



## 1ª. Comissão Permanente

### Parecer n.º 4/VI/2019

**Assunto: Proposta de lei intitulada “Regime jurídico da habitação social”**

#### I. Introdução

1. No dia 20 de Julho de 2018, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) apresentou à Assembleia Legislativa (AL) a proposta de lei intitulada “Regime jurídico da habitação social”, a qual foi admitida pelo Presidente da Assembleia Legislativa, nos termos regimentais.
2. A citada proposta de lei foi apresentada, discutida e aprovada na generalidade em reunião Plenária, no dia 7 de Novembro de 2017. O Presidente da AL distribuiu, através do Despacho n.º 96/VI/2017, a proposta de lei a esta Comissão, para efeitos de exame na especialidade e emissão de parecer. Tendo em conta a sua complexidade, a Comissão apresentou várias vezes ao Presidente da AL pedidos de prorrogação do prazo de apreciação, os quais foram admitidos.
3. Com vista à análise da proposta de lei, a Comissão realizou um total de 19 reuniões, das quais 13 contaram com a presença do Secretário para os

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'u' at the top, followed by 'es', 'B', 'A', 'Ar', 'L', 'GL', and 'L'.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Transportes e Obras Públicas, Raimundo do Rosário, do Presidente do Instituto de Habitação, Arnaldo Ernesto dos Santos, do Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos do IH, Nip Wa Ieng, e da Chefe da 2.ª Divisão de Produção Legislativa, Leong Weng In, que prestaram esclarecimentos e responderam às questões colocadas pelos deputados.

4. As assessorias de ambas as partes, Assembleia Legislativa e Governo, também realizaram várias reuniões técnicas para análise da proposta de lei.

5. Em 30 de Julho de 2019, o Governo apresentou uma versão alternativa da proposta de lei, a qual reflecte as opiniões veiculadas no seio da Comissão e a análise técnico-jurídica efectuada pela assessoria da Assembleia Legislativa. Ao longo do presente parecer, as referências aos artigos serão feitas com base na versão final da proposta de lei, salvo quando haja necessidade de se fazer referência à versão inicial da mesma.

## II. Apresentação

1. Na Nota Justificativa refere-se que “[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

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'w' at the top, followed by 'a', 'B', 'Z', 'J', 'A', 'S', 'L', and 'K'.





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

3. O Governo, tomando com base nas consultas efectuadas, apresentou esta proposta de lei cuja Nota Justificativa relata de forma sucinta os pontos principais da proposta, que compreendem o seguinte: a definição do conceito de «habitação social»; o estabelecimento dos critérios para a construção de habitação social; a fixação de um mecanismo permanente de candidatura à habitação social; a consagração da regra da atribuição de habitação social consoante as disponibilidades de fracções e com respeito pela ordenação decrescente determinada com base na pontuação obtida e calculada segundo o mapa de pontuação fixado por despacho do Chefe do Executivo; a definição dos requisitos de candidatura (situação económica desfavorecida e requisito de idade); a regulação das matérias essenciais que devem 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.; a regulação, mediante regulamento administrativo, da duração do contrato de arrendamento, do prazo e da forma de pagamento da renda, obras e manutenção da habitação social; o aumento do montante das multas, sendo o montante mínimo elevado de 500 para 1000 patacas; e a introdução do dever de colaboração para as entidades privadas, que têm o dever de colaborar com o IH sempre que este o solicite, no exercício das suas funções de fiscalização. Sempre que solicitados pelo IH no exercício das suas funções de fiscalização, o arrendatário e os elementos do seu

ca

CS  
B

Z

J  
A

#

GS  
L



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

agregado familiar, a administração e a entidade administradora do edifício têm o dever especial de colaborar e facultar os elementos que lhe forem solicitados. Mais, a proposta de lei consagra ainda disposições transitórias e finais.

### III. Apreciação na generalidade

#### 1. Situação geral do regime da habitação social

1.1. A habitação é uma necessidade básica para a sobrevivência do ser humano, por isso, o direito à habitação é considerado como um direito fundamental. O n.º 1 do artigo 11.º da Convenção Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas estipula que: "*[o]s Estados-partes no presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e para sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados-partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento.*"; e o artigo 25.º da Declaração Universal dos Direitos do Homem contém disposições semelhantes.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letters 'C', 'B', and '96'.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

1.2 Como o mercado não consegue satisfazer as necessidades habitacionais dos residentes de diferentes categorias, a maioria dos países ou regiões, de acordo com a sua situação real, define políticas de habitação pública e procede à correspondente produção legislativa, para impulsionar a construção de habitação pública e, com base nisso, suprir as insuficiências do mercado, resolvendo deste modo os problemas habitacionais dos residentes com baixos rendimentos.

1.3 Também o Governo da RAEM promove a política de habitação pública, dividindo a habitação pública em dois tipos: a primeira é a habitação social e a segunda é a habitação económica. As habitações sociais destinam-se ao arrendamento a agregados familiares ou indivíduos em situação económica desfavorecida, ao passo que as habitações económicas se destinam à venda aos agregados familiares ou indivíduos com certa capacidade económica mas não suficiente para adquirir uma habitação no mercado privado.

As habitações económicas são neste momento reguladas principalmente pela Lei n.º 10/2011 com as alterações introduzidas pela Lei n.º 11/2015 e diplomas complementares, e a legislação que regula a habitação social compreende essencialmente os artigos constantes do Regulamento Administrativo n.º 25 / 2009 (Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social), parte dos artigos do Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'CS', 'B', 'E', 'A', and others.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Agosto, o Regulamento de Candidatura para Atribuição de Habitação Social, aprovado pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 296/2009 que foi objecto de várias revisões posteriores e o Despacho do Chefe do Executivo n.º 179/2012 que define os limites de rendimento e de património, entre outras.

1.4 Os referidos diplomas legais, reguladores da habitação social, têm desempenhado um papel activo na atribuição, arrendamento e gestão da habitação social, mas tal como se refere na Nota Justificativa, "*[a]lgumas 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(...)chegou à conclusão da necessidade da revisão e alteração do actual regime jurídico da habitação social.*"

Após a análise das opiniões apresentadas pelo público e pelos diversos sectores sociais durante o período de consulta e tendo em conta a experiência anterior de aplicação da legislação sobre a habitação social, o Governo apresentou a proposta de lei intitulada "Regime Jurídico da Habitação Social".

1.5 A proposta de lei foi apreciada e aprovada na generalidade pelo Plenário.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and a large signature at the bottom.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

A Comissão concorda com o rumo geral das opções da proposta de lei e apreciou, na especialidade, o conteúdo da mesma nos termos do artigo 119.º do Regimento da Assembleia Legislativa, incluindo a adequação das soluções concretas aos princípios consagrados na proposta de lei, a adequação técnica das disposições constantes da proposta de lei, e a procura de meios legislativos mais adequados, para que o texto da proposta de lei correspondesse aos objectivos estabelecidos pelo proponente e pelo órgão legislativo.

## 2. Âmbito e objecto da proposta de lei (artigo 1.º)

2.1 A designação da proposta de lei é regime jurídico da habitação social e o objecto da proposta de lei é o estabelecimento do regime fundamental de atribuição e arrendamento de habitações sociais (artigo 1.º). O sentido da designação é mais amplo, mas o âmbito do objecto é mais reduzido. Esta diferença tem directamente a ver com o teor e as matérias que vão ser consagradas na proposta de lei, assim, a Comissão discutiu amplamente sobre este assunto.

2.2 Olhando para a designação da proposta de lei (Regime jurídico da habitação social), as matérias a regular deveriam compreender, de um modo geral, o planeamento e a construção de habitação social, a gestão e a manutenção, a candidatura, a atribuição e o arrendamento, bem como o



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

abono de residência aos agregados familiares da lista de candidatos à habitação social, isto é, a proposta de lei não se deveria limitar a definir "um regime, dois aspectos: a atribuição e o arrendamento de habitações sociais". De facto, a proposta de lei, em determinado nível, refere-se ao tipo e área da habitação social (artigo 6.º da versão inicial da proposta de lei), à gestão da habitação social [alínea 10) n.º 1 do artigo 13.º e n.º 2 do artigo 28.º da proposta de lei] e ao abono provisório aos agregados familiares da lista de candidatos à habitação social [alínea 7) do n.º 5 do artigo 8.º da versão inicial e alínea 5) do n.º 1 do artigo 8.º da proposta de lei].

ca  
cs  
ib  
Z  
jk  
Ar  
F  
G  
H

2.3 Assim, a Comissão sugeriu o alargamento do âmbito do artigo do objecto, para que este passasse a compreender o planeamento e a construção, a gestão e a manutenção da habitação social, o abono provisório aos agregados familiares da lista de espera, etc., com vista a demonstrar e enriquecer as correspondentes matérias no regime em concreto, e a que o regime jurídico da habitação social regulasse de forma completa e uniforme as matérias em questão.

2.3.1 A Comissão apresentou a referida sugestão, que foi tida em consideração, por motivos de compatibilização, ao nível técnico, entre a designação da proposta de lei e o conteúdo constante do artigo do objecto, e quanto aos aspectos substanciais, foi tida em principal consideração a harmonização





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

sobre o planeamento e a construção de habitações sociais, a gestão e a manutenção, a distribuição, o arrendamento e até a atribuição do abono provisório de residência, e estas normas também devem servir de fundamento jurídico para o desenvolvimento das matérias nos diplomas complementares.

