Das fracções propriedade da empresa, as habitacionais são vendidas nos termos dos artigos seguintes e as restantes comercializadas livremente.

Artigo 16.º

(Venda das habitações pela empresa)

1. A celebração dos contratos-promessa de compra e venda só pode iniciar-se após o começo das obras de construção e deve ser efectuada pela empresa concessionária, sendo os promitentes-compradores indicados exclusivamente pelo IHM.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a empresa informa o IHM da data em que pretende iniciar a comercialização das habitações, devendo este indicar os promitentes-compradores, no prazo máximo de 60 dias a contar da data estabelecida pela empresa para o início da comercialização.

3. Na venda de fracções habitacionais a concessionária obriga-se:

a) A transaccionar as fracções exactamente pelos preços que forem fixados pela Administração;

b) A vender à Administração pelos preços fixados, se esta o solicitar até 60 dias após a data fixada pela empresa para o início da comercialização, as fracções indispensáveis à resolução de questões pontuais de carência habitacional;

c) A enviar ao IHM, no prazo de 30 dias contados a partir da data da celebração, cópias dos contratos-promessa de compra e venda.

4. Até à data da emissão da licença de utilização, os preços de venda fixados no despacho de concessão para as fracções que não foram objecto de contrato-promessa de compra e venda podem ser actualizados semestralmente, a pedido da concessionária, tendo em conta a evolução registada no Índice de Preços no Consumidor para o semestre anterior.

5. A empresa concessionária não pode receber do promitente-comprador, antes da emissão da respectiva licença de utilização, mais do que 30% do valor de venda da habitação.

Artigo 17.º

(Preço de venda e cálculo das contrapartidas)

1. Para efeitos do disposto na alínea *a)* do n.º 3 do artigo anterior, os preços de venda das habitações são estabelecidos tendo em consideração os objectivos que norteiam os CDH e os preços do mercado livre para habitações de qualidade idêntica situadas na mesma zona, e ainda os seguintes custos suportados pela empresa:

- a)* Despesas de desalojamento de ocupantes;
- b)* Despesas com projectos;
- c)* Custos de construção, incluindo posto de transformação e demais equipamentos necessários aos edifícios;
- d)* Despesas de administração e fiscalização do empreendimento;
- e)* Despesas com infra-estruturas, arruamentos e aterros;
- f)* Encargos financeiros estimados, resultantes do recurso ao crédito bancário de um montante igual a 70% dos custos referenciados nas alíneas anteriores, durante o prazo previsto para a realização das obras.

2. O cálculo do número de fracções a ceder à Administração como contrapartida da concessão do terreno, nos casos de dispensa de concurso público, decorre dos valores fixados para os custos do empreendimento e da estimativa da valorização do empreendimento, e tem subjacente uma remuneração para a empresa de uma taxa não superior a 15% do capital investido.

3. Para o cálculo do preço de venda das habitações construídas nos termos do artigo 5.º, é ainda incluído nos custos do empreendimento o valor atribuído pela Administração ao terreno, podendo considerar-se a extensão da remuneração do capital investido até um máximo de 25% sobre o custo previsionial global do empreendimento.

Artigo 18.º

(Controlo sobre a venda das habitações)

1. A alienação de fracções que se destinem a habitação não pode ser feita sem a emissão prévia pelo IHM dos termos de sancionamento e de autorização, cujos modelos serão aprovados por portaria.

2. Para efeitos do sancionamento e autorização referidos no número anterior, a empresa concessionária deve enviar obrigatoriamente ao IHM um boletim de inscrição cujo modelo será aprovado por portaria, bem como a minuta do contrato-promessa de compra e venda celebrado.

3. Para além dos elementos essenciais relativos aos sujeitos, ao objecto e ao preço, na minuta do contrato-promessa de compra e venda devem constar ainda:

- a)* As condições de pagamento;
- b)* A obrigação de o promitente-comprador afectar a fracção única e exclusivamente a habitação própria;

c) As sanções e consequências que decorrem para o promitente-comprador que dê à fracção finalidade diversa;

d) As consequências que decorrem para o promitente-comprador do não cumprimento das condições de pagamento.

4. O boletim referido no n.º 2 é acompanhado de uma cópia dos documentos de identificação do promitente-comprador e do respectivo agregado, bem como dos documentos comprovativos dos rendimentos declarados.

5. As declarações contidas no boletim referido no n.º 2 podem ser confirmadas pelas entidades competentes.

6. Cabe ao IHM confirmar se o promitente-comprador está em condições de poder adquirir a habitação, verificando em particular o cumprimento do disposto nos n.ºs 5, 6, 7 e 8 do artigo 4.º

7. O IHM só emite a autorização referida no n.º 1 desde que se verifique o cumprimento dos condicionalismos estabelecidos neste diploma.

8. Da autorização deve constar o nome do comprador, a identificação da fracção autónoma, o preço de venda da mesma e a duração do ónus de inalienabilidade a que se refere o artigo 22.º

9. Os notários não podem lavrar a escritura pública de compra e venda da habitação sem que seja apresentado pelo comprador o termo de autorização a que se refere o n.º 1 e a apólice de seguro contra incêndio referente à fracção comprada, devendo constar da escritura o ónus de inalienabilidade que recai sobre a fracção bem como a finalidade de habitação própria.

10. Da escritura é remetida cópia à Repartição de Finanças da área, para efeitos de anotação da duração do ónus de inalienabilidade na respectiva inscrição matricial.

Artigo 19.º

(Desistência da compra de habitações)

1. Se, durante o período que medeia entre a celebração do contrato-promessa de compra e venda e a data da celebração da escritura, o promitente-comprador pretender desistir da compra ou incorrer em situação de incumprimento das suas obrigações de pagamento das prestações do preço, o IHM indica o novo adquirente.

2. Se a habitação ainda não tiver licença de utilização emitida, o promitente-comprador tem direito a receber apenas o montante já pago à empresa.

3. Se a habitação já tiver licença de utilização emitida, o novo preço de venda é calculado pelo IHM, tendo por base a evolução registada pelo Índice de Preços no Consumidor desde a data da emissão da licença de utilização, recebendo a entidade financiadora o montante em dívida e o promitente-comprador o remanescente, se entregar a fracção em perfeitas condições de habitação, sendo deduzido a este montante o valor das obras que se torne necessário realizar.

4. Em situações excepcionais, devidamente justificadas, pode o IHM autorizar a indicação, pelo promitente-comprador, do adquirente que assumirá a sua posição contratual.

