

澳門特別行政區
第 25/2009 號行政法規

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE MACAU

社會房屋的分配、租賃及管理

Regulamento Administrativo n.º 25/2009

Atribuição, Arrendamento e Administração
de Habitação Social

行政長官根據《澳門特別行政區基本法》第五十條（五）

項，經徵詢行政會的意見，制定本行政法規。

O Chefe do Executivo, depois de ouvido o Conselho Executivo, decreta, nos termos da alínea 5) do artigo 50.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como regulamento administrativo, o seguinte:

第一章
一般規定

CAPÍTULO I

Disposições gerais

第一條
標的

Artigo 1.º

Objecto

本行政法規規範由房屋局負責管理且作社會房屋用途的樓宇或房屋的分配、租賃及管理。

O presente regulamento administrativo regula a atribuição, o arrendamento e a administração dos edifícios ou fogos geridos pelo Instituto de Habitação, adiante designado por IH, e destinados a habitação social.

第二條
概念

Artigo 2.º

Conceitos

為適用本行政法規的規定，下列詞語的含義為：

Para os efeitos previstos no presente regulamento administrativo entende-se por:

（一）社會房屋——屬行政當局財產的房屋，包括六月二十二日第41/87/M號法令第一條所指的房屋，尤其是讓經濟狀況薄弱且居住於澳門特別行政區的家團租賃；

1) Habitação social — os fogos de propriedade da Administração, incluindo os referidos no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 41/87/M, de 22 de Junho, e que se destinem a arrendamento em particular por agregados familiares residentes na Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM e em situação económica desfavorecida;

（二）家團——一群以婚姻、事實婚姻、血親、姻親及收養等為聯繫而共同生活的人；

2) Agregado familiar — o conjunto de pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação e estejam ligadas por laços de casamento, união de facto, parentesco, afinidade e adopção;

（三）經濟狀況薄弱的家團——每月總收入及總資產淨值不超過公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示所訂定的限制，且居住於澳門特別行政區的家團。

3) Agregado familiar em situação económica desfavorecida — o agregado familiar residente na RAEM cujo total do rendimento mensal e do património líquido não ultrapasse os limites estabelecidos por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em *Boletim Oficial* da RAEM.

第三條
承租房屋的要件

Artigo 3.º

Requisitos para arrendamento de habitação

一、在澳門特別行政區居住的經濟狀況薄弱的家團或個人，可申請承租上條所指的社會房屋。

1. Podem candidatar-se ao arrendamento de habitações sociais referidas no artigo anterior, os agregados familiares ou indivíduos residentes na RAEM e em situação económica desfavorecida.

二、申請必須由家團中一名同時具備下列條件的家團成員提出：

- (一) 年滿十八歲；
- (二) 在澳門特別行政區居留至少七年；
- (三) 持有澳門特別行政區永久性居民身份證。

三、家團成員的配偶須載於同一申請表內，但配偶非為澳門特別行政區居民除外。

四、經濟狀況薄弱的家團內的任一成員及其配偶：

(一) 自提交申請表期限結束之日起的前三年內，不得為或不曾為澳門特別行政區任何樓宇或獨立單位的所有人或預約買受人，或澳門特別行政區任何私產土地的所有人或承批人；

(二) 自提交申請表的期限結束之日起至與房屋局簽訂租賃合同之日，不得為澳門特別行政區樓宇或獨立單位的所有人或預約買受人，或澳門特別行政區任何私產土地的所有人或承批人；

(三) 不得為已獲房屋局許可的按四月十二日第13/93/M號法令的規定取得以房屋發展合同制度建造的房屋的另一家團申請表中所載成員；

(四) 不得為已獲房屋局許可的按七月八日第35/96/M號法令、第24/2000號行政法規《取得或融資租賃自住房屋之貸款補貼制度》或第17/2009號行政法規《自置居所貸款利息補貼制度》的規定取得房屋的另一家團申請表中所載成員；

(五) 不得為在提交申請表之日起的前兩年內，按第十九條的規定曾被解除租賃合同的家團的成員；

(六) 不得為在提交申請表之日起的前兩年內，按八月八日第69/88/M號法令第四十二條、第四十四條第三款或第四十六條的規定曾被發出勒遷命令狀的家團的成員；

(七) 不得為在提交申請表之日起的前兩年內，按公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示所定的規定，因為租賃房屋作虛假或不確實的聲明，或使用欺詐手段曾被取消之前的申請的家團的成員。

2. A candidatura tem de ser sempre apresentada por um elemento do agregado familiar que reúna cumulativamente os seguintes requisitos:

- 1) Tenha idade mínima de 18 anos;
- 2) Resida na RAEM no mínimo há 7 anos;
- 3) Seja portador do bilhete de identidade de residente permanente da RAEM.

3. Com excepção dos cônjuges não residentes na RAEM, os cônjuges dos elementos do agregado familiar devem constar do mesmo boletim de candidatura.

4. Nenhum elemento do agregado familiar e seu cônjuge, em situação desfavorecida, pode:

1) Ser ou ter sido proprietário ou promitente-comprador de qualquer prédio ou fracção autónoma na RAEM, ou proprietário ou concessionário de qualquer terreno do domínio privado da RAEM, no período de três anos antes do termo do prazo para entrega do boletim de candidatura;

2) Ser proprietário ou promitente-comprador de qualquer prédio ou fracção autónoma na RAEM, ou proprietário ou concessionário de qualquer terreno do domínio privado da RAEM, desde o termo do prazo para entrega do boletim de candidatura até à data de assinatura do contrato de arrendamento com o IH;

3) Ser elemento que figure no boletim de candidatura de outro agregado familiar, ao qual o IH já tenha autorizado a aquisição de habitação construída em regime de contratos de desenvolvimento para a habitação nos termos do Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril;

4) Ser elemento que figure no boletim de candidatura de outro agregado familiar, ao qual o IH já tenha autorizado a aquisição de habitação 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);

5) Ser elemento de agregado familiar ao qual tenha sido, nos 2 anos imediatamente anteriores à data de apresentação da candidatura, rescindido contrato de arrendamento nos termos do artigo 19.º;

6) Ser elemento de agregado familiar contra o qual tenha sido, nos 2 anos imediatamente anteriores à data de apresentação da candidatura, emitido mandado de despejo nos termos do artigo 42.º, do n.º 3 do artigo 44.º ou do artigo 46.º do Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto;

7) Ser elemento de agregado familiar ao qual tenha sido, nos 2 anos imediatamente anteriores à data de apresentação da candidatura, cancelada anterior candidatura por prestação de declarações falsas ou inexactas ou uso de qualquer meio fraudulento para arrendamento de habitação, nos termos fixados por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em *Boletim Oficial* da RAEM.

五、如有合理解釋，房屋局局長可例外許可已按七月八日第35/96/M號法令、第24/2000號行政法規《取得或融資租賃自住房屋之貸款補貼制度》或四月十二日第13/93/M號法令的規定獲許可取得房屋，或根據第17/2009號行政法規《自置居所貸款利息補貼制度》的規定已獲補貼的家團中的成員脫離家團，獨立申請社會房屋。

六、個人申請分配社會房屋須具備的條件與對居住於澳門特別行政區的家團成員所要求的條件相同。

第四條

房屋的適當性

一、分配房屋時，應考慮房屋類型與家團人數相符，從而避免出現房小人多或相反的情況，並儘量遵守本行政法規附件一所載的對應規定；該附件為本行政法規的組成部分。

二、房屋局可在所分配的房屋與家團成員人數不配合的情況下，對人數為十人或十人以上的家團分配兩個或兩個以上的單位，最好為相連者。

三、如發現某一家團內有一個以上的家庭核心，則在合理情況下，房屋局可按所確定的家庭核心數目分配在數量上與之相等的房屋，但不妨礙第一款的規定。

四、如有需要，房屋局亦可將同一房屋分配給多個個人申請人，而該房屋受該局指引及管理。

五、如家團中有身體或精神缺陷或患有長期性疾病的成員，獲分配的房屋類型可超出附件一所規定者，且應與家團的特殊情況相配合。

第五條

房屋的分配制度

一、須透過申請分配房屋；申請可分為一般性申請或限制性申請。

二、一般性申請，是指符合獲分配社會房屋所需要件的任何家團或個人可參加的申請。

三、限制性申請，是指為居住於澳門特別行政區某區域又

5. O presidente do IH, a título excepcional, desde que devidamente justificado, pode autorizar a candidatura à habitação social a elemento que tenha deixado de fazer parte de agregado familiar ao qual tenha sido autorizada a bonificação, nos termos do Regulamento Administrativo n.º 17/2009 (Regime de bonificação de juros de crédito concedido para aquisição de habitação própria), ou a aquisição de habitação, 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 Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril.