2.4 Segundo o proponente, o teor essencial desta iniciativa legislativa é a revisão e alteração do regime de atribuição e arrendamento de habitações sociais, incluindo a forma de candidatura, as condições de candidatura, as competências do Governo na apreciação do património e o regime sancionatório, entre outros.

O Governo sempre se responsabilizou pelo planeamento, construção e gestão da habitação social, e durante algum tempo, no passado, foram construídas muitas habitações sociais que foram bem geridas, portanto o Governo vai continuar a fazer bem esse trabalho no futuro, só tem de tratar dos assuntos tendo em conta a situação real, sem necessitar de estabelecer normas correspondentes na proposta de lei. Quanto ao abono provisório aos agregados familiares da lista de candidatos à habitação social, trata-se de uma provisória. No passado, definiu-se, através de regulamento administrativo, um plano de atribuição do referido abono provisório, mas como não se sabe se este é para manter, não se pretende regulamentar a matéria nesta proposta de lei.

ca  
ca  
ib  
Z  
ju  
An  
孝  
GL  
H



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

2.5 Assim, o proponente manteve a ideia da versão inicial da proposta de lei, isto é, regular no artigo do objecto apenas a atribuição e o arrendamento de habitações sociais sem incluir o planeamento, a construção, a gestão e o abono provisório, matérias estas que também não vai desenvolver no regime em concreto.

2.6. O artigo 6.º da versão inicial da proposta de lei era o único artigo que tinha a ver com a construção de habitação social<sup>1</sup>. A Comissão manifestou a sua preocupação em relação a esta matéria, entendendo que, embora a habitação social seja fornecida pelo Governo, certo é que deve oferecer condições básicas para a salvaguarda da dignidade dos moradores. Assim sendo, foi discutida a necessidade de regular em anexo, tal como acontece na Lei da habitação económica, a tipologia e área das habitações sociais ou de definir as exigências gerais sobre a tipologia e a área das habitações sociais.

Segundo o proponente, percebe-se a preocupação da Comissão. A tipologia e a área das habitações sociais têm sempre tido como referência as disposições relativas às habitações económicas, portanto, no futuro, os

<sup>1</sup> Segundo a nota justificativa da proposta de lei: "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."



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

critérios não devem ser inferiores aos definidos para estas habitações. O proponente afirmou que, a fim de manter a necessária flexibilidade, não queria incluir na proposta de lei normas que especificassem tais critérios, e que estes deveriam ser antes regulados através de diploma complementar. Na sequência disto, eliminou-se o artigo 6.º da versão inicial da proposta de lei sobre a tipologia e a área das habitações sociais.

**3. Critérios de julgamento da situação económica desfavorecida, rendimentos e património (artigos 3.º e 6.º da proposta de lei)**

3.1. A situação económica desfavorecida é um conceito essencial da proposta de lei, um conceito que se assume como elemento fundamental do regime de habitação social, e ainda um requisito da candidatura, da atribuição, do arrendamento, e da alteração e renovação do contrato. A Comissão debruçou-se amplamente sobre esta matéria, nomeadamente sobre os factores necessários para classificação da situação económica desfavorecida e sobre os critérios para a determinação dos rendimentos dos agregados familiares ou indivíduos.

3.2 A proposta de lei prevê a definição da "situação económica desfavorecida", isto é, "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 em Boletim

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'A' and other illegible marks.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designado por Boletim Oficial" [alínea 2) do artigo 3.º]. A Comissão concorda plenamente com a forma de fixação de limites através de despacho do Chefe do Executivo, entendendo que esta permite flexibilidade suficiente para o ajustamento correspondente dos valores tendo em conta as mudanças e as necessidades do desenvolvimento socioeconómico. Porém, na opinião da Comissão, estes limites afectam directamente os residentes quanto a poderem ou não usufruir dos benefícios correspondentes, portanto é necessário tomar como referência o método da Lei n.º 10/2011, "Lei da habitação económica", isto é, recorrer à lei para regular os factores a ter em consideração aquando da fixação dos limites.

O proponente aceitou a opinião da Comissão e aditou os factores a ter em conta na fixação dos limites do total do rendimento mensal e do património líquido total, nomeadamente os factores índice mínimo de subsistência, as rendas praticadas no mercado e a taxa de poupança (n.º 1 do artigo 6.º da proposta de lei), com vista a disponibilizar critérios para orientação nos procedimentos administrativos.

3.3 Quanto à determinação do rendimento mensal total do agregado familiar ou do indivíduo, há que ter em conta que o rendimento mensal de alguns agregados familiares ou indivíduos não são estáveis, e que em alguns

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the bottom.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

casos é grande a flutuação<sup>2</sup>, por isso, para reflectir objectiva e racionalmente o nível do rendimento referido, a Comissão sugeriu que se devia tomar como referência o disposto no artigo 16.º da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), que consagra<sup>3</sup> o apuramento do rendimento mensal total do agregado familiar ou do individuo de acordo com a média do rendimento durante determinado intervalo de tempo, e sugeriu ainda que esse método de cálculo fosse aplicado para efeitos de confirmação do rendimento mensal total nas etapas de candidatura, atribuição, alteração ou renovação do contrato, entre outras.

O proponente aceitou a solução da Comissão e definiu expressamente, na proposta de lei, que 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 correspondentes datas (n.º 2 do artigo 6.º); ao mesmo tempo, estabeleceu claramente o método de determinação do valor líquido do património dos agregados familiares ou indivíduos (n.º 3 do artigo 6.º da proposta de lei).

<sup>2</sup> Na prática, verificou-se uma situação: alguns residentes, que normalmente auferem salários baixos, nos meses em que, por causa dos feriados, têm direito a compensação, isto é, a triplo salário, vêem o seu salário ultrapassar o limite de rendimento para a candidatura à habitação social, o que afecta a sua candidatura. Vide "Candidatura à habitação social: admite-se a declaração do rendimento médio anual", *Exmoo News*, Fonte: <https://www.exmoo.com/article/46596.html>.

<sup>3</sup> O n.º 6 do artigo 16.º da Lei 10/2011 (Lei da habitação económica) consagra: "[p]ara efeitos de cálculo, o rendimento mensal é o rendimento obtido durante o mês anterior ao acto de declaração ou a média de rendimento mensal obtido nos doze meses anteriores ao acto de declaração, sendo utilizado o valor mais favorável para os interessados."



4. Requisitos da candidatura - Qualificação do representante do agregado familiar (artigo 7.º)

4.1 Quanto ao representante do agregado familiar e à exigência de idade para ser representante, o n.º 3 do artigo 8.º da versão inicial da proposta de lei previa: *"[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."*

4.2 Na opinião da Comissão, não há qualquer objecção quanto à necessidade de representante para a apresentação da candidatura do agregado familiar, consagrada na proposta de lei, pois trata-se de um método já adoptado na candidatura à habitação social. No entanto, em relação à exigência da idade para ser representante do agregado familiar, a Comissão questionou o aumento de 18 para 23 anos, questão que mereceu ampla discussão com o proponente.

4.3 A Comissão constatou que a Nota Justificativa da proposta de lei não explica nem esclarece a necessidade do aumento da idade para ser representante do agregado familiar. Por outro lado, no texto de consulta sobre a revisão do "Regime jurídico da habitação social", não se refere qualquer abuso de recursos por parte de candidatos agregados familiares

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller initials and signatures.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

ou a necessidade de actualização da idade para ser representante do agregado familiar.<sup>4</sup> Neste contexto, a necessidade e a razoabilidade de ajustamento da referida idade merece ponderação.

4.4 Nos termos do Código Civil de Macau, as pessoas singulares, que tenham completado 18 anos de idade, gozam de um conjunto de amplos direitos. Na versão inicial da proposta de lei, sugere-se o aumento para 23 anos da idade mínima para representação do agregado familiar, o que suscitou dúvidas acerca da adequabilidade de tal alteração jurídica. Mais, em termos de políticas, este aumento pode impedir os residentes com idades compreendidas entre os 18 e os 23 anos de apresentarem a sua candidatura na qualidade de representantes do agregado familiar, mesmo que tenham necessidade de habitação e preencham os demais requisitos previstos na lei, o que acaba por afectar a resolução dos seus problemas habitacionais.

4.5 Tanto no anterior regime de habitação social de Macau (Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto) como no vigente (Regulamento Administrativo n.º 25/2009) exige-se a idade de 18 anos para ser representante do agregado familiar, e também se verifica a exigência de 18 anos na Lei n.º

<sup>4</sup> No relatório de consulta apenas foi analisada a qualificação dos candidatos individuais, e foi dada especial atenção se os estudantes eram ou não pessoas em situação económica desfavorecida; tinham ou não necessidade premente de habitação, bem como se iam entrar ou não em disputa por recursos sociais com os agregados familiares em situação vulnerável. Foi também objecto de consulta o aumento da idade mínima para a candidatura. Relatório final da consulta da revisão do "Regime Jurídico de Habitação Social", Instituto de Habitação, Maio de 2016.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

10/2011 (Lei da habitação económica)<sup>5</sup> para aqueles que representam o agregado familiar na requisição de uma habitação económica.

