

Processo n.º 496/2023
(Autos de recurso cível)

Data: 8/Novembro/2023

Assuntos:

- **Habitação económica**
- **Bem impenhorável**

SUMÁRIO

O regime da habitação económica visa proporcionar aos residentes de Macau com condições económicas mais baixas uma residência própria e estável, por forma a assegurar-lhes o direito a uma habitação condigna e, reflexamente, evitar a especulação imobiliária.

Segundo o artigo 38.º da Lei n.º 10/2011, na sua versão original, o ónus de inalienabilidade cessa automaticamente: 1) findo o prazo de dezasseis anos; ou 2) em caso de execução de dívidas fiscais ou relacionadas com a compra de que seja garantia a própria fracção.

Estatui-se na alínea a) do artigo 705.º do Código de Processo Civil que são absolutamente impenhoráveis, entre outros, as coisas ou direitos inalienáveis.

No caso em apreço, uma vez que ainda está dentro do período de vigência do ónus de inalienabilidade, andou bem o juiz de primeira instância ao ordenar o levantamento da penhora incidida sobre a fracção de habitação económica.

O Relator,

Tong Hio Fong

Processo n.º 496/2023
(Autos de recurso cível)

Data: 8/Novembro/2023

Recorrente:

- A (exequente)

Recorrido:

- B (executado)

Objecto do recurso:

- Despacho que ordenou o levantamento da penhora

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I) RELATÓRIO

Nos autos de execução movida por A, com sinais nos autos (doravante designado por “exequente” ou “recorrente”), contra o executado B, foi ordenado pelo juiz de primeira instância o levantamento da penhora incidida sobre a fracção autónoma anteriormente penhorada nos autos.

Inconformado, recorreu o recorrente jurisdicionalmente para este TSI, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

“ 1. 在充分尊重原審法院判決的前提下，上訴人表示不認同。

2. 首先，被執行人於2018年11月15日與房屋局簽訂涉案“IIIIE24”獨立單位的買賣預約合同，那麼適用的法律為經11/2015號法律修改的第10/2011號法律《經濟房屋法》。

3. 經11/2015號法律修改的第10/2011號法律《經濟房屋法》並沒有規定經濟房屋單位不可查封或永久不可轉讓。

4. 其次，經11/2015號法律修改的第10/2011號法律《經濟房屋法》第37

條所規範或者卷宗第42頁之涉案“IIIE24”獨立單位的買賣公證書所指的十六年期間，乃是約束預約買受人/買受人所指的十六年期間內不可轉讓經濟房屋的負擔，沒有將經濟房屋定性為不可轉讓之物。

5. 第三，經11/2015號法律修改的第10/2011號法律《經濟房屋法》第38條第1款和第2款及第39條指出經濟房屋不可轉讓的負擔的終止及解除情況(房屋局局長權限)。

6. 倘若屬於一個不可轉讓的物或權利，是不可透過任何方式或批准而使其轉變為可轉讓的物。

7. 第四，值得強調的是，維持涉案“IIIE24”獨立單位的查封且限制為禁止將該單位進行變賣直至出現經濟房屋不可轉讓負擔終止或解除為止，不僅可滿足債權人之債權獲償的期待，而且無須打破《經濟房屋法》的立法原意 – 利用經濟房屋進行形式“出售”而取得營利。

8. 綜上所述，經11/2015號法律修改的第10/2011號法律《經濟房屋法》所指的經濟房屋所指的經濟房屋的不可轉讓期間的設定，僅為經濟房屋的負擔，不可理解為經濟房屋為不轉轉讓的物，故不可理解為屬於不可查封的財產。

9. 故此，原審法院之批示明顯違反了《民事訴訟法典》第705條a)項規定，從而有關批示應予廢止。”

*

Ao recurso não respondeu o executado B.

II) FUNDAMENTAÇÃO

Está em causa a seguinte decisão recorrida:

“關於涉案“IIIE24”獨立單位的查封事宜

(第101頁、第141頁、第146頁、第160-167頁):

根據載於本卷宗的涉案“IIIE24”獨立單位的買賣公證書(見卷宗第

42頁), 當中具有不可轉讓的條款, 自2018/11/9起, 為期16年.....。

換言之, 直至2034/11/8止, 該涉案單位為不能夠轉讓。

根據《民事訴訟法典》第705條a)項規定, 該涉案“IIIE24”獨立單位為絕對不可查封之財產。

此外, 本案之請求執行人為非為經第11/2015號法律修改的第10/2011號法律《經濟房屋法》第38條第1款第2項的主體。

因此, 目前由於該涉案“IIIE24”獨立單位處於上述《經濟房屋法》第37條所規定之期間, 著令立即解除第101頁的查封措施。

作出通知及必要措施。”

A questão que se coloca no recurso é saber se uma fracção de habitação económica é susceptível de penhora.