6. Os indivíduos que se candidatem à atribuição de habitações sociais devem reunir as condições equivalentes exigidas para os elementos do agregado familiar residente na RAEM.

Artigo 4.º

Adequação das habitações

1. A atribuição dos fogos tem em atenção a adequação da tipologia do fogo à dimensão do agregado familiar de modo a que não se verifique sobreocupação ou subocupação da habitação, observando-se, sempre que possível, as correspondências constantes do Anexo I ao presente regulamento administrativo e do qual faz parte integrante.

2. Em relação aos agregados familiares de 10 ou mais elementos e ainda quando as habitações a atribuir se revelem desajustadas à dimensão do agregado familiar, pode o IH atribuir a um mesmo agregado familiar dois ou mais fogos, de preferência contíguos.

3. Quando se verifique a existência de mais de um núcleo familiar dentro de determinado agregado familiar, pode o IH, se assim se revelar justificável, atribuir a esse agregado familiar tantos fogos quantos os núcleos familiares apurados, sem prejuízo da observância do disposto no n.º 1.

4. Mostrando-se conveniente, os candidatos individuais podem também ser contemplados com uma mesma habitação, ficando esta sob a orientação e administração do IH.

5. Caso existam no agregado familiar elementos com deficiências físicas ou mentais ou doenças de carácter permanente, a tipologia a atribuir pode ser superior à definida no Anexo I, devendo ser adequada às características especiais do agregado familiar.

Artigo 5.º

Regime de atribuição de habitações

1. As habitações são atribuídas por concurso, podendo este ser geral ou restrito.

2. O concurso é geral quando a ele possam concorrer quaisquer agregados familiares ou indivíduos que reúnam os requisitos necessários para atribuição de habitação social.

3. O concurso é restrito quando se destine aos agregados familiares ou indivíduos residentes em certa área da RAEM ou

或符合公佈於《澳門特別行政區公報》的行政法規或行政長官批示所定的特定條件的家團或個人而開設的申請。

四、為適用上款的規定，獲分配社會房屋所需的要件及評分制度，以公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示訂定。

第六條 限制性申請

一、限制性申請受一般性申請的規定規範，開展申請程序的通告尤須載明所指定的範圍或申請人須具備的特別條件。

二、限制性申請的輪候名單公佈後，獲甄選的候選人可優先選擇所提供的房屋。

第七條 申請

一、房屋分配的申請，應透過向房屋局遞交已填妥並簽署的申請表以及收入及資產淨值聲明書為之。

二、房屋局可在任何時候要求任何公共或私人實體確認候選人於填寫申請表時所提供的資料；提供虛假聲明者，將依法予以處罰。

三、有關房屋的申請方式，排名、順序及甄選等標準，以及家團成員的收入及資產淨值聲明書載於公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示核准的規章內。

第八條 例外情況

在例外情況下，且經房屋局局長預先許可，可免除申請的任何要件，分配房屋予：

(一) 面臨社會、身體或精神危機，又或遭受災難急須安置的個人或家團；

(二) 以社會互助為宗旨的機構或實體，或公共機關或實體。

que reúnam determinadas condições fixadas em regulamento administrativo ou em despacho do Chefe do Executivo, a publicar em *Boletim Oficial* da RAEM.

4. Para os efeitos da aplicação do número anterior, os requisitos necessários e sistema de pontuação de atribuição de habitação social são fixados por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em *Boletim Oficial* da RAEM.

Artigo 6.º Concurso restrito

1. O concurso restrito rege-se pelas normas do concurso geral, devendo do aviso de abertura constar, designadamente, a área a que se destina ou as condições especiais que os candidatos devem reunir.

2. Publicada a lista de espera do concurso restrito, os candidatos seleccionados têm preferência na escolha de habitações disponíveis.

Artigo 7.º Candidatura

1. A candidatura à atribuição de habitação é feita mediante a entrega no IH do boletim de candidatura e da declaração de rendimentos e património líquido, devidamente preenchidos e assinados.

2. O IH pode confirmar, a todo o tempo, as informações prestadas pelos candidatos no preenchimento do boletim de candidatura, junto de qualquer entidade pública ou privada, sendo as falsas declarações sancionadas nos termos da lei.

3. A forma de candidatura e os critérios de classificação, ordenamento e selecção das respectivas habitações, bem como a declaração de rendimentos e de património líquido dos elementos do agregado familiar, constam de regulamento a aprovar por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em *Boletim Oficial* da RAEM.

Artigo 8.º Casos excepcionais

Excepcionalmente, precedendo autorização do presidente do IH, podem ser atribuídas habitações com dispensa de qualquer dos requisitos de candidatura, a:

1) Indivíduos ou agregados familiares que se encontrem em situação de perigo social, físico ou moral, ou quando se mostre urgente o realojamento, em casos de calamidade;

2) Organismos ou entidades que prossigam fins de solidariedade social ou a serviços ou entidades públicos.

第二章**租賃****第一節****一般規定****第九條****租賃合同**

一、獲分配房屋的個人申請人或家團代表根據本行政法規的規定，在房屋局或該局指定的地點與房屋局簽訂書面租賃合同，並豁免手續費。

二、租賃合同的式樣載於本行政法規組成部分的附件二。

三、家團組成的變更、租賃合同地位的移轉以及租金的變更，均應附註於租賃合同內。

第十條**房屋局的義務**

房屋局有義務：

- (一) 將房屋交付承租人；
- (二) 確保承租人佔用的房屋與所定用途相符。

第十一條**承租人的義務**

一、承租人的義務為：

- (一) 在訂定的地點及時間繳付租金；
- (二) 讓房屋局在必要時對房屋進行檢查；
- (三) 不得將房屋作異於其目的的其他用途，亦不允許其他人將房屋作其他用途；
- (四) 不得作出影響樓宇安全及衛生的行為；
- (五) 不得妨礙進行房屋局認為必要的工程；
- (六) 不允許租賃合同內未載明的人士以任何方式逗留於房屋內，但承租人的子女或已登記的家團成員的子女在其間出生或獲收養者除外；

CAPÍTULO II**Do arrendamento****SECÇÃO I****Disposições gerais****Artigo 9.º****Contrato de arrendamento**

1. O contrato de arrendamento, a celebrar entre os candidatos individuais ou representantes dos agregados familiares, aos quais são atribuídas as habitações, e o IH, a outorgar no IH ou em local por este indicado, é reduzido a escrito, de acordo com os termos do presente regulamento administrativo e está isento de emolumentos.

2. O modelo do contrato de arrendamento consta do Anexo II ao presente regulamento administrativo e do qual faz parte integrante.

3. São averbadas ao contrato de arrendamento todas as alterações ocorridas na composição do agregado familiar, bem como a transmissão da posição contratual do arrendamento e as alterações de renda.

Artigo 10.º**Obrigações do IH**

São obrigações do IH:

- 1) Entregar ao arrendatário a habitação;
- 2) Assegurar-lhe a ocupação desta para os fins a que se destina.