4.6 Numa perspectiva de direito comparado, verifica-se que, nas leis de outros países ou locais, a idade exigida para a candidatura à habitação social é, por regra, a da maioria definida na Lei. Por exemplo, em Portugal, tanto os candidatos agregados familiares, como os candidatos individuais, têm de ter idade igual ou superior a 18 anos; na RAEHK, exige-se 18 anos de idade para as candidaturas quer dos agregados familiares, quer dos candidatos individuais; no Interior da China, no caso das famílias que requerem habitação pública de arrendamento ou habitação com rendas económicas, o respectivo requerente tem de ter "plena capacidade civil de exercício de direito" (ou seja, ter completado 18 anos)<sup>6</sup>; e em Singapura, os agregados familiares e os requerentes individuais devem ter completado 21 anos de idade (maioridade prevista na lei).

4.7 Pelo exposto, surgiram na Comissão diferentes opiniões sobre a idade do representante do agregado familiar, propondo-se que a mesma não fosse

<sup>5</sup> No decurso da apreciação na especialidade da proposta de lei por esta Comissão, o Governo apresentou à Assembleia Legislativa, em 1 de Novembro de 2011, a proposta de lei intitulada "Alteração à Lei n.º 10 / 2011 (Lei da habitação económica)", com o objectivo de elevar o limite mínimo de idade dos requerentes para 25 anos.

<sup>6</sup> A legislação do Interior da China sobre o arrendamento de habitações públicas e de habitações de renda económica é essencialmente uma legislação local, que, por norma, determina que o agregado familiar deve eleger como requerente um elemento seu com plena capacidade civil de exercício de direito. Os outros membros do agregado podem ser co-requerentes. O requerente deve ter uma relação legal de alimentação ou de apanágio. A referida legislação é, por exemplo, em Pequim a metodologia para a gestão da habitação social, em Cantão a metodologia de garantia de acesso à habitação pública destinada a arrendamento, em Zhuhai a metodologia para a gestão da habitação pública destinada a arrendamento, em Shenzhen a metodologia para o funcionamento a dois carris do arrendamento de habitações públicas e de habitações de renda económica, etc.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

aumentada e que se mantivesse o disposto na lei vigente, isto é, a exigência de 18 anos de idade para ser representante do agregado familiar, evitando-se desse modo eventuais dúvidas ou problemas ao nível quer jurídico quer das políticas.

De facto, em ocasiões passadas de produção legislativa, a Assembleia Legislativa esteve muito atenta às exigências de idade para o gozo ou imposição de restrições a direitos, matérias que foram sempre bastante debatidas. Por exemplo, segundo o artigo 6.º da versão inicial da proposta de lei intitulada "Regime da segurança social", apresentada pelo Governo em 2010, só podiam efectuar o registo facultativo aqueles que tivessem completado 22 anos de idade, situação em relação à qual a Comissão manifestou a sua objecção, e após discussão, na nova versão da proposta de lei acabou por alterar essa idade para a maioria, ou seja, 18 anos<sup>7</sup>. Mais, também houve debates semelhantes relacionados com os 21 anos<sup>8</sup> no decurso da apreciação da lei intitulada "Condicionamento da entrada, do trabalho e do jogo nos casinos" e com os 22 anos<sup>9</sup> para a abertura de contas no decurso da apreciação da proposta de lei intitulada " Contas

<sup>7</sup> *Naquela altura, a 3ª Comissão teve a oportunidade de debater com o Governo as razões justificativas para tal requisito, tendo-se chegado à conclusão que "a exigência de 22 anos de idade para aderir ao regime não se justificava. O facto de a maioria ser atingida em Macau aos 18 anos, leva a que seja essa a idade a partir da qual a ordem jurídica local considera o indivíduo como apto a gerir autonomamente a sua vida pessoal e patrimonial, sendo-lhe atribuído um conjunto importante de direitos e deveres. Assim sendo, a consagração do requisito de 22 anos apresentava-se como arbitrária e podendo constituir um entorse aos princípios fundamentais do ordenamento jurídico local e um tratamento desigual dos residentes com idade compreendida entre os 18 e os 22 anos. Ponderada a questão, o requisito de idade para acesso ao regime facultativo foi fixado, na nova versão da proposta de lei, em 18 anos".* Vide, Parecer n.º 3/IV/2010 da 3ª Comissão Permanente, página 19 da versão portuguesa.

<sup>8</sup> Página 13 do Parecer n.º 2/IV/2012 da 1ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa.

<sup>9</sup> Página 30 do Parecer n.º 6/IV/2012 da 3ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

individuais de previdência".

4.8 Segundo as explicações do proponente, a habitação social é um recurso público limitado, e com vista ao seu bom aproveitamento, é necessário impor restrições adequadas, por isso, o aumento da idade é, sem dúvida, uma solução comparativamente eficaz. A razão que levou à necessidade de aumentar a idade do representante do agregado familiar para 23 anos nesta proposta de lei prende-se, principalmente, com as considerações relacionadas com as políticas, esperando-se, com este aumento, alcançar a finalidade do aproveitamento razoável dos recursos de habitação social.

No entanto, ouvidas as opiniões da Comissão, o proponente concordou em reduzir a idade do representante do agregado familiar para 18 anos, isto é, manter a idade prevista na legislação vigente para efeitos de candidatura, o que deixou a Comissão satisfeita.

4.9 A proposta de lei prevê ainda que o representante do agregado familiar tem de residir, consecutiva ou interpoladamente, em Macau, há pelo menos 7 anos. A Comissão também discutiu este assunto. Por exemplo, fazer a distinção dos residentes permanentes de Macau, atendendo à exigência de residência durante pelo menos 7 anos para o representante do agregado familiar, constitui ou não tratamento desigual? Não vai afectar ou limitar, indirectamente, a liberdade dos residentes emigrarem

ca  
cs  
A  
A  
A  
A  
A  
A



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

para outros países ou regiões? Quais foram os fundamentos para definir que o representante do agregado familiar tem de residir em Macau há, pelo menos, 7 anos? A proposta de lei já consagra a obrigatoriedade de residência efectiva e a longo prazo na habitação social atribuída [alínea 7) do artigo 3.º e alínea 9) do artigo 13.º)], então, será necessário consagrar ainda a exigência do prazo mínimo de residência? Há residentes que trabalham em Macau mas vivem em Hong Kong ou na China Continental, devido aos elevados preços dos imóveis em Macau. Essa regra constitui ou não uma restrição para estes residentes?

Segundo as explicações dos representantes do Governo, a determinação do prazo de residência não inferior a 7 anos para o representante do agregado familiar destina-se a demonstrar que o agregado familiar tem de ter uma relação estreita com Macau, sobretudo no momento da entrega do boletim de candidatura, altura em que se exige que o mesmo preencha o endereço em Macau, porém os elementos do agregado familiar não estão sujeitos a esta exigência; o critério de 7 anos de residência seguiu a regra constante da alínea 2) do n.º 2 do artigo 3.º do Regulamento Administrativo n.º 25/200 vigente e é uma prática que se tem mostrado eficaz. Além disso, o IH, em conjunto com o Corpo de Polícia de Segurança Pública e a Direcção dos Serviços de Identificação (DSI), também procede à verificação do requisito de residência não inferior a sete anos, por isso, esta exigência não vai criar limitações aos residentes

ca  
cs  
JL  
Z  
JK  
A  
T  
GL  
JK



que trabalham em Macau e que vivem em Hong Kong ou no Interior da China. Assim sendo, o Governo entendeu que era necessário manter a prática actual e consagrar na proposta de lei a correspondente disposição.

## 5. Requisitos de candidatura – elegibilidade dos candidatos individuais (artigo 7.º)

5.1. O n.º 6 do artigo 8.º da versão inicial da proposta de lei previa que os requisitos necessários para a candidatura à atribuição de habitação social fossem idênticos aos exigidos ao representante do agregado familiar, não podendo o candidato individual ser estudante a tempo inteiro.

Na realidade, no texto de consulta sobre a revisão do "Regime jurídico da habitação social", o Governo invoca a existência de problemas com os candidatos individuais, e propõe soluções sobre a idade mínima exigida a estes candidatos: a primeira solução era ter completado 25 anos de idade e a segunda era ter completado 29 anos de idade. O relatório final da consulta também analisou as opiniões sobre a idade dos candidatos individuais<sup>10</sup>. Quanto às regras de candidatura dos indivíduos, podemos

<sup>10</sup> No texto da consulta sobre a revisão do Regime jurídico de habitação social refere-se que: "[d]e acordo com as informações estatísticas de candidatura à habitação social de 2013, de entre os candidatos individuais, cerca de 20% têm idades compreendidas entre os 18 e os 24 anos, são na maioria estudantes que ainda não entraram no mercado de trabalho, o seu rendimento económico provém dos pais, logo, como não auferem qualquer rendimento, são considerados em situação económica desfavorecida, nos termos da legislação vigente. No entanto, estes candidatos devem ser considerados como indivíduos em situação económica desfavorecida? Têm problemas habitacionais urgentes? Vão disputar recursos sociais com os agregados familiares em situação económica desfavorecida? Tudo isso merece atenção. Considerando a situação real de Macau, os jovens, normalmente, passam pela fase do ensino superior e depois entram no mercado de trabalho. De modo a definir de forma mais clara os destinatários da habitação social, e resolver melhor os problemas habitacionais dos

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letters 'CS', 'A', and 'GG'.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

dizer que a proposta de lei consagra uma solução de meio-termo, fruto das soluções que foram colocadas na consulta pública.

