

八、.....

第三十八條
(不核准的理由)

土地工務運輸司對准照或工程圖則的申請，得以下列任何理由不予核准：

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g) 沒有根據第十九條第六款規定遞交分層建築物管理規章。
- h) 分層建築物管理規章與十二月十七日第6/99/M號法律規定不符合。

第五十一條
(建築物的使用與先前核准用途不同)

一、.....

二、.....

三、樓宇、其部分或單位使用的稽查工作，亦屬有權限對在該處所從事活動發給准照之實體的職權。

Decreto-Lei n.º 112/99/M
de 13⁷ de Dezembro

O Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, que rege a atribuição, arrendamento e gestão dos prédios ou fogos geridos pelo Instituto de Habitação de Macau e destinados a habitação social, encontra-se desactualizado e desajustado da realidade social actual.

Com as alterações agora introduzidas pretende-se melhorar a adequação do diploma ao fim a que se destina, para além de se regularem situações anteriormente omissas e que foram detetadas durante o decurso da realização do último concurso geral de candidatura ao arrendamento de habitação social.

Determina-se ainda a republicação integral do Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, incorporando as sucessivas alterações de que foi objecto.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

第五十五條
(救遷)

一、對已使用而無使用准照之建築物，或處於十二月十七日第6/99/M號法律第九條第二款及第四款所規定情況之建築物，以及已著令拆卸、修葺或改善的建築物，土地工務運輸司司長得以簡易案程序著令救遷。

二、.....

三、倘有面臨倒塌危險、危害公共衛生或滋擾鄰居的情況，得立即執行救遷。

四、.....

五、.....

第二十二條
(開始生效)

本法律自公布日起計三十日後開始生效。

一九九九年十二月十日通過

立法會主席 林綺濤

一九九九年十二月十六日頒布

著頒行

總督 韋奇立

法令 第112/99/M號
十二月十七日

鑑於規範由澳門房屋司管理並作社會房屋用途之樓宇或單位之分配、租賃及管理之八月八日第69/88/M號法令已過時及不適應社會現況。

因此，透過本次修改，旨在使該法規更能符合其擬達到之目的，並對上次進行社會房屋租賃之一般競投期間發現之尚未規定之情況作出規範。

此外，本法規亦規定須重新公布整份八月八日第69/88/M號法令，並加入會對該法令作出之各項修改。

基於此：

經聽取諮詢會意見後：

O Governador decreta, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Estatuto Orgânico de Macau, para valer como lei no território de Macau, o seguinte:

總督根據《澳門組織章程》第十三條第一款之規定，命令制定在澳門地區具有法律效力之條文如下：

Artigo 1.º

(Alterações ao Decreto-Lei n.º 69/88/M)

Os artigos 2.º, 5.º, 10.º, 12.º, 14.º, 34.º, 35.º, 38.º e 46.º do Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, bem como o anexo 2 do referido diploma, passam a ter a seguinte redacção:

Artigo 2.º

(Conceitos)

Para os efeitos previstos neste diploma, entende-se por:

- a)
- b)
- c)

d) Agregado familiar em situação económica desfavorecida — o agregado familiar residente cuja receita mensal não ultrapasse os limites estabelecidos por diploma complementar e em que nenhum elemento seja proprietário ou promitente-comprador de uma habitação, ou concessionário de qualquer terreno do domínio privado do Território.

Artigo 5.º

(Regime de atribuição de habitações)

- 1.
- 2.
- 3.

4. O concurso geral realiza-se com a periodicidade de 3 anos, sendo as candidaturas válidas por igual período, o qual pode ser reduzido se, antes de terminado aquele prazo, se esgotar a lista de candidatos aprovados.

5. Enquanto não forem publicadas as listas definitivas dos candidatos admitidos a um novo concurso mantêm-se válidas as listas definitivas do concurso anterior.