Artigo 20.º

(Reserva de fogos para a Administração)

1. No despacho de concessão é fixada pela Administração uma percentagem, que pode ir até à totalidade, dos fogos pertença da empresa para efeitos de venda à Administração ou a agregados em situações especiais por esta indicados.

2. À compra da reserva referida no número anterior podem candidatar-se, até 60 dias a partir da data estabelecida pela empresa para início da comercialização:

a) Agregados alojados em Centros de Sinistrados ou de Habitação Temporária;

b) Agregados residentes em habitações sociais;

c) Agregados que tenham construído as suas residências em terrenos do domínio privado do Território, que se torne necessário desocupar para posterior aproveitamento;

d) Agregados vítimas de catástrofes e que tenham ficado privados dos seus alojamentos habituais;

e) Agregados residindo em edifícios classificados do património cultural do Território, cujo despejo seja necessário efectuar em virtude de obras de recuperação ou de mudança do seu uso para finalidade não residencial;

f) Agregados residindo em edifícios cujo despejo, para execução de obras de reconstrução, reparação ou beneficiação haja sido ordenada pela DSSOPT;

g) Agregados socialmente necessitados, recomendados pelo Instituto de Acção Social de Macau ou outros organismos de carácter assistencial.

3. Terminado o prazo referido no número anterior, o IHM indica no prazo de 10 dias compradores inscritos na lista geral para os fogos da reserva não utilizados.

SECÇÃO II

Subsídios e ónus de inalienabilidade

Artigo 21.º

(Regime de subsídios)

1. Os adquirentes de habitações construídas ao abrigo de CDH podem beneficiar de um regime de subsídios cuja regulamentação é objecto de diploma próprio.

2. Os subsídios são suportados pelo Fundo para Bonificações do Crédito à Habitação, fixando a Administração, anualmente, o montante máximo a atribuir ao Fundo para esse efeito.

Artigo 22.º

(Ónus de inalienabilidade)

1. As habitações construídas ao abrigo do regime dos CDH são inalienáveis nos prazos estipulados no n.º 4 deste artigo, salvo para execução de dívidas fiscais ou relacionadas com a compra de

que seja garantia o próprio imóvel, neste último caso quando promovida pela entidade credora respectiva.

2. Em caso de execução da garantia prevista no número anterior, fica a entidade credora obrigada a vender a habitação ao IHM por preço igual ao da dívida exequenda.

3. O IHM promove a venda por preço cujo cálculo tem por base a evolução registada pelo Índice de Preços no Consumidor desde a data da emissão da licença de utilização e entrega ao primitivo comprador a diferença entre o novo preço de venda e o montante pago à entidade credora, se o mesmo entregar a fracção em perfeitas condições de habitação, sendo deduzido àquele montante o valor das obras que se torne necessário realizar.

4. O ónus de inalienabilidade, contado a partir da data da emissão da licença de utilização, é de 12 anos para os adquirentes que beneficiam do regime de subsídios a que se refere o artigo 21.º e de 6 anos para os demais, podendo o primeiro prazo ser reduzido para 9 anos caso o proprietário reembolse integralmente, e de uma só vez, o montante do subsídio.

5. Caso o proprietário de uma destas fracções, por motivos justificativos aceites pelo IHM, seja autorizado a mudar para outra de diferente tipologia, também construída ao abrigo do mesmo regime, o prazo do ónus de inalienabilidade que recai sobre a nova habitação termina na data em que terminaria o prazo relativo à primeira.

6. Compete ao IHM a indicação do novo comprador da fracção devoluta em resultado da permuta referida no número anterior, bem como o cálculo do respectivo preço de venda, que tem por base a evolução registada pelo Índice de Preços no Consumidor desde a data da emissão da licença de utilização, tendo o desistente direito a receber este montante se entregar a fracção em perfeitas condições de habitação, sendo deduzido àquele montante o valor das obras que se torne necessário realizar.

Artigo 23.º

(Vendas subsequentes)

1. Findos os prazos previstos no n.º 4 do artigo anterior, as fracções deixam de estar sujeitas às restrições que neste diploma incidem sobre a transmissão e uso para habitação própria, devendo manter sempre, no entanto, a finalidade habitacional.

2. O adquirente, o seu cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens e os ascendentes de ambos, todos membros do agregado constante do boletim de candidatura, não podem habilitar-se à aquisição de outra habitação construída ao abrigo do regime previsto neste diploma no caso de a fracção anteriormente adquirida ter sido alienada após o termo do prazo de inalienabilidade.

CAPÍTULO V

Propriedade horizontal, registo predial, isenções e outros benefícios fiscais

Artigo 24.º

(Propriedade horizontal)

1. No título constitutivo da propriedade horizontal é obrigatória a menção das fracções com alienação condicionada, a qual deve

igualmente ser efectuada na descrição de cada uma daquelas fracções.

2. A menção referida no número anterior é feita com base no projecto de construção e instruída com a memória descritiva das fracções autónomas, segundo os procedimentos previstos no Decreto-Lei n.º 31/85/M, de 13 de Abril, para a constituição de propriedade horizontal.

3. Todas as habitações construídas ao abrigo deste diploma são consideradas de alienação condicionada, salvo se legislação especial dispuser em contrário.

Artigo 25.º

(Obrigatoriedade do registo predial)

1. É obrigatório submeter a registo os factos relativos à constituição e transmissão de direitos sobre as habitações construídas em regime de CDH, bem como o ónus de inalienabilidade previsto no artigo 22.º

2. É título bastante para o registo, em nome do IHM, das fracções a entregar como contrapartida da concessão, o respectivo despacho de concessão, acompanhado do auto de entrega que deve especificar as correspondentes fracções autónomas e ser lavrado com intervenção da Direcção dos Serviços de Finanças em representação do Território nos casos em que o despacho de concessão o indicar.

Artigo 26.º

(Isenções e outros benefícios fiscais)

Os empreendimentos abrangidos pelas disposições do presente diploma são objecto das isenções fiscais e outros benefícios da mesma natureza previstos na lei.

CAPÍTULO VI

Infracções

Artigo 27.º

(Sanções aos adquirentes)

1. O promitente-comprador que dê à fracção finalidade diversa da de habitação própria fica sujeito às seguintes sanções:

a) Rescisão do contrato-promessa de compra e venda, caso ceda, a título oneroso ou gratuito, a fracção para habitação exclusiva de outro agregado;

b) Pagamento de uma multa correspondente a 30% do preço da fracção e obrigação de fazer cessar a situação de incumprimento no prazo indicado pelo IHM, caso dê à fracção uma finalidade não habitacional.

