

GOVERNO DE MACAU

Decreto-Lei n.º 104/85/M

de 30 de Novembro

Regulamento para a Atribuição de Habitações da Administração Promovidas em Regime de Contratos de Desenvolvimento

A fim de dar cumprimento ao disposto no artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, que instituiu o regime jurídico dos Contratos de Desenvolvimento para Habitação, é aprovado o Regulamento para a Atribuição de Habitações da Administração Promovidas em Regime de Contratos de Desenvolvimento.

Constitui objecto deste diploma a regulamentação detalhada dos regimes de atribuição e uso das habitações que, ao abrigo da alínea d) do n.º 3 do artigo 2.º e da alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, ficam pertença da Administração, desenvolvendo-se as bases gerais que, sobre este assunto, contém o citado decreto-lei no seu capítulo V.

O desenvolvimento do disposto, genericamente, no referido Decreto-Lei n.º 124/84/M, conduziu, contudo, a que por vezes se tornasse necessário proceder a uma mais adequada definição das matérias ora regulamentadas. Tal aconteceu, nomeadamente, no que respeita às condições de candidatura para atribuição das habitações e ao regime jurídico da propriedade resolúvel.

Por outro lado, situações houve em que se estatuiu de modo inovador, face ao Decreto n.º 43 525, de 7 de Março de 1961, e às disposições do Código Civil sobre arrendamento urbano, tendo em conta a especialidade do regime de construção das habitações cuja atribuição e uso o presente diploma visa regulamentar.

Destacam-se em especial no presente decreto-lei a definição da tramitação processual necessária à candidatura de interessados às habitações a atribuir, o sistema de classificação e selecção dos candidatos, os regimes de arrendamento e da venda das habitações em propriedade resolúvel, e ainda os deveres e os direitos gerais da Administração e dos arrendatários, salvaguardando-se em particular os interesses da Administração ao prever-se e regulamentar-se o despejo das habitações pela via administrativa em casos de incumprimento sistemático pelos arrendatários das suas obrigações.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

O Encarregado do Governo de Macau 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:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

(Âmbito de aplicação)

O presente diploma regulamenta a atribuição de habitações construídas no âmbito de Contratos de Desenvolvimento para Habitação, propriedade da Administração do Território, por força do disposto na alínea d) do n.º 3 do artigo 2.º e da alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro.

Artigo 2.º

(Habitação)

1. As habitações referidas no número anterior constituem fracções autónomas de edifícios habitacionais multipisos construídos em estrutura de betão armado, incorporando materiais de construção e acabamentos previstos no Regulamento Geral das Construções Urbanas.

2. As habitações estão classificadas em duas categorias de acordo com o disposto nos artigos 15.º, 16.º e 17.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M:

a) Habitações da categoria A, dispondo de um compartimento destinado a uso múltiplo, cozinha e instalações sanitárias com as seguintes tipologias, e respectivas áreas brutas:

Tipologias		T0(I)	T0(II)	T0(III)	T0(IV)
Áreas	Mín.	32	39	50	60
	Máx.	38	46	60	70

b) Habitações da categoria B, dispondo de uma sala, cozinha, instalações sanitárias e de um número de quartos de dormir que poderá variar de um a quatro, com as seguintes tipologias e respectivas áreas brutas:

Tipologias		T1	T2	T3	T4
Áreas	Mín.	36	46	60	70
	Máx.	43	55	70	80

3. O compartimento destinado a uso múltiplo a que se refere a alínea a) do número anterior permite a individualização de uma sala comum e de um número variável de espaços para dormir a serem adaptados de acordo com as necessidades dos utentes. A numeração romana que, no quadro indexa cada uma das tipologias das habitações de categoria A, indica o número de espaços para dormir possíveis de individualizar no compartimento susceptível de uso múltiplo.

4. Independentemente da categoria e da tipologia mencionadas no n.º 2 deste artigo as habitações serão sempre apetrechadas, no mínimo, com os seguintes equipamentos e acabamentos:

- Abastecimento de água e electricidade ligados à rede pública;
- Sistema de esgotos ligados à rede geral;
- Antena colectiva de TV/rádio;
- Cozinha equipada com lava-loiça com escurredouro e cuba e ainda uma bancada de trabalho com pia de despejo;
- Bancada para fogareiro instalada sob um apanha-fumos;
- Espaços na cozinha para a instalação de frigorífico e esquentador, munidos dos respectivos pontos de alimentação;
- Instalação sanitária dispondo de, pelo menos, uma banheira ou local para duche, lavatório e sanita. As habitações do tipo T0(III) e T0(IV) da categoria A e ainda as do tipo

T3 e T4 da categoria B, disporão de uma instalação suplementar equipada com mais um lavatório e uma sanita;

h) Paredes e tectos rebocados e pintados, excepto nas cozinhas e instalações sanitárias cujas paredes serão revestidas a mosaico cerâmico;

i) Revestimento dos pisos em P.V.C., excepto nas cozinhas e instalações sanitárias cujo revestimento será em mosaico hidráulico;

j) Pontos de utilização para iluminação e tomadas em locais vários, alimentados por condutas exteriores às paredes.

5. As habitações disporão ainda dos serviços gerais de portaria, administração e apoio aos moradores, fornecidos por empresa contratada para o efeito, sendo esta, em princípio, a empresa construtora.

6. Para efeitos deste diploma as habitações novas terão o valor que estiver estipulado no respectivo Contrato de Desenvolvimento, o qual sofrerá actualização tendo em consideração a inflação, a vetustez e as obras de beneficiação realizadas na habitação.