Artigo 10.º

(Exclusão)

- 1.
- a)
- b)
- c)

第一條

(修改第69/88/M號法令)

八月八日第69/88/M號法令第二條、第五條、第十條、第十二條、第十四條、第三十四條、第三十五條、第三十八條及第四十六條，以及該法規之附件二修改如下：

第二條

(概念)

為本法規之效力，下列詞語之定義為：

- a)
- b)
- c)
- d) 經濟狀況薄弱之家團 — 每月收入

不超過補足法規所定限額，且沒有任何成員為房屋所有人或預約買受人，又或本地區任何私產土地之承批人之居住於澳門之家團。

第五條

(房屋分配制度)

- 一、
- 二、
- 三、

四、一般競投每三年進行一次，且申請之有效期亦為三年；如在上述競投期間結束前，獲接納之競投人名單用完，則得縮短該期間。

五、獲接納參加新一次競投之競投人之確定名單尚未公布前，上一次競投之確定名單仍然有效。

第十條

(除名)

- 一、
- a)
- b)
- c)

d)

d)

e) Um dos membros do agregado familiar figurar em mais de um boletim de inscrição para o mesmo concurso.

e) 家團中之一名成員在同一競投中之多份報名表上出現。

2. Sem prejuízo de eventual procedimento penal, os agregados familiares que prestarem declarações falsas ou inexactas ou usarem de qualquer meio fraudulento para obterem habitação, até à data do recebimento da chave, são eliminados do concurso, ficando impedidos, pelo período de 3 anos, de participar em idêntico concurso.

二、如家團在收到鑰匙前作虛假或不正確之聲明，又或使用欺詐手段以取得房屋，則會被取消競投資格，三年內不得參與同類競投，且不影響倘有之刑事程序。

Artigo 12.º

第十二條

(Classificação)

(排名)

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

- 一、
- 二、
- 三、
- 四、
- 五、

6. Quando de um agregado familiar classificado no concurso se retirarem elementos, que não o representante do agregado familiar ou seu cônjuge, o agregado familiar remanescente é reordenado na lista do concurso, caso a nova pontuação seja inferior à inicial.

六、競投中獲排名之家團有成員退出，而該成員並非家團之代表或其配偶時，如由餘下之成員組成之家團之得分低於原來之得分，應在競投之名單中重新排序。

7. Caso o elemento desistente seja o representante do agregado familiar ou o seu cônjuge, o agregado familiar é totalmente excluído do concurso, salvo se a desistência for motivada por divórcio, situação em que a representação do agregado familiar cabe ao cônjuge não desistente.

七、如退出之成員為家團之代表或其配偶，則整個家團從競投中被除名，但基於離婚而退出者除外，在該情況下，由夫妻中未退出之一方任家團代表。

Artigo 14.º

第十四條

(Convocação e escolha das habitações)

(召集及房屋之選擇)

1.

一、

2. Os agregados familiares seleccionados podem escolher a sua habitação, de acordo com a respectiva ordenação, de entre as habitações disponíveis da tipologia e localização respectivas, sendo convocados para comparecerem no IHM, em dia e hora a fixar, implicando a sua não comparência, por motivo não justificado, a perda do direito de escolha e passagem automática para o fim da lista dos seleccionados.

二、獲甄選之家團得根據有關名次，在指定之日期及時間內到澳門房屋司，從按房屋類型及地點而提供之房屋中選擇其房屋；如無合理解釋而不到場者，喪失選擇之權利，且其名次自動轉列於獲甄選名單之末尾。

3. Caso, entre a publicação de lista definitiva e o momento da atribuição da habitação, ocorram alterações na composição e rendimento do agregado familiar, por razões que possam ser aceites pelo IHM, a habitação a atribuir e a renda a fixar devem tomar em consideração a situação da família no momento da atribuição da habitação.

三、在確定名單公布日至分配房屋日期間，如家團之結構及收入基於澳門房屋司可接納之原因而有所修改，應考慮分配房屋時該家庭之狀況而分配房屋及訂定租金。

4.
 a)
 b)
 5.
 6.
 a)
 b)

- 四、
 a)
 b)
 五、
 六、
 a)
 b)

Artigo 34.º

(Prazo e local de pagamento)

1. A renda é paga de 1 a 18 de cada mês, na dependência bancária estipulada no contrato de arrendamento.

2. A partir do dia 19, a renda 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 35.º

(Mora do arrendatário)

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

2. Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que se refere o n.º 1, o IHM tem direito de 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 IHM do direito à rescisão do contrato ou à multa referida, com base nas prestações em mora.

