



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

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /2019

(Proposta de lei)

Regime jurídico da habitação social

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

CAPÍTULO I **Disposições gerais**

Artigo 1.º

Objecto

A presente lei estabelece o regime jurídico da atribuição e arrendamento da habitação social.

Artigo 2.º

Finalidade

A presente lei visa apoiar os residentes da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, em situação económica desfavorecida na resolução dos seus problemas habitacionais.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos da presente lei, entende-se por:

- 1) «Habitação social», o prédio urbano ou a fracção autónoma, propriedade do Instituto de Habitação, doravante designado por IH, ou sujeitos à sua administração, destinados a habitação, a serem atribuídos por arrendamento a agregados familiares ou indivíduos que cumpram as disposições previstas na presente lei;



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

- 2) «Situação económica desfavorecida», aquela em que o total do rendimento mensal e do património líquido do indivíduo ou agregado familiar não ultrapassa os limites estabelecidos por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*, doravante designado por *Boletim Oficial*;
- 3) «Agregado familiar», o conjunto de pessoas constantes do boletim de candidatura de habitação social ou do contrato de arrendamento de habitação social, que vivam em comunhão de mesa e habitação e estejam ligadas por uma relação jurídica familiar ou por união de facto;
- 4) «Elemento do agregado familiar», o indivíduo constante do boletim de candidatura de habitação social ou do contrato de arrendamento de habitação social;
- 5) «Representante do agregado familiar», o elemento do agregado familiar que o representa na apresentação da candidatura a habitação social;
- 6) «Arrendatário», o representante do agregado familiar na celebração do contrato de arrendamento de habitação social com o IH;
- 7) «Ocupação própria», a ocupação residencial efectiva e com carácter permanente da habitação social por parte do arrendatário e dos elementos do seu agregado familiar;
- 8) «Ocupação residencial efectiva e com carácter permanente», o alojamento do arrendatário e dos elementos do seu agregado familiar na habitação, por tempo não inferior a dois terços de cada ano;
- 9) «Rendimento», o proveito do indivíduo ou dos elementos do agregado familiar auferido na RAEM ou no exterior, designadamente:
 - (1) O proveniente do trabalho por conta própria ou por conta de outrem;
 - (2) Os abonos e pensões de aposentação ou de reforma, salvo disposição em contrário;
 - (3) O proveniente de actividades comerciais ou industriais, imóveis, direitos de propriedade intelectual e aplicações financeiras;



- 10) «Património líquido»: activos patrimoniais detidos na RAEM ou no exterior, designadamente contas bancárias, imóveis, estabelecimentos comerciais ou industriais, quotas, acções, participações ou outras partes sociais de capital em sociedades civis ou comerciais, direitos sobre embarcações, aeronaves ou veículos, valores mobiliários, bem como numerário, direitos de crédito, obras de arte, joalheria ou outros bens de valor superior a 5 000 patacas, sendo deduzidos os débitos de valor superior a 5 000 patacas.

Artigo 4.º

Princípios

A atribuição e o arrendamento da habitação social devem, nomeadamente:

- 1) Respeitar o princípio da igualdade;
- 2) Assegurar o aproveitamento razoável e eficiente da habitação social;
- 3) Assegurar que a habitação social reúne condições de salubridade e segurança.

Artigo 5.º

Destino das habitações sociais

As habitações sociais destinam-se exclusivamente à ocupação própria dos respectivos arrendatários e dos elementos do seu agregado familiar, salvo disposição em contrário, prevista na presente lei.

Artigo 6.º

Limite do total do rendimento mensal e do património líquido

1. No momento da fixação do limite do total do rendimento mensal e do património líquido devem ser tomados em consideração nomeadamente os seguintes factores:

- 1) Valor do risco social;
- 2) Renda no mercado;
- 3) Taxa de poupança.



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

2. O total do rendimento mensal do agregado familiar ou do indivíduo é o resultado do cálculo correspondente à média do rendimento obtido nos 12 meses que antecedem as seguintes datas:

- 1) O dia da apresentação da candidatura, no caso de candidatura ao arrendamento de habitação social;
- 2) O dia da comunicação, no caso de situação referida na alínea 12) do n.º 1 do artigo 13.º;
- 3) O dia indicado pelo IH, no caso de atribuição de habitação social, alteração do contrato, renovação do contrato ou outras situações.