Artigo 3.º

(Destinatários)

1. As habitações objecto deste regulamento destinam-se a agregados familiares ou grupos de pessoas mesmo que não aparentadas que satisfaçam as condições estabelecidas nos artigos 24.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, e 4.º deste diploma.

2. Para efeitos de aplicação deste regulamento, considera-se agregado familiar o conjunto de não mais de dez pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação, ligadas por laços de parentesco ou afinidade na linha recta, irmãos solteiros ou outras situações especiais assimiláveis, desde que os encargos habituais em alojamento e alimentação sejam suportados por um orçamento familiar comum. Em particular consideram-se agregados familiares os seguintes conjuntos de pessoas:

- a) Marido e mulher;
- b) Marido e mulher com filhos solteiros;
- c) Viúvos ou divorciados com filhos solteiros;
- d) Indivíduos ou casais vivendo em comunhão de mesa e habitação com pais, sogros ou irmãos solteiros desde que a cargo do representante do agregado.

3. Por grupos de pessoas entende-se o conjunto de não mais de quatro indivíduos mesmo que não ligados por qualquer grau de parentesco desde que se proponham viver em comum e se candidatem à atribuição de uma habitação.

4. Os agregados familiares e os grupos de pessoas referidos nos números anteriores passarão a designar-se de ora em diante simplesmente por agregados.

Artigo 4.º

(Requisitos dos agregados)

1. Os agregados a que se refere o artigo anterior, devem satisfazer os seguintes requisitos:

a) O rendimento mensal máximo do agregado não poderá exceder o limite fixado no artigo 5.º;

b) Nenhum dos membros do agregado pode ser proprietário de bem imóvel situado em Macau ou concessionário de qualquer terreno do domínio privado do Território.

2. Cada agregado será representado por uma pessoa, de ora em diante designada por requerente, que terá ainda que reunir as condições seguintes:

- a) Não ter idade inferior a dezoito anos;
- b) Residir em Macau há, pelo menos, cinco anos na data do encerramento da inscrição a que se refere a alínea a) do n.º 3 do artigo 8.º;
- c) Possuir um documento de identificação emitido pela Administração do Território.

3. O requerente, bem como qualquer membro do seu agregado, não podem fazer parte de outro agregado candidato ao mesmo concurso.

4. O requerente não poderá ainda ser arrendatário de habitação que lhe tenha sido atribuída em concurso realizado, no âmbito deste diploma, nos três anos anteriores ao ano da realização do concurso a que se candidata.

Artigo 5.º

(Rendimentos)

1. Considera-se rendimento mensal do agregado todos os vencimentos e salários ilíquidos recebidos pela totalidade dos membros do agregado, bem como quaisquer outros rendimentos que revistam carácter permanente.

2. Para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior, são fixados como limites máximos de rendimento mensal dos agregados, os seguintes:

Dimensão do agregado	Rendimento mensal máximo (Ptes)
2 pessoas	\$ 2 000,00
3 pessoas	\$ 3 000,00
4 pessoas	\$ 3 750,00
5 pessoas	\$ 4 450,00
6 pessoas	\$ 5 000,00
7 pessoas	\$ 5 500,00
8 pessoas	\$ 5 900,00
9 pessoas	\$ 6 250,00
10 pessoas	\$ 6 500,00

Artigo 6.º

(Forma de habilitação dos agregados)

1. A habilitação dos agregados à atribuição das habitações a que se refere este diploma faz-se por prévia inscrição no Gabinete Coordenador da Habitação (GCH) e por concurso de classificação entre os agregados inscritos;

2. À medida que houver habitações disponíveis o GCH procederá à abertura de inscrições e à realização de concursos, promovendo atempadamente a sua publicitação.

3. As inscrições atrás referidas terão lugar pelo menos seis meses antes da data prevista para ocupação das habitações a atribuir e serão válidas por um período de seis meses após a data do encerramento do concurso a que se destinam.

4. Durante o período de validade da inscrição, nos termos do número anterior, os agregados consideram-se concorrentes a todos os concursos que se venham a realizar dentro desse período, sem prejuízo do previsto na alínea c) do n.º 3 do artigo 8.º deste diploma.

Artigo 7.º

(Regime jurídico de atribuição das habitações)

1. As habitações a que se refere o presente regulamento serão atribuídas em regime de arrendamento aos agregados que forem seleccionados nos concursos de classificação.

2. Nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, e a requerimento dos interessados, poderão as habitações da categoria B atribuídas ser vendidas em regime de propriedade resolúvel aos agregados familiares definidos nos termos do n.º 2 do artigo 3.º

CAPÍTULO II

Publicitação e inscrição de candidatos

Artigo 8.º

(Publicitação)

1. A publicitação da atribuição das habitações será feita em aviso a publicar no *Boletim Oficial* e será devidamente anunciada durante uma semana nos jornais diários de maior circulação e ainda nas estações de rádio e televisão do Território.

2. A publicitação será igualmente efectuada nos locais de atendimento público do GCH, bem como nos locais onde se situarem as habitações a atribuir.

3. O aviso referido no n.º 1 deste artigo será redigido em português e em chinês e dele constará obrigatoriamente:

- a) A data da abertura e do encerramento das inscrições de candidatos;
- b) O local da inscrição dos candidatos;
- c) As condições gerais a que devem obedecer as candidaturas, destacando em particular a dimensão e o rendimento mensal máximo dos agregados candidatos;

d) O número e a tipologia das habitações a atribuir, especificando a sua localização, a respectiva identificação e o valor das rendas;

e) O local e as horas onde os candidatos podem obter informações e esclarecimentos sobre o concurso.