Artigo 11.º**Obrigações do arrendatário**

1. São obrigações do arrendatário:

- 1) Pagar a renda no local e tempo fixados;
- 2) Facultar ao IH, sempre que necessário, o exame da habitação;
- 3) Não utilizar nem consentir que outrem utilize a habitação para fim diverso daquele a que se destina;
- 4) Não proceder de forma a criar risco para a segurança e salubridade do edifício;
- 5) Não obstar à realização de obras que o IH entenda necessárias;
- 6) Não permitir a permanência na habitação, seja a que título for, de pessoa que não figure no contrato de arrendamento, salvo tratando-se de filho seu ou de elemento do agregado familiar inscrito, entretanto nascido ou adoptado;

(七) 如獲悉房屋有損壞或缺陷、存在任何危險又或有第三人對房屋主張權利等情況，須立即告知房屋局；

(八) 未經房屋局的同意，不得進行任何工程；

(九) 如家團中任何成員死亡，應在三十日內告知房屋局；

(十) 如家團中任何成員不在該房屋超過四十五日，應在五日内告知房屋局；

(十一) 為適用第二十條第一款的規定，應在五日内通知房屋局其不在有關房屋的原因；

(十二) 遵守樓宇的規章；

(十三) 合同終結時應交還房屋。

二、第八條(二)項所指的機構、實體或公共機關或實體無須支付租金，但仍須按租賃比例支付樓宇共同部分的保存及享用開支。

第十二條 家團成員的增加

經房屋局許可，准許增加在澳門特別行政區居住的家團成員，尤其是下列情況：

(一) 在租賃期間出生或收養的承租人或其已登記的家團成員的子女或收養子女；

(二) 來澳門特別行政區定居的承租人或其已登記的家團成員的未成年且未婚的子女；

(三) 年齡介乎十八歲至二十四歲的正接受中學、高等教育或其他同等的教育階段的教育且未婚的承租人或其已登記的家團成員的子女或收養子女；

(四) 承租人或其已登記的家團成員的配偶。

第十三條 家團以外人士逗留的許可

一、如承租人年老或患有長期性疾病而家團中無任何成員可予以照顧時，房屋局可應利害關係人的申請，許可家團以外人士在該房屋逗留。

二、房屋局亦可應承租人的申請，許可家團中任何成員的非為澳門特別行政區居民的配偶或等同此事實狀況的人士，在該房屋內作臨時逗留。

7) Avisar imediatamente o IH, sempre que tenha conhecimento de danos ou vícios da habitação ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela;

8) Não efectuar quaisquer obras sem consentimento do IH;

9) Comunicar ao IH, no prazo de trinta dias, a morte de qualquer elemento do agregado familiar;

10) Comunicar ao IH, no prazo de cinco dias, a ausência por mais de quarenta e cinco dias de qualquer elemento do agregado familiar;

11) Comunicar ao IH, no prazo de cinco dias, os motivos da sua ausência, para efeitos do disposto n.º 1 do artigo 20.º;

12) Cumprir os regulamentos do edifício;

13) Restituir a habitação, findo o contrato.

2. Os organismos, as entidades ou os serviços ou entidades públicos previstos na alínea 2) do artigo 8.º estão isentos do pagamento de renda, sem prejuízo da obrigação de pagamento das despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício, na proporcionalidade que lhes for devida.

Artigo 12.º

Aumento de elementos do agregado familiar

Com a autorização do IH, é permitido o aumento de elementos do agregado familiar, residentes na RAEM, nomeadamente nas seguintes situações:

1) Filhos ou adoptados do arrendatário ou de elemento do agregado familiar inscrito, nascidos ou adoptados durante o arrendamento;

2) Filhos menores e solteiros do arrendatário ou de elemento do agregado familiar inscrito que fixem residência na RAEM;

3) Filhos ou adoptados solteiros do arrendatário ou de elemento do agregado familiar inscrito, com idade compreendida entre os 18 e os 24 anos que se encontram a frequentar o ensino secundário, ensino superior ou outros níveis de ensino idênticos;

4) Cônjuge do arrendatário ou de elemento do agregado familiar inscrito.

Artigo 13.º

Autorização para a permanência de estranhos

1. Quando o arrendatário, por velhice ou doença prolongada, necessitar de apoio que não possa ser prestado por nenhum elemento do seu agregado familiar, pode o IH, a requerimento do interessado, autorizar a permanência na habitação de qualquer pessoa não pertencente ao agregado familiar.

2. Pode ainda o IH, a requerimento do arrendatário, autorizar a permanência na habitação, a título transitório, de cônjuge, não residente na RAEM, de qualquer dos elementos do agregado familiar ou de pessoa em situação de facto equiparada.

三、上兩款所指的許可，因應有關的情況，在引致出現許可的狀況終止之日起三十日內或在給予許可的期限屆滿後三十日內失效。

3. As autorizações referidas nos números anteriores caducam, conforme os casos, no prazo de trinta dias contados da cessação da situação que lhes deu origem ou do final do prazo para que tiverem sido concedidas.

第二節

租金

第十四條

一般原則

一、按照家團的每月總收入及行政長官批示所定的標準訂定租金金額，且需定期予以檢討修訂。

二、為適用上款的規定，應根據家團的每月總收入，將家團分成不同級別。

第十五條

租金的變更

一、如每月收入或家團成員人數的變更導致租金變更時，應對租金作相應調整。

二、為適用上款的規定，承租人應在發生變更事實後一個月內請求房屋局更新其卷宗所載資料。

三、如承租人明顯無經濟能力或有其他可接受的理由，房屋局局長可許可減少租金金額。

第十六條

通知及可要求性

一、房屋局須將調整租金的事宜通知承租人。

二、自有關通知的翌月起可要求徵收新租金金額。

第十七條

付款的期限及地點

一、租金於每月一日至十八日交往租賃合同內訂定的地點。

二、自十九日起，該月租金僅可按所訂定的方式及期限並連同下個月的租金及按下條的規定附加的百分之五十的罰款一併繳交。

SECÇÃO II

Das rendas

Artigo 14.º

Princípios gerais

1. O valor das rendas é fixado em função do montante total do rendimento mensal dos agregados familiares e de acordo com critérios a definir em despacho do Chefe do Executivo, sendo revistos periodicamente.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, os agregados familiares são ordenados por diferentes escalões, conforme o montante total do rendimento mensal do agregado.

Artigo 15.º

Alteração da renda

1. Sempre que a alteração do rendimento mensal ou do número de elementos do agregado familiar implique a alteração do valor da renda, esta deve ser alterada em conformidade.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, o arrendatário deve solicitar ao IH, no prazo de um mês, após a ocorrência dos factos, a actualização dos elementos constantes do seu processo.

3. Em caso de manifesta incapacidade económica do arrendatário ou por outro motivo atendível, o presidente do IH pode autorizar a redução do valor da renda.

Artigo 16.º

Notificação e exigibilidade

1. O IH notifica os arrendatários das alterações do valor da renda.

2. O valor da nova renda é exigível no mês seguinte ao da respectiva notificação.

Artigo 17.º

Prazo e local de pagamento

1. A renda é paga de 1 a 18 de cada mês, no local estipulado no contrato de arrendamento.

2. A partir do dia 19, a renda do mês em curso só pode ser paga com a renda do mês seguinte, de acordo com as formas e prazos previstos, e é acrescida de 50% de multa conforme previsto no artigo seguinte.

第十八條
承租人的遲延

一、承租人有遲延繳付者，房屋局除有權要求其支付所拖欠的租金外，還有權要求相等於應付金額百分之五十的罰款，但屬解除合同的情況除外。

二、如承租人不履行第一款所指的義務，則房屋局有權拒絕收取之後的租金，且該等租金在任何情況下均視為欠租。

三、房屋局收取之後的租金，不妨礙該局得以欠繳租金為理由解除合同或要求繳交上述罰款。

第三節
解除、單方終止及失效

第十九條
房屋局的解除

一、如不履行合同或違反第十一條第一款（一）項至（六）項以及（八）項所規定的任一義務，則房屋局有權解除合同。

二、在下列情況下亦可解除合同：

（一）承租人在申請或按第十五條第二款的規定作告知時，所作的聲明不符合本行政法規所規範的租賃前提；

（二）承租人不在該房屋居住超過四十五日，或不以該房屋作為永久居所，而不論其是否居住於另一房屋；

（三）家團中任何成員在訂立合同後一年內放棄該房屋；

（四）承租人因延誤或不提交第十五條第二款所指的資料而受到處罰後仍未提交資料者；

（五）家團的人數不符合本行政法規附件一所載的規定，房屋局為承租人安排一間適合其家團人數的房屋，而家團無合理理由拒絕者；

（六）如房屋局擬拆除或改建樓宇而為承租人安排一間適合其家團人數的房屋，而家團無合理理由拒絕者。

三、上款（一）項的規定不適用於下列情況：

（一）如作出不當情事的目的是在於支付較低租金，而承租人雙倍繳付先前兩年所欠的租金；

（二）如涉及申請要件的不當情事，但該等要件在合同解除日成立。

Artigo 18.º

Mora do arrendatário

1. Constituindo-se o arrendatário em mora, o IH tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma multa de valor igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for rescindido.