Artigo 38.º

(Falta de pagamento de renda)

O direito 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 39.º, pagar as rendas em falta e a multa referida no n.º 1 do artigo 35.º

第三十四條

(付款之期限及地點)

一、租金於每月一日至十八日交往租賃合同內訂定之銀行。

二、由十九日起，該租金僅得按規定之方式及期限連同下個月之租金及按下條之規定附加之百分之五十之罰款一併繳交。

第三十五條

(承租人之遲延)

一、如承租人拖欠租金，則澳門房屋司除有權要求承租人繳交所拖欠之租金外，尚得要求其支付所欠款項之百分之五十之罰款，但屬解除合同之情況除外。

二、如承租人不履行第一款所指之義務，則澳門房屋司有權拒絕收取隨後之租金，且該等租金在任何情況下均視為欠租。

三、澳門房屋司收取以後之租金，並不意味其喪失以欠交租金為理由而解除合同或要求支付罰款之權利。

第三十八條

(租金之欠繳)

如承租人在第三十九條第一款所指之期限內支付欠繳之租金及第三十五條第一款所指之罰款，則因欠繳租金而生之解除合同權失效。

Artigo 46.º

(Despejo)

À desocupação da casa, em caso de caducidade do respectivo contrato de arrendamento, aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 42.º

Artigo 2.º

(Republicação)

1. É republicado, no prazo de 30 dias, o Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, integrando as alterações aprovadas pelo presente diploma, pelo Decreto-Lei n.º 89/88/M, de 19 de Setembro, pelo Decreto-Lei n.º 58/91/M, de 9 de Dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 28/92/M, de 1 de Junho, pelo Decreto-Lei n.º 30/96/M, de 11 de Junho, e pelo Decreto-Lei n.º 50/98/M, de 9 de Novembro.

2. São substituídas no Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, as referências feitas ao Instituto de Acção Social de Macau por Instituto de Habitação de Macau.

Artigo 3.º

(Entrada em vigor)

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

Aprovado em 13 de Dezembro de 1999.

Publique-se.

O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

第四十六條

(勒遷)

第四十二條第一款之規定適用於在租賃合同失效之情況下搬離房屋之事宜。

第二條

(重新公布)

一、在三十日之期限內，須重新公布八月八日第69/88/M號法令，並加入經本法規、九月十九日第89/88/M號法令、十二月九日第58/91/M號法令、六月一日第28/92/M號法令、六月十一日第30/96/M號法令及十一月九日第50/98/M號法令核准之修改。

二、八月八日第69/88/M號法令內對澳門社會工作司之提述，以澳門房屋司取代。

第三條

(開始生效)

本法規於公布翌日開始生效。


一九九九年十二月十三日核准

命令公布

總督 韋奇立

ANEXO 2

附件二

 IHM 澳門房屋司 INSTITUTO DE HABITAÇÃO DE MACAU	CONTRATO DE ARRENDAMENTO 租賃合同
---	--

N.º Família 家庭編號	<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>
---------------------	--

Entre o Instituto de Habitação de Macau e
由澳門房屋司與

celebra-se, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de
根據八月八日第69/88/M號法令

Agosto, o presente contrato de arrendamento, que se regerá pelas cláusulas seguintes:
訂立本租賃合同，條文如下：

1º

O IHM dá de arrendamento a
澳門房屋司租給

o fogo situado
一單位，位於

com a tipologia
房屋類型為

2º

O arrendamento é feito pelo prazo de seis meses contados a partir de hoje e renova-se automaticamente por iguais períodos de tempo, se nenhuma das partes o denunciar nos termos da lei.
本租約為期六個月，由即日起計。約滿後，如任何一方不按法律作終止合同之通知，則合同以相同之期限續期。

3º

A renda mensal é de
每月租金為

atualizável anualmente nos termos do Decreto-Lei n.º 69/88/M e deverá ser paga de 1 a 18 de cada mês na
得根據第69/88/M號法令每年調整。租金可於每月一日至十八日

dependência bancária do BCM
交往位於

A partir do dia 19 de cada mês a renda será acrescida de 50% de multa e só poderá ser paga com a renda do mês seguinte.
之澳門商業銀行。但由每月十九日起，只可將租金連同所增加之百分之五十之罰款及下個月之租金一併繳交。

4º

O não pagamento da renda no local e prazos referidos é motivo legal para a rescisão do contrato de arrendamento.
不在指定地點和期限內繳交租金為解除租賃合同之合法理由。

5º

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 abaixo identificados.
所租賃之單位僅得由承租人及其家團成員居住，不得將單位之全部或部分地方作其他用途。除承租人或以下所列之家團成員可入住該單位外，不得有其他人入住。