Artigo 9.º

(Inscrição dos agregados)

1. A inscrição de agregados candidatos aos concursos para a atribuição de habitações formaliza-se com a entrega no GCH, dentro do prazo estipulado no aviso de abertura do concurso, de *Boletim* de inscrição devidamente preenchido e assinado pelo respectivo requerente.

2. Sem prejuízo do estipulado no artigo 4.º e no número anterior deste artigo, serão automaticamente considerados candidatos aos concursos, os agregados mencionados no n.º 3 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M.

3. No acto de inscrição será efectuado um pagamento de dez patacas.

Artigo 10.º

(Boletim de inscrição)

1. O boletim de inscrição referido no n.º 1 do artigo 9.º deste diploma constitui o impresso próprio de inscrição dos candidatos aos concursos regulamentados por este diploma, e será imprimido em português e em chinês.

2. O boletim de inscrição cujo modelo será aprovado por portaria poderá ser obtido pelos interessados no GCH, e dele consta;

- a) Um requerimento;
- b) Um questionário;
- c) Uma declaração de compromisso de honra.

3. O boletim de inscrição deverá sempre fazer-se acompanhar de fotocópia autenticada dos documentos de identificação, emitidos pela Administração do Território, de todos os indivíduos que compõem os agregados candidatos.

CAPÍTULO III

Concursos de selecção dos candidatos

Artigo 11.º

(Admissão aos concursos)

1. Serão admitidos aos concursos de atribuição das habitações todos os agregados que satisfaçam os condicionalismos gerais estabelecidos pelo Decreto-Lei n.º 124/84/M e por este diploma e especificamente as condições de candidatura expressas nos respectivos avisos de abertura.

2. Sem prejuízo de outras situações impeditivas da admissão aos concursos, constituem motivos automáticos de exclusão dos agregados os seguintes:

- a) Apresentação de rendimentos mensais fora dos limites máximos fixados para a dimensão do respectivo agregado;

b) Pertencer qualquer membro do agregado a outro agregado concorrente ao mesmo concurso;

c) Não reunir o requerente as condições impostas nos n.ºs 2 e 4 do artigo 4.º deste diploma;

d) Ser qualquer membro do agregado, proprietário de bem imóvel em Macau (prédio ou terreno) ou concessionário de qualquer terreno do domínio privado do Território.

3. Serão ainda excluídos do concurso, sem prejuízo de eventual procedimento criminal, os agregados que dolosamente prestem no preenchimento do boletim de inscrição declarações falsas ou inexatas ou usem de qualquer meio fraudulento para obter habitação.

4. A exclusão dos agregados aos concursos de atribuição e as respectivas razões constarão de lista a publicar em *Boletim Oficial* e a afixar no local onde teve lugar o acto de inscrição, dispondo os interessados do prazo de quinze dias para apresentarem as reclamações a que se julguem com direito.

5. Sobre a matéria de reclamação será proferida decisão no prazo máximo de quinze dias a contar da data da respectiva apresentação.

Artigo 12.º

(Classificação dos agregados)

1. Os agregados admitidos ao concurso serão classificados através de um sistema de classificação que quantificará as condições sócio-económicas do agregado e as situações habitacionais existentes na altura do concurso.

2. A classificação referida no número anterior basear-se-á nas informações prestadas pelo agregado no questionário constante no boletim de inscrição, às quais serão atribuídas pontuações.

3. O questionário referido no número anterior compreende as seguintes informações sobre os agregados:

Situação habitacional actual:

- a) Tipo de alojamento;
- b) Título de ocupação;
- c) Taxa de esforço;
- d) Índice de ocupação;
- e) Condições de habitabilidade do alojamento;
- f) Localização do alojamento;
- g) Vetustez do alojamento;

Situação do agregado:

- h) Tempo de residência do requerente em Macau;
- i) Dimensão do agregado;
- j) Idade do requerente;
- l) Número de descendentes e irmãos solteiros a cargo do requerente;
- m) Número de ascendentes a cargo do requerente;

Rendimento e situação no trabalho:

- n) Rendimento mensal do agregado;
- o) Situação do requerente perante o trabalho;
- p) Situação do cônjuge perante o trabalho;
- q) Situação dos restantes membros do agregado perante o trabalho;

Situações especiais:

- r) Problemas de saúde de carácter permanente;
- s) Situações de deficiência física ou mental.

4. A pontuação das informações prestadas no questionário efectuar-se-á de acordo com o mapa de classificação a aprovar por portaria.

5. Os agregados concorrentes serão ordenados por ordem decrescente das suas classificações finais, sendo estas obtidas pelo tratamento informático dos dados que constam do questionário mencionado no número anterior.

6. No caso de agregados concorrentes que obtenham a mesma classificação final, atender-se-á em primeiro lugar, para efeitos de graduação, à menor capitação do Rendimento Mensal Livre definido nos termos do artigo 22.º deste diploma e, em seguida, ao maior tempo de permanência do requerente no território.

Artigo 13.º

(Confirmação de declarações dos agregados)

1. O GCH reserva-se o direito de confirmar as informações prestadas pelos agregados no preenchimento do questionário referido no n.º 3 do artigo anterior, nomeadamente as que dizem respeito ao rendimento e à dimensão dos agregados, bem como às condições de alojamento declaradas à data de entrega do boletim de inscrição.

2. Nos termos do n.º 3 do artigo 11.º, as falsas declarações implicarão a exclusão do agregado ao concurso, sem prejuízo de eventual procedimento criminal, ficando os agregados nestas condições impedidos de participar em qualquer outro programa de habitação promovido pela Administração do Território.