3. O total do património líquido do agregado familiar ou do indivíduo é o resultado do cálculo correspondente ao valor líquido obtido nas seguintes datas:

- 1) O último dia do mês anterior à data da apresentação da candidatura, no caso de candidatura ao arrendamento de habitação social;
- 2) O último dia do mês anterior à data da comunicação, no caso de situação referida na alínea 12) do n.º 1 do artigo 13.º;
- 3) O dia indicado pelo IH, no caso de atribuição de habitação social, alteração do contrato, renovação do contrato ou outras situações.

CAPÍTULO II

Da candidatura e atribuição da habitação social

Artigo 7.º

Requisitos de candidatura

1. Podem candidatar-se ao arrendamento de habitações sociais, os agregados familiares ou indivíduos residentes da RAEM, em situação económica desfavorecida, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 9.º.

2. A candidatura do agregado familiar deve ser apresentada por um elemento do agregado familiar que tenha completado 18 anos de idade, tenha residido na RAEM há, pelo menos, sete anos, consecutivos ou intercalados, e seja residente permanente da RAEM.



3. O candidato individual deve ter completado 23 anos, ou ser órfão que tenha completado 18 anos de idade, residir na RAEM há, pelo menos, sete anos, consecutivos ou intercalados, e ser residente permanente da RAEM.

4. O Chefe do Executivo, em circunstâncias excepcionais devidamente fundamentadas, pode admitir a concurso candidatos individuais com idade inferior a 23 anos desde que já tenham completado 18 anos.

Artigo 8.º

Requisitos impeditentes

1. Nenhum elemento do agregado familiar ou o seu cônjuge se pode candidatar, quando se encontrar em qualquer uma das seguintes situações:

- 1) Ser ou ter sido concessionário de terreno de domínio privado, proprietário, comproprietário, promitente-comprador ou co-promitente-comprador de prédio urbano, fracção autónoma ou terreno, na RAEM, independentemente da forma de aquisição ou da quota-parte que possua, nos cinco anos anteriores à data da apresentação do boletim de candidatura e até à data da assinatura do contrato de arrendamento com o IH;
- 2) Ser elemento de agregado familiar ao qual o IH já tenha autorizado a aquisição de habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril ou da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), com excepção dos elementos do agregado familiar, que não o adquirente, de habitação utilizada há mais de 10 anos, a contar da data da entrega da mesma, independentemente de esta ter ou não sido alienada;
- 3) Ter obtido bonificação cuja concessão tenha sido autorizada pelo IH, nos termos do Decreto-Lei n.º 35/96/M, de 8 de Julho, do Regulamento Administrativo n.º 24/2000 (Regime de bonificação ao crédito para aquisição ou locação financeira de habitação própria) ou do Regulamento Administrativo n.º 17/2009 (Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria);



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

- 4) O IH ter com ele rescindido contrato de arrendamento de habitação social ou emitido mandado de despejo dessa habitação, nos três anos anteriores à data da apresentação do boletim de candidatura;
- 5) Ter prestado, nos três anos anteriores à data da apresentação do boletim de candidatura, declarações falsas ou informações inexactas, ou ter usado meio fraudulento para arrendamento de habitação social, aquisição de habitação económica ou obtenção de abono concedido pelo IH;
- 6) Estar a residir em habitação social;
- 7) Ter, nos dois anos anteriores à data da apresentação do boletim de candidatura, desistido da atribuição de habitação social após a respectiva notificação, rejeitado a assinatura do contrato de arrendamento de habitação social ou desistido de ocupar a habitação social que lhe foi atribuída;
- 8) Ter sido, nos dois anos anteriores à data da apresentação do boletim de candidatura, elemento do agregado familiar de habitação social atribuída, excepto se tiver residido na habitação social atribuída por mais de três anos ou em situação de divórcio;
- 9) Ter sido, nos dois anos anteriores à data da apresentação do boletim de candidatura, elemento do agregado familiar cujo contrato de arrendamento de habitação social tenha sido rescindido nos termos do artigo 22.º, nos três anos após a celebração, pela primeira vez, do contrato de arrendamento de habitação social;
- 10) Apresentar nova candidatura nos seis meses após a desistência da candidatura ao arrendamento de habitação social, salvo se a desistência tiver sido devida a situação de divórcio.