6º

Em tudo o mais rege o disposto no Decreto-Lei n.º 69/88/M, do qual se transcrevem no verso os preceitos respeitantes às obrigações do arrendatário e do seu agregado e aos motivos de rescisão deste contrato.
本合同未訂明之事項由第69/88/M號法令規範；關於承租人及其家團之義務，以及解除合同之理由之規定載於背頁內。

Artº 26º
(Obrigações do arrendatário)

São obrigações do arrendatário:

- a) Pagar a renda no local e tempo acordados;
- b) Facultar ao IHM, sempre que necessário, o exame da habitação;
- c) Não utilizar nem consentir que outrem utilize a habitação para fim diverso daquele a que se destina;
- d) Não proceder de forma a criar risco para a segurança e salubridade do edifício;
- e) Não obstar à realização de obras que o IHM entenda necessárias;
- f) Não permitir a permanência na habitação, seja a que título for, de pessoa que não figure no contrato, salvo tratando-se de filho seu ou de elemento do seu agregado inscrito, entretanto nascido ou adoptado;
- g) Avisar imediatamente o IHM, 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;
- h) Não efectuar quaisquer obras sem consentimento do IHM;
- i) Comunicar ao IHM, no prazo de cinco dias, a morte ou ausência por mais de 45 dias de qualquer elemento do agregado familiar;
- j) Comunicar ao IHM, no prazo de cinco dias, os motivos da sua ausência para efeitos do disposto no nº 1 do artigo 37º;
- l) Cumprir os regulamentos do prédio;
- m) Restituir a habitação, findo o contrato.

Artº 27º
(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, poderá o IHM a requerimento do interessado, autorizar a permanência na habitação de qualquer seu parente ou afim.

2. Pode ainda o IHM, a requerimento do arrendatário, autorizar a permanência na habitação, a título transitório, de cônjuge de qualquer dos membros do agregado ou de pessoa em situação de facto equiparada.

3. As autorizações 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.

Artº 34º
(Prazo e local de pagamento)

1. A renda é paga de 1 a 18 de cada mês, na dependência bancária estipulada no contrato de arrendamento.

2. A partir do dia 19, a renda 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.

Artº 35º
(Mora do arrendatário)

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

2. Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que se refere o nº 1, o IHM tem direito de 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 IHM do direito à rescisão do contrato ou à multa referida, com base nas prestações em mora.

第二十六條
(承租人之義務)

承租人之義務為：

- a) 在約定之地點及時間繳付租金；
- b) 讓澳門房屋司在必要時對房屋進行檢查；
- c) 不得將房屋作異於其所屬目的之其他用途，亦不得允許其他人將房屋作其他用途；
- d) 不得作出影響樓宇安全及衛生之行為；
- e) 不得妨礙進行澳門房屋司認為必要之工程；
- f) 不允許合同內未載明之人士以任何方式逗留於房屋內，但承租人之子女或已登記之家團成員之子女在其間出生或獲收養者除外；
- g) 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，須立即告知澳門房屋司；
- h) 未經澳門房屋司之同意，不得進行任何工程；
- i) 如家團中任何成員死亡或不該房屋超過四十五日，應在五日內告知澳門房屋司；
- j) 為第三十七條第一款之效力，應在五日內告知澳門房屋司有關不在之原因；
- l) 遵守樓宇之規章；
- m) 合同終結時交還房屋。

第二十七條
(家團以外人士逗留之許可)

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，則澳門房屋司得應利害關係人之申請，許可其任何血親或姻親在該房屋逗留。

二、澳門房屋司亦得應承租人之申請，許可家團中任何成員之配偶或等同配偶關係之人士，在該房屋內作臨時逗留。

三、許可在引致出現許可之狀況終止日起計三十日內或在給予許可之期限屆滿後三十日內失效。

第三十四條
(付款之期限及地點)

一、租金於每月一日至十八日交往租賃合同內訂定之銀行。

二、由十九日起，該租金僅得按規定之方式及期限連同下個月之租金及按下條之規定附加之百分之五十之罰款一併繳交。

第三十五條
(承租人之遷延)

一、如承租人拖欠租金，則澳門房屋司除有權要求承租人繳交所拖欠之租金外，尚得要求其支付所欠款項之百分之五十之罰款，但屬解除合同之情況除外。

二、如承租人不履行第一款所指之義務，則澳門房屋司有權拒絕收取隨後之租金，且該等租金在任何情況下均視為欠租。

三、澳門房屋司收取以後之租金，並不意味其喪失以欠交租金為理由之解除合同或要求支付罰款之權利。

Artº 36º
(Rescisão do IHM)

1. O incumprimento do contrato ou a violação de alguma das obrigações estabelecidas nas alíneas a) a f) e h) do artigo 26º, conferem ao IHM o direito de rescindir o contrato.

