



租賃合同

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

家團編號
N.º de Agregado Familiar

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

Large empty rectangular area for pasting photos.

備註 Observações

Large empty rectangular area for notes.

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.