Artigo 14.º

(Seleção dos agregados)

1. Entre os agregados classificados serão seleccionados tantos quantas as habitações a atribuir nos termos do aviso de abertura.

2. A selecção é efectuada tendo em consideração a lista dos agregados ordenados por ordem decrescente das respectivas classificações finais, sendo escolhidos os de mais alta classificação.

3. No caso de entre os agregados seleccionados figurarem agregados que se tenham inscrito em concursos anteriores e cuja inscrição se mantenha válida nos termos do n.º 3 do artigo 6.º, poderá ser pedida prova da actualidade das suas declarações.

4. Os agregados seleccionados nos termos dos números anteriores constarão de lista aprovada pelo director do GCH a qual será publicada em *Boletim Oficial* e nos jornais de maior circulação e afixada nos locais de atendimento público do GCH, passando a definitiva oito dias após a sua publicação, caso não ocorra neste período qualquer reclamação.

5. Em caso de reclamações, serão as mesmas apreciadas e logo que resolvidas será fixado novo prazo para a publicação da lista definitiva dos agregados seleccionados.

CAPÍTULO IV

Atribuição das habitações

Artigo 15.º

(Regime jurídico)

O regime do arrendamento das habitações a atribuir ao abrigo deste diploma compreende a modalidade de renda bonificada para as habitações da categoria A e a de renda económica para as habitações da categoria B.

Artigo 16.º

(Forma de atribuição)

1. A atribuição das habitações aos agregados seleccionados nos termos do n.º 2 do artigo 14.º deste diploma, respeitará o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M.

2. No caso das habitações da categoria A não contemplarem a totalidade do número de agregados seleccionados com direito ao arrendamento em regime de renda bonificada, serão atribuídas tantas habitações da categoria B, quantas as necessárias para contemplar aquele número, sem prejuízo do arrendamento ser efectuado naquele regime.

Artigo 17.º

(Adequação das habitações aos agregados)

1. Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, considera-se adequada às necessidades do agregado seleccionado a habitação cujo tipo, em relação à composição daquele agregado, se situe entre o máximo e o mínimo previstos no quadro seguinte, de modo a que não se verifique sobreocupação ou subocupação da habitação.

Tipos de habitações		Composição do agregado	
Categoria A	Categoria B	Mínimo	Máximo
T0(I)	T1	2 pessoas	4 pessoas
T0(II)	T2	5 pessoas	6 pessoas
T0(III)	T3	7 pessoas	8 pessoas
T0(IV)	T4	9 pessoas	10 pessoas

2. Os agregados a quem forem atribuídas habitações da categoria A poderão requerer até noventa dias após a data da respectiva atribuição a colocação de divisórias amovíveis de acordo com as suas necessidades, sem que daí advenham quaisquer encargos para os mesmos.

Artigo 18.º

(Escolha das habitações)

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 17.º, os agregados seleccionados terão direito à escolha da sua habitação de acordo com a respectiva ordem de classificação.

2. Para efeitos de aplicação do disposto no número anterior, os agregados serão convocados para comparecerem no GCH, no dia e hora fixados, implicando a sua não comparência a perda do direito de escolha e a passagem automática para o fim da lista de selecção.

3. Os agregados colocados no fim da lista nos termos do número anterior serão notificados para, no prazo de cinco dias, comparecerem no GCH, findo o qual a sua não comparência os sujeita ao disposto no artigo seguinte.

4. O disposto nos números anteriores não prejudica o direito de desistência do concurso por parte dos agregados seleccionados desde que esta seja devidamente comunicada ao GCH, até ao momento do agregado exercer o direito da escolha da habitação nos termos dos n.ºs 1 e 2 deste artigo.

Artigo 19.º

(Exclusão de agregados seleccionados)

1. Consideram-se excluídos do concurso os seguintes agregados:

- a) Os agregados seleccionados que não comparecerem no GCH nos termos do n.º 3 do artigo anterior;
- b) Os agregados seleccionados que tenham formalizado a sua desistência de acordo com o n.º 4 do artigo anterior;
- c) Os agregados seleccionados que tenham exercido o seu direito de escolha e venham posteriormente a recusar-se a ocupar as habitações escolhidas.

2. As situações previstas nas alíneas a) e c) do número anterior, para além de determinarem a exclusão do concurso determinarão, ainda, a impossibilidade dos agregados excluídos poderem participar em qualquer outro concurso no âmbito deste diploma nos três anos seguintes à ocorrência da exclusão.

3. As habitações que ficarem disponíveis por razões de desistência ou exclusão dos agregados seleccionados serão atribuídas aos agregados classificados nos lugares imediatos ao do último agregado seleccionado.

CAPÍTULO V

Arrendamento das habitações

Artigo 20.º

(Contrato de arrendamento)

1. A atribuição das habitações materializa-se com a celebração do respectivo contrato de arrendamento.

2. O contrato de arrendamento será sempre reduzido a escrito e assinado por um representante do GCH como 1.º outorgante, e pelo agregado seleccionado representado pelo seu requerente, como 2.º outorgante.

3. O modelo de contrato de arrendamento será aprovado por portaria.

Artigo 21.º

(Formalidades relativas ao contrato)

1. O GCH convocará o representante do agregado para comparecer nas suas instalações no dia e hora fixados para a assinatura do contrato de arrendamento.

2. O representante do agregado deve apresentar guia comprovativa do depósito de um mês de renda efectuada na Recebedoria da Fazenda Pública, que servirá como caução do arrendamento.