2. Se não forem cumpridas as obrigações a que se refere o n.º 1, o IH tem direito a recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.

3. A recepção de novas rendas não priva o IH do direito à rescisão do contrato ou à multa referida, com base nas prestações em mora.

SECÇÃO III

Rescisão, denúncia e caducidade

Artigo 19.º

Rescisão pelo IH

1. O incumprimento do contrato ou a violação de alguma das obrigações estabelecidas nas alíneas 1) a 6) e 8) do n.º 1 do artigo 11.º, conferem ao IH o direito de rescindir o contrato.

2. O contrato pode ainda ser rescindido:

1) Se as declarações prestadas pelo arrendatário no acto da candidatura ou na comunicação a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º não corresponderem aos pressupostos do arrendamento regulado no presente regulamento administrativo;

2) Se o arrendatário conservar o fogo desabitado por mais de quarenta e cinco dias ou não tiver nele residência permanente, habite ou não outra habitação;

3) Se algum dos elementos do agregado familiar abandonar a habitação antes de decorrido um ano a contar da data da celebração do contrato;

4) Se o arrendatário não apresentar os elementos depois de ser sancionado pelo atraso ou por não ter enviado os elementos a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º;

5) Se a dimensão do agregado familiar não estiver de acordo com o disposto no Anexo I ao presente regulamento administrativo e o IH disponibilizar ao arrendatário uma habitação adequada à dimensão do seu agregado familiar e este recusar, sem motivo justificativo;

6) Se o IH pretender demolir ou modificar o prédio disponibilizando ao arrendatário uma habitação adequada à dimensão do seu agregado familiar e este recusar, sem motivo justificativo.

3. Não se aplica o disposto na alínea 1) do número anterior:

1) Se a irregularidade teve em vista a obtenção de renda mais baixa e o arrendatário pagar em dobro as rendas em falta nos dois anos antecedentes;

2) Se, reportando-se a irregularidade aos requisitos de candidatura, eles se verificarem à data da rescisão.

第二十條

永久居所

一、為適用本行政法規的規定，永久居所係指承租人每年至少有三分之二時間留宿的居所。

二、如對上款的情況有合理的疑問，房屋局可要求承租人在指定的日期及時間向該局的有關部門或為此目的而指派的公務人員報到。

第二十一條

租金的欠繳

如承租人在第二十二條第一款所指的期限內支付欠繳的租金及第十八條第一款所指的罰款，則房屋局對因欠繳租金的解除合同權失效。

第二十二條

解除合同的程序

一、如發現有導致或能導致解除合同的事實，則房屋局立即通知承租人，以便該承租人在十日內作出書面解釋。

二、如承租人不作任何解釋或所作的解釋被房屋局視為理由不成立，則立即解除合同。

三、為適用上款的規定，房屋局可進行在十五日內完成的必要調查，而報告書應在調查後四十八小時內提交，並因應有關情況決定歸檔或解除合同。

四、房屋局應將決定通知承租人，並簡要說明有關理由。

第二十三條

解除合同權的失效

房屋局應自首次獲悉作為依據的事實之日起一年內行使解除合同權，否則有關權利失效。

第二十四條

承租人的解除合同

承租人可透過告知房屋局而隨時解除合同。

Artigo 20.º

Residência permanente

1. Para efeitos do disposto no presente regulamento administrativo, considera-se que o arrendatário tem residência permanente na habitação se nela pernoitar, pelo menos, durante dois terços de cada ano.

2. Havendo fundadas dúvidas sobre a situação referida no número anterior, pode o IH exigir que o arrendatário se apresente nos seus serviços ou perante funcionário para o efeito designado, a horas e em dias fixados.

Artigo 21.º

Falta de pagamento da renda

O direito do IH à rescisão do contrato por falta de pagamento da renda, caduca se o arrendatário, até ao fim do prazo referido no n.º 1 do artigo 22.º, pagar as rendas em falta e a multa referida no n.º 1 do artigo 18.º

Artigo 22.º

Procedimento de rescisão do contrato

1. Verificando algum facto que dê ou possa dar origem à rescisão do contrato, o IH procede de imediato à notificação do arrendatário para que este lhe preste esclarecimento, por escrito e no prazo de dez dias.

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

3. Para os efeitos do disposto no número anterior, pode o IH proceder às averiguações necessárias, a concluir no prazo de quinze dias, devendo apresentar o relatório, no prazo de 48 horas subsequentes às averiguações e determinar o arquivamento ou rescisão do contrato conforme os casos.

4. O IH notifica a decisão ao arrendatário com indicação sucinta dos respectivos motivos.

Artigo 23.º

Caducidade do direito de rescisão

O direito de rescisão deve ser exercido pelo IH no prazo de um ano a contar do conhecimento inicial do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.

Artigo 24.º

Rescisão do contrato pelo arrendatário

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

第二十五條
房屋局作出的單方終止

如有下列情況，房屋局可在合同首次期限屆滿或所續期限屆滿時單方終止合同：

（一）承租人或其家團中已登記的任何成員其間取得、承諾取得或租賃不動產或獲批澳門特別行政區的土地；

（二）家團的每月總收入金額連續三年超出第二條（三）項所指的行政長官批示所規定的家團每月總收入上限；

（三）家團的每月總收入金額連續兩年超出第二條（三）項所指的行政長官批示所規定的家團每月總收入上限一倍。

第二十六條
單方終止的方式及期限

一、房屋局應最遲於合同期限或所續期限屆滿前兩個月單方終止合同。

二、合同期限或所續期限屆滿後，承租人須搬離房屋。

第二十七條
承租人的死亡

一、如承租人死亡，而在合同內登記的家團中任一成員在世，則租賃不因承租人死亡而失效，且適用第十五條的規定。

二、承租人的地位移轉予承擔家庭生活負擔且符合家團代表要件的家團成員。

三、如兩個或兩個以上家團成員符合上款所指的情況，則房屋局有權決定其中誰人獲移轉上述地位。

第四節
工程及保養

第二十八條
工程

一、在不妨礙須取得所需准照的情況下，如無房屋局的許可，不得進行任何工程。

Artigo 25.º

Denúncia por parte do IH

O IH pode denunciar o contrato no termo do seu prazo inicial ou no das suas renovações nos seguintes casos:

1) Se o arrendatário ou qualquer elemento do seu agregado familiar inscrito tiver, entretanto, adquirido, prometido adquirir ou arrendado imóvel ou obtido qualquer concessão de terreno na RAEM;

2) Se o montante total do rendimento mensal do agregado familiar ultrapassar, em três anos consecutivos, o limite máximo do rendimento mensal do agregado familiar previsto no despacho do Chefe do Executivo referido na alínea 3) do artigo 2.º;

3) Se o montante total do rendimento mensal do agregado familiar ultrapassar, em dois anos consecutivos, o dobro do limite máximo do rendimento mensal do agregado familiar previsto no despacho do Chefe do Executivo referido na alínea 3) do artigo 2.º

Artigo 26.º

Forma e prazo da denúncia

1. A denúncia do contrato pelo IH é efectuada com a antecedência mínima de dois meses relativamente ao fim do prazo do contrato ou das suas renovações.