2. O proprietário que dê à fracção finalidade diversa da de habitação própria fica sujeito às seguintes sanções:

a) Pagamento de uma multa correspondente a 40% do preço da fracção adquirida;

b) Devolução das importâncias já recebidas a título de subsídio;

c) Reposição da finalidade de habitação própria no prazo indicado pelo IHM.

3. O promitente-comprador ou proprietário que proceda ao arrendamento parcial da habitação fica sujeito ao pagamento de uma multa correspondente a 10% do preço da fracção e a fazer cessar a situação de incumprimento, no prazo indicado pelo IHM.

4. No caso de incumprimento dos prazos fixados pelo IHM para reposição da finalidade, a multa é agravada em 3% do valor da multa inicial por cada dia de atraso.

5. Cada vez que o promitente-comprador ou o proprietário volte a dar à fracção finalidade diversa da de habitação própria, após ter cessado a anterior situação de incumprimento, as multas referidas nos números anteriores serão elevadas ao dobro.

6. Até à celebração da escritura de compra e venda, o termo de sancionamento e o termo de autorização emitidos pelo IHM podem ser por este anulados se vier a provar-se que o promitente-comprador prestou falsas declarações relativamente a qualquer dos requisitos previstos nos n.ºs 5, 6 e 7 do artigo 4.º

Artigo 28.º

(Rescisão)

1. A rescisão do contrato-promessa referida no artigo anterior é declarada pelas empresas concessionárias, depois de notificadas pelo IHM da não autorização da venda da fracção prometida.

2. Após o recebimento da notificação do IHM, a empresa concessionária tem o prazo de 30 dias para declarar, a todos os respectivos outorgantes do contrato-promessa, o acto de rescisão unilateral.

3. Declarada a rescisão, a empresa deve promover, no prazo de 90 dias, as diligências necessárias com vista a permitir a venda da fracção a novo comprador.

4. Compete ao IHM indicar o novo promitente-comprador e fixar o novo preço de venda da fracção, tendo por base a evolução registada pelo Índice de Preços no Consumidor desde a data da emissão da licença de utilização.

5. A empresa deve entregar ao IHM, dentro do prazo de 30 dias, o montante integral resultante da nova venda, promovendo este a sua gestão da seguinte forma:

a) A diferença entre o preço inicial de venda e o preço actualizado reverte integralmente para o IHM;

b) No caso de o promitente-comprador infractor não ter recorrido a empréstimo, 60% do valor inicial de venda é devolvido àquele, revertendo o remanescente para o IHM;

c) No caso de o promitente-comprador ter recorrido a empréstimo, o montante em dívida é integralmente devolvido à entidade credora, 40% do preço inicial reverte para o IHM e o remanescente, em relação àquele montante, é devolvido ao promitente-comprador infractor.

6. A devolução ao promitente-comprador, referida no número anterior, só se processa se este entregar a fracção em perfeitas condições de habitação, sendo deduzido ao montante a devolver o valor das obras que se torne necessário realizar.

Artigo 29.º

(Sanções às empresas concessionárias)

1. As empresas concessionárias que procedam à comercialização indevida das habitações ficam sujeitas às seguintes sanções:

a) Pagamento de uma multa correspondente a 50% do preço de venda aprovado e devolução da quantia indevidamente cobrada, caso comercializem as habitações acima do preço fixado pelo IHM;

b) Pagamento de uma multa correspondente a 20% do preço da habitação, caso promovam a comercialização por terceiros;

c) Anulação do contrato-promessa de compra e venda de habitação celebrado com família não indicada pelo IHM.

2. A aplicação das sanções previstas no número anterior pode ser cumulativa se forem verificadas em concomitância as situações de facto que consubstanciam as respectivas previsões.

3. As empresas concessionárias que não cumpram as demais obrigações previstas neste diploma ficam sujeitas às seguintes sanções:

a) Pagamento de uma multa correspondente a 0,5% do valor inicial de venda da parte habitacional do empreendimento, agravada de 3% do valor da multa inicial por cada dia de atraso, caso não promovam, dentro dos prazos estipulados, os actos referidos na alínea f) do n.º 3 do artigo 2.º;

b) Pagamento de uma multa correspondente a 20% do preço da fracção, agravada de 3% do valor da multa inicial por cada dia de atraso, caso não promovam a rescisão do contrato e a restituição da habitação, dentro dos prazos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior;

c) Pagamento de uma multa correspondente ao preço de venda da fracção, agravada de 3% do valor da multa inicial por cada dia de atraso, caso não procedam à devolução da quantia resultante da venda prevista no n.º 5 do artigo anterior dentro do prazo estipulado;

d) Pagamento de uma multa correspondente a 0,5% do respectivo valor de venda, caso não cumpram o estipulado na alínea c) do n.º 3 do artigo 16.º;

e) Pagamento de uma multa correspondente a 10% do valor de venda da respectiva fracção, caso não cumpram o disposto no n.º 5 do artigo 16.º

Artigo 30.º

(Tramitação e pagamento)

1. As sanções referidas nos artigos anteriores são aplicadas pelo presidente do IHM.

2. Da aplicação das multas cabe recurso hierárquico, com efeito suspensivo, a interpor no prazo de 15 dias contados da data da notificação ao infractor.

3. As multas que não forem pagas no prazo de oito dias, a contar da data da sua notificação para pagamento, são cobradas pelo processo das execuções fiscais, servindo de título executivo a certidão do despacho que aplica a multa.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 31.º

(Diplomas complementares)

1. O diploma complementar referido no n.º 4 do artigo 4.º será publicado até 3 meses após a entrada em vigor do presente diploma.

2. O diploma complementar referido no artigo 13.º, designado por Regulamento para a Construção de Habitação de Custos Controlados, será publicado até 4 meses após a entrada em vigor do presente diploma.

Artigo 32.º

(Revogações)

É revogado o Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, e todas as disposições que contrariem o disposto no presente diploma.

Aprovado em 2 de Abril de 1993.

Publique-se.