3. A não comparência do representante do agregado por motivo que se considere injustificado equivale a desistência do arrendamento, ficando o agregado que representa sujeito ao disposto no n.º 2 do artigo 19.º

Artigo 22.º

(Renda bonificada)

1. A renda mensal bonificada será fixada consoante o valor da capitação do Rendimento Mensal Livre do agregado.

2. Por Rendimento Mensal Livre do agregado (RML) entende-se a diferença entre o Rendimento Mensal declarado (RM) e a Despesa Mensal Mínima de Subsistência do agregado.

3. A Despesa Mensal Mínima de Subsistência (DS) é calculada segundo a fórmula:

$$DS = 300 [1,05 \times - 0,05 \times^2] + 0,5y]$$

com

$$x = \begin{cases} N & \text{para } N < 5 \\ 5 & \text{para } N > 5 \end{cases} \quad \text{e } y = \begin{cases} 0 & \text{para } N < 5 \\ N-5 & \text{para } N > 5 \end{cases}$$

e apresenta os seguintes valores para cada uma das dimensões dos agregados:

Dimensão do agregado (N)	DS
2 pessoas	\$ 570,00
3 pessoas	\$ 810,00
4 pessoas	\$ 1 020,00
5 pessoas	\$ 1 200,00
6 pessoas	\$ 1 350,00
7 pessoas	\$ 1 500,00
8 pessoas	\$ 1 650,00
9 pessoas	\$ 1 800,00
10 pessoas	\$ 1 950,00

4. A renda mensal bonificada será uniforme para todo o Território e aplica-se aos agregados com uma capitação do RML inferior a \$550,00 patacas.

5. A renda mensal bonificada será calculada pela aplicação de uma percentagem, que se designa por Taxa de Esforço (T_e), ao RML dos agregados.

6. Os valores de T_e para os escalões de capitação do RML a seguir considerados são os seguintes:

Capitação do RML RML/N (patacas)	T_e %
\$ 75,00 — \$ 199,00	10,0
\$ 200,00 — \$ 324,00	12,5
\$ 325,00 — \$ 449,00	15,0
\$ 450,00 — \$ 549,00	17,5

7. O valor da renda mensal bonificada não poderá exceder em situação alguma as rendas máximas fixadas no n.º 8 deste artigo ou 20% do RM do agregado. Sempre que a aplicação das T_e constantes do número anterior implicar uma renda mensal superior à respectiva renda máxima, a renda a pagar será:

a) A renda máxima, desde que esta não implique uma taxa de esforço inferior a 12,5%;

b) A renda correspondente a um duodécimo do montante obtido pela aplicação da taxa anual de 8% ao valor da habitação.

8. As rendas máximas a que se refere o número anterior constam da tabela seguinte e têm em atenção a tipologia das habitações adequada à dimensão do agregado:

Dimensão do agregado	Tipologia adequada	Renda máxima (patacas)
2 a 4 pessoas	T0(I)	\$ 300,00
5 e 6 pessoas	T0(II)	\$ 400,00
7 e 8 pessoas	T0(III)	\$ 525,00
9 e 10 pessoas	T0(IV)	\$ 650,00

9. Constituem excepção ao processo de cálculo definido neste artigo as seguintes situações:

a) Os agregados cujo RML seja inferior a \$30,00 patacas ficarão isentos do pagamento de renda;

b) Os agregados que, não estando abrangidos pelo disposto na alínea anterior, apresentem uma capitação do RML inferior a \$74,00 patacas, pagarão uma renda mensal de \$30,00 patacas.

Artigo 23.º

(Renda económica)

1. A modalidade de renda económica aplica-se aos agregados que, satisfazendo os requisitos da alínea a) do n.º 1 do artigo 4.º deste diploma, apresentem uma capitação do RML igual ou superior a \$550,00 patacas.

2. A renda económica será calculada fazendo incidir a taxa anual de renda de 8% ao valor da habitação, e o seu montante mensal corresponderá a um duodécimo do valor obtido.

3. Para efeitos do disposto no número anterior, sempre que se realizem obras de beneficiação nas habitações o respectivo montante será tomado em consideração no valor da habitação.

Artigo 24.º**(Actualização das rendas)**

1. As rendas bonificadas serão actualizadas de três em três anos dependendo das alterações dos rendimentos e da dimensão do agregado arrendatário.

2. As rendas económicas serão actualizadas de dois em dois anos, sendo tomada para taxa de actualização da renda uma percentagem variável do crescimento registado pelo índice de preços no consumidor nos últimos vinte e quatro meses disponíveis.

3. As rendas económicas serão igualmente actualizadas sempre que se verifique a realização de obras de beneficiação a cargo da Administração.

Artigo 25.º**(Pagamento da renda)**

1. A renda deve ser paga nos primeiros oito dias de cada mês.

2. O pagamento previsto no número anterior será efectuado à empresa prestadora dos serviços a que se refere o n.º 5 do artigo 2.º deste diploma contra a entrega de recibo emitido pelo GCH.

3. O produto das rendas constitui receita da Fazenda Pública.

Artigo 26.º**(Falta de pagamento da renda)**

1. Se a renda não for paga no prazo fixado no artigo anterior, o GCH notificará o inquilino para proceder ao respectivo pagamento na Recebedoria da Fazenda Pública, mediante guia de receita emitida para o efeito, até ao último dia do mês em falta, acrescido da multa de 50% do seu valor, sob pena de despejo da habitação, salvo motivo devidamente justificado e aceite pelo GCH.