2. O arrendatário é obrigado a desocupar a habitação depois do fim do prazo do contrato ou das suas renovações.

Artigo 27.º

Morte do locatário

1. O arrendamento não caduca por morte do arrendatário se lhe sobreviver qualquer dos membros do agregado familiar inscrito no contrato, sendo aplicável o disposto no artigo 15.º

2. A transmissão da posição de arrendatário defere-se ao membro do agregado familiar que ficar com o encargo de sustento da família e que reúna os requisitos do representante do agregado familiar.

3. Coexistindo dois ou mais membros do agregado familiar na situação referida no número anterior, compete ao IH decidir a qual deles se defere aquela posição.

SECÇÃO IV

Obras e conservação

Artigo 28.º

Obras

1. Sem prejuízo das licenças necessárias, nenhuma obra pode ser realizada sem autorização do IH.

二、如承租人欲進行任何工程，應以書面方式告知房屋局，以獲得上款所指的許可。

三、如進行的工程與所許可的工程不符，則視為在無許可的情況下進行工程。

第二十九條

保養

一、房屋及場所的內部保養費用由承租人負責，但因建築瑕疵或缺陷的修葺費用除外。

二、樓宇的外部及其他共同部分的保養，由房屋局負責。

三、如承租人的活動引致樓宇外部及其他共同部分受到損壞，則由承租人負責承擔有關的修葺費用。

四、在承租人承擔上述費用的情況下，如其不能或不願進行所需的修葺工作，則房屋局可代其為之，並事後向其徵收有關費用。

第三十條

改善物

一、對房屋及場所所作的改善物，均歸房屋局所有，不得拆除，亦無權要求任何賠償。

二、如拆除改善物不會對房屋或場所導致任何損壞，則可許可為之。

第五節

通知及告知

第三十一條

通知

一、應透過掛號信對承租人作出通知；如被通知人不在或拒絕接收掛號信，則應在其住所門上張貼告示作出通知。

二、因應有關情況，通知自掛號信發出後第三日起產生效力，或自張貼之日起產生效力。

第三十二條

告知

一、本章所指的申請及告知，應由承租人以書面方式通知有關部門；如不按此規定，則視有關申請或告知不存在。

2. O arrendatário deve comunicar ao IH, por escrito, quais as obras que pretende realizar para efeitos da autorização referida no número anterior.

3. Se a obra realizada não corresponder à que foi autorizada, considera-se como tendo sido efectuada sem autorização.

Artigo 29.º

Conservação

1. As despesas de conservação do interior das habitações e estabelecimentos constituem encargo dos arrendatários, salvo quando se trate de reparações motivadas por vício ou defeitos de construção.

2. A conservação do exterior e outras partes comuns dos prédios fica a cargo do IH.

3. Constituem, no entanto, encargo dos arrendatários quaisquer reparações do exterior e outras partes comuns dos prédios no caso de danos resultantes da sua actividade.

4. Quando, sendo encargo dos arrendatários, estes não possam ou não queiram proceder às reparações necessárias, o IH pode fazê-lo em sua substituição, cobrando posteriormente as respectivas despesas.

Artigo 30.º

Benfeitorias

1. As benfeitorias introduzidas nas habitações e estabelecimentos constituem propriedade do IH, não podendo ser levantadas nem conferindo direito a qualquer indemnização.

2. O levantamento pode ser autorizado se daí não advier qualquer prejuízo para a habitação ou estabelecimento.

SECÇÃO V

Notificações e comunicações

Artigo 31.º

Notificações

1. As notificações aos arrendatários são efectuadas por carta registada ou, quando os seus destinatários estiverem ausentes ou a não quiserem receber, através de edital a afixar à porta da sua residência.

2. As notificações produzem os seus efeitos a partir do terceiro dia posterior ao do seu registo ou do dia em que forem afixadas, conforme os casos.

Artigo 32.º

Comunicações

1. Os pedidos e comunicações referidos neste capítulo são feitos pelo arrendatário, por escrito, junto dos serviços, tendo-se como inexistentes os que não tiverem sido realizados nestes termos.

二、如承租人因患病或其他可接受的原因而不能作出上述的申請及告知，則可由其家團中任一成員代行。

2. Quando o arrendatário estiver impedido de o efectuar por doença ou outro motivo atendível, são os pedidos e comunicações efectuados por qualquer membro do seu agregado familiar.

第三章

樓宇、單位及外圍區的使用及管理

第一節

承租人與住客的義務

第三十三條

一般原則

承租人與住客應：

- (一) 遵守樓宇的規章；
- (二) 以與有關房屋及場所的用途相符的方式使用之；
- (三) 按照一般使用共同部分所應遵守的規則使用之。

第三十四條

詳細列明

一、承租人與住客尤其不應：

- (一) 在家中飼養在體型或特性方面會騷擾鄰居及影響該樓宇衛生的動物；
- (二) 向排水管傾倒會造成堵塞的物件；
- (三) 在違反適用規章規定的情況下，進行任何電力、電話或水源的接駁；
- (四) 自露台或窗口投擲垃圾或其他物件。

二、場所的承租人尤其不應：

- (一) 在場所內存放現行規章所不允許的危險物品或影響衛生的物品；
- (二) 使用或進行任何能破壞該樓宇或騷擾鄰居的機器或活動。

第三十五條

使用共同部分時應遵守的規則

一、使用共同部分時，承租人與住客不應：

- (一) 弄髒或毀壞設施或設備；

CAPÍTULO III

Utilização e administração dos edifícios, fogos e áreas envolventes

SECÇÃO I

Deveres dos arrendatários e moradores

Artigo 33.º

Princípio geral

Os arrendatários e moradores devem:

- 1) Cumprir o regulamento do edifício;
- 2) Utilizar as habitações e estabelecimentos de forma adequada às suas finalidades;
- 3) Usar as partes comuns com o respeito devido às regras a observar no seu uso geral.

Artigo 34.º

Especificações

1. Os arrendatários e moradores não devem, designadamente:

- 1) Ter em casa animais que, pelo seu porte ou características, possam incomodar os vizinhos e fazer perigar a salubridade do edifício;
- 2) Deitar nos esgotos objectos que os possam obstruir;
- 3) Efectuar quaisquer ligações eléctricas, de telefone ou águas, em contravenção com o disposto nos regulamentos aplicáveis;
- 4) Atirar, da varanda ou janelas, lixo ou outros objectos.

2. Os arrendatários dos estabelecimentos não devem, designadamente:

- 1) Ter no estabelecimento substâncias perigosas ou insalubres que não sejam permitidas de acordo com a regulamentação em vigor;
- 2) Utilizar máquinas ou, em geral, exercer actividades que possam danificar o edifício ou perturbar a vizinhança.

Artigo 35.º

Regras a observar no uso das partes comuns

1. No uso das partes comuns, os arrendatários e moradores não devem:

- 1) Conspurcar as instalações ou os equipamentos ou danificá-los;

- (二) 在階梯及通道放置阻塞或妨礙通行的物件；
- (三) 進行第十一條第一款（八）項所指的任何工程；
- (四) 竊取任何設備或部件；
- (五) 曬晾有礙觀瞻的衣物或其他日常生活用品。

二、承租人與住客尤其應：

- (一) 保持共同部分的清潔；
- (二) 每天將垃圾放置在適當地方。

第三十六條

使用樓宇的外圍區時應遵守的行為

一、承租人與住客使用樓宇的外圍區時，應作出公眾使用該區時所應有的行為，尤其是遵守適用的規章。

二、為適用本行政法規的規定，樓宇的外圍區係指僅由社會房屋組成的樓宇的院落，以及主要歸其使用的空間。

第二節

行政上的違法

第三十七條

罰款

一、違反本行政法規的規定構成行政違法行為，並可科處下列罰款：

（一）違反第三十四條第一款（一）項或（二）項的規定者，又或違反樓宇的規章但不屬下列數項所指的情況者，罰款澳門幣五百元至八百元；

（二）違反第三十五條第一款（一）項、（二）項、（四）項或（五）項的規定者，罰款澳門幣七百元至一千元；

（三）延誤或不提交第十五條第二款所指的資料者，罰款澳門幣七百元至一千元；

（四）延誤或不作出第十一條第一款（七）項、（九）項、（十）項或（十一）項所指的告知者，罰款澳門幣七百元至一千元；

（五）違反第三十四條第二款（二）項的規定者，罰款澳門幣一千元至一千五百元。

二、應按照違反的嚴重性酌科罰款。

2) Colocar nas escadas ou passagens objectos que impeçam ou dificultem a circulação;

3) Executar qualquer obra, nos termos referidos na alínea 8) do n.º 1 do artigo 11.º;

4) Subtrair qualquer equipamento ou peça;

5) Secar roupa ou outros artigos de uso diário, que sejam desagradáveis à vista.