O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

QUADRO

(Anexo ao artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 13/93/M)

Tipologia		Áreas mínimas (m ²)									
(1) Categoria	Categoria	Sala	Quarto	Quarto	Quarto	Quarto	Cozinha	Instalações sanitárias	Instalações sanitárias	Varanda	Área útil total mínima
A	B		1	2	3	4		(I)	(II)	(3)	
TO		9 + 6					3,5	2,5		3,0	23

Tipologia		Áreas mínimas (m ²)									
(1) Categoria	Categoria	Sala	Quarto 1	Quarto 2	Quarto 3	Quarto 4	Cozinha	Instalações sanitárias (I)	Instalações sanitárias (II)	Varanda (3)	Área útil total mínima
A	B										
TO _I	T ₁	10	7,5				3,5	2,5		3,0	26,5
TO _{II}	T ₂	10	7,5	7,5			4	2,5		3,0	35,5
TO _{III}	T ₃	12	7,5	7,5	7,5		4	2	1,5	3,5	47
TO _{IV}	T ₄	12	7,5	7,5	7,5	6	4	2	1,5	3,5	54
Dimensão mínima entre paredes (m)		2,4	2,2	2,2	2,2	2	1,4	1,2	1,2	—	—

- (1) No caso de se tratar de um fogo da categoria A, a área útil do compartimento multifuncional que o compõe deve, no mínimo, ser igual ao somatório das áreas úteis mínimas dos compartimentos da habitação da tipologia correspondente na categoria B.
- (2) Considera-se área útil do fogo (AU) o somatório das áreas úteis de todos os compartimentos (quartos, sala, cozinha e instalações sanitárias), dependências (varandas e arrecadações) e espaços de circulação. Por área útil de um compartimento entende-se a área do polígono definido pelo perímetro interno das paredes do compartimento, ao nível do pavimento.
- (3) A construção da varanda é optativa.

法 令 第一三/九三/M號 四月十二日

本法規旨在使房屋發展合同之作用配合現有之實際情況，同時規範一些以往未作考慮之領域。

因此在本法規中，對有關批出土地、制訂工程計劃，以及銷售屬承批企業之建成單位等方面作出規範。

此外，為房屋發展合同而作出之土地批出之一般規則，將改為以密封標書方式進行之公開競投。

由於從銷售程序中發現一些急需糾正之不當情事，以及為檢討此銷售程序，現規定房屋之銷售僅得直接由承批企業進行，並由澳門房屋司指定購買者。此種方法能夠加強對出售之控制，亦係消除欺詐銷售之基本措施。

同時，透過明確訂定對不遵守規定之情況適用之處罰，使本地區行政當局能具有將投機活動減至最少之行動工具，因建築業部門之投機活動一直明顯存在，而現行法例中關於該方面之規定仍屬空白，故難以對投機活動採取行動。

為尋求解決為市民重新安排住房方面偶發之房屋短缺問題，亦引入一些規定，使本地區行政當局在解決此等問題時有更大彈性，一方面賦予其購買屬企業單位之可能性，另一方面使其能保留一定比例之單位，以售予屬特別狀況之羣體。

在組織方面，賦予澳門房屋司進行在土地批出程序及房屋銷售控制中工作之責任，以便使整個程序之各階段之進展更為快捷及緊密。

基於此；

經聽取諮詢會意見後；

總督根據《澳門組織章程》第十三條第一款之規定，命令制定在澳門地區具有法律效力之條文如下：

第一章 一般規定

第一條 (概念及目的)

一、房屋發展合同(葡文縮寫為C. D. H.)，係行政當局與建築企業訂定之土地批出特別合同，其中建築企業承諾建造低價格之房屋，以回報行政當局給予之各種優惠及輔助。

二、房屋發展合同之目的為：

- 紓緩本地區缺乏房屋之情況，尤其是紓緩收入較少之階層缺乏房屋之情況；
- 輔助本地區之建築業，鼓勵完善其組織結構及房屋建造之技術條件；
- 鼓勵增加房屋之供給，該等房屋須較符合實際需要及本地區市民購買能力等條件。

三、為配合在批出區域及其周圍之都市計劃而有需要時，房屋發展合同亦得在其標的中包括非住宅之面積，以及基礎設施之建造。

第二條 (一般制度)

一、在訂立房屋發展合同後，行政當局及承批企業須負本法規所載之承諾。

二、根據可適用之現行法律，且在不妨礙其他必要及適當措施之情況下，行政當局受下列約束：

- 根據現有之可動用土地及現行之都市化計劃，設定土地之保留，以便根據本法規及現行《土地法》之規定將之批出，以達利用該土地建造屬居住用途房屋之目的；

- b) 在涉及大面積之土地批出中，且在與承批企業明示商定之情況下，資助都市化工程，尤其是在公共基礎設施及社會設備方面之工程；
- c) 給予承批企業及房屋之取得人各項稅務優惠及豁免；
- d) 給予房屋之取得人各種補助，尤其是與取得自住房屋之特別津貼制度有關之補助。

三、承批企業受下列約束：

- a) 完全履行在合同內為土地之利用而訂定之一切條件；
- b) 負責取得整體項目之建造及銷售所需之一切資源，包括有關財務資源，並支付有關費用；
- c) 根據有關部門核准之工程計劃，在規定期限內按為該房屋類別訂定之質量建造樓宇；
- d) 交付行政當局一定比例之已完成並可供使用之單位，以回報土地之批出及其他取得之優惠，而該比例係根據第十七條之規定計算；
- e) 遵守本法規之規定為本身利益銷售其餘單位；
- f) 促使分層所有權之設定及登記所需之一切行為、交付筆錄及接受筆錄之作出，以及促使定出訂立買賣公證書之日期，且應在上一行為完成後三十日內促使下一行為之作出，並將所有申請書及其組成文件之副本送交澳門房屋司（葡文縮寫為 I. H. M. ）。