2. Verificando-se a falta de pagamento da renda no prazo estipulado no artigo anterior em número de vezes superior a metade do número de rendas devidas no ano, a Administração reserva-se o direito de promover o despejo da habitação.

Artigo 27.º**(Prazo do arrendamento)**

O prazo do arrendamento das habitações é de um ano renovando-se tácita e sucessivamente por igual prazo por vontade do inquilino.

Artigo 28.º**(Transmissão do arrendamento)**

1. Para além das situações previstas na lei geral, é permitida a transmissão do arrendamento para outro elemento do agregado sempre que se verifiquem as situações previstas no n.º 2 do artigo seguinte e, mediante consentimento da Administração, para o caso de agregados definidos nos termos do n.º 3 do artigo 3.º as referidas nos n.ºs 1 e 3 do artigo 29.º

2. Salvo em situações especiais, o elemento do agregado a favor de quem foi feita a transmissão do arrendamento terá que satisfazer as condições gerais fixadas no artigo 4.º deste diploma.

Artigo 29.º**(Rescisão do contrato)**

1. Para além dos fundamentos de rescisão contemplados na lei geral e no presente diploma a Administração pode rescindir o contrato se se vier a verificar que o inquilino é proprietário ou titular do arrendamento de outra habitação.

2. Independentemente da verificação das circunstâncias previstas na lei geral o contrato de arrendamento pode ser rescindido pelo inquilino, ficando este, no entanto, impossibilitado de participar como requerente em qualquer outro concurso no âmbito deste diploma nos três anos seguintes à data da rescisão do contrato.

3. Salvo por motivo devidamente comprovado e aceite pelo GCH, o contrato de arrendamento será ainda rescindido, quando se verificar que algum dos elementos do agregado definido nos termos do n.º 3 do artigo 3.º deste diploma, deixou de residir na habitação arrendada.

4. A rescisão do contrato pelo inquilino implica a obrigação de restituir a habitação, livre e desocupada até ao fim do mês cuja renda se encontra paga.

5. A inobservância do disposto no número anterior ou a rescisão do contrato pela Administração implica o despejo da habitação a efectuar nos termos do artigo seguinte.

Artigo 30.º**(Despejo da habitação)**

1. Para efeitos de aplicação deste diploma, o despejo da habitação será executado por simples mandado da Administração, com intervenção da força pública se necessária.

2. O despejo deverá ter lugar até trinta dias após a data da notificação.

3. O inquilino contra quem for emitido mandado de despejo, nos termos do n.º 1 deste artigo, não poderá beneficiar de qualquer programa de habitação promovida pela Administração do Território nos dez anos seguintes à data da referida notificação.

4. O despejo da habitação implica sempre a perda da caução, prestada pelo inquilino nos termos do n.º 2 do artigo 21.º

Artigo 31.º**(Subarrendamento)**

1. É proibido o subarrendamento total ou parcial das habitações a que se refere o presente diploma, sob pena de despejo.

2. Presume-se subarrendamento, até prova em contrário, a residência na habitação arrendada de pessoa estranha ao agregado.

Artigo 32.º**(Conservação do bom estado das habitações)**

1. O inquilino que danificar intencionalmente a habitação ou nela fizer, sem consentimento do GCH, obras que alterem

a disposição interna das suas divisões, incorrerá em multa igual à renda de seis meses, que reverterá para os cofres da Fazenda Pública, e ficará sujeito, conforme o caso, a reparar os danos causados ou a repor a habitação na situação anterior.

2. Considera-se, ainda, como danificação intencional a não execução pelo inquilino das obras de manutenção necessárias ao bom uso e funcionamento da habitação.

3. A reincidência do inquilino em danificar a habitação, bem como o não acatamento das sanções previstas no n.º 1 deste artigo, constituem fundamento de despejo da habitação.

Artigo 33.º

(Ausência do inquilino)

1. O inquilino que não faça da habitação arrendada a sua residência permanente ou a conserve desabitada por um período superior a três meses consecutivos, será notificado pelo GCH para a ocupar no prazo de trinta dias, sob pena de despejo.

2. O disposto no número anterior não se aplica:

a) No caso de doença do inquilino ou de ausência deste do Território por motivo devidamente justificado e por período não superior a um ano;

b) Se permanecerem na habitação as pessoas que figurem na composição do agregado, declarada pelo inquilino.

Artigo 34.º

(Obrigações do inquilino)

1. Para além das obrigações previstas na lei geral e no presente diploma o inquilino obriga-se a cumprir e a fazer cumprir por todos os elementos do seu agregado as disposições aplicáveis do «Regulamento Geral da Administração de Edifícios Promovidos em Regime de Contratos de Desenvolvimento», sujeitando-se, no caso de incumprimento da sua parte ou de quaisquer pessoas do seu agregado, às penalizações que no mesmo se encontram previstas.

2. Em caso de reincidência na prática de infracções ou verificando-se o incumprimento das penalizações a que se refere o número anterior, fica o inquilino sujeito a despejo da habitação, sem prejuízo de eventual procedimento judicial.

Artigo 35.º

(Direito subsidiário)

Em tudo o que respeite ao arrendamento e que não se encontre regulamentado no presente diploma aplicar-se-á o disposto na lei geral.

CAPÍTULO VI

Venda das habitações

Artigo 36.º

(Venda em regime de propriedade resolúvel)

1. Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º deste diploma, as habitações arrendadas poderão ser vendidas em regime de propriedade resolúvel a requerimento do respectivo inquilino.

2. Para efeitos do disposto no número anterior o inquilino interessado deverá formalizar o seu pedido ao Governador de Macau, através de impresso próprio a aprovar por portaria.