2. O Chefe do Executivo pode dispensar a satisfação do disposto nas alíneas 2) e 3) do número anterior, mas apenas quando o adquirente da habitação económica ou quem obteve a bonificação aí referido comprove que procedeu à venda da fracção devido a problemas de saúde, dificuldades económicas, alterações adversas das circunstâncias familiares e acentuada diminuição do rendimento da família, ou quando tenha sido efectuada venda judicial da habitação para pagamento do empréstimo concedido pela entidade bancária, devido a situação de insolvência.



Artigo 9.º

Forma de candidatura

1. A candidatura ao arrendamento de habitação social é um mecanismo de natureza permanente e pode ser apresentada a qualquer momento junto do IH, por qualquer agregado familiar ou indivíduo que satisfaça o disposto nos artigos 7.º e 8.º, mediante correio postal, via electrónica ou outras formas designadas pelo IH.

2. Salvo o caso previsto no número seguinte, o cônjuge de qualquer elemento do agregado familiar deve constar do mesmo boletim de candidatura, incluindo o cônjuge que não seja residente da RAEM, sendo o respectivo rendimento e património considerados para o cálculo do montante total do rendimento mensal e do património líquido do agregado familiar, independentemente do regime de bens do casamento adoptado.

3. Quando devidamente justificado e aceite pelo Chefe do Executivo, o rendimento e o património do cônjuge referidos no número anterior, podem não ser calculados.

4. Para efeitos de verificação da satisfação do disposto nos artigos 7.º e 8.º, o candidato deve autorizar por escrito o IH a consultar as suas contas bancárias e fornecer a documentação relevante que lhe for solicitada.

5. Para verificar as declarações ou informações prestadas pelo candidato, quaisquer entidades privadas têm o dever de prestar colaboração sempre que o IH a solicite.

Artigo 10.º

Atribuição

1. A atribuição de habitação social é efectuada de acordo com a disponibilidade de habitações e por ordem decrescente da pontuação obtida, calculada em conformidade com o mapa de pontuação fixado por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial*.



2. A atribuição de habitação social deve ter em consideração, designadamente, os seguintes factores:

- 1) O estado da habitação actual;
- 2) O nível do rendimento per capita do agregado familiar;
- 3) O tempo de residência em Macau;
- 4) A proporção dos residentes permanentes da RAEM na composição do agregado familiar candidato;
- 5) O tempo de espera;
- 6) A existência de idosos;
- 7) A existência de portadores de deficiência.

3. Na atribuição de habitação, o candidato tem ainda de satisfazer o disposto no artigo 7.º e nas alíneas 1) a 6) do n.º 1 do artigo 8.º.

4. Para efeitos de atribuição de habitação, o cônjuge que não seja residente da RAEM não é considerado no número de elementos do agregado familiar, nem para efeitos da tipologia da habitação a atribuir.

CAPÍTULO III

Do arrendamento

Artigo 11.º

Regime do contrato

1. O contrato de arrendamento de habitação social tem a natureza de contrato administrativo.

2. Do contrato de arrendamento de habitação social deve constar nomeadamente o seguinte:

- 1) A identificação da habitação;
- 2) A identificação do arrendatário e de todos os elementos do agregado familiar, salvo os cônjuges que não sejam residentes da RAEM;



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

- 3) O período de arrendamento;
- 4) A renda;
- 5) A data e o local do pagamento da renda.

Artigo 12.º

Obrigações do IH

São obrigações do IH:

- 1) Entregar a habitação ao arrendatário;
- 2) Assegurar que a habitação seja compatível com os fins a que se destina.

Artigo 13.º

Obrigações do arrendatário

1. São obrigações do arrendatário:

- 1) Pagar a renda no local e data fixados;
- 2) Permitir que o IH inspeccione a habitação, sempre que o entenda necessário;
- 3) Não utilizar a habitação para outra finalidade diversa de ocupação própria, nem permitir que outrem a utilize para outros fins;
- 4) Não obstar à realização das obras que o IH entenda necessárias;
- 5) Não permitir a residência na habitação, seja a que título for, de pessoa que não figure no contrato de arrendamento, sem prejuízo do disposto nos artigos 14.º e 15.º;
- 6) Comunicar imediatamente ao IH, sempre que tenha conhecimento de danos ou vícios da habitação, de que a ameaça algum perigo ou de que terceiros se arrogam direitos sobre ela;
- 7) Não efectuar quaisquer obras sem consentimento do IH;
- 8) Comunicar ao IH, no prazo de 30 dias, a morte de qualquer elemento do agregado familiar;