四、除《土地法》規定之有關解除土地批出合同之情況外，房屋發展合同得由行政當局根據有關批地批示之規定主動解除。

五、在合同解除之情況下，企業必須退回相當於稅務優惠或其他已收取優惠之金額。

六、在企業不履行所承擔之義務，但未致使合同之主要目的不可實行且未確定合同之解除時，行政當局得撤銷或減少所給予之優惠，但不妨礙有關合同或本法規所規定之處罰。

第三條 （房屋之用途及使用）

一、按房屋發展合同制度建造且屬承批企業所有之房屋，將根據本法規第四章第一節之規定，以及在補足法例內公布之其他專門規章出售。

二、上款所指之單位，僅用於預約買受人或取得人及有關羣體自住；如將之用於或同意用於其他目的者，受本法規所規定之處罰。

第四條 （求取房屋之條件及方式）

一、在澳門永久居留之家團或無血親關係之羣體，均可求取根據本法規建造之房屋，而二者在本法規內，皆被稱為羣體。

二、家團為一羣共同生活且以婚姻、血親、姻親、收養關係或以傳統上與上述關係等同之關係而有聯繫之人。

三、有意購買房屋者，必須向澳門房屋司報名。

四、有意購買者申請購買該等房屋之方式及安排其順次之標準，將為補足法規之標的。

五、在簽署買賣預約合同時，申請必須由羣體中一名同時具備下列要件之成員呈交：

- a) 年齡至少為十八歲或已解除親權者；
- b) 在澳門居留至少五年；
- c) 持有本地區行政當局發出之身分證明文件。

六、在行政當局為騰出公共利益整體項目所需土地而進行遷離之情況下，上款 b 項所指居留之要件得減為至少居留三年。

七、羣體之成員不得為澳門地區任何房屋或土地之所有人或本地區任何屬私產土地之承批人。

八、當某羣體中任一成員在已獲澳門房屋司許可取得按房屋發展合同制度建造之房屋之另一羣體之報名表中出現時，則不得許可該羣體取得按房屋發展合同建造之房屋。

第五條 （具完全所有權之私人土地）

一、應發起企業之申請並經總督預先許可，得訂立房屋發展合同，以利用該企業按完全所有權制度具有之土地。

二、企業得獲本法規所指之獎勵，但受下列約束：

- a) 遵守根據第十六條而訂定之房屋出售價格之規定；
- b) 將一定比例之已建成並可供使用之單位讓予本地區行政當局，作為回報取得之優惠，而該比例係根據第十七條之規定計算。

第六條 （執行機構）

一、澳門房屋司係負責統籌批給程序之公共機構，並負責監管及協調有關非以回報方式讓予行政當局之房屋之出售。

二、以回報方式讓予行政當局之房屋及由行政當局取得之房屋，其分配、租賃、管理及出售係其本身規章之標的。

第二章 土地之批出

第七條 （批出制度）

一、土地之地段係根據《土地法》以租賃制度批出，而適用於住宅用途之土地之租金，係相當於在現行租金表中為該用途所規定之最低費用。

二、一般在批地前應作公開競投，而公開競投係以密封標書之方式進行。

第八條 （程序）

按房屋發展合同制度為利用土地而進行之批出土地之行政程序，須遵守下列規則及步驟：

- a) 在選擇及動用擬批出之土地時，必須聽取澳門房屋司之意見；
- b) 在發出土地之準線圖及地籍圖後，以及在訂定配合有關都市建設之條件後，澳門房屋司有權準備及統籌有關批地之公開競投程序，如免除公開競投，則對有關批地條件之直接協商作出統籌；

- c) 對較佳之標書作事先研究，然後將有關研究送交土地工務運輸司（葡文縮寫為DSSOPT），該司應在六十日之期間內對有關研究發表意見；
- d) 批地合同之擬本由澳門房屋司制定；
- e) 澳門房屋司促使在《政府公報》上公布批地批示；
- f) 澳門房屋司必須出席土地委員會關於分析及討論房屋發展合同所用土地之批出程序之會議。

第九條 （合同條件）

在不妨礙合同其他規定之情況下，根據本法規，批地之基本條件為：

- a) 在不妨礙第一條第三款規定之情況下，土地係用於建造住宅樓宇，且不准對批地之用途作任何更改；
- b) 承批企業在完全履行批地合同前，不得將批地合同所引致之狀況移轉至第三人；
- c) 承批企業受提供擔保之約束，以保證合同義務之履行，而擔保之金額在批地批示中訂定，但不得少於溢價金之10%；
- d) 上項所指之擔保得以存放現金、銀行擔保或擔保保險之方式提供。

第三章 整體項目之建設

第十條 （工程計劃及其核准）

一、按房屋發展合同制度之房屋建造，由《都市建築總章程》內適用之規定，以及本章及補足法規所載之規定所規範。

二、由承批企業促使有關工程計劃之制定。

三、在例外及以本地區利益為理由之情況下，工程計劃得由澳門房屋司或土地工務運輸司負責制定。

四、工程計劃須送交土地工務運輸司審查及核准，並須遵守本法規及適用之一般法例之規定，亦須配合有關區域現行之都市化計劃。

第十一條 （樓宇）

一、按房屋發展合同制度建造之樓宇，必須係根據分層所有權制度建造之多層樓宇。

二、樓宇之某些層數，得具有作為從事商業活動及設立社區利益設備之獨立單位。

三、有關於於停車之空間，應遵守下列規定：

- a) 《都市建築總章程》內所規定之P類及M類之樓宇，如少於50個單位，則不必保留用於汽車之停車空間，而僅應具有自行車及摩托車專用停車空間，其比例為每十個建成單位具一個停車位；
- b) 其他樓宇應按下列比例具有用於停車之空間：
 - 每十六個住宅單位具一個汽車停車位；

- 每二百平方公尺之商業建築面積具一個汽車停車位；
- 用於社會設備之每三百平方公尺之建築面積具一個汽車停車位；
- 每十個住宅單位具一個自行車或摩托車停車位。

- c) 在計算以上所指空間之數目時，應考慮室內之停車位，及在批地範圍內可能劃分之室外停車位；
- d) 停車區域得分成獨立車位，以便售予分層所有人或第三人，而在首次轉讓部分獨立車位時，分層所有人享有優先權；
- e) 上項所指優先權得由分層所有人在收到房屋出售“認可書”（TERMO DE SANCIONAMENTO）後三十日內行使；如屬非住宅單位之所有人，則須在訂立有關買賣預約合同後三十日內行使；
- f) 承批企業所訂立之法律行為如違反上項所規定之期間，得按一般法予以撤銷。

第十二條 （房屋種類）

一、按房屋發展合同制度建造之房屋分為下列兩類：

- a) A類房屋——有廚房、衛生間及一無間格且面積不等之廳；
- b) B類房屋——有廚房、衛生間、廳及一個或多個房間。

二、在第十三條所指之法規開始生效前，上款所指之房屋面積及種類載於本法規附件內，該附件為本法規之組成部分。

第十三條 （房屋之建築質量）

一、建造按房屋發展合同制度之房屋應遵守之技術條件之規範，為補足法規之標的。

二、在上款所指法規開始生效前，最後工序之種類及所使用物料之質量，須符合在批地批示及《都市建築總章程》內所詳細列明有關條件之規定。

第十四條 （建造之監察、檢查及使用准照）

一、在不妨礙土地工務運輸司職責之情況下，該司得促使澳門房屋司跟進整體項目之實施，並邀請澳門房屋司之一名代表參與最後檢查行為。

二、在樓宇之使用准照內，以及由土地工務運輸司核准之有關獨立單位之說明書內，應詳細列明屬非自由轉讓之單位。

三、土地工務運輸司須將上款所指使用准照之副本送交澳門房屋司。

第四章 所有權屬企業之單位

第一節 出售

第十五條 （一般制度）

所有權屬企業之單位中之住宅單位，須按照下列條款出售，其餘單位得自由銷售。

第十六條 (企業出售房屋)