3. O GCH procederá à análise da oportunidade do pedido, emitindo o correspondente parecer.

4. Decidido favoravelmente o pedido e notificado de tal o inquilino, será marcada a data de realização da escritura de compra e venda a celebrar nos termos do modelo a aprovar por portaria.

5. Cabe ao director da GCH a outorga, em representação da Administração do Território, da escritura de compra e venda.

Artigo 37.º

(Prazo de amortização e ónus de inalienabilidade)

1. O preço das habitações adquiridas em regime de propriedade resolúvel será pago em prestações mensais de amortização.

2. Durante o período de amortização, as habitações não podem ser vendidas ou arrendadas a terceiros.

3. O prazo de amortização será fixado no contrato segundo estipulação do adquirente, não podendo, contudo, ser superior a quinze anos.

4. Se o período de amortização convencionado for inferior a dez anos recairá sobre a habitação em causa um ónus de inalienabilidade por prazo correspondente à diferença para dez anos do respectivo período de amortização.

5. Os notários não poderão lavrar escritura pública da transmissão da propriedade a favor de terceiro sem a apresentação de documento comprovativo de amortização emitida pelo GCH.

6. Está sujeito a registo, nos termos do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 124/84/M, o ónus de inalienabilidade previsto neste artigo.

Artigo 38.º

(Determinação do montante da amortização)

1. O montante da amortização será calculado fazendo incidir uma percentagem ao valor actualizado da habitação, e a prestação mensal corresponderá a um duodécimo do valor obtido.

2. A percentagem referida no número anterior que se designa por taxa anual de amortização depende do prazo de amortização convencionado, de uma taxa de rentabilidade, que variará consoante a taxa média de juro das operações passivas no mercado financeiro do Território e de uma taxa de correcção monetária igual à taxa média de juro a que vencem os fundos públicos em depósito no Instituto Emissor de Macau.

Artigo 39.º

(Antecipação da amortização)

1. O adquirente poderá a todo o tempo solicitar a alteração do prazo de amortização, bem como proceder à amortização integral da sua dívida.

2. Nos casos previstos no número anterior aplicar-se-á o disposto no n.º 4 do artigo 37.º

3. Ao montante da dívida referida no n.º 1, será deduzido o valor dos juros e da correcção monetária respeitantes ao período em dívida.

Artigo 40.º**(Actualização das prestações de amortização)**

O valor das prestações de amortização determinado de acordo com o disposto no artigo 38.º será actualizado de dois em dois anos, sendo tomada para taxa de actualização uma percentagem variável do crescimento registado pelo índice de preços no consumidor nos últimos vinte e quatro meses disponíveis.

Artigo 41.º**(Pagamento das prestações)**

1. As prestações devem ser pagas nos primeiros oito dias de cada mês, e constituirão receitas da Fazenda Pública.

2. O GCH emitirá os correspondentes recibos até ao dia 15 do mês anterior àquele a que respeitam, e o pagamento da prestação será efectuado, contra a entrega destes recibos, à empresa a que se refere o n.º 5 do artigo 2.º deste diploma.

Artigo 42.º**(Falta de pagamento)**

1. Se a prestação não for paga dentro do prazo fixado no artigo anterior, o GCH notificará o adquirente para proceder ao pagamento até ao último dia do mês em falta, na Recebedoria da Fazenda Pública, acrescida da multa de 50% do seu valor, salvo motivo devidamente justificado e aceite pelo GCH.

2. Considera-se motivo devidamente justificado a redução comprovada do Rendimento Mensal do agregado.

Artigo 43.º**(Modificação do contrato)**

1. Em casos de comprovada impossibilidade do agregado satisfazer o pagamento da prestação mensal e mediante concordância do GCH, pode ser autorizada a passagem ao regime de arrendamento previsto neste diploma.

2. Se o agregado vier de novo a manifestar interesse na aquisição da habitação e reunir as condições para tal ser-lhe-á permitido reiniciar a amortização a partir da prestação em que teve lugar a interrupção.

Artigo 44.º**(Resolução do contrato)**

1. O contrato de venda de habitações em regime de propriedade resolúvel será resolvido pela Administração no caso de:

- a) Falta de pagamento da prestação mensal, nos termos do artigo 42.º e desde que não haja lugar a arrendamento de acordo com o artigo 43.º;
- b) Se verificar que o adquirente é proprietário de outra habitação no Território;
- c) Uso da habitação para fim diferente daquele a que se destina;
- d) Práticas ilícitas, imorais ou desonestas na habitação;
- e) Arrendamento total ou parcial da habitação antes do final da amortização;

f) Realização, sem autorização do GCH, de obras que alterem a estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões ou lhe causem deteriorações consideráveis;

g) Ausência do adquirente por um período superior a seis meses consecutivos;

2. Presume-se arrendamento, até prova em contrário, a residência na habitação de pessoa estranha ao agregado.

3. A resolução do contrato pelos fundamentos previstos no n.º 1 deste artigo, implica o despejo da habitação, nos termos previstos no artigo 30.º

Artigo 45.º**(Renda do terreno)**

1. A venda da habitação implica a concessão por arrendamento, pelo prazo de vinte e cinco anos, da parte correspondente do terreno onde a mesma se encontra edificada.

2. O valor da renda anual será estipulado no contrato de compra e venda e corresponderá ao produto da área bruta da habitação pela taxa mínima prevista para esta finalidade, na Tabela de Rendas, em vigor.