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

- 9) Comunicar e justificar ao IH, com a antecedência de 10 dias, a ausência de residência na habitação de qualquer elemento do agregado familiar por mais de 30 dias consecutivos, ou por período igual ou superior a dois terços de um ano, devendo o atraso da comunicação ser devidamente justificado e aceite pelo IH;
- 10) Cumprir e fazer cumprir aos elementos do agregado familiar e aos indivíduos com autorização de permanência os regulamentos do edifício;
- 11) Restituir a habitação no termo do contrato, não devendo a mesma ter danos maiores do que os decorrentes do seu uso normal;
- 12) Comunicar ao IH, no prazo de 30 dias, quando o total do rendimento mensal e/ou do património líquido do seu agregado familiar ultrapasse o limite máximo fixado no despacho do Chefe do Executivo.

2. Em caso de morte do arrendatário, as obrigações previstas no número anterior competem ao elemento do agregado familiar para quem é transmitida a posição contratual, nos termos do artigo 16.º.

Artigo 14.º

Alteração do agregado familiar

1. O arrendatário deve comunicar ao IH, as alterações do agregado familiar por este passar a incluir os seguintes elementos:

- 1) Filhos nascidos ou adoptados menores durante o período de arrendamento;
- 2) Filhos ou adoptados menores e solteiros que venham fixar residência na RAEM;
- 3) Filhos ou adoptados solteiros, com idade compreendida entre os 18 e os 24 anos e que se encontram a frequentar a escolaridade;
- 4) Cônjuge de qualquer elemento do agregado familiar.

2. Qualquer elemento pode sair do agregado familiar, mas no caso do cônjuge de um elemento do agregado familiar este apenas pode sair sozinho, mediante justificação aceite pelo IH.



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

3. Se o elemento que sair do agregado familiar for o arrendatário, deve atender-se ao disposto no artigo 16.º, com as devidas adaptações.

4. A alteração do agregado familiar deve satisfazer os requisitos de candidatura relativos às habitações sociais no momento em que ocorreu o facto que provocou a alteração e o disposto na alínea 1) do n.º 1 do artigo 8.º.

Artigo 15.º

Autorização de permanência de indivíduo não constante do contrato de arrendamento

1. Quando qualquer elemento do agregado familiar for idoso, de baixa idade ou tiver uma doença prolongada e nenhum elemento do seu agregado familiar puder cuidar dele, pode o IH, a requerimento do interessado acompanhado do documento comprovativo, autorizar a permanência na habitação de outra pessoa.

2. Pode ainda o IH, a requerimento do arrendatário, autorizar a permanência temporária na habitação de parentes na linha recta ou de cônjuge de qualquer elemento do agregado familiar.

Artigo 16.º

Morte de arrendatário

1. O arrendamento não caduca por morte do arrendatário se lhe sobreviver qualquer dos elementos do agregado familiar constantes do contrato, salvo na situação prevista no n.º 4 ou quando não houver nenhum elemento que reúna os requisitos do representante do agregado familiar.

2. A posição de arrendatário é transmitida ao elemento do agregado familiar que assumir o encargo de sustento da família e que reúna os requisitos do representante do agregado familiar.



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

3. Coexistindo dois ou mais elementos do agregado familiar na situação referida no número anterior, a posição de arrendatário é transmitida ao elemento do agregado familiar mais próximo na linha de parentesco.

4. Caso ninguém suceda a posição de arrendatário, a situação deve ser solucionada por negociação pelos elementos do agregado familiar, no prazo designado pelo IH, sob pena de o contrato caducar.

Artigo 17.º

Renda

1. Na fixação do valor da renda deve ter-se em consideração a tipologia da habitação social, e ser nomeadamente considerados, isolada ou cumulativamente, os seguintes factores:

- 1) O rendimento mensal do arrendatário e dos elementos do seu agregado familiar;
- 2) A área bruta de utilização da habitação social;
- 3) O nível do valor da renda no mercado imobiliário livre.

2. O valor da renda de habitação social é fixado por diploma complementar, sendo revisto periodicamente.

3. A renda fixada no contrato de arrendamento de habitação social mantém-se inalterada durante o período do contrato, salvo ajustamento efectuado de acordo com as situações previstas na presente lei ou solicitação fundamentada do arrendatário aceite pelo IH.