一、買賣預約合同僅在建築工程開始後由承批企業訂立，而預約買受人僅得由澳門房屋司指定。

二、在不妨礙前款規定之情況下，企業須將擬開始銷售房屋之日期知會澳門房屋司，而該司應在企業訂定之開始銷售日後六十日內，指定預約買受人。

三、承批人在出售住宅單位時，受下列約束：

- a) 嚴格以行政當局訂定之價格交易單位；
- b) 按訂定之價格向行政當局出售為解決偶發之房屋短缺問題所必需之單位，但行政當局應在企業訂定之開始銷售日後六十日內提出有關要求；
- c) 在訂立買賣預約合同之日起三十日內，將該合同之副本送交澳門房屋司。

四、對於未作為買賣預約合同標的之單位，得應承批人之請求，每半年對在批地批示內所訂定之出售價格作一次調整，直至使用准照發出之日為止，而調整應考慮近年所記錄之消費物價指數之變化。

五、在發出有關使用准照前，承批企業不得接受預約買受人超過房屋出售價30%之金額。

第十七條 (出售之價格及回報之計算)

一、為上條第三款 a 項規定之效力，有關房屋出售價格之訂定，須考慮指引訂立房屋發展合同之目的、在自由市場上相同質量之同區房屋之價格，以及下列由企業承擔之成本：

- a) 遷離占用人之開支；
- b) 制定工程計劃之開支；
- c) 建築成本，包括變電室以及樓宇所需之其他設備；
- d) 整體項目之行政及監察開支；
- e) 基礎設施、道路及填地之開支；
- f) 估計在預計實施工程期間，因向銀行作價值相當於以上數項所指成本70%之金額之貸款而引致之財務負擔。

二、在免除公開競投之情況下，計算為回報土地之批出而讓與行政當局之單位數目時，應考慮整體項目之已定成本、對整體項目增值之估價，以及給予企業不多於投資資金15%之報酬。

三、在計算按第五條之規定建造之房屋之出售價格時，行政當局賦予之土地價值亦須包括在整體項目成本內，而投資資本之報酬最高可達整體項目總預計成本之25%。

第十八條 (房屋出售之控制)

一、如無澳門房屋司事先發出之“認可書”(TERMO DE SANCIONAMENTO)及“核准書”(TERMO DE AUTORIZAÇÃO)，住宅單位不得轉讓，而“認可書”(TERMO DE SANCIONAMENTO)及“核准書”(TERMO DE AUTORIZAÇÃO)之格式將由訓令核准。

二、為上款所指之“認可書”(TERMO DE SANCIONAMENTO)及“核准書”(TERMO DE AUTORIZAÇÃO)之效力，承批企業須向澳門房屋司送交一報名表及所訂立之買賣預約合同之擬本，報名表之格式將由訓令核准。

三、在買賣預約合同之擬本內，除有關主體、標的及價金等基本要素外，亦應載有：

- a) 支付條件；
- b) 僅分配預約買受人一單位，且限於自住之義務；
- c) 對預約買受人將單位作其他用途之處罰及後果；
- d) 預約買受人不遵守支付條件之後果。

四、第二款所指之報名表，須附有預約買受人及其羣體各成員之身分證明文件副本，以及所申報之收入之證明文件副本。

五、第二款所指之報名表所載之申報，得經有權限實體確認。

六、由澳門房屋司負責確認預約買受人是否具備取得房屋之條件，尤其是審查是否遵守第四條第五款、第六款、第七款及第八款之規定。

七、澳門房屋司在核實對本法規所訂定條件之遵守後，方得發出第一款所指之“核准書”(TERMO DE AUTORIZAÇÃO)。

八、“核准書”(TERMO DE AUTORIZAÇÃO)應載有購買者之姓名、獨立單位之認別、其出售價格，以及第二十二條所指之不可轉讓之責任期間。

九、在購買者未呈交第一款所指之“核准書”(TERMO DE AUTORIZAÇÃO)，及所購單位之火險保險單時，公證員不得繕立有關之房屋買賣公證書。公證書內應載明不可轉讓單位之責任及其自住用途。

十、須將一公證書副本交予有關區域之財稅處，以便在有關房地產記錄內註錄其不可轉讓之責任期間。

第十九條 (購買房屋之捨棄)

一、在訂立買賣預約合同至訂立公證書之期間內，如預約買受人擬捨棄購買有關房屋，或不履行分期支付價金之義務，由澳門房屋司指定新取得人。

二、如房屋未具發出之使用准照，預約買受人僅有權收回已向企業支付之金額。

三、如房屋已具發出之使用准照，新出售價格由澳門房屋司計算，計算係以從使用准照發出之日後消費物價指數所記錄之變化為基礎，而提供資金之實體得收取欠款；如預約買受人交出具完好居住條件之單位，得收取經扣除上述欠款後之剩餘金額；如必需作出工程，該剩餘金額須減除有關工程之價值。

四、在例外而具適當解釋之情況下，澳門房屋司得許可預約買受人指定獲取其合同地位之取得人。

第二十條 (為行政當局保留之單位)

一、在批地批示內，由行政當局訂定作為企業售予行政當局，或售予行政當局指定之屬特別狀況羣體之單位之比例，該比例可達百分之百。

二、在企業訂定之開始銷售日起六十日內，下列羣體得申請購買上款所指之保留單位：

- a) 居住在災民中心或臨時房屋中心之羣體；
- b) 居住在社會房屋之羣體；
- c) 居所設於本地區私產土地，但因日後對土地之利用而必須搬出之羣體；
- d) 因災難而喪失慣常住所之受害羣體；
- e) 居住在評定為本地區文化財產之樓宇，而該樓宇因進行復原工程，或更改作非居住用途之工程而必須進行救遷之羣體；
- f) 居住在土地工務運輸司命令進行重建、修葺或改善工程之樓宇，因工程之實施而須救遷之羣體；
- g) 由澳門社會工作司或其他救濟性機構推薦之社會上貧困之羣體。

