



Nota justificativa

Regime jurídico da habitação social

(Proposta de lei)

Actualmente, quanto à legislação que regula a habitação social, temos o Regulamento Administrativo n.º 25/2009 (Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social), algumas normas do Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, o Regulamento de Candidatura para Atribuição de Habitação Social, aprovado pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 296/2009 e alterado pelos Despachos do Chefe do Executivo n.º 141/2012 e n.º 141/2013, e o Despacho do Chefe do Executivo n.º 179/2012, alterado pelos Despachos do Chefe do Executivo n.º 23/2013, n.º 415/2013, n.º 167/2014, n.º 1/2015 e n.º 473/2015.

O rápido desenvolvimento económico e populacional sentido nos últimos anos na Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, tem desencadeado uma subida significativa do valor da renda das habitações oferecidas pelo mercado imobiliário privado, durante um período já considerado longo, provocando, deste modo, um aumento nos encargos habitacionais dos agregados familiares de baixos rendimentos. Tendo em consideração que algumas das normas referidas já se encontram em vigor há muitos anos e não se coadunam com o desenvolvimento da sociedade, para a distribuição com mais eficácia e razoabilidade dos recursos sociais, a fim de assistir as classes mais desfavorecidas, o Governo tem desencadeado, desde 2014, uma série de trabalhos de revisão do regime da habitação social, tendo discutido este regime por várias vezes com o Conselho para os Assuntos de Habitação Pública e chegou à conclusão da necessidade da revisão e alteração do actual regime jurídico da habitação social.

No âmbito do estudo da revisão da respectiva legislação e com vista a recolher, de forma extensiva, as opiniões do público e de todos os sectores da comunidade, elaborou-se o texto para consulta sobre a revisão do Regime jurídico da habitação social, tendo o período de consulta pública de 60 dias sido realizado entre 9 de Julho e 6 de Setembro de 2015. Durante a consulta, além de ter imprimido grande quantidade



澳門特別行政區政府
Governho da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

de textos para consulta à disposição do público, foram realizadas 7 sessões de consulta com diferentes destinatários, 5 exposições itinerantes (*roadshow*) em Macau e Taipa, como foram ainda recolhidas 221 opiniões e 85 reportagens dos meios de comunicação social.

Resumindo as opiniões obtidas do público e de todos os sectores da comunidade durante o período de consulta, mostram que o público está mais atento aos seguintes aspectos: a forma e as condições de apresentação da candidatura, a competência do Governo relativamente à verificação do património e ao regime sancionatório, entre outros.

Após a análise das opiniões e sugestões obtidas do público e de todos os sectores da comunidade durante o período de consulta, e das opiniões e sugestões do Governo baseadas nas experiências anteriores na execução da legislação referente à habitação social, em especial as disposições do Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, e do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, elaborou-se a proposta de lei “Regime jurídico da habitação social”, sendo o seu conteúdo principal o seguinte:

I. Estipulação do regime fundamental da habitação social sob a forma de lei

Na presente proposta de alteração, o regime fundamental da habitação social é estipulado sob a forma de lei. Quanto às disposições complementares do respectivo regime de atribuição podem ser estipuladas por regulamento administrativo. Nestes termos, propõe-se o seguinte:

(I) Designação da proposta de lei: Regime jurídico da habitação social.

(II) Definição:

«Habitação social», a fracção habitacional que pertença ou esteja sujeita à administração do Instituto de Habitação, doravante designado por IH, incluindo as fracções habitacionais como contrapartida da concessão de terrenos no regime de contrato de desenvolvimento para a habitação, destinadas ao arrendamento por agregados familiares ou indivíduos residentes na RAEM em situação económica desfavorecida.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

(III) Critérios para a construção de habitação social

Numa visão global sobre a legislação relativa à habitação social, não existe nenhuma que fixe os critérios para as áreas das respectivas fracções. No passado, no momento da execução das respectivas obras para a construção só podiam ser consultadas as disposições previstas para a habitação económica, pelo que, na presente proposta de lei se propõe que sejam estipulados os critérios para a construção, relativamente às tipologias e às áreas das fracções de habitação social, por diploma complementar, permitindo aos respectivos serviços o necessário suporte legal para prosseguir na execução das obras de construção.

II. Estipulação do regime da atribuição da habitação social

(I) Procedimento de candidatura

Tendo em conta a revisão acima referida, é necessário o estabelecimento das disposições gerais relativas à atribuição da habitação social.

A candidatura à atribuição de habitação social é permanente e pode ser apresentada a qualquer momento junto do IH, por qualquer agregado familiar ou indivíduo que reúna os requisitos de candidatura, mediante o correio postal, via electrónica ou por outras formas a indicar pelo IH.

A atribuição de habitação social é feita de acordo com as disponibilidades de fracção com respeito pela ordenação determinada pela ordem decrescente da pontuação obtida, calculada segundo o mapa de pontuação fixado por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*, doravante designado por *Boletim Oficial*.

(II) Requisitos de candidatura

Quanto aos requisitos de candidatura, na proposta de lei propõe-se o seguinte:

Podem candidatar-se ao arrendamento de habitações sociais, os agregados familiares ou indivíduos residentes na RAEM, em situação económica desfavorecida.