Artigo 18.º

Alteração do contrato

1. Pode o IH, de acordo com a alteração do agregado familiar ou a requerimento do arrendatário, ajustar as habitações atribuídas.



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

2. Durante o período do contrato, caso o total do rendimento mensal e do património líquido do arrendatário e dos elementos do seu agregado familiar ultrapasse o limite máximo fixado no despacho do Chefe do Executivo, deve atender-se do seguinte modo:

- 1) Se não ultrapassar o dobro do limite máximo, é pago o dobro do montante da renda;
- 2) Se ultrapassar o dobro do limite máximo, o IH pode celebrar com o arrendatário um contrato de arrendamento de curto prazo não renovável, devendo o arrendatário passar a efectuar o pagamento da renda em triplo, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3. Durante o período do contrato de arrendamento de curto prazo, previsto na alínea 2) do número anterior, caso se verifique a alteração do total do rendimento mensal ou do património líquido do arrendatário e do seu agregado familiar, em que deixa de ultrapassar o limite máximo fixado por despacho do Chefe do Executivo, pode ser celebrado novamente com o arrendatário um contrato de arrendamento, depois de reconhecido pelo IH que estão preenchidos os restantes requisitos legais.

Artigo 19.º

Rescisão do contrato pelo IH

1. A violação das obrigações estabelecidas nas alíneas 1) a 5), 7) e 12) do n.º 1 do artigo 13.º, confere ao IH o direito de rescindir o contrato, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

2. O contrato pode ainda ser rescindido:

- 1) Quando qualquer elemento do agregado familiar e indivíduo com autorização de permanência violar com dolo, por três ou mais vezes no período de dois anos, o regulamento do edifício ou outra legislação relativa à administração das partes comuns dos edifícios, ou praticar dolosamente actos que afectem a segurança ou a salubridade do edifício;



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

- 2) Quando, com o fim de obter a habitação social, qualquer elemento do agregado familiar prestar declarações falsas ou inexactas, ou se socorrer de qualquer outro meio fraudulento;
- 3) Se qualquer elemento do agregado familiar passar a ser concessionário de terreno de domínio privado, proprietário ou comproprietário, promitente-comprador ou co-promitente-comprador de prédio urbano, fracção autónoma ou terreno, na RAEM, independentemente da forma de aquisição ou da quota-parte que possua, salvo no caso de promitente-comprador ou co-promitente-comprador de habitação económica cuja fracção não tenha ainda sido entregue;
- 4) Se qualquer elemento do agregado familiar, sem motivo justificado, não residir na habitação por mais de 30 dias consecutivos ou residir na habitação por tempo inferior a dois terços de um ano;
- 5) Quando qualquer elemento do agregado familiar não entregar os documentos ou prestar as informações que lhe forem solicitados pelo IH, quando já tenha sido sancionado pelo atraso ou falta de entrega ou prestação;
- 6) Nas situações previstas nos n.ºs 1 e 2 do artigo 14.º, quando a alteração do agregado familiar não satisfaça os requisitos de candidatura relativos às habitações sociais no momento em que ocorreu o facto que provocou a alteração ou o disposto na alínea 1) do n.º 1 do artigo 8.º;
- 7) Quando o IH disponibilizar ao arrendatário e aos elementos do seu agregado familiar uma habitação adequada ao número dos elementos, ou o arrendatário seja elemento de agregado familiar de habitação económica cuja fracção de habitação económica tenha sido entregue, mas os mesmos se recusarem a mudar;
- 8) Quando o IH disponibilizar habitação adequada ao arrendatário e aos elementos do seu agregado familiar por pretender demolir, modificar ou remodelar integralmente o edifício, mas os mesmos se recusarem a mudar;
- 9) Quando o arrendatário, sem motivo justificado, se recusar a assinar ou actualizar o contrato de arrendamento de habitação social, ou a mudar para uma habitação adequada, disponibilizada pelo IH.



Artigo 20.º

Mora do pagamento da renda

1. Constituindo-se o arrendatário em mora do pagamento da renda, o IH pode exigir, além do pagamento das rendas em atraso, uma indemnização de valor igual a 50% do que for devido, salvo no caso de rescisão do contrato.

2. Se o arrendatário não cumprir as obrigações do número anterior, o IH tem direito a recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.

3. O recebimento das rendas seguintes não priva o IH do direito de rescindir o contrato ou exigir a indemnização referida no n.º 1, com fundamento na falta de pagamento das rendas.