2. Os moradores e arrendatários devem, designadamente:

1) Manter em bom estado de limpeza as partes comuns;

2) Colocar o lixo diariamente nos locais apropriados.

Artigo 36.º

Conduta a observar nas áreas envolventes

1. Na utilização das áreas envolventes, os arrendatários e moradores devem adoptar conduta adequada ao uso público destas áreas e, em especial, cumprir a regulamentação aplicável.

2. Para efeitos do disposto no presente regulamento administrativo, consideram-se áreas envolventes os logradouros dos edifícios integralmente constituídos por habitações sociais e os espaços a eles predominantemente afectos.

SECÇÃO II

Infracções administrativas

Artigo 37.º

Multas

1. A violação do disposto no presente regulamento administrativo constitui infracção administrativa sancionada com multa:

1) De 500 a 800 patacas pela violação do disposto nas alíneas 1) ou 2) do n.º 1 do artigo 34.º ou dos regulamentos do prédio não compreendida nas demais alíneas;

2) De 700 a 1 000 patacas pela violação do disposto nas alíneas 1), 2), 4) ou 5) do n.º 1 do artigo 35.º;

3) De 700 a 1 000 patacas pelo atraso ou não envio dos elementos a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º;

4) De 700 a 1 000 patacas pelo atraso ou não envio das comunicações a que se referem as alíneas 7), 9), 10) ou 11) do n.º 1 do artigo 11.º;

5) De 1 000 a 1 500 patacas pela violação do disposto na alínea 2) do n.º 2 do artigo 34.º

2. As multas são graduadas conforme a gravidade da infracção.

三、如為累犯，罰款的最低限額提高四分之一，最高限額則維持不變。

四、在作出違法行為後兩年內，且對該違法行為的處罰決定已轉為不可申訴後，再實施相同性質的違法行為視為累犯。

五、科處罰款的職權屬於房屋局局長。

第三十八條 罰款的支付及歸屬

一、罰款須自作出處罰批示通知之日起十日內繳清。

二、在上款規定的期限內不自願支付罰款，則按稅務執行程序的規定，由主管實體以處罰批示的證明作為執行憑證進行強制徵收。

三、罰款的所得為房屋局的收入。

第三十九條 時效

一、科處罰款程序的時效，自作出違法行為之日起經過兩年完成。

二、罰款的時效，自處罰決定轉為不可申訴之日起經過四年完成。

第三節 管理

第四十條 直接及間接管理

一、受本行政法規約束的樓宇及房屋，可由房屋局直接管理，或由為此目的聘請的企業管理。

二、如由房屋局負責直接管理，則可透過按個別情況作出的協議要求承租人參與管理。

三、如由企業負責管理，則應在有關合同內規定行使管理權的期限及條件。

四、房屋局應將載有上款所指的期限及條件的告示張貼於樓宇的門廳或其他常貼告示處。

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

4. Considera-se reincidência a infracção cometida antes de decorridos dois anos sobre a prática de outra infracção da mesma natureza e depois da decisão sancionatória se tornar inimpugnável.

5. A aplicação das multas é da competência do presidente do IH.

Artigo 38.º

Pagamento e destino das multas

1. As multas devem ser pagas 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.

Artigo 39.º

Prescrição

1. O procedimento para aplicação das multas prescreve após o decurso de dois anos sobre a data da prática da infracção.

2. As multas prescrevem após o decurso de quatro anos sobre a data em que a decisão sancionatória se torne inimpugnável.

SECÇÃO III

Administração

Artigo 40.º

Administração directa e indirecta

1. A administração dos prédios e fogos, objecto do presente regulamento administrativo, pode ser feita directamente pelo IH ou através de empresas contratadas para o efeito.

2. No caso de a administração ficar directamente a cargo do IH, podem os arrendatários ser chamados a nela participar através de acordos a realizar caso a caso.

3. Quando a administração for confiada a uma empresa, são fixados no respectivo contrato os termos e condições de exercício dos poderes de administração.

4. O IH deve afixar edital nas portarias ou noutros lugares de estilo existentes nos edifícios contendo os termos e condições a que se refere o número anterior.

第四十一條
限制

一、可根據專門規章的規定，對人及車輛進入樓宇的外圍區及在其內通行作出限制。

二、應適當標明樓宇的外圍區。

第四十二條
規章的制定

房屋局應與主管部門採取措施，就下列事宜制定樓宇外圍區的規章：

- (一) 行車道及行車方向；
- (二) 人或車輛的進入或通行；
- (三) 車輛停泊處的規劃；
- (四) 清潔及衛生。

第四十三條
商業活動

在樓宇的外圍區及在准許從事商業活動的地點以外的地方，不得進行任何商業活動。

第四十四條
社會設施

社會設施受房屋局制定的專門規章約束。

第四章
最後及過渡規定

第四十五條
房屋局的人員

如有需要且經行政長官預先批示，房屋局可將本行政法規所規範的房屋分配予該局人員作住宿之用；在此情況下，如有關人員繼續任職或退休且有領取退休金，則適用一月十四日第1/91/M號法令的規定。

Artigo 41.º

Condicionamento

1. O acesso e a circulação de pessoas ou veículos nas áreas envolventes pode ser condicionado, nos termos a definir por regulamento próprio.

2. As áreas envolventes devem estar devidamente assinaladas.

Artigo 42.º

Regulamentação

O IH deve diligenciar junto dos serviços competentes a regulamentação das áreas envolventes, nos seguintes domínios:

- 1) Vias e sentidos de circulação;
- 2) Acesso ou circulação de pessoas ou veículos;
- 3) Ordenamento de espaços para estacionamento;
- 4) Limpeza e higiene.

Artigo 43.º

Actividade comercial

Nas áreas envolventes e fora dos locais para o efeito existentes não é permitida a prática de qualquer actividade comercial.

Artigo 44.º

Instalações sociais

As instalações sociais são objecto de regulamento próprio a elaborar pelo IH.

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 45.º

Pessoal do IH

O IH pode, quando se revelar necessário e precedendo despacho do Chefe do Executivo, atribuir habitações, objecto do presente regulamento administrativo, para alojamento do seu pessoal, aplicando-se, neste caso e enquanto se mantiver a ligação funcional ou a situação de aposentação com percepção da pensão de aposentação, o disposto no Decreto-Lei n.º 1/91/M, de 14 de Janeiro.

第四十六條
過渡性規定

一、本行政法規生效前已根據八月八日第69/88/M號法令參加申請被列入總名單的候選人，其獲承租房屋的條件按本行政法規的規定處理，但不適用第三條第二款及第四款（一）項的規定。

二、在本行政法規生效後，對按八月八日第69/88/M號法令的規定向房屋局遞交的“報名表”應理解為本行政法規所規定的“申請表”。

三、本行政法規第二章關於租賃部分的規定適用於在本行政法規生效前所訂立的租賃合同。

第四十七條
廢止性規定

廢止八月八日第69/88/M號法令，但第二十一條、第二十四條、第四十二條、第四十四條第三款、第四十六條、第八十一條第三款及第八十二條除外。

第四十八條
生效

本行政法規自公佈翌日起生效。

二零零九年八月四日制定。

命令公佈。

行政長官 何厚鏞

附件一

(第25/2009號行政法規第四條第一款所指者)

房屋類型	家團成員人數
T0, T0 _I , T ₁	1至2人
T0 _{II} , T ₂	3至5人
T0 _{III} , T ₃	5至7人
T0 _{IV} , T ₄	7人或以上

Artigo 46.º

Disposições transitórias

1. As candidaturas admitidas na lista geral, antes da entrada em vigor do presente regulamento administrativo, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, são tratadas de acordo com o estabelecido no presente regulamento administrativo relativamente às condições de arrendamento da habitação não sendo aplicável o disposto no n.º 2 e na alínea 1) do n.º 4 do artigo 3.º

2. Após a entrada em vigor do presente regulamento administrativo, a referência a «boletim de inscrição» a apresentar no IH, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, deve ser entendida como «boletim de candidatura», previsto no presente regulamento administrativo.