Artigo 46.º**(Obrigações do adquirente)**

Para além das obrigações previstas no artigo 34.º constituem ainda obrigação do adquirente os encargos com as despesas referentes à administração e conservação da respectiva habitação.

CAPÍTULO VII**Disposições finais****Artigo 47.º****(Fiscalização)**

1. Compete ao GCH proceder à fiscalização do cumprimento das disposições constantes deste diploma, utilizando para o efeito os meios que considerar mais convenientes.

2. Nos casos em que seja necessário ter acesso ao interior das habitações, serão os arrendatários ou adquirentes notificados atempadamente do dia e hora em que se realizará a referida fiscalização.

Artigo 48.º**(Actualização de parâmetros)**

Sempre que se considere necessário serão actualizados por portaria, os parâmetros seguintes definidos neste diploma:

- a) Rendimentos Mensais Máximos, constantes do n.º 2 do artigo 5.º;
- b) Valor a pagar no acto da inscrição, a que se refere o n.º 3 do artigo 9.º;
- c) Limite de capitação do Rendimento Mensal Livre estabelecido no n.º 4.º do artigo 22.º;
- d) Escalões de capitação do Rendimento Mensal Livre, estabelecidos no n.º 6 do artigo 22.º;
- e) Rendas Máximas, fixadas no n.º 8 do mesmo artigo 22.º;
- f) Limites considerados no n.º 9 do referido artigo 22.º

Artigo 49.º**(Obrigatoriedade de compra)**

1. Os agregados arrendatários de habitações atribuídas no âmbito deste diploma são obrigados a proceder à compra da respectiva habitação sempre que os seus rendimentos mensais ultrapassem em 50% o limite máximo de rendimentos em vigor fixado para a dimensão do agregado nos termos do artigo 5.º deste diploma.

2. A compra a que se refere o número anterior será sempre efectuada no regime de propriedade resolúvel previsto neste diploma.

Artigo 50.º**(Extensão do âmbito de aplicação)**

Ficam, igualmente, sujeitas aos regimes de atribuição e de uso previstos neste diploma, as habitações construídas ao abrigo dos n.ºs 2 e 3 da cláusula 12.ª do Contrato de Concessão para a Exploração de Jogos de Fortuna ou Azar.

Artigo 51.º**(Norma revogatória)**

São revogadas as disposições do Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro, contrárias ao presente diploma.

Aprovado em 28 de Novembro de 1985.

Publique-se.

O Encarregado do Governo, *Manuel Maria Amaral de Freitas*.

Decreto-Lei n.º 105/85/M

de 30 de Novembro

Considerando que as condições económicas, sociais e geográficas não propiciam a existência de actividades agrícolas, pecuárias e cinegéticas com dimensão que justifique a existência de um serviço público que delas se ocupe, a nível territorial;

Considerando que as câmaras municipais têm já atribuições genéricas nessas matérias e estão aptas, após a reorganização interna a que procederam, a desenvolver essas funções, incluindo a vigilância do estado fitossanitário da flora existente no concelho das Ilhas;

Ouvidos o Conselho Consultivo e a Câmara Municipal das Ilhas;

O Encarregado do Governo de Macau 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:

Artigo 1.º**(Extinção)**

São extintos os Serviços Florestais e Agrícolas de Macau (SFAM).

Artigo 2.º**(Transição do pessoal do quadro)**

O pessoal provido em lugares do quadro dos SFAM transita para lugares idênticos do quadro de pessoal da Câmara Municipal das Ilhas, de acordo com as suas categorias de base, contando-se o tempo de serviço prestado nos lugares de origem como se fosse prestado nos lugares para que transitam, para efeitos de promoção ou progressão na carreira.

Artigo 3.º**(Transição do restante pessoal)**

O pessoal contratado além do quadro e assalariado eventual dos SFAM transita, nas mesmas situações, para a Câmara Municipal das Ilhas, a qual poderá vir a decidir a sua afectação a trabalhos diferentes dos actuais mas compatíveis com as suas habilitações escolares e profissionais.

Artigo 4.º**(Direito à habitação)**

O pessoal a que se referem os artigos anteriores, ao qual tenha sido atribuída habitação pelo Território ou pelo IASM, mantém esse direito podendo optar por direito equivalente que lhe venha a ser assegurado pela Câmara Municipal das Ilhas.

Artigo 5.º**(Transferência de bens)**

1. O arquivo e a biblioteca, bem como os processos pendentes, devidamente informados, transitam para a Câmara Municipal das Ilhas.

2. Os bens móveis afectos aos SFAM são transferidos para a posse da Câmara Municipal das Ilhas, mediante autos de recepção devidamente autenticados pelo técnico-chefe dos SFAM e o presidente da câmara municipal.

3. Os bens imóveis afectos aos SFAM mantêm-se na posse do Território, mas a sua conservação e gestão passam a competir à Câmara Municipal das Ilhas.

4. A câmara municipal dará conhecimento à Direcção dos Serviços de Finanças, para os devidos efeitos, dos bens a que se referem os números anteriores, mediante cópias autenticadas das guias de transferência.

Artigo 6.º**(Subsídio à Câmara Municipal das Ilhas)**

O subsídio anual de compensação a atribuir à Câmara Municipal das Ilhas no Orçamento Geral do Território para 1986 (OGT 86) terá em consideração a necessidade de assegurar os encargos que resultarem da transferência prevista neste diploma.

Artigo 7.º**(Revogações)**

São revogados o Decreto Provincial n.º 34/75, de 27 de Setembro, o Decreto-Lei n.º 15/76/M, de 22 de Maio, e o Decreto-Lei n.º 33/84/M, de 28 de Abril.