Artigo 21.º

Procedimento de rescisão do contrato

1. Verificado qualquer facto que dê ou possa dar origem à rescisão do contrato, o IH procede de imediato à notificação do arrendatário para que este preste justificação, por escrito, no prazo de 10 dias.

2. Se o arrendatário nada disser ou se a justificação apresentada for considerada improcedente pelo IH, o contrato é imediatamente rescindido.

3. Para efeitos do disposto no número anterior, o IH pode proceder às averiguações necessárias e determinar o arquivamento do processo ou rescisão do contrato, conforme a situação.

4. O direito do IH à rescisão do contrato por falta de pagamento da renda caduca, se o arrendatário, dentro do prazo fixado no procedimento de rescisão do contrato iniciado pelo IH por falta de pagamento da renda, para que este lhe apresente justificação por escrito, pagar as rendas em falta e a indemnização referida no n.º 1 do artigo anterior.



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

5. O IH notifica a decisão ao arrendatário com indicação dos respectivos fundamentos.

Artigo 22.º

Rescisão do contrato pelo arrendatário

O arrendatário pode rescindir o contrato a todo o tempo através de comunicação remetida ao IH.

Artigo 23.º

Apreciação e processamento prévios à renovação do contrato

No termo do prazo do contrato ou da sua renovação, caso o total do rendimento mensal e do património líquido do arrendatário e do seu agregado familiar, à data designada pelo IH para o processamento da renovação do contrato, não ultrapasse o limite máximo fixado por despacho do Chefe do Executivo, o contrato pode ser renovado, devendo, em caso contrário, atender-se nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 18.º, com as devidas adaptações.

Artigo 24.º

Despejo

1. Após rescisão ou caducidade do contrato por qualquer motivo, o arrendatário e os elementos do seu agregado familiar devem desocupar a habitação no prazo de 90 dias, sob pena de ser executado coercivamente o despejo, salvo nos casos devidamente justificados e aceites pelo IH.

2. O despejo efectua-se mediante mandado do IH, com a colaboração das autoridades policiais, se necessário.



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

Artigo 25.º

Notificações

1. As notificações ao arrendatário são efectuadas por meio de carta registada com aviso de recepção ou, quando o arrendatário estiver ausente ou se recusar a recebê-la, através de edital a afixar na porta da sua residência.

2. As notificações produzem efeitos a partir do terceiro dia após o envio da carta registada, ou a partir do dia em que for afixado o respectivo edital, conforme o caso.

Artigo 26.º

Comunicações

1. As comunicações são feitas pelos arrendatários, por escrito, junto do IH, tendo-se como inexistentes as que não tiverem sido realizadas nestes termos.

2. Quando o arrendatário estiver impedido de efectuar as comunicações acima referidas por doença ou outro motivo atendível, podem as mesmas ser efectuadas por qualquer elemento do seu agregado familiar.

CAPÍTULO IV

Fiscalização e regime sancionatório

Artigo 27.º

Fiscalização

1. Compete ao IH a fiscalização do cumprimento da presente lei.

2. O pessoal do IH, no exercício de funções de fiscalização, goza de poderes de autoridade pública, podendo solicitar, nos termos da lei, às autoridades policiais e administrativas a colaboração necessária.



Artigo 28.º

Dever de colaboração

1. As entidades privadas têm o dever de colaboração, sempre que o IH o solicite no exercício das suas funções de fiscalização.

2. Sempre que seja solicitado 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 colaboração, e devem facultar as informações que lhes forem solicitadas.

Artigo 29.º

Infracções administrativas

1. As seguintes infracções administrativas são sancionadas com multa:

- 1) De 1 000 a 1 500 patacas pelo atraso ou não entrega das informações solicitadas pelo IH ao arrendatário e aos elementos do seu agregado familiar, necessárias para actualização do processo, ou pela violação do disposto no n.º 2 do artigo anterior;
- 2) De 1 000 a 1 500 patacas pelo atraso ou não cumprimento do dever de comunicação a que se referem as alíneas 6), 8) e 9) do n.º 1 do artigo 13.º.

2. Em caso de reincidência, o valor mínimo da multa é elevado de um quarto e o valor máximo permanece inalterado.

3. Para efeitos do número anterior, considera-se reincidência a prática de infracção administrativa da mesma natureza no prazo de dois anos após a decisão administrativa sancionatória se ter tornado inimpugnável.