5.2 Durante a apreciação na especialidade em sede de Comissão, o proponente voltou a esclarecer os motivos e as razões que levaram à consagração das referidas disposições, sobretudo quanto aos problemas decorrentes da candidatura à habitação social por parte de estudantes que ainda frequentam a escola. Segundo os representantes do Governo, como, por norma, os estudantes não têm rendimentos, satisfazem logo a condição económica desfavorecida e mais facilmente conseguem uma habitação social ou o abono provisório de habitação, mas, normalmente, os estudantes vivem com a família e a sua sobrevivência depende principalmente da família, portanto não se deve entender por norma que os estudantes estão numa situação económica desfavorecida. É verdade que, no passado, se verificaram situações de estudantes que não tinham grandes necessidades de habitação e recorreram à candidatura à habitação social para obter o abono para pequenos gastos, e de alguns que passaram a estudar no exterior depois de terem conseguido uma habitação social, deixando-a devoluta. Trata-se de situações de uso inadequado dos recursos de habitação social.

---

*agregados familiares em situação económica desfavorecida, sugere-se a revisão do limite mínimo da idade dos candidatos individuais.”. Vide página 19 do texto de consulta sobre a revisão do Regime jurídico de habitação social, Julho de 2015, e páginas 6 e 7 do Relatório final da consulta sobre a revisão do Regime jurídico de habitação social, Maio de 2016.*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

5.3 Segundo frisa o proponente, a proposta de lei aumenta a idade do candidato individual para 23 anos, com o objectivo principal de evitar que os jovens, nomeadamente os estudantes que ainda não conseguem viver com independência, possam arrendar habitações sociais, salvaguardando a atribuição destes recursos limitados aos agregados familiares ou indivíduos com reais necessidades, e para evitar ainda o uso indevido ou até abusos na utilização destes recursos. Quando as pessoas atingem a idade referida, por norma, já concluíram os estudos e ingressaram no mercado de trabalho, e, então, caso tenham necessidade de habitação, podem candidatar-se à habitação social.

5.4 A Comissão concorda com o objectivo legislativo do proponente quanto ao aproveitamento dos recursos de habitação pública, e apoia a definição de restrições mais rigorosas para os candidatos individuais. Entretanto, por entender que a técnica legislativa usada na versão inicial da proposta de lei não era a melhor, a Comissão discutiu e trocou aprofundadamente opiniões com o proponente, no sentido de encontrar formas e métodos mais adequados para concretizar esse objectivo legislativo.

5.4.1 Em primeiro lugar, na opinião da Comissão, os 23 anos consagrados na proposta de lei abrangem basicamente as fases de ensino desde o secundário até ao universitário e é aos 23 anos de idade que as pessoas começam a trabalhar. Face a esta situação, o afastamento das

co  
os  
海  
E  
fu  
A  
李  
GL  
林



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

candidaturas dos "estudantes a tempo inteiro" pela proposta de lei não tem qualquer significado prático. Mais, uma restrição dirigida aos estudantes, afastando-os da candidatura, produz necessariamente um efeito de rotulagem, e vai levar a que alguém questione a existência de discriminação por razões de identidade bem como a violação do princípio da igualdade<sup>11</sup>. Numa perspectiva de direito comparado, não se encontram noutros países ou regiões casos de produção legislativa específica de imposição de restrições dirigidas aos estudantes.

5.4.2 Em segundo lugar, na opinião da Comissão, a proposta de lei prevê a idade mínima de 23 anos para a apresentação da candidatura, e embora isto seja de simples e fácil aplicação, certo é que existem sempre dúvidas sobre a desconformidade dessa idade com o padrão geral da maioridade (18 anos) definida no ordenamento jurídico de Macau, e ainda sobre o excesso de arbitrariedade na fixação da idade em 21 anos. Por outro lado, o aumento "sem exceções" da idade mínima leva a que as pessoas com idades compreendidas entre os 18 e os 23 anos e que tenham reais necessidades fiquem sem qualquer auxílio<sup>12</sup>. Na realidade, essas dúvidas são também uma das importantes razões da polémica surgida na sociedade durante a consulta sobre o aumento da idade mínima para os

<sup>11</sup> Por exemplo, há residentes com a mesma idade e na mesma situação económica, porém, só se impõem restrições quando estes são estudantes que ainda frequentam a escola, excluindo-se as pessoas que não estudam nem trabalham, portanto é difícil afirmar se esta diferenciação na produção legislativa é justa.

<sup>12</sup> Por exemplo, perante esta alteração sem excepção, alguns estudantes, cujos pais, infelizmente, já morreram, que não têm casa nem meios económicos e dependem dos subsídios do Instituto de Acção Social para viver e estudar, não podem candidatar-se a uma habitação social.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

candidatos individuais<sup>13</sup>.

5.5 Pelo exposto, no decurso da apreciação, a Comissão discutiu a viabilidade da adopção da fórmula "18 anos + pontuação", isto é, estipular que os candidatos devem ter pelo menos 18 anos e que a pontuação é apurada tendo em conta a idade, sendo que os candidatos com menos idade têm menos pontos e, assim, na atribuição de habitação social ficam mais atrás. A região vizinha de Hong Kong também adopta este modelo nas candidaturas à habitação pública<sup>14</sup>.

Mais, a Comissão também se debruçou sobre a viabilidade da fórmula "18 anos + outras condições restritivas", ou seja, consagrar como base os requerentes terem completado 18 anos de idade, e exigir mais um determinado tempo de trabalho (para evitar a apresentação da

<sup>13</sup> De acordo com o relatório final da consulta, as opiniões recebidas durante o período de consulta sobre a "revisão da idade mínima dos candidatos", metade concorda com a necessidade de aumento e metade discorda do aumento. Vide páginas 6 e 7 do relatório final da consulta sobre a revisão do "Regime jurídico da habitação social", Maio de 2016.

<sup>14</sup> Por exemplo, em Hong Kong, os candidatos que não sejam idosos têm de satisfazer as exigências dos 18 anos de idade e outros requisitos básicos de candidatura, e as fracções de habitação pública são atribuídas de acordo com as quotas e a pontuação. O método de pontuação actual é o seguinte: (a) A pontuação do requerente é calculada com base na idade em que foi registado com sucesso o pedido de habitação pública. No regime de pontuação, o requerente de 18 anos recebe 0 pontos, o de 19 anos recebe 9 pontos, o de 20 anos recebe 18 pontos, e a partir daí junta-se mais 9 pontos por ano, portanto, aos 59 anos reúne 369 pontos. (B) o requerente que tenha completado 45 anos de idade recebe uma pontuação adicional de 60 pontos de uma vez. (C) no caso de o requerente se encontrar a viver numa habitação pública, incluindo as habitações de arrendamento exploradas pela Autoridade de habitação, são-lhe retirados 30 pontos observação (3). (D) após o registo do pedido, o requerente ganha mais 1 ponto quando espera mais 1 mês. (E) No pressuposto de reunir a qualidade definida na legislação aplicável, a prioridade dos candidatos à atribuição de habitação é delimitada de acordo com a pontuação obtida. Quando mais pontuação se consegue acumular, mais cedo será atribuída a habitação. Vide aviso dos aspectos a ter em conta no pedido de arrendamento de habitação pública do Conselho de Habitação de Hong Kong, versão revista em Fevereiro de 2015. Fonte: <https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/global-elements/forms/flat-application/HD274.pdf>



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

candidatura enquanto frequentam a escola e contribuir para aferir se estão ou não numa verdadeira situação económica desfavorecida) ou outros motivos justificativos (por exemplo, idosos, pessoas com deficiência, ou pessoas que perderam o seu sustento económico devido à morte dos pais).

A vantagem deste modelo é as normas para os candidatos individuais serem mais abrangentes e mais seguras. Por um lado, as condições restritivas impostas aos candidatos individuais contribuem para a concretização da intenção legislativa de aproveitar melhor os recursos de habitação social; e por outro, as restrições criadas são mais "neutras", evitando que alguém questione quer a alteração à regra geral, que determina os 18 anos como maioridade, quer qualquer tratamento discriminatório baseado na identidade. Além disso, mantém-se a necessária flexibilidade, para que os indivíduos que realmente necessitem de uma habitação social possam obter o apoio necessário.

5.6 Segundo o proponente, tendo em conta que, de facto, se verificaram situações de abuso quer das habitações sociais quer do abono provisório, é necessário criar condições restritivas para assegurar a utilização eficaz das habitações sociais, sendo a idade de 23 anos um critério razoável, simples e de fácil aplicação. Este tipo de disposição não distorce os critérios gerais da maioridade na nossa ordem jurídica. De facto, muitos

Co  
as  
B  
A  
ju  
A  
S  
96  
A



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

países ou territórios têm disposições especiais sobre a idade para requerer habitação pública, por exemplo, em Singapura, os cidadãos solteiros que tenham completado 35 anos de idade podem candidatar-se a uma habitação pública; em Zhuhai, a metodologia para a gestão e arrendamento de habitação pública prevê que os residentes solteiros com mais de 35 anos podem requerer habitação pública; em Cantão, a metodologia para a garantia de habitação pública por arrendamento determina que os requerentes solteiros que tenham completado 30 anos de idade podem requerer habitação pública para arrendamento.

