

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /2015

(Projecto de lei)

Regime da Actualização das Rendas de Bens Imóveis Destinados a Habitação

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

Artigo 1.º

Objecto

A presente lei aprova o regime da actualização de rendas para os imóveis destinados à habitação, localizados na Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM, visando o combate à especulação imobiliária.

Artigo 2.º

Actualização de rendas

As partes estipulam, por escrito, a possibilidade de actualização da renda no arrendamento de imóveis para habitação nos termos do seguinte regime:

- 1) A primeira actualização só pode ser exigida dois anos após o início da vigência do contrato e as seguintes actualizações, sucessivamente, um ano após a actualização anterior;
- 2) Sem prejuízo do previsto na alínea anterior, a renda só pode ser actualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de actualização vigentes;
- 3) O senhorio comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, ao inquilino o coeficiente de actualização e a nova renda dele resultante;
- 4) A não actualização da renda prejudica a recuperação dos aumentos não feitos no ano em curso, podendo, todavia, os coeficientes ser aplicados em anos posteriores, desde que não tenham passado mais de três anos sobre a data em que

teria sido inicialmente possível a sua aplicação.

Artigo 3.º
Coeficiente de actualização

1. O coeficiente de actualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento é o resultante da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto, apurado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, adiante designada de DSEC.

2. O coeficiente referido no número anterior é publicado por aviso da DSEC na II.ª Série do Boletim Oficial da RAEM até 30 de Outubro de cada ano.

Artigo 4.º
Arredondamento

1. A renda resultante da actualização referida no artigo anterior é arredondada para a unidade de pataca imediatamente superior.

2. O mesmo arredondamento se aplica nos demais casos de determinação da renda com recurso a fórmulas aritméticas.

Artigo 5.º
Responsabilidade civil

A actualização de rendas de imóveis para habitação em violação do regime previsto na presente lei gera responsabilidade contratual nos termos gerais do Código Civil.

Artigo 6.º
Infracções administrativas

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a actualização da renda de imóveis para habitação que exceda os limites legais fixados na presente lei é sancionada com multa de 20 000 a 200 000 patacas.

2. A multa é reduzida a um terço quando a violação dos limites legais fixados na presente lei ocorra por negligência.

3. A multa é reduzida a metade quando o infractor se apresente voluntariamente às entidades competentes para a fiscalização da presente lei.

Artigo 7.º

Reincidência

1. Considera-se reincidência a prática de uma infracção idêntica no prazo de dois anos a contar da decisão judicial ou administrativa que determinou, em definitivo, a punição ou sanção.

2. Em caso de reincidência, o limite máximo da multa aplicável é elevado de um terço.

Artigo 8.º

Responsabilidade pelo pagamento das multas

1. A responsabilidade pelo pagamento das multas recai sobre o autor das infracções administrativas previstas na presente lei.

2. Tratando-se de pessoa colectiva os administradores, gerentes e outras pessoas que exerçam, ainda que somente de facto, funções de administração ou gerência em pessoas colectivas, são subsidiariamente responsáveis pelo pagamento das multas aplicadas pela prática de infracções administrativas previstas na presente lei, por factos praticados no período de exercício do seu cargo, salvo se provarem que exerceram as suas funções com zelo e diligência e não foi por culpa sua que a pessoa colectiva praticou a infracção punida.

3. Se forem várias as pessoas responsáveis nos termos do número anterior, a sua responsabilidade é solidária.

Artigo 9.º

Responsabilidade penal

Quem, aproveitando-se da situação de especial vulnerabilidade de outrem, levar o inquilino a aceitar um aumento de renda em manifesto excesso do limite legalmente previsto na presente lei é punido com pena de prisão até 3 anos ou com pena de multa.

Artigo 10.º
Fiscalização

Compete ao Instituto de Habitação a aplicação das infracções administrativas e a fiscalização do cumprimento do regime de actualização de rendas previstas na presente lei, sem prejuízo das competências legalmente atribuídas a outras entidades.

Artigo 11.º
Destino das multas

As multas previstas na presente lei constituem receitas próprias do Instituto de Habitação.

Artigo 12.º
Direito subsidiário

Em tudo o que não se ache especialmente regulado na presente lei, aplicam-se, subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o Código Civil, o Código do Procedimento Administrativo, o Código Penal e o Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento.

Artigo 13.º
Regime transitório

1. No período de dois anos após a entrada em vigor da presente lei as rendas dos imóveis destinados a habitação não podem ser sujeitos a quaisquer aumentos ou actualizações.

2. O regime das infracções administrativas previsto no artigo 6.º e o regime de responsabilidade penal previsto no artigo 11.º aplicam-se, com as necessárias adaptações, à violação do limite previsto no número anterior.

Artigo 14.º
Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua

publicação.

Aprovada em de de 2015.

O Presidente da Assembleia Legislativa, _____

Ho Iat Seng

Assinada em de de 2015.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, _____

Chui Sai On