



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Nota justificativa

Alteração à Lei n.º 3/2010 – Proibição de prestação ilegal de alojamento

(Proposta de Lei)

A fim de combater e reprimir o fenómeno caótico de prestação ilegal de alojamento ao público em fracções habitacionais de edifícios, a Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, elaborou e implementou, em 2010, a Lei n.º 3/2010 (Proibição de prestação ilegal de alojamento). Após a sua entrada em vigor, a sociedade em geral considera que a referida lei consegue atingir os objectivos pretendidos no combate à exploração de pensões ilegais e à angariação de clientes de forma flagrante e sem escrúpulos.

No entanto, passado algum tempo após a entrada em vigor da Lei n.º 3/2010 e dada a impossibilidade de resolver eficazmente os novos problemas resultantes das pensões ilegais, a sociedade tem vindo a entender que se deve “criminalizar” os actos de exploração de pensões ilegais, com vista ao reforço dos efeitos dissuasores.

Assim, em Dezembro de 2018, o Governo da RAEM criou o Grupo de Trabalho Interdepartamental para o Estudo da Questão da Criminalização da Exploração de Pensões Ilegais. Após a auscultação, recolha e análise de opiniões, o Governo da RAEM publicou, em Novembro de 2019, o Relatório de análise sobre a necessidade de criminalização da exploração de pensões ilegais, concluindo que a “criminalização” não é um meio eficaz para a resolução dos problemas das pensões ilegais, devendo manter-se a natureza da actividade exploratória como infracção administrativa e aperfeiçoar-se o respectivo regime através da alteração da lei e de outros procedimentos administrativos.

Para o efeito, o Governo da RAEM elaborou uma proposta de lei que altera a Lei n.º 3/2010 (Proibição de prestação ilegal de alojamento).



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

O conteúdo principal da proposta de lei prende-se com o facto de existirem muitos turistas ou pessoas que permanecem temporariamente na RAEM que arrendam fracções habitacionais e exploram pensões ilegais. Para reforçar a intercepção a partir da fonte, prevê-se expressamente que os visitantes autorizados a permanecer por um período não superior a 90 dias aquando da sua entrada na RAEM apenas podem alojar-se em estabelecimentos da indústria hoteleira licenciados pelo Governo, a não ser que tenham relações familiares ou profissionais e outras relações particulares com a pessoa que presta alojamento. Em termos relativos, caso os proprietários ou os usuários arrendem as suas fracções aos referidos indivíduos ou lhes prestem alojamento de outra forma, estes são qualificados como tendo efectuado prestação ilegal de alojamento, salvo quando se trate de instituições de ensino superior, associações religiosas e demais pessoas colectivas ou instituições sem fins lucrativos que prestem alojamento devido a actividade académica, religiosa, beneficente, desportiva ou cultural. Paralelamente, a proposta de lei reforça também a fiscalização sobre os mediadores e agentes imobiliários, bem como sobre as plataformas de pesquisa e reservas *online* de hotéis ou de pensões.

Ao mesmo tempo, para reforçar a protecção dos proprietários e dos mediadores imobiliários e incentivar os proprietários a tomarem iniciativa na fiscalização e na apresentação de denúncias, no caso de proprietários que participem nas infracções às autoridades e não se tenham envolvido na exploração de pensões ilegais, podem ser dispensadas as medidas de “aposição de selo na porta da fracção” e de suspensão do abastecimento de água e de electricidade ou pode ser reduzido o prazo de aplicação destas medidas. Além disso, será criado um regime de supervisão relativamente às informações sobre os infractores que exploram pensões ilegais, permitindo aos mediadores imobiliários o acesso a essas informações através do Instituto de Habitação, para que os proprietários possam optar pelo arrendamento ou não das fracções após a avaliação dos riscos, visando evitar a violação da legislação ou que venham a ser comprometidos pelas acções dos infractores.

Por último, em relação às situações em que, antes da entrada em vigor da proposta de lei, os proprietários e os visitantes com período de permanência não superior a 90 dias tiverem celebrado o contrato de arrendamento nos termos da lei e entregue à Direcção dos Serviços de Finanças a declaração de contribuição predial relativa a esta relação de arrendamento, a proposta de lei prevê uma disposição transitória, não considerando ilegal esta prestação de alojamento antes do termo desse contrato de arrendamento ou da sua renovação.