Depois de ouvidas as opiniões da Comissão e efectuada uma análise profunda, o proponente procedeu a ajustamentos na versão inicial da proposta de lei: manteve o requisito dos 23 anos de idade completos, eliminou a restrição dirigida aos estudantes, passou a consagrar que os órfãos que tenham completado 18 anos podem apresentar candidatura, e mais, aditou a disposição de dispensa dos requisitos pelo Chefe do Executivo por razões justificáveis (n.ºs 3 e 4 do artigo 7.º).

5.7 Tendo em conta que existem diferenças entre as candidaturas dos agregados familiares e as dos indivíduos, que existem exemplos de legislações doutros países que consagram uma idade mais elevada para efeitos de candidatura à habitação pública, que a eliminação da limitação específica dirigida aos estudantes e a consagração, com base na



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

exigência de 23 anos, da admissibilidade das candidaturas de órfãos que tenham completado 18 anos<sup>15</sup>, e que a consagração da dispensa pelo Chefe do Executivo em determinadas situações permitem assegurar alguma flexibilidade as disposições da proposta de lei e contribuem para demonstrar a política de aproveitamento racional e para evitar abusos dos recursos de habitação pública, a Comissão respeita e aceita as opções tomadas pelo proponente. Ao mesmo tempo, espera que sejam agilizados os procedimentos administrativos aplicáveis à admissão, a título excepcional, dos pedidos, por parte do Chefe do Executivo, permitindo que aqueles que necessitam de habitação social possam obter esse apoio em tempo oportuno.

## 6. Requisitos impeditivos e dispensas (artigo 8.º)

6.1 O n.º 2 do artigo 8.º da versão inicial da proposta de lei definia os factores que impediam a candidatura à habitação social. A Comissão sugeriu que o conteúdo respectivo fosse autonomizado num único artigo (vide artigo 8.º).

<sup>15</sup> No decurso da apreciação na especialidade, a Comissão discutiu as disposições sobre os órfãos. Segundo as explicações do proponente, quando os órfãos atingem a maioridade, podem sair do orfanato e candidatar-se a uma habitação social. Na opinião da Comissão, a intenção legislativa é racional, porém esta alertou para o facto de não existir no ordenamento jurídico de Macau uma definição rigorosa de "órfão". Por isso, mostrou preocupação por, na prática, poder haver lugar a entendimentos diferentes, e discutiu sobre a necessidade de se adoptar um termo mais preciso para expressar a intenção legislativa. Por exemplo, será adequado chamar órfãos aqueles que completaram 18 anos? Órfãos são as pessoas cujos pais morreram, então, quando só morreu o pai ou a mãe também são órfãos? Se se admitir a candidatura à habitação social de órfãos que tenham completado 18 anos, então, qualquer pessoa com 18 anos cujos pais morreram também pode requerer directamente uma habitação social. Segundo o proponente, a referida disposição visa apenas resolver a questão das candidaturas individuais dos órfãos que saem dos orfanatos de pois de completarem 18 anos, quanto a outras situações, é possível aplicar-se a regra da dispensa excepcional pelo Chefe do Executivo.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Mais, os factores impeditivos e as correspondentes dispensas foram alvo de ampla discussão.

6.2 A alínea 1) do n.º 1 do artigo 8.º da proposta de lei determina que os elementos do agregado familiar não podem *“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”*, sem se referir a restrição de não ser proprietário ou comproprietário de empresa comercial ou prédio comercial. Na realidade, os imóveis com finalidade comercial têm geralmente um valor de investimento mais elevado, os preços das lojas são mais altos do que os das propriedades com finalidade habitacional. Assim, a Comissão discutiu também a necessidade de incluir os imóveis com finalidade comercial na restrição à posse de propriedade privada.

6.3 Face a isto, segundo o proponente, a proposta de lei visa essencialmente resolver os problemas habitacionais, e dá importância à verificação, isto é, se o agregado familiar possui ou não edifícios ou fracções destinados a habitação. E quanto aos demais bens imóveis, incluindo os comerciais, não são alvo de consideração, porém são apreciados no âmbito do património líquido. Se o agregado familiar possuir qualquer bem imóvel de

ca  
CS  
J  
A  
A  
A  
A  
A



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

finalidade comercial, o valor total do património líquido excederá, em princípio, o limite previsto na presente lei, e a correspondente candidatura será prejudicada. Assim sendo, as disposições consagradas na proposta de lei não prejudicam a imparcialidade das candidaturas nem da atribuição de habitações.

6.4 A proposta de lei prevê ainda outros factores impeditivos. De um modo geral, a Comissão manifestou a sua concordância, mas, entretanto, apontou que existem situações especiais, por exemplo, as pessoas que adquiriram, nos termos da lei, uma habitação económica ou os beneficiários que gozaram da bonificação nos termos do "Regime de bonificação de crédito para aquisição ou locação financeira de habitação própria" ou do "Regime de bonificação de juros de empréstimos para aquisição de habitação própria", mas que, por diversos motivos, regressaram à pobreza e perderam a sua habitação. Impedir estas pessoas da candidatura à habitação social não seria justo e impediria a concretização do objectivo de assegurar as garantias sociais mínimas, por isso, sugeriu-se a introdução de uma norma excepcional que admitisse dispensa para determinadas situações.

6.5 Após a discussão, o proponente aceitou a opinião da Comissão, acrescentando normas de dispensa, isto é, o Chefe do Executivo pode dispensar os requisitos impeditivos previstos nas alíneas 2) e 3) do

ca  
CS  
B  
Z  
ju  
A  
李  
gk  
A



número anterior, mas apenas quando o adquirente da habitação económica ou quem obteve a bonificação aí referida 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.

## 7. Regime de candidatura (artigo 9.º)

7.1. O artigo 9.º da proposta de lei prevê o mecanismo permanente de candidatura à habitação social. Esta disposição demonstra a importância dada e o compromisso assumido por parte do Governo quanto à oferta de habitação social, permitindo que as pessoas que reúnem os requisitos possam atempadamente usufruir das respectivas garantias. A Comissão manifestou a sua total concordância.

7.2 A proposta de lei regulamenta ainda as formas de resolver as matérias relacionadas com os cônjuges não residentes no decurso da candidatura. O n.º 4 do artigo 8.º da versão inicial da proposta de lei consagra que: “[o]s cônjuges dos elementos do agregado familiar devem constar do mesmo boletim de candidatura, não sendo os cônjuges não residentes na RAEM considerados como elementos do agregado familiar, mas sendo os

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a signature at the top and several initials or marks below.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

*respectivos rendimentos e património considerados para o cálculo do montante total do rendimento mensal e do património líquido do agregado, independentemente do regime matrimonial de bens, salvo em casos devidamente justificados e aceites pelo IH”.*

7.3 Segundo as explicações dos representantes do Governo, a razão de se ter consagrado tal disposição teve como objectivo principal evitar candidaturas à habitação social com base na justificação irracional de um dos cônjuges ter rendimentos ou património elevados e o outro ter rendimentos ou património baixos. No caso de o cônjuge ser não residente de Macau, o seu rendimento mensal e património líquido são contabilizados no rendimento mensal total e no património líquido total do agregado familiar, porém o referido cônjuge não é considerado como elemento do agregado familiar, assim não conta como cabeça para efeitos de atribuição de habitação social.

7.4 A Comissão questionou a candidatura do cônjuge não residente consagrada na proposta de lei. No entendimento da Comissão, a proposta de lei prevê apenas a contabilização dos rendimentos e do património do cônjuge não residente, mas não admite que este seja listado como elemento do agregado familiar, o que gera uma situação injusta de falta de correspondência entre direitos e deveres. E tendo em conta o Código Civil, que consagra os deveres de coabitação e apoio mútuo dos cônjuges, não

ca  
os  
iB  
S  
ju  
Ar  
S  
9L  
S





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

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. A Comissão manifestou a sua concordância.

8.2 Além disso, na opinião da Comissão, independentemente da experiência adquirida com o regime vigente ou da consideração das políticas legislativas, é necessário determinar expressamente os factores que devem ser considerados na ordenação e na atribuição de habitação social. É de salientar que o artigo 38.º da Lei Básica consagra que: “[o]s menores, os idosos e os deficientes gozam do amparo e protecção da Região Administrativa Especial de Macau.”; o n.º 2 do artigo 10.º da Lei n.º 12/2018 (Regime jurídico de garantias dos direitos e interesses dos idosos) dispõe que “[o] Governo da RAEM, com base no disposto na legislação aplicável, presta apoio à habitação para os idosos com insuficientes meios económicos.”; e os artigos 11.º e 20.º da Lei n.º 6/94/M (Lei de bases da política familiar) regulam também os assuntos habitacionais dos idosos e deficientes. Na opinião da Comissão, a produção legislativa em matéria de habitação social deve articular-se correspondentemente com as referidas normas.

8.3 Após discussão, o proponente, com base na opinião da Comissão, aditou

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'C' at the top, followed by several other marks and a signature at the bottom.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

à proposta de lei os factores a considerar na atribuição de habitação social, nomeadamente o estado da habitação actual; o nível do rendimento per capita do agregado familiar; o tempo de residência em Macau; a proporção dos residentes permanentes da RAEM na composição no agregado familiar candidato; o tempo de espera; a existência de elementos idosos; e a existência de portadores de deficiência. (n.º 2 do artigo 10.º).