3. O disposto no Capítulo II do presente regulamento administrativo sobre o arrendamento é aplicável aos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do presente regulamento administrativo.

Artigo 47.º

Norma revogatória

É revogado o Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, com excepção dos artigos 21.º, 24.º, 42.º, n.º 3 do artigo 44.º, artigo 46.º, n.º 3 do artigo 81.º e artigo 82.º

Artigo 48.º

Entrada em vigor

O presente regulamento administrativo entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em 4 de Agosto de 2009.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, *Ho Hau Wah*.

ANEXO I

(a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009)

Tipologias	N.º de elementos do Agregado Familiar
T0, T0 _I , T ₁	1 – 2
T0 _{II} , T ₂	3 – 5
T0 _{III} , T ₃	5 – 7
T0 _{IV} , T ₄	7 ou mais

附件二
ANEXO II

(第25/2009號行政法規第九條第二款所指者)

(a que se refere o n.º 2 do artigo 9.º do Regulamento Administrativo n.º 25/2009)

	<h2 style="margin: 0;">租賃合同</h2> <h3 style="margin: 0;">CONTRATO DE ARRENDAMENTO</h3>
<p>家團編號 N.º de Agregado Familiar</p>	

由房屋局與

Entre o Instituto de Habitação e

Regulamento Administrativo n.º 25/2009,

訂立本租賃合同，條款如下：

o presente contrato de arrendamento, que se rege pelas cláusulas seguintes:

根據八月八日第69/88/M號法令及第25/2009號行政法規
é celebrado, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 69/88, de 8 de Agosto, e no

一
Cláusula 1.ª

房屋局租給

O IH dá de arrendamento a

一單位，位於
a fracção autónoma situada

房屋類型為

com a tipologia

二
Cláusula 2.ª

本租約為期六個月，由即日起計。約滿後，如合同的任何一方不單方終止合同，則視為以相同期間自動續期。

O prazo de arrendamento é de seis meses a contar da presente data e considera-se automaticamente renovado, por iguais períodos de tempo, se não for denunciado por nenhuma das partes.

三
Cláusula 3.ª

每月租金為

A renda mensal é de

可根據第25/2009號行政法規相應調整。租金應於每月一日至十八日之期限內

actualizável correspondentemente nos termos do Regulamento Administrativo n.º 25/2009 e deve ser paga de 1 a 18 de cada mês

交往以下地點

no seguinte local

但自每月十九日起，只可將欠繳租金連同所增加的百分之五十的罰款及下個月的租金一併繳交。

A partir do dia 19 de cada mês a renda não paga será acrescida de 50% de multa e só pode ser paga com a renda do mês seguinte.

四
Cláusula 4.ª

不在指定地點和期限內繳交租金為解除租賃合同的合法理由。

O não pagamento da renda no local e prazos referidos é motivo legal para a rescisão do contrato de arrendamento.

五
Cláusula 5.ª

所租賃的單位僅可由承租人及其家團成員居住，不得將單位的全部或部分地方作其他用途。除承租人或以上所列的家團成員可入住該單位外，不得有其他人入住。

O local arrendado destina-se, exclusivamente, a habitação do arrendatário e do seu agregado familiar, não podendo ser utilizado total ou parcialmente para qualquer outro fim, nem podendo nele residir outrem que não seja o arrendatário ou os membros do seu agregado familiar abaixo identificados.

六
Cláusula 6.ª

本合同未訂明的事項由第25/2009號行政法規規範；關於承租人及其家團的義務，以及解除合同的理由的規定載於背頁內。

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pelo disposto no Regulamento Administrativo n.º 25/2009, do qual se transcrevem no verso os preceitos respeitantes às obrigações do arrendatário e do seu agregado familiar e aos motivos que podem originar a rescisão deste contrato.

家團結構 Composição do Agregado Familiar

姓名 Nome	出生日期 Data de Nascimento	婚姻狀況 Estado Civil	親等 Grau de Parentesco	身份證明文件 Documento de Identificação

相片 Fotos

備註 Observações

簽名 Assinaturas

第一簽署人

O 1.º Outorgante _____

第二簽署人

O 2.º Outorgante _____

日期

Data _____

第十一條
承租人的義務

一、承租人的義務為：

- (一) 在訂定的地點及時間繳付租金；
- (二) 讓房屋局在必要時對房屋進行檢查；
- (三) 不得將房屋作異於其目的的其他用途，亦不允許其他人將房屋作其他用途；
- (四) 不得作出影響樓宇安全及衛生的行為；
- (五) 不得妨礙進行房屋局認為必要的工程；
- (六) 不允許租賃合同內未載明的人士以任何方式逗留於房屋內，但承租人的子女或已登記的家團成員的子女在其間出生或獲收養者除外；
- (七) 如獲悉房屋有損壞或缺陷、存在任何危險又或有第三人對房屋主張權利等情況，須立即告知房屋局；
- (八) 未經房屋局的同意，不得進行任何工程；
- (九) 如家團中任何成員死亡，應在三十日內告知房屋局；
- (十) 如家團中任何成員不在該房屋超過四十五日，應在五日内告知房屋局；
- (十一) 為適用第二十條第一款的規定，應在五日内通知房屋局其不在有關房屋的原因；
- (十二) 遵守樓宇的規章；
- (十三) 合同終結時應交還房屋。

二、第八條（二）項所指的機構、實體或公共機關或實體無須支付租金，但仍須按租賃比例支付樓宇共同部分的保存及享用開支。

第十三條
家團以外人士逗留的許可

一、如承租人年老或患有長期性疾病而家團中無任何成員可予以照顧時，房屋局可應利害關係人的申請，許可家團以外人士在該房屋逗留。

二、房屋局亦可應承租人的申請，許可家團中任何成員的非為澳門特別行政區居民的配偶或等同此事實狀況的人士，在該房屋內作臨時逗留。

三、上兩款所指的許可，因應有關的情況，在引致出現許可的狀況終止之日起三十日內或在給予許可的期限屆滿後三十日內失效。

第十七條
付款的期限及地點

一、租金於每月一日至十八日交往租賃合同內訂定的地點。

二、自十九日起，該月租金僅可按所訂定的方式及期限並連同下個月的租金及按下條的規定附加的百分之五十的罰款一併繳交。

第十八條
承租人的遲延

一、承租人有遲延繳付者，房屋局除有權要求其支付所拖欠的租金外，還有權要求相等於應付金額百分之五十的罰款，但屬解除的情況除外。

二、如承租人不履行第一款所指的義務，則房屋局有權拒絕收取之後的租金，且該等租金在任何情況下均視為欠租。

三、房屋局收取之後的租金，不妨礙該局得以欠繳租金為理由解除合同或要求繳交上述罰款。

Artigo 11.º
Obrigações do arrendatário

1. São obrigações do arrendatário:

- 1) Pagar a renda no local e tempo fixados;
- 2) Facultar ao IH, sempre que necessário, o exame da habitação;
- 3) Não utilizar nem consentir que outrem utilize a habitação para fim diverso daquele a que se destina;
- 4) Não proceder de forma a criar risco para a segurança e salubridade do edifício;
- 5) Não obstar à realização de obras que o IH entenda necessárias;
- 6) Não permitir a permanência na habitação, seja a que título for, de pessoa que não figure no contrato de arrendamento, salvo tratando-se de filho seu ou de elemento do agregado familiar inscrito, entretanto nascido ou adoptado;
- 7) Avisar imediatamente o IH, sempre que tenha conhecimento de danos ou vícios da habitação ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela;
- 8) Não efectuar quaisquer obras sem consentimento do IH;
- 9) Comunicar ao IH, no prazo de trinta dias, a morte de qualquer elemento do agregado familiar;
- 10) Comunicar ao IH, no prazo de cinco dias, a ausência por mais de quarenta e cinco dias de qualquer elemento do agregado familiar;
- 11) Comunicar ao IH, no prazo de cinco dias, os motivos da sua ausência, para efeitos do disposto n.º 1 do artigo 20.º;
- 12) Cumprir os regulamentos do edifício;
- 13) Restituir a habitação, findo o contrato.