三、上款所指之期間終止後，澳門房屋司應在十日內指定在總表上已報名之購買者，以購買未使用之保留單位。

第二節 津貼及不可轉讓之責任

第二十一條 (津貼制度)

一、按房屋發展合同建造之房屋之取得人，得受惠於津貼制度，而該制度之規範為本身法規之標的。

二、津貼由居屋信貸補貼基金負擔，而行政當局每年訂定為此目的撥歸該基金之最高金額。

第二十二條 (不可轉讓之責任)

一、按房屋發展合同制度建造之房屋，在本條第四款規定之期間內不可轉讓，但為稅務之債務或與不動產本身作為購買之擔保有關之債務之執行者，不在此限；如屬後者，該項執行須由債權人提出。

二、在執行上款所指擔保之情況下，債權實體有義務將房屋售予澳門房屋司，其價格須與應執行之債務金額相同。

三、澳門房屋司以新價格出售房屋，該新價格之計算，係以從使用准照發出之日後消費物價指數所記錄之變化為基礎；如原購買者交出具完好居住條件之單位，則澳門房屋司將新出售價格與其支付予債權實體之金額之差額，交予原購買者；如需作出工程，該差額須減除有關工程之價值。

四、對於受惠於第二十一條所指津貼制度之取得人，有關不可轉讓之責任，係從使用准照發出之日起計，為期十二年，其他人士則為期六年；如所有人一次性償還全部津貼金額，則前一期間得被減為九年。

五、如單位之所有人由於澳門房屋司接受之具合理解釋之原因，而被許可更換亦按同一制度建造之另一種類單位，則新房屋之不可轉移之責任期間，於有關前一房屋責任期間終止之日終止。

六、澳門房屋司有權限為上款所指更換而空置之單位指定新購買者，並計算有關之出售價格，計算係以從使用准照發出之日後消費物價指數所記錄之變化為基礎；如捨棄人交出具完好居住條件之單位，則有權收取該金額；如必需作出工程，該金額須減除有關工程之價值。

第二十三條 (隨後之出售)

一、上條第四款所指之期間結束後，單位不再受本法規對於轉移及用於自住之限制所約束，但應維持居住用途。

二、如所取得之單位在不可轉讓期間終止後轉讓，單位之取得人、其未為法院裁判為分居及分產之配偶、兩者之尊親屬及所有載於申請表上羣體之成員，均不得取得按本法規所指制度建造之另一房屋。

第五章 分層所有權、物業登記、各項稅務豁免及其他稅務優惠

第二十四條 (分層所有權)

一、在設定分層所有權之憑證內，必須載明屬非自由轉讓之單位，且每一單位之標示內亦應作相同載明。

二、根據四月十三日第三一/八五/M號法令所規定之設定分層所有權之程序，在作出上款所指載明時，係以建築工程計劃為依據，並附同有關獨立單位之說明書。

三、所有按本法規建造之房屋，均屬非自由轉讓者，但特別法例有相反規定者，不在此限。

第二十五條 (登記物業之義務性)

一、對按房屋發展合同制度建造之房屋之權利設定及移轉之事實，以及第二十二條所指之不可轉讓之責任，均須作出登記。

二、有關之批地批示，連同詳細列明有關獨立單位之交付筆錄，係以澳門房屋司名義對作為批地回報而交付之單位作登記之足夠文件，而該交付筆錄在批地批示指定之情況下，係在財政司作為本地區代表之參與下作出。

第二十六條 (各項稅務豁免及其他稅務優惠)

本法規之規定所包括之整體項目，係法律規定之稅務豁免及其他相同性質之優惠之標的。

第六章 違法行為

第二十七條 (對取得人之處罰)

一、預約買受人如將單位作自住以外之其他用途者，受下列處罰：

- a) 如以有償或無償方式將整個單位讓與另一羣體居住者，將解除其買賣預約合同；
- b) 如將單位作非居住用途，須繳納相當於單位價格30%之罰款，且有義務在澳門房屋司指定之期間內終止該不遵守之狀況。

二、如所有人將單位作非自居住用途，受下列處罰：

- a) 繳納相當於所取得房屋之價格40%之罰款；
- b) 退還以津貼方式收取之金額；
- c) 在澳門房屋司指定期間內回復至自居住用途。

三、預約買受人或所有人如將房屋作部分租賃，須繳納相當於該單位價格10%之罰款，並須在澳門房屋司指定之期間內終止該不遵守之狀況。

四、在不遵守澳門房屋司為回復至自居住用途而訂定之期間之規定之情況下，每逾期一日，加罰原罰款價值之3%。

五、在不遵守之狀況終止後，如預約買受人或所有人再將單位作非自住用途，則上數款所指之罰款將提高至兩倍。

六、如證明預約買受人就第四條第五款、第六款、第七款所指之任何要件作虛假聲明，則澳門房屋司得在買賣公證書訂立前，撤銷由其發出之“認可書”(TERMO DE SANCIONAMENTO)及“核准書”TERMO DE AUTORIZAÇÃO)。

第二十八條 (解除)

一、應在澳門房屋司向承批企業作出不許可出售預約單位之通知後，承批企業聲明解除上條所指之買賣預約合同。

二、在收到澳門房屋司之通知後，承批企業須在三十日內，向所有有關之預約合同簽署人聲明單方解除之行爲。

三、作出解除聲明後，企業應在九十日內作出必要措施，以便將單位售予新購買者。

四、澳門房屋司負責指定新預約買受人，並訂定單位之新出售價格，價格之訂定係以從使用准照發出之日後消費物價指數所記錄之變化為基礎。

五、企業應在三十日內，將在重新出售中所得之全部金額交予澳門房屋司，由該司以下列方式進行管理：

- a) 最初出售價格與更新後之價格之差額全部歸澳門房屋司；
- b) 如違法之預約買受人未曾借款，則向其退還最初出售價之60%，而剩餘之部分歸澳門房屋司；
- c) 如預約買受人曾借款，則向債權實體償還全部債款，原價格之40%歸澳門房屋司，而剩餘之部分退還予違法之預約買受人。

六、僅在預約買受人交出完好居住條件之單位之情況下，方得作出上款所指之退還；如必需進行工程，退還之金額須減除有關工程之價值。

第二十九條 (對承批企業之處罰)

一、進行不正當銷售房屋之承批企業，受下列處罰：

- a) 如以高於澳門房屋司訂定之價格銷售房屋，須繳納相當於經核准之出售價格50%之罰款；
- b) 如透過第三人銷售，須繳納相當於房屋價格20%之罰款；
- c) 撤銷與不屬澳門房屋司指定之家庭所訂立之買賣預約合同。