8.4 Devido à necessidade de um período de espera, desde a apresentação do pedido até à atribuição de habitação, é possível que, durante esse período, a situação dos rendimentos e do património do agregado familiar ou do indivíduo possa sofrer alterações, por isso, para garantir o rigor do regime, a proposta de lei prevê expressamente que: *"[n]o momento da atribuição de habitação, o candidato tem de continuar a reunir os requisitos previstos no artigo 7.º e nas alíneas 1) a 6) do n.º 1 do artigo 8.º".* (n.º 3 do artigo 10.º da proposta de lei).

8.5 Foi aditado mais um número com a seguinte redacção *"[p]ara efeitos de atribuição da habitação, o cônjuge não residente da RAEM não é considerado no número de elementos do agregado familiar, nem para efeitos da tipologia da habitação a atribuir."* O proponente esclareceu que o objectivo principal da proposta de lei é o aproveitamento razoável da habitação social, mas o referido cônjuge, depois da autorização do IH,

ca

CS  
JL

JA  
A

李

92  
JA



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

pode permanecer na habitação (artigo 15.º, n.º 2), e quando vier a obter a qualidade de residente, pode recorrer à alteração do agregado familiar para ajustar a tipologia ou a área da habitação. A Comissão manifestou o seu respeito e reconhecimento.

### 9. Obrigações do arrendatário (artigo 13.º)

9.1 O artigo 13.º da proposta de lei prevê as obrigações do arrendatário, figura que assume grande importância nesta iniciativa legislativa. No artigo 13.º da versão inicial da proposta de lei, não se previa a obrigação de o arrendatário declarar qualquer alteração dos rendimentos ou do património, durante a vigência do contrato de arrendamento, quando estes excedessem o limite fixado no despacho do Chefe do Executivo.

Segundo os esclarecimentos do proponente, isto destina-se, por um lado, a tranquilizar o arrendatário, para este não sofrer com o aumento das rendas ou ter de desocupar a habitação devido à alteração dos seus rendimentos e património líquido, e por outro, a obviar as dificuldades na verificação, decorrentes da insuficiência de agentes de fiscalização do Instituto de Habitação. Assim sendo, no decurso do contrato, não se exige ao arrendatário qualquer declaração de alteração dos rendimentos ou do património líquido, só na renovação, que se segue ao término do contrato, é que se vai verificar a situação de alteração dos rendimentos e

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letters 'an', 'CS', 'i/b', 'Z', 'Ar', '李', 'G/k', and a signature.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

património líquido.

9.2 Na opinião da Comissão, a situação económica desfavorecida é a base e o pressuposto da atribuição de habitação social, ora, se a situação económica sofrer alterações (ultrapassar os limites de rendimento e de património) que levem as pessoas a deixar de reunir as condições para o arrendamento de uma habitação social, o arrendatário deve assumir o dever de comunicação ao IH, e cabe a este dar o devido seguimento ao assunto (por exemplo, aumentar a renda ou celebrar um contrato de curto prazo). De acordo com a apresentação dos representantes do Governo, no futuro, os prazos dos contratos vão ser fixados entre 3 a 5 anos. Se durante este prazo o arrendatário ou o agregado familiar não tiver de comunicar ao IH as situações em que o rendimento e o património excedem os limites, não precisam de assumir quaisquer consequências, que podem ser o aumento da renda ou até a determinação de desocupação. E se assim for, será injusto para os agregados familiares ou indivíduos que pretendem arrendar ou que estão ainda na lista de espera para a atribuição de habitação social.

9.3 Na realidade, a intenção da proposta de lei não é ignorar a situação de alteração do rendimento e do património durante o período de execução do contrato, pelo contrário, é possível proceder à alteração ou resolução do contrato consoante a referida situação de alteração. Por exemplo, o

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and a vertical line of initials at the bottom.





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

autónomos e claros sobre a alteração do contrato. Foi então introduzido na proposta de lei um novo artigo sobre a alteração do contrato, apesar de em vários momentos da proposta de lei se referir, directa ou indirectamente, a alteração do contrato, por exemplo, o artigo 14.º que diz respeito à alteração dos membros do agregado familiar; e as alíneas 7) a 9) do n.º 2 do artigo 19.º que referem o ajustamento da tipologia da habitação pelo Instituto de Habitação ou a renovação do contrato em diferentes situações.

10.2 Na prática, no processo de execução do contrato, as condições iniciais que o fundamentam podem sofrer alterações difíceis de evitar, neste caso, torna-se indispensável alterar o teor do contrato (ajustamento dos direitos e obrigações), senão haverá lugar a resultados injustos. Para tal, entende a Comissão que há toda a necessidade de estipular, de forma autónoma e clara, a figura da alteração do contrato.

10.3 Após debate e auscultação das opiniões da Comissão, aditou-se um artigo à proposta de lei cujas principais matérias são as seguintes: o Instituto de Habitação pode reajustar as tipologias das habitações atribuídas tendo em função a alteração do agregado familiar ou a requerimento do arrendatário; caso o total do rendimento mensal e do património líquido do agregado familiar ou do arrendatário ultrapassar, durante o prazo da execução do contrato, o limite máximo fixado no

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller ones, and a large signature at the bottom.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

despacho do Chefe do Executivo, a renda deve ser aumentada ou deve ser celebrado um contrato de curto prazo, etc.

## 11. Rescisão do contrato pelo IH (artigo 19.º)

11.1 A resolução do contrato pelo IH está prevista no artigo 19.º da proposta de lei. Nos termos da alínea 3) do n.º 2 do mesmo artigo, o IH pode rescindir o contrato quando um dos elementos do agregado familiar seja concessionário do terreno privado, prédio urbano, fracção autónoma ou proprietário do terreno ou promitente-comprador. No decurso da apreciação, o proponente sugeriu o seguinte aditamento à referida alínea:

— *"...salvo no caso de promitente-comprador ou co-promitente-comprador de habitação económica cuja fracção não tenha ainda sido entregue."*

11.2 Esta ressalva visa evitar que os promitentes-compradores se deparem com a rescisão do contrato de habitação social antes de lhes ter sido entregue a habitação económica, o que mereceu a concordância da Comissão.

## 12. Renovação do contrato (artigo 23.º)

12.1 O artigo 23.º da proposta de lei estabelece as disposições sobre a renovação do contrato. Antes de o contrato findar, o IH examina a

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller ones in the middle, and a large signature at the bottom.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

situação de rendimento e património do arrendatário e do agregado familiar, e trata os casos consoante as três situações seguintes:

12.1.2 Se, na data indicada pelo IH, o total do rendimento mensal e do património líquido do arrendatário e dos elementos do seu agregado familiar não ultrapassar os limites fixados por despacho do Chefe do Executivo, o contrato pode ser renovado;

12.1.2 Caso o total do rendimento mensal e do património líquido do arrendatário e dos elementos do seu agregado familiar não ultrapassar o dobro do limite máximo fixado, o montante da renda duplica; e

12.1.3 Se o total do rendimento mensal e do património líquido do arrendatário e dos elementos do seu agregado familiar ultrapassar o dobro do limite máximo, o IH pode celebrar com o arrendatário um contrato de arrendamento de curto prazo não renovável, e o montante da renda triplica.

12.2. No decurso da apreciação na especialidade, a Comissão discutiu se, no caso dos rendimentos e o património excederem o limite máximo, seria possível ponderar definir, detalhadamente, vários escalões de percentagens consoante o valor excedido, e calcular a renda em função da percentagem correspondente, em vez de se exigir sempre o dobro ou o triplo. Por exemplo, para as situações em que se ultrapassa 1% ou 90% do limite máximo, não poderia ponderar-se um tratamento diferenciado da

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'co', 'CS', 'ib', 'A', 'S', 'GL', and a large signature at the bottom.





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

ca  
[Handwritten signatures and initials]

13.1 O objectivo legislativo estabelecido na presente proposta de lei é " apoiar os residentes da Região Administrativa Especial de Macau (...)em situação económica desfavorecida na resolução dos seus problemas habitacionais" (vide artigo 2.º da proposta de lei). A "situação económica desfavorecida", enquanto requisito nuclear, atravessa todo o processo que inclui a requisição, a apreciação, a atribuição de habitação social, e ainda a alteração e a renovação dos contratos subsequentes.

No entanto, o artigo 9.º da versão inicial da proposta de lei previa um tipo de "casos excepcionais", ou seja, o Chefe do Executivo, por motivos de interesse público, desastres naturais, e perigo físico ou moral entre outros, pode atribuir, a agregados familiares ou indivíduos, habitações com dispensa dos requisitos de candidatura previstos nesta proposta de lei e com condições especiais de arrendamento, renda e prazo de contrato.

13.2 A Comissão notou que o referido artigo sobre os "casos excepcionais" não tinha como pressuposto e condição a "situação económica desfavorecida", constituindo antes uma regra ou arranjo especial para determinadas situações, portanto discutiu-se a intenção legislativa dessa forma de tratamento e o respectivo âmbito de aplicação.