Considera-se agregado familiar em situação económica desfavorecida, aquele cujo total do rendimento mensal e do património líquido não ultrapasse os limites estabelecidos por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial*.

A candidatura tem de ser sempre apresentada por um elemento do agregado familiar que tenha completado 23 anos de idade, resida na RAEM há, pelo menos, sete anos e seja portador de bilhete de identidade de residente permanente da RAEM.



(III) Regime de atribuição

As disposições complementares do regime de atribuição da habitação social, nomeadamente o procedimento de candidatura a adoptar e os critérios de selecção são aprovados por regulamento administrativo.

III. Arrendamento

A proposta de lei regula principalmente o conteúdo que deve constar no contrato de arrendamento, nomeadamente as disposições relativas às obrigações de ambas as partes, situações passíveis de rescisão e caducidade do contrato, despejo, etc. Quanto à duração do contrato de arrendamento, prazo e forma do pagamento da renda, obras e manutenção da habitação social, são aprovados por regulamento administrativo.

(I) Conteúdo das obrigações

As obrigações do IH e do arrendatário previstas na proposta de lei são basicamente idênticas às actuais disposições constantes no Regulamento Administrativo n.º 25/2009.

(II) Rescisão do contrato de arrendamento

O regime da rescisão do contrato de arrendamento previsto na proposta de lei é basicamente idêntico ao regime previsto no Regulamento Administrativo n.º 25/2009. As principais alterações são as seguintes:

Nos termos da actual legislação, os arrendatários ou os elementos do seu agregado familiar que violem determinadas obrigações da área de administração de edifícios estão somente sujeitos à aplicação de multas, não implicando a rescisão do contrato de arrendamento, mas visto que as sanções são relativamente leves e não conseguem produzir qualquer efeito dissuasor em relação aos infractores, a proposta de lei prevê que a reincidência na violação de determinadas obrigações relativas à administração do edifício implica a rescisão do contrato.

(III) Despejo

O disposto relativo ao despejo previsto na proposta de lei é basicamente idêntico ao que está previsto no Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto. Uma vez efectuada a rescisão ou caducado o contrato por qualquer motivo, o arrendatário e os elementos



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

do seu agregado familiar devem desocupar a habitação no prazo previsto na proposta de lei, sob pena de se executar coercivamente o despejo, salvo em casos devidamente justificados e aceites pelo IH.

IV. Fiscalização e regime sancionatório

O regime sancionatório previsto na proposta de lei é basicamente idêntico ao que está previsto no Regulamento Administrativo n.º 25/2009. São principalmente reguladas as matérias respeitantes às infracções administrativas (multas), pagamento e destino das multas e prescrição. As principais alterações são as seguintes:

(I) Aumento do montante das multas

Visto que as sanções previstas na legislação vigente são relativamente leves e não conseguem produzir qualquer efeito dissuasor em relação aos infractores, na proposta de lei é proposto o aumento do montante das multas, sendo o montante mínimo das multas elevado das 500 patacas para 1 000 patacas.

(II) Dever de colaboração

Na proposta de lei é introduzido o dever de colaboração, as entidades privadas têm o dever de colaborar com o IH sempre que este o solicite, no exercício das suas funções de fiscalização. Sempre que sejam solicitados pelo IH no exercício das suas funções de fiscalização, o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar, a administração e a entidade administradora do edifício têm o dever especial de colaborar e facultar os elementos que lhe forem solicitados.

V. Disposições transitórias e finais

(I) Aplicação da lei no tempo

Nas disposições transitórias, nesta proposta de lei propõe-se que se mantenham as garantias aos candidatos admitidos na lista definitiva de espera, ou seja, as candidaturas apresentadas e admitidas na lista definitiva de espera, antes da entrada em vigor da presente lei, ao abrigo do disposto no Regulamento Administrativo n.º 25/2009 e no Regulamento de Candidatura para Atribuição de Habitação Social, aprovado pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 296/2009 e alterado pelos Despachos do Chefe do Executivo n.º 141/2012 e n.º 141/2013, são tratadas de acordo



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

com o estabelecido no artigo 3.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, relativamente às condições para arrendamento da habitação social, sendo ao limite do total do rendimento mensal e do património líquido do agregado familiar aplicável o valor fixado no último despacho do Chefe do Executivo publicado no *Boletim Oficial*.

O disposto na presente proposta de lei relativamente ao arrendamento é aplicável aos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, segundo o princípio geral da aplicação das leis no tempo, previsto na parte final do n.º 2 do artigo 11.º do Código Civil.

As habitações atribuídas a título excepcional, antes da entrada em vigor da presente lei, ao abrigo do disposto na alínea 2) do artigo 8.º e n.º 2 do artigo 11.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, podem continuar a ser utilizadas pelas respectivas instituições, entidades ou serviços ou entidades públicos, até serem devolvidas ou retiradas pelo IH.

(II) Norma revogatória

É revogado o Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto; o Regulamento Administrativo n.º 25/2009 e o Despacho do Chefe do Executivo n.º 296/2009 cessam a sua vigência à data da entrada em vigor da presente lei.

Além disso, mantém-se a atribuição do abono de residência aos agregados familiares ou indivíduos admitidos na lista de espera de habitação social, não sendo a sua regulamentação fixada na proposta de lei, mas sim por regulamento administrativo.