二、如同時發生與有關規定相符之事實情況，得一併科處上款所指之有關處罰。

三、不遵守本法規所規定之其他義務之承批企業，受下列處罰：

- a) 如不在規定期間內作出第二條第三款 f 項所指之行爲，須繳納相當於整體項目之住宅部分原出售價格0.5%之罰款，而每逾期一日，加罰原罰款額之3%；
- b) 如不在上條第二款及第三款所指期間內解除合同及退還房屋，須繳納相當於單位價格20%之罰款，而每逾期一日，加罰原罰款額之3%；
- c) 如不在規定期間內退還上條第五款所指之在出售中所得之金額，須繳納相當於單位出售價格之罰款，而每逾期一日，加罰原罰款額之3%；
- d) 如不遵守第十六條第三款 c 項之規定，須繳納相當於有關出售價0.5%之罰款；
- e) 如不遵守第十六條第五款之規定，須繳納相當於有關單位之出售價10%之罰款。

第三十條 (程序及繳納)

一、上數款所指之處罰由澳門房屋司司長科處。

二、在向違法者作出通知之日起十五日內，可就有關罰款之科處提起訴願，訴願具中止效力。

三、自作出繳納通知之日起八日內仍未繳納罰款時，則透過稅務執行程序徵收，並以科處罰款批示之證明作為執行名義。

第七章 最後規定

第三十一條 (補足法規)

一、第四條第四款所指之補足法規，將於本法規開始生效後三個月內公佈。

二、第十三條所指之補足法規，稱為《成本受控房屋建造規章》，將於本法規開始生效後四個月內公佈。

第三十二條 (廢止)

廢止十二月二十九日第一二四/八四/M號法令，以及違反本法規規定之一切規定。

一九九三年四月二日核准

命令公佈

總督 韋奇立

表

(第一三/九三/M號法令第十二條之附件)

種類		最小面積 (m ²)									最小總實用面積
(1) A 類	B 類	廳	房 1	房 2	房 3	房 4	廚房	衛生間 (I)	衛生間 (II)	露台 (3)	
TO		9+6					3,5	2,5		3,0	23

種類		最小面積 (m ²)									
(1)		廳	房	房	房	房	廚房	衛生間	衛生間	露台	最小總實用面積
A 類	B 類		1	2	3	4		(I)	(II)	(3)	
TO _I	T ₁	10	7,5				3,5	2,5		3,0	26,5
TO _{II}	T ₂	10	7,5	7,5			4	2,5		3,0	35,5
TO _{III}	T ₃	12	7,5	7,5	7,5		4	2	1,5	3,5	47
TO _{IV}	T ₄	12	7,5	7,5	7,5	6	4	2	1,5	3,5	54
牆與牆間之最短距離 (m)		2,4	2,2	2,2	2,2	2	1,4	1,2	1,2	—	—

- (1) 如屬 A 類單位，其多用途間格之實用面積，應至少與屬 B 類之房屋各間格所規定之最小實用面積之總和相同。
- (2) 單位之實用面積 (A U) 係所有間格 (房、廳、廚房及衛生間)、附屬建築物 (露台及什物房) 及走道之實用面積之總和，且每一間格之實用面積係以間格內牆之周長所計算之多邊形地面之面積。
- (3) 可選擇是否建造露台。

GABINETE DO GOVERNADOR

Extractos de despachos

Por despacho n.º 29-I/GM/93, de 3 de Abril, de S. Ex.ª o Governador:

Heitor Alberto Coelho Barros Romana — renovada, pelo período de um ano, a contar de 23 de Maio de 1993, a comissão de serviço nas funções de assessor deste Gabinete, autorizada pelo despacho n.º 88-I/GM/91, de 23 de Maio.

Por despacho n.º 30-I/GM/93, de 3 de Abril, de S. Ex.ª o Governador:

João Ribeiro — renovada, pelo período de um ano, a contar de 23 de Maio de 1993, a comissão de serviço nas funções de técnico agregado deste Gabinete, autorizada pelo despacho n.º 92-I/GM/91, de 23 de Maio.

Por despacho n.º 31-I/GM/93, de 3 de Abril, de S. Ex.ª o Governador:

José António Negreiros Parreira Cortez — renovada, pelo período de um ano, a contar de 23 de Maio de 1993, a comissão de serviço nas funções de técnico agregado deste Gabinete, autorizada pelo despacho n.º 94-I/GM/91, de 23 de Maio.

Por despacho n.º 32-I/GM/93, de 3 de Abril, de S. Ex.ª o Governador:

Francisco José Pereira Simões — renovada, pelo período de um ano, a contar de 23 de Maio de 1993, a comissão de serviço nas funções de técnico agregado deste Gabinete, autorizada pelo despacho n.º 93-I/GM/91, de 23 de Maio.

Por despacho n.º 33-I/GM/93, de 3 de Abril, de S. Ex.ª o Governador:

Lúcia Maria da Cunha Capela — renovada, pelo período de um ano, a contar de 23 de Maio de 1993, a comissão de serviço nas

funções de secretária pessoal deste Gabinete, autorizada pelo despacho n.º 106-I/GM/91, de 23 de Maio.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 12 de Abril de 1993.
— O Chefe do Gabinete, *Elísio Bastos Bandeira*.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

Extracto de despacho

Por despachos da Ex.ª Mesa da Assembleia Legislativa, de 20 de Março de 1993, visados pelo Tribunal Administrativo em 2 de Abril do mesmo ano:

Rodolfo Cordeiro Dias e Maria de Fátima Monsalvarga Ló, terceiros-oficiais, 2.º escalão, primeiro e segundo classificados no respectivo concurso — nomeados, definitivamente, segundos-oficiais, 1.º escalão, do grupo de pessoal administrativo da Secretaria-Geral da Assembleia Legislativa, nos termos do artigo 15.º da Lei n.º 8/86/M, de 2 de Agosto, conjugado com o n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 86/89/M, de 21 de Dezembro, e alínea a) do n.º 8 do artigo 22.º do ETAPM, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 87/89/M, de 21 de Dezembro, indo ocupar os lugares constantes do mapa 1 anexo à citada Lei n.º 8/86/M, e providos pelos próprios.

(É devido o emolumento de \$ 24,00, cada).

Secretaria-Geral da Assembleia Legislativa, em Macau, aos 12 de Abril de 1993. — O Secretário-Geral, substituto, *José Maria Basílio*.