13.3 Segundo as explicações do proponente, nas situações normais, apenas



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

os agregados familiares ou os indivíduos que estão em situação económica desfavorecida podem requerer habitação social, nos termos do procedimento geral de candidatura. No entanto, nas "exceções" acima referidas, os agregados familiares ou indivíduos podem não reunir os requisitos gerais de candidatura à habitação social mas necessitam de ser alojados urgentemente. Então, por razões de política social, o proponente pretende tratar estes casos como exceções, isto é, o Chefe do Executivo dispensa os requisitos e os procedimentos gerais da candidatura previstos na presente lei, e atribui-lhes directamente uma habitação. Após a discussão com o Instituto de Acção Social (IAS), ficou claro que tais habitações são habitações sociais e que cabe ao Instituto de Habitação a gestão concreta das mesmas.

13.4. A Comissão ficou a saber da ideia e da intenção legislativa do proponente e, em termos gerais, manifestou a sua concordância. A par disso, a Comissão discutiu a sistematização e o aperfeiçoamento das disposições supracitadas e chegou a um consenso com o proponente sobre o seguinte:

13.4.1 Quanto à figura dos "casos excepcionais" previstos na proposta de lei, estabelecendo-se uma comparação entre o processo geral de candidatura e o tratamento excepcional a conceder pelo Chefe do Executivo, por razões legítimas, bem como a isenção dos requisitos

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letters 'ca' at the top and several illegible signatures below.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

impedientes para as situações de "regressão à pobreza", constata-se que, em termos de natureza, a referida figura é como um arranjo especial institucional. Correspondentemente, a Comissão sugeriu que a designação "casos excepcionais" fosse alterada para "situações especiais", com vista a uma melhor distinção. Mais, em termos de estruturação, essa parte deve ser retirada do Capítulo "Da candidatura e atribuição da habitação social", autonomizando-a num capítulo separado ou colocando-a na parte que regula as disposições transitórias e finais. O proponente aceitou a opinião da Comissão, procedeu à alteração da designação do artigo em causa, e colocou-o no último capítulo (artigo 31.º).

13.4.2 A proposta de lei adoptou a forma de enumeração taxativa para listar as situações que são objecto de dispensa do Chefe do Executivo. No decurso da apreciação em sede de Comissão, foi discutida a falta de flexibilidade dessa enumeração fechada e a necessidade de se criar uma norma residual. A Comissão mostrou especial preocupação com um facto que se verifica na prática: quando o arrendatário morre e deixa filhos menores e o seu cônjuge sobrevivente não preenche os requisitos para assumir a posição de arrendatário, será que é possível através deste artigo obter a referida dispensa? Segundo os esclarecimentos do proponente, a proposta de lei visa resolver questões de interesse público ou de urgência, pelo que não é

ca  
cs  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

aperfeiçoou o seu conteúdo técnico-jurídico, nos termos do artigo 119.º do Regimento da Assembleia Legislativa. Segue-se os principais ajustamentos ou melhoramentos introduzidos no articulado da proposta de lei.

## 1. Objecto (artigo 1.º)

1.1 A Comissão discutiu e propôs o alargamento do âmbito do objecto estabelecido neste artigo, no sentido de acrescentar, com base na atribuição e arrendamento de habitações sociais, o planeamento, a construção, a gestão e o abono provisório, entre outras referências, a fim de assegurar a correspondência com a designação da proposta de lei, porém o proponente não aceitou a sugestão.

1.2 A redacção inicial deste artigo era a seguinte: "*[a] presente lei estabelece o regime fundamental da atribuição e arrendamento da habitação social*", mas por razões de natureza técnico-legislativa, a redacção foi alterada para "*[a] presente lei estabelece o regime jurídico da atribuição e arrendamento da habitação social.*".

## 2. Definições (artigo 3.º)

2.1 Procedeu-se a ajustamentos e melhorias de determinados conceitos constantes da versão inicial, por exemplo, a definição de "agregado

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'C' and 'B' at the top, followed by several other illegible signatures.





ca  
os  
iB  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]

### 3. Limite do total do rendimento mensal e do património líquido (artigo 6.º)

Trata-se de um artigo novo que, por um lado, vem definir os factores a ter em conta na fixação dos limites do rendimento mensal e do património líquido pelo Chefe do Executivo, aumentando assim a aplicabilidade e o carácter vinculativo da lei e que, por outro lado, prevê concretamente o prazo para a confirmação do rendimento mensal e do património líquido do agregado familiar ou do indivíduo, clarifica o método de confirmação e torna mais razoável a determinação dos rendimentos objecto de confirmação.

### 4. Requisitos de candidatura (artigo 7.º)

4.1 Relativamente às condições mínimas da candidatura, o n.º 1 do artigo 8.º da versão inicial da proposta de lei referia os *"agregados familiares ou indivíduos residentes na RAEM, em situação económica desfavorecida"*. Como "residência" não é um conceito jurídico rigoroso, tecnicamente não é suficiente para expressar claramente os objectivos legislativos, por isso passou a utilizar-se a expressão "residentes da RAEM". A proposta de lei prevê como condição mínima da candidatura ser residente, mas tendo em conta que o cônjuge do candidato, mesmo que não seja residente da



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

RAEM, deve constar do mesmo boletim de candidatura, acrescentou-se uma "ressalva" no número em causa, isto é " sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 9.º (n.º 1 do artigo 7.º).

4.2 Os ajustamentos ao requisito da idade da candidatura foram a alteração mais significativa introduzida neste artigo. A idade dos representantes dos agregados familiares foi alterada de 23 anos, na versão inicial da proposta de lei, para 18 anos, ao passo que a idade mínima exigida aos candidatos individuais manteve-se em 23 anos, com excepção dos órfãos que tenham completado 18 anos de idade. Mais, passou a consagrar-se que, em circunstâncias excepcionais devidamente fundamentadas, o Chefe do Executivo pode admitir a concurso candidatos individuais com idade inferior a 23 anos desde que já tenham completado 18 anos. Por fim, a proposta de lei eliminou a norma restritiva, da versão inicial, dirigida aos estudantes a tempo inteiro. (n.ºs 2 a 4)

4.3. A versão inicial da proposta de lei previa que o representante do agregado familiar tinha de ser "portador de bilhete de identidade de residente permanente da RAEM". Tendo em conta que a intenção legislativa é exigir que os representantes dos agregados familiares tenham "estatuto de residente permanente" e que o BIR seja apenas um instrumento de expressão dessa identidade, foi alterada a redacção para elemento do agregado familiar que seja "residente permanente da RAEM". Tal



alteração também aconteceu com os candidatos individuais. (N.ºs 2 e 3)

## 5. Requisitos impeditivos (artigo 8.º)

Este artigo é resultado da evolução do n.º 5 do artigo 8.º da versão inicial. Para além dos ajustamentos e melhorias sobre algumas matérias relacionadas com os impedimentos da candidatura, foi aditada a matéria de dispensa de certas restrições pelo Chefe do Executivo, com vista a manter a necessária flexibilidade na aplicação da proposta de lei.

## 6. Forma de candidatura (Artigo 9.º)

6.1 Na versão inicial da proposta de lei, as candidaturas e a atribuição estavam incluídas num mesmo artigo, isto é, no artigo 10.º. Como se trata de matérias que têm implicações com regimes diferentes, após discussão, as mesmas foram desenvolvidas e tratadas de forma separada na versão alternativa da proposta de lei.

6.2 As matérias sobre o cônjuge do agregado familiar e o cálculo do património passaram do n.º 4 do artigo 8.º da versão inicial da proposta de lei para este artigo. Na versão inicial da proposta de lei previa-se que o cônjuge não residente não era considerado como elemento do agregado familiar da Região Administrativa Especial de Macau, pelo que, após

co  
cs  
B  
E  
ji  
R  
A  
96  
林



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

discussão, eliminou-se esta passagem. A proposta de lei passou a prever que os cônjuges que não sejam residentes da Região Administrativa Especial de Macau também devem constar do mesmo boletim de candidatura e os seus rendimentos e património devem ser contabilizados.

- 6.3. Aditou-se um número a este artigo que determina que qualquer entidade privada tem o dever de prestar colaboração, a pedido do IH, para a verificação das declarações ou dos elementos apresentados pelo requerente.

## 7. Atribuição (artigo 10.º)

7.1 Este artigo regula especialmente a atribuição de habitações sociais. Para além do " *mapa de pontuação fixado por despacho do Chefe do Executivo*" na versão inicial da proposta de lei e da " *atribuição (...) por ordem decrescente da pontuação obtida*", a proposta de lei acrescentou, em especial, os factores a considerar na atribuição de habitação social. Por um lado, mantém-se a prática actual, que contribui para o reforço da força orientadora e vinculativa da lei durante a aplicação, e por outro lado, o n.º 2 do artigo 10.º da Lei n.º 12 / 2018 (Regime jurídico da protecção dos direitos e interesses dos idosos) dispõe que " O Governo da RAEM, com base no disposto na legislação aplicável, presta apoio à habitação

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

para os idosos com insuficientes meios económicos”, por isso, para a devida articulação, foi acrescentado à proposta de lei o factor “a existência de elementos idosos”.