O juiz de primeira instância entende que a fracção em causa é impenhorável por o exequente não ser um dos sujeitos referidos no artigo 38.º, n.º 1, alínea 2) da Lei n.º 10/2011, para além de a habitação económica estar ainda sujeita a um prazo do ónus de inalienabilidade previsto no artigo 37.º do mesmo diploma legal.

Vejamos.

A última alteração da Lei da Habitação Económica ocorreu em 2020, tendo as novas alterações sido introduzidas pela Lei n.º 13/2020. Contudo, essas novas alterações não são aplicáveis ao presente caso por força da disposição transitória prevista no artigo 3.º, n.º 2 da referida Lei, sendo aplicável apenas o disposto na Lei n.º

10/2011, antes da referida alteração.

Sendo assim, nos termos do artigo 37.º da Lei n.º 10/2011, na sua versão original, estatui que *"as fracções construídas ao abrigo da presente lei estão sujeitas a um prazo de inalienabilidade de dezasseis anos, a contar da data de emissão da licença de utilização."*

Compreende-se muito bem essa limitação se se atentar nas finalidades pretendidas por aquele diploma legal.

Conforme se dispõe o artigo 2.º da Lei n.º 10/2011, a construção de habitação económica tem por finalidade: *"1) Apoiar os residentes da Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM, com determinados níveis de rendimento e património, na resolução dos seus problemas habitacionais; 2) Promover a oferta de habitação mais adequada às reais necessidades e à capacidade aquisitiva dos residentes da RAEM."*

Ou seja, o regime da habitação económica visa proporcionar aos residentes com condições económicas mais baixas uma residência própria e estável, por forma a assegurar-lhes o direito a uma habitação condigna e, reflexamente, evitar a especulação imobiliária.

Na medida em que o regime de construção e de acesso à habitação económica tem como principal finalidade proporcionar às famílias com poucos recursos económicos o

acesso à propriedade, assim se compreende e se explica a inalienabilidade das casas de habitação económica adquiridas pelos seus donos ao abrigo da Lei n.º 10/2011, durante os dezasseis anos subsequentes à emissão da licença de utilização.

Na verdade, segundo o artigo 38.º da Lei n.º 10/2011, na sua versão original, o ónus de inalienabilidade cessa automaticamente: 1) findo o prazo de dezasseis anos; ou 2) em caso de execução de dívidas fiscais ou relacionadas com a compra de que seja garantia a própria fracção, o que não é o caso.

Estatui-se na alínea a) do artigo 705.º do Código de Processo Civil que são absolutamente impenhoráveis, entre outros, as coisas ou direitos inalienáveis.

Nas palavras do Professor Alberto dos Reis¹, "O executado há-de indicar bens cuja venda possa assegurar o pagamento ao exequente e a satisfação das custas do processo. (...) o que importa é que os bens possam ser apreendidos judicialmente mediante a penhora para depois serem vendidos; se os bens forem susceptíveis de alienação em geral, porque estão no comércio jurídico, mas não puderem ser penhorados, como sucede quanto a alguns dos designados no artigo 822.º e quanto aos mencionados nos artigos 823.º e seguintes (correspondente aos artigos 705.º

¹ Processo de Execução, Volume 2.º, Coimbra Editora, 1985, pág. 79

a 707.º do CPC da RAEM), *é claro que não é lícito incluí-los na nomeação.*” – sublinhado nosso

No vertente caso, uma vez que ainda está dentro do período de vigência do ónus de inalienabilidade, andou bem o juiz de primeira instância ao ordenar o levantamento da penhora incidida sobre a fracção de habitação económica, não merecendo, assim, provimento o recurso.

III) DECISÃO

Face ao exposto, o Colectivo de Juízes deste TSI acorda em **negar provimento** ao recurso jurisdicional interposto pelo recorrente, confirmando a decisão recorrida.

Custas, nesta instância, pelo recorrente.

Registe e notifique.

RAEM, aos 8 de Novembro de 2023

Tong Hio Fong
(Relator)

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro
(1º Juiz-Adjunto)

Fong Man Chong
(2º Juiz-Adjunto)