2. Os organismos, as entidades ou os serviços ou entidades públicos previstos na alínea 2) do artigo 8.º estão isentos do pagamento de renda, sem prejuízo da obrigação de pagamento das despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício, na proporcionalidade que lhes for devida.

Artigo 13.º
Autorização para a permanência de estranhos

1. Quando o arrendatário, por velhice ou doença prolongada, necessitar de apoio que não possa ser prestado por nenhum elemento do seu agregado familiar, pode o IH, a requerimento do interessado, autorizar a permanência na habitação de qualquer pessoa não pertencente ao agregado familiar.

2. Pode ainda o IH, a requerimento do arrendatário, autorizar a permanência na habitação, a título transitório, de cônjuge, não residente na RAEM, de qualquer dos elementos do agregado familiar ou de pessoa em situação de facto equiparada.

3. As autorizações referidas nos números anteriores caducam, conforme os casos, no prazo de trinta dias contados da cessação da situação que lhes deu origem ou do final do prazo para que tiverem sido concedidas.

Artigo 17.º
Prazo e local de pagamento

1. A renda é paga de 1 a 18 de cada mês, no local estipulado no contrato de arrendamento.

2. A partir do dia 19, a renda do mês em curso só pode ser paga com a renda do mês seguinte, de acordo com as formas e prazos previstos, e é acrescida de 50% de multa conforme previsto no artigo seguinte.

Artigo 18.º
Mora do arrendatário

1. Constituindo-se o arrendatário em mora, o IH tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma multa de valor igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for rescindido.

2. Se não forem cumpridas as obrigações a que se refere o n.º 1, o IH tem direito a recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.

3. A recepção de novas rendas não priva o IH do direito à rescisão do contrato ou à multa referida, com base nas prestações em mora.

第十九條
房屋局的解除

一、如不履行合同或違反第十一條第一款(一)項至(六)項以及(八)項所規定的任一義務，則房屋局有權解除合同。

二、在下列情況下亦可解除合同：

- (一) 承租人在申請或按第十五條第二款的規定作告知時，所作的聲明不符合本行政法規所規定的租賃前提；
- (二) 承租人不在該房屋居住超過四十五日，或不以該房屋作為永久居所，而不論其是否居住於另一房屋；
- (三) 家團中任何成員在訂立合同後一年內放棄該房屋；
- (四) 承租人因延誤或不提交第十五條第二款所指的資料而受到處罰後仍未提交資料者。
- (五) 家團的人數不符合本行政法規附件一所載的規定，房屋局為承租人安排一間適合其家團人數的房屋，而家團無合理理由拒絕者；
- (六) 如房屋局擬拆除或改建樓宇而為承租人安排一間適合其家團人數的房屋，而家團無合理理由拒絕者。

三、上款(一)項的規定不適用於下列情況：

- (一) 如作出當情事的目的在於支付較低租金，而承租人雙倍繳付前兩年所欠的租金；
- (二) 如涉及申請要件的不當情事，但該等要件在合同解除日成立。

第二十條
永久居所

一、為適用本行政法規的規定，永久居所係指承租人每年至少有三分之一時間留宿的居所。

二、如對上款的情況有合理的疑問，房屋局可要求承租人在指定的日期及時間向該局的有關部門或為此目的而指派的公務人員報到。

第二十五條
房屋局作出的單方終止

如有下列情況，房屋局可在合同首次期限屆滿或所續期限屆滿時單方終止合同：

- (一) 承租人或其家團中已登記的任何成員其間取得、承諾取得或租賃不動產或獲批澳門特別行政區的土地；
- (二) 家團的每月總收入金額連續三年超出第二條(三)項所指的行政長官批示所規定的家團每月總收入上限；
- (三) 家團的每月總收入金額連續兩年超出第二條(三)項所指的行政長官批示所規定的家團每月總收入上限一倍。

第二十八條
工程

一、在不妨礙須取得所需准照的情況下，如無房屋局的許可，不得進行任何工程。

二、如承租人欲進行任何工程，應以書面方式告知房屋局，以獲得上款所指的許可。

三、如進行的工程與所許可的工程不符，則視為在無許可的情況下進行工程。

Artigo 19.º
Rescisão pelo IH

1. O incumprimento do contrato ou a violação de alguma das obrigações estabelecidas nas alíneas 1) a 6) e 8) do n.º 1 do artigo 11.º, conferem ao IH o direito de rescindir o contrato.

2. O contrato pode ainda ser rescindido:

- 1) Se as declarações prestadas pelo arrendatário no acto da candidatura ou na comunicação a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º não corresponderem aos pressupostos do arrendamento regulado no presente regulamento administrativo;
- 2) Se o arrendatário conservar o fogo desabitado por mais de quarenta e cinco dias ou não tiver nele residência permanente, habite ou não outra habitação;
- 3) Se algum dos elementos do agregado familiar abandonar a habitação antes de decorrido um ano a contar da data da celebração do contrato;
- 4) Se o arrendatário não apresentar os elementos depois de ser sancionado pelo atraso ou por não ter enviado os elementos a que se refere o n.º 2 do artigo 15.º;
- 5) Se a dimensão do agregado familiar não estiver de acordo com o disposto no Anexo I ao presente regulamento administrativo e o IH disponibilizar ao arrendatário uma habitação adequada à dimensão do seu agregado familiar e este recusar, sem motivo justificativo;
- 6) Se o IH pretender demolir ou modificar o prédio disponibilizando ao arrendatário uma habitação adequada à dimensão do seu agregado familiar e este recusar, sem motivo justificativo.

3. Não se aplica o disposto na alínea 1) do número anterior:

- 1) Se a irregularidade teve em vista a obtenção de renda mais baixa e o arrendatário pagar em dobro as rendas em falta nos dois anos antecedentes;
- 2) Se, reportando-se a irregularidade aos requisitos de candidatura, eles se verificarem à data da rescisão.

Artigo 20.º
Residência permanente

1. Para efeitos do disposto no presente regulamento administrativo, considera-se que o arrendatário tem residência permanente na habitação se nela pernoitar, pelo menos, durante dois terços de cada ano.

2. Havendo fundadas dúvidas sobre a situação referida no número anterior, pode o IH exigir que o arrendatário se apresente nos seus serviços ou perante funcionário para o efeito designado, a horas e em dias fixados.

Artigo 25.º
Denúncia por parte do IH

O IH pode denunciar o contrato no termo do seu prazo inicial ou no das suas renovações nos seguintes casos:

- 1) Se o arrendatário ou qualquer elemento do seu agregado familiar inscrito tiver, entretanto, adquirido, prometido adquirir ou arrendado imóvel ou obtido qualquer concessão de terreno na RAEM;
- 2) Se o montante total do rendimento mensal do agregado familiar ultrapassar, em três anos consecutivos, o limite máximo do rendimento mensal do agregado familiar previsto no despacho do Chefe do Executivo referido na alínea 3) do artigo 2.º;
- 3) Se o montante total do rendimento mensal do agregado familiar ultrapassar, em dois anos consecutivos, o dobro do limite máximo do rendimento mensal do agregado familiar previsto no despacho do Chefe do Executivo referido na alínea 3) do artigo 2.º.

Artigo 28.º
Obras

1. Sem prejuízo das licenças necessárias, nenhuma obra pode ser realizada sem autorização do IH.

2. O arrendatário deve comunicar ao IH, por escrito, quais as obras que pretende realizar para efeitos da autorização referida no número anterior.

3. Se a obra realizada não corresponder à que foi autorizada, considera-se como tendo sido efectuada sem autorização.