7.2 A proposta de lei aditou um novo número, determinando expressamente que: *“no momento da atribuição de habitação, o candidato tem de continuar a reunir os requisitos previstos no artigo 7.º e nas alíneas 1) a 6) do n.º 1 do artigo 8.º” para evitar situações irracionais, como, por exemplo, conseguir-se uma habitação social apesar de ter havido lugar à alteração das condições durante o período entre a apresentação do pedido e a atribuição da habitação.*

7.3 A proposta de lei clarifica ainda que *“[p]ara efeitos de atribuição da habitação, o cônjuge não residente da RAEM não é considerado no número de elementos do agregado familiar, nem para efeitos da tipologia da habitação a atribuir.”.*

## 8. Regime do contrato (artigo 11.º)

8.1 A proposta de lei define que o contrato de arrendamento de habitação social tem a natureza de contrato administrativo. A versão inicial da proposta de lei previa que, sem prejuízo do disposto na presente lei e no Código do Procedimento Administrativo sobre os contratos administrativos,

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letters 'ur' at the top and a vertical list of names: 'CS', 'B', 'Z', 'A', 'A', 'L', 'G', 'H', 'J'.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

o Código Civil aplica-se, com as necessárias adaptações, ao contrato de arrendamento de habitação social. Tendo em conta que o contrato de arrendamento de habitação social é diferente do contrato de arrendamento de bens imóveis de natureza privada previsto no Código Civil, eliminou-se a respectiva norma de remissão.

8.2 Por outro lado, em virtude da importância do contrato de arrendamento, aditou-se ao presente artigo a exigência da necessidade de indicação de dados no contrato de arrendamento de habitação social, incluindo a identificação da habitação, a identificação do arrendatário e a lista dos elementos do agregado familiar, salvo no caso dos cônjuges não residentes da RAEM, o período de arrendamento, a renda, a data e o local do pagamento da renda, entre outros. É de salientar que "*os cônjuges não residentes da RAEM*" não estão incluídos no contrato, mas não obsta a que residam na habitação depois de adquirida a qualidade de residente, pois só assim é que pode recorrer às disposições de alteração do agregado familiar para pedir o ajustamento da área da habitação (vide artigos 14.º, 15.º e 18.º).

## 9. Obrigações do arrendatário (artigo 13.º)

9.1 Para além dos ajustamentos e melhorias da redacção deste artigo, foi ainda acrescentado que o arrendatário deve fazer cumprir, aos elementos

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'cr', 'CS', 'JK', 'A', 'Gh', and others.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

do agregado familiar e aos indivíduos com autorização de permanência, os regulamentos do edifício e comunicar ao IH quando o total do rendimento mensal e/ou do património líquido do seu agregado familiar ultrapasse os limites máximos [alínea 12)].

9.2 Além disso, acrescentou-se que " *[e]m 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.*", tornando as regras da proposta de lei mais rigorosas.

## 10. Alteração do agregado familiar (artigo 14.º)

10.1 É inevitável que, durante a execução do contrato, os elementos do agregado familiar e as suas receitas sofram alterações, o que acarreta consequências jurídicas correspondentes. No entanto, na versão inicial da proposta de lei faltava regulamentação sistemática sobre esta matéria. A alínea 5) do artigo 13.º sobre as obrigações do arrendatário previa indirectamente que, durante a vigência do contrato, era admissível a residência na habitação de "filho seu e de filho de elemento de agregado familiar inscrito, entretanto nascido ou adoptado.

10.2 Ouvida a opinião da Comissão, o proponente aditou um novo artigo, com

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a checkmark, the letters 'CS', and several illegible signatures.



ca

base na versão inicial, o artigo da "Alteração do agregado familiar", especificando concretamente que o arrendatário deve comunicar ao IH as alterações do agregado familiar.

or  
B  
A

10.3 A proposta de lei prevê que qualquer agregado familiar pode sair do agregado familiar. No entanto, como a proposta de lei prevê que os cônjuges dos elementos do agregado familiar devem requerer conjuntamente a habitação social e que os seus rendimentos e património são calculados também conjuntamente, o cônjuge de um elemento do agregado familiar apenas pode sair sozinho, mediante justificação aceite pelo IH, como por exemplo, por divórcio.

fr  
A

李

yl

林

10.4 A proposta de lei prevê ainda que 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 os requisitos impeditivos indicados na alínea 1) do n.º 1 do artigo 8.º.s restritivos referidos na alínea 1) do n.º 1 do artigo 8.º para a ocorrência do facto alterado. Consequentemente, nas situações em que o rendimento ou o património excedam o limite máximo estipulado ou alguém passou a ser proprietário da fracção habitacional urbana, poderá haver lugar a alteração ou resolução do contrato.

## 11. Autorização de permanência de indivíduo não constante no contrato





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

acordo com o n.º 2 do artigo 16.º da versão inicial, "*[p]ode ainda o IH, a requerimento do arrendatário, autorizar a residência temporária na habitação de cônjuge ou pessoa em união de facto com qualquer dos elementos do agregado familiar ou de familiar na linha recta, não residentes na RAEM.*". Após debate, esta norma foi alterada para: "*[p]ode 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.*".

## 12. Morte do arrendatário (artigo 16.º)

Este artigo regula a eficácia do contrato celebrado após a morte do arrendatário e a questão da transmissão da posição do arrendatário. Normalmente, o contrato de arrendamento não caduca por causa da morte do arrendatário, mas quando nenhum dos membros do agregado familiar preenche os requisitos de representante do agregado familiar ou não quer herdar a posição do arrendatário, nem negociar entre eles a resolução do problema dentro do prazo fixado pelo IH, o contrato caduca.

## 13. Alteração do contrato (artigo 18.º)

Este artigo é um artigo recentemente aditado. Por um lado, determina que o Instituto de Habitação (IH) pode ajustar as habitações atribuídas conforme a

ca  
CS  
IB  
~~IB~~  
JK  
AN  
S  
GL  
AA



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

alteração do agregado familiar ou a pedido do arrendatário; por outro, define a forma de tratamento do rendimento mensal ou do património líquido total do arrendatário e do seu agregado familiar quando se excede o limite máximo fixado no despacho do Chefe do Executivo. E a forma de tratamento a adoptar compreende o aumento da renda ou a celebração de um contrato de curto prazo.

#### 14. Rescisão do contrato pelo IH (artigo 19.º)

14.1 Quanto às situações de resolução do contrato pelo Instituto de Habitação, neste artigo foram introduzidos ajustamentos ao nível das políticas, por exemplo, acrescentou-se uma ressalva para as situações em que não tenha ainda sido entregue a fracção ao promitente-comprador da habitação económica [alínea 3) do n.º 2]. Foram ainda introduzidas as necessárias adaptações e melhorias técnicas e de redacção, por exemplo, procedeu-se à fusão das alíneas que têm a ver com a desconformidade com as exigências legais ou com falsas declarações [alínea 2) do n.º 2].

14.2 A proposta de lei eliminou ainda o n.º 3 do artigo 17.º da versão inicial da proposta de lei relativamente aos prazos de interdição do exercício do direito de autor pelo Instituto de Habitação.

ca  
cs  
B  
E  
F  
A  
李  
G  
H  
林



### 15. Casos excepcionais (artigo 31.º)

Considerando que as "exceções" previstas no artigo 9.º da versão inicial não fazem parte do procedimento geral de candidatura e da atribuição de habitação social, sendo sim situações excepcionais, as mesmas foram retiradas, passaram a disposições especiais e foram colocadas no último capítulo. Ao mesmo tempo, a proposta de lei procedeu a ajustamentos ao âmbito desta situação específica e às exigências do direito ao arrendamento de habitações sociais.

### 16. Tratamento de dados pessoais (artigo 32.º)

O conteúdo deste artigo não foi alterado, apenas houve lugar à sua recolocação.

### 17. Entrada em vigor (artigo 38.º)

A versão inicial da proposta de lei manteve-se em branco quanto à entrada em vigor da lei. Considerando que, após a aprovação da proposta de lei, o Governo tem de elaborar um conjunto de diplomas complementares, o proponente sugeriu definir um *vacatio legis* de um ano.

### V- Conclusão

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Em conclusão, apreciada e analisada a proposta de lei, a Comissão:

- 1) é de parecer que a presente proposta de lei reúne os requisitos necessários para a sua apreciação e votação, na especialidade, pelo Plenário;
- 2) e mais sugere que, na reunião plenária destinada à votação na especialidade da presente proposta de lei, o Governo se faça representar, a fim de poderem ser prestados os esclarecimentos necessários.

Macau, 1 de Agosto de 2019.

A Comissão,

Ho Ion Sang  
(Presidente)

Ma Chi Seng  
(Secretário)

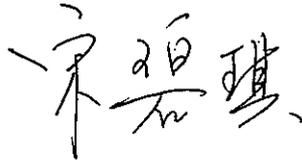


澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

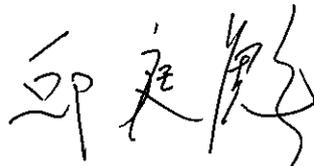
✓  
CS

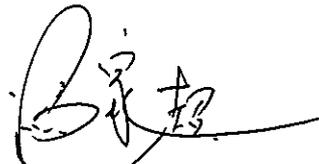
  
Au Kam San

  
Lei Cheng I

  
Song Pek Kei

  
Ip Sio Kai

  
Iau Teng Pio

  
Fong Ka Chio

  
Lam Lon Wai