2. O contrato pode ainda ser rescindido:

- a) Se se verificar que as declarações prestadas pelo arrendatário no acto da inscrição ou na comunicação, a que se refere o nº 2 do artigo 31º, não correspondem aos pressupostos do arrendamento regulado neste diploma;
- b) Se o arrendatário conservar o fogo desabitado por mais de sessenta dias ou não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa;
- c) Se algum dos elementos do agregado abandonar a habitação antes de decorrido um ano a contar da data da celebração do contrato.

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

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

4. A rescisão com o fundamento referido na alínea a) do nº 2, impede o arrendatário de participar pelo prazo de dois anos em qualquer concurso promovido pelo IHM para atribuição de habitações.

Artº 37º
(Residência permanente)

1. Para efeitos do disposto neste diploma, 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 IHM exigir que o arrendatário se apresente nos seus serviços ou perante funcionário para o efeito designado, a horas e em dias fixados.

Artº 43º
(Denúncia por parte do IHM)

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

- a) Se o arrendatário ou qualquer elemento do seu agregado inscrito tiver, entretanto, adquirido, prometido adquirir ou arrendado imóvel ou obtido qualquer concessão de terreno no Território;
- b) Se os rendimentos do agregado ultrapassarem os previstos no diploma complementar a que se refere a alínea d) do artigo 2º;
- c) Se se propuser demolir ou modificar o prédio e puser à disposição do arrendatário habitação adequada à dimensão do seu agregado.

2. O IHM pode, em alternativa, no caso previsto na alínea b) do número anterior, fixar renda não inferior às que são aplicadas no mercado livre.

Artº 47º
(Obras)

1. Sem prejuízo das licenças necessárias, nenhuma obra pode ser feita sem autorização do IHM.

2. O arrendatário comunicará ao IHM, por carta registada, quais as obras que pretende realizar para efeitos da autorização referida no número anterior.

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

第三十六條
(澳門房屋司之解除)

一、如不履行合同或違反第二十六條 a 項至 f 項以及 h 項所規定之任一義務，則澳門房屋司有權解除合同。

二、此外，在下列情況下亦得解除合同：

- a) 發現承租人在報名或按第三十一條第二款之規定作告知時，所作之聲明不符合本法規所規範之租賃前提；
- b) 承租人不在該房屋居住超過六十日，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；
- c) 家團中任何成員在訂立合同後一年內放棄該房屋。

三、上款 a 項之規定不適用於以下情況：

- a) 如作出不當情事之目的在於支付較低租金，而承租人雙倍繳付先前兩年所欠之租金；
- b) 如涉及競投要件之不當情事，但該等要件在合同解除日成立。

四、如以第二款 a 項之規定作為依據解除合同，則承租人兩年內不得參與競投澳門房屋司推出之任何分配房屋之競投。

第三十七條
(永久居所)

一、為本法規之效力，永久居所係指承租人每年至少有三分之二時間留宿之居所。

二、如對上款之情況有合理之疑問，則澳門房屋司得要求承租人在指定之日期及時間向該司之有關部門或為此目的而指派之公務員報到。

第四十三條
(澳門房屋司作出之單方終止)

一、如有下列情況，澳門房屋司得在合同首次期限屆滿或所續期限屆滿時單方終止合同：

- a) 承租人或其家團中已登記之任何成員其間取得、承諾取得或租賃不動產又或獲批出本地區之土地；
- b) 家團之收入超出第二條 d 項提及之補足法規所規定之金額；
- c) 因建議拆卸或改建樓宇而為承租人安排一間適合其家團人數之房屋。

二、在上款 b 項所指之情況下，澳門房屋司得選擇訂定不低於自由市場之租金。

第四十七條
(工程)

一、在不妨礙所需准照之情況下，如無澳門房屋司之許可，不得進行任何工程。

二、如承租人欲進行任何工程，應以掛號信件告知澳門房屋司，以獲得上款所指之許可。

三、如進行之工程與獲許可之工程不符，則該工程視為在未獲許可之情況下進行。