4. A aplicação das sanções é da competência do presidente do IH.



Artigo 30.º

Pagamento e destino das multas

1. As multas devem ser pagas integralmente no prazo de 10 dias a contar da data da notificação do despacho sancionatório.
2. Na falta de pagamento voluntário das multas no prazo fixado no número anterior procede-se à sua cobrança coerciva, nos termos do processo de execução fiscal, através da entidade competente, servindo de título executivo a certidão do despacho sancionatório.
3. O produto das multas constitui receita do IH.

CAPÍTULO V

Disposições transitórias e finais

Artigo 31.º

Casos excepcionais

Nos seguintes casos, o Chefe do Executivo pode excepcionalmente dispensar a satisfação do disposto nos artigos 7.º e 8.º e autorizar o IH a definir direitos e deveres concretos através do correspondente contrato, e atribuir habitações sociais a agregados familiares ou indivíduos:

- 1) Que necessitem de realojamento urgente por terem sido afectados por calamidades naturais, nomeadamente situações de calamidade pública, inundações ou temporais;
- 2) Residentes em barracas que se encontrem registados no IH e que devam desocupar os terrenos em que residem por motivos de interesse público;
- 3) Que devam desocupar as habitações em que residem por motivos de interesse público;
- 4) Que necessitem de realojamento urgente por se encontrarem em situação de perigo social, familiar, físico ou moral.



Artigo 32.º

Tratamento de dados pessoais

A fim de tratar dos procedimentos administrativos relacionados com a habitação social, o IH pode, nos termos da Lei n.º 8/2005 (Lei da Protecção de Dados Pessoais), apresentar, trocar, confirmar e utilizar os dados pessoais dos interessados, através de qualquer meio, incluindo a interconexão de dados, com outras entidades públicas possuidoras de dados relevantes para os efeitos da presente lei.

Artigo 33.º

Disposições transitórias

1. Relativamente aos candidatos que tenham apresentado a candidatura e admitidos na lista definitiva de espera, antes da entrada em vigor da presente lei, ao abrigo do disposto no Regulamento Administrativo n.º 25/2009 (Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social) 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 e alterado e republicado pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 376/2017, atende-se ao disposto no artigo 3.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, no que se refere às condições de arrendamento da habitação, sendo, no entanto, aplicável ao limite do total do rendimento mensal e do património líquido do agregado familiar o valor fixado no despacho mais recente do Chefe do Executivo publicado no *Boletim Oficial*.

2. O disposto no Capítulo III sobre o arrendamento é aplicável aos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da presente lei.

3. 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 ao IH ou recuperadas por este.



4. Aos arrendatários e ao seu agregado familiar, cuja renda tenha sido calculada de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 1/91/M, de 14 de Janeiro, continua a aplicar-se o mesmo regime, após a entrada em vigor da presente lei.

Artigo 34.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não se ache especialmente regulado na presente lei, aplicam-se, subsidiariamente, o Código Civil, o Código do Procedimento Administrativo e o Decreto-Lei n.º 52/99/M, de 4 de Outubro (Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento).

Artigo 35.º

Diplomas complementares

1. Os diplomas complementares necessários à execução da presente lei são aprovados por regulamento administrativo complementar.

2. O regulamento administrativo referido no número anterior prevê, designadamente, as seguintes matérias:

- 1) As disposições complementares do regime de atribuição da habitação social, nomeadamente, o procedimento de candidatura a adoptar e os critérios de selecção;
- 2) O prazo do contrato de arrendamento, prazo e forma do pagamento da renda, alteração do agregado familiar e obras e manutenção da habitação social;
- 3) As tipologias e áreas das fracções de habitação social, devendo as respectivas fracções possuir condições adequadas de habitabilidade;
- 4) A adequação de cada tipo de habitação ao número de elementos do agregado familiar;
- 5) O prazo e demais disposições processuais do contrato de arrendamento de curto prazo.



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

Artigo 36.º

Revogação

É revogado o Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto.

Artigo 37.º

Cessação da vigência

O Regulamento Administrativo n.º 25/2009 cessa a sua vigência à data da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 38.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor um ano após a data da sua publicação.

—
Aprovada em de de 2019.

O Presidente da Assembleia Legislativa, _____
Kou Hoi In

Assinada em de de 2019.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, _____
Chui Sai On