

Processo n.º 1020/2018

(Autos de recurso de decisões jurisdicionais)

Relator: Fong Man Chong

Data: 07/Março/2019

Assuntos:

- Falecimento do arrendatário do contrato de habitação social
- Requisitos para suceder na posição do arrendatário e interpretação do artigo 27º do Regulamento Administrativo nº 25/2009, de 10 de Agosto

SUMÁRIO:

I – Na sequência de falecido o arrendatário de um fogo da habitação social, atribuída no âmbito do DL nº 69/88/M, de 8 de Agosto, a questão de saber se uma outra membra (mulher do arrendatário falecido) de agregado familiar pode ou não suceder no respectivo contrato, é e deve ser resolvida no âmbito do Regulamento Administrativo nº 25/2009, de 10 de Agosto, por força do disposto no seu artigo 46º/3 (*norma transitória*).

II – Como o artigo 27º do citado Regulamento não é esclarecedor em todos os aspectos, pode existir duas leituras interpretativas possíveis:

- a) - A primeira leitura possível é a de que o artigo 27º é **um normativo autónomo**, inserido no capítulo II que regula, entre outras, a matéria de transmissão da posição contratual por motivo da morte do

arrendatário. Nesta óptica, para que possa transmitir-se tal posição contratual basta verificar-se 2 requisitos:

(1)– O membro do agregado familiar, potencial transmissário, que deve assumir o encargo de sustento da família;

(2)– Tal membro tem de reunir os requisitos do **representante do agregado familiar**.

b) – Segunda leitura interpretativa possível é a de que o artigo 27º tem de ser lido e interpretado em conjugação com o artigo 3º do mesmo Regulamento, onde **fixa os requisitos exigidos para ter acesso à habitação social** (*pela primeira vez mediante apresentação de candidatura*).

III – Em nome e por força do disposto no artigo 8º (*interpretação da lei*) do CCM que fixa as regras básicas de hermenêutica jurídica, é de entender que a primeira leitura interpretativa é mais consentânea, justa e harmónica com a *ratio legis* do artigo em causa.

IV - O artigo 27º/2 fala de **REPRESENTANTE do agregado familiar**, mas o artigo 3º/2 não fala de REPRESENTANTE, mas sim de **membro de agregado familiar**, parece que estão aqui em causa 2 conceitos diferentes. Se o legislador quisesse fixar o conteúdo de REPRESENTANTE para efeitos do diploma em causa, deveria inseri-lo no artigo 2º tal como outros conceitos, mas não foi esta opção do legislador. Em nenhum lado do Regulamento Administrativo **fala ou fixa o conceito de representante de agregado familiar, à excepção do artigo 9º/1**, mas o seu conteúdo pode ser um pouco fluído.

V - No caso, falecido o ex-arrendatário de uma habitação social, o cônjuge (mulher) passou a assumir a representação da família, patriarca, sendo certo que ela reside em Macau há apenas 6 anos, não tem que reunir os requisitos

mencionados no n.º 2 do artigo 3.º do dito Regulamento, senão o novo requisito exigido (ficar com o encargo de sustento da família) no artigo 27.º/2 torna-se inútil e excessivo, pois passa a exigir-se mais do que se exige no momento da candidatura, ou seja, de acesso originário, porque o artigo 3.º/2 nunca exige que o membro da família, ao apresentar a candidatura à habitação social, tenha que ser aquele que assume o encargo familiar!

VI - Tendo em conta a função e finalidade de atribuição de habitação social, que consiste em apoiar as pessoas e famílias que estão numa situação economicamente carecidas, necessitando deste tipo de habitação social de renda relativamente mais baixa, no caso, a situação da Requerente está abrangida nestes termos. Atenção, não estamos numa *situação originária* de acesso à habitação social, mas sim estamos perante uma situação superveniente, em que *a família já se encontra instalada na fracção autónoma de habitação social, o que merece uma especial atenção do legislador.*

VII – Uma vez que a Recorrente (*mulher do ex-arrendatário falecido*) preencheu os 2 requisitos exigidos pelo artigo 27.º do citado Regulamento Administrativo, deve deferir-se a sua pretensão, no sentido de lhe ser transferida a posição contratual em causa.

VIII – Não assim actuou a Entidade Administrativa recorrida, cometeu um erro na interpretação e aplicação do normativo em causa, um erro no pressuposto de direito, vício que contamina forçosamente a decisão administrativa ora posta em crise, o que impõe a anulação da decisão administrativa e também da sentença administrativa confirmativa do acto viciado.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo n.º 1020/2018

(Autos de recurso de decisões jurisdicionais)

Data : 7/Março/2019

Recorrente : B (B)

Entidade Recorrida : **Presidente do Instituto de Habitação (房屋局局長)**

*

ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA RAEM:

I – RELATÓRIO

B (B), Recorrente, devidamente identificada nos autos, não se conformando com a sentença proferida pelo Tribunal Administrativo, datada de 27/07/2018, que julgou improcedente recurso contencioso interposto, veio, em 05/10/2018, interpor o presente recurso jurisdicional para este TSI, com os fundamentos constantes de fls. 155 a 167, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 本平常上訴的標的為原審行政法院法官 閣下於 2018 年 7 月 27 日作出的判決書，當中包括第 4 頁第 4 段及第 4 頁第 5 段至第 8 頁第 3 段。
2. 上訴的依據為『未有就其應審理之問題表明立場』及『錯誤適用法律』的瑕疵。
3. 首先，原審行政法院法官 閣下在被上訴的判決書中指稱：“(...)就其於起訴狀第 48 條之陳述中概括地指出被訴行為存在欠缺說明理由之瑕疵而違反法律，考慮起訴狀內文及結

論部分均沒有對此項法律依據作出任何具體陳述，基於此，此一訴訟理由不獲受理。”(見判決書第 4 頁第 4 段)

4. 上訴人 **B** 在其起訴狀第 33 條已作出具體陳述。

5. 而被上訴實體房屋局局長 閣下在其答辯書狀的第 50 條至第 54 條中已清楚地作陳述該問題。

6. 而上訴人 **B** 在其非強制性陳述書狀的 NN)項至 TT)項又再作具體陳述。

7. 而被上訴實體房屋局局長 閣下亦提交非強制性法律陳述，並在第 27 項至第 33 項針對上訴人 **B** 所提出的沾有欠缺說明理的瑕疵發表意見。

8. 因此，按照上訴人 **B** 及被上訴實體房屋局局長 閣下在訴辯書狀階段已就上訴人所提出的【沾有欠缺說明理由之瑕疵】問題作了充份而具體的陳述。

9. 然而，原審行政法院法官 閣下卻沒有對此問題表明立場，反之，原審行政法院法官 閣下在被上訴的判決書中清楚地作解釋(儘管上訴人 **B** 並不認同)

10. 原審行政法院法官 閣下亦沒有在補正批示中著令上訴人 **B** 為此作彌補或改正。

11. 因此，上訴人 **B** 認為被上訴的判決書沾有『未有就其應審理之問題表明立場』的瑕疵，應被宣告無效。

12. 倘不如此認為，則懇請尊敬的法官 閣下考慮以下的依據

13. 被上訴的判決書第 7 頁第 2 段至第 8 頁第 3 段沾有『錯誤適用法律』的瑕疵。

14. 正如《民法典》第 8 條第 1 款規定：“法律解釋不應僅限於法律之字面含義，當應尤其考慮有關法制之整體性、制定法律時之情況及適用法律時之特定狀況，從有關文本得出立法思想”。

15. 根據八月八日第 69/88/M 號法令第 3 條的規定，獲賦予分配社會房屋的包括具備居住本澳及經濟狀況薄弱等一般要件的家團。

16. 而根據該法令第 2 條 c)項的規定，所謂居住本澳是指擁有澳門行政當局發出的身分證明文件及長久而無間斷地居住本澳超過五年。

17. 因此，既然第 25/2009 號行政法規第 46 條第 1 款對根據八月八日第 69/88/M 號法令參加申請被列入總名單的候選人，並獲承租房屋的條件不適用該行政法規第三條第二款及第

四款(一)項的規定，但原承租人死亡而引致承租人地位移轉予承擔家庭生活負擔的家團成員卻受該行政法規第三條第二款及第四款(一)項的制約？

18. 更甚者，原審行政法院法官 閣下在被上訴的判決書中已指出：“*同時，根據上指令第 20 條之規定，訂定社會房屋單位承租人包括“競投人及競投家團之代表”，可見，“家團代表”之概念早已於舊法生效時存在。*”

19. 反之，根據作為第 25/2009 號行政法規的補充性規則的第 296/2009 號行政長官命令，並沒有明示廢止八月八日第 69/88/M 號法令第 2 條的規定，而是在該行政長官命令的第 2 款明確規定：“*為適用本規章的規定，(…)*”。

20. 對於這問題，葡國 Acórdão n.º 287/90, in Acórdão do Tribunal Constitucional, 17.º vol., pág. 159 為我們解釋。

21. 因此，第 25/2009 號行政法規第 46 條的過渡性規定，既然對參加申請被列入總名單的候選人無須要求在澳門居至少 7 年，自然，對因承租人死亡而獲移轉承租人地位亦符合上指的民主法治國原則。

22. 因此，上訴人 **B** 認為被上訴的原判法院判決沾有『錯誤適用法律』的瑕疵，故應被宣告無效。

* * *

Citada a Entidade Recorrida, o Senhor **Presidente do Instituto de Habitação** veio contestar o recurso com os fundamentos constantes de fls. 169 a 173, tendo formulado as seguintes conclusões:

i. 上訴人 **B** 認為原審法院於 2018 年 7 月 27 日作出之判決書(以下簡稱為“被上訴判決”)沾有遺漏審理以及錯誤適用法律之瑕疵。除了應有之尊重外，被上訴人並不同意有關主張：

ii. 上訴人認為其在起訴狀以及非強制陳述中均有針對欠缺說明理由之瑕疵作出“充份而具體的陳述”，故被上訴之裁判因沒有對此一問題作出審理而無效。

iii. 上訴人明顯混淆了《行政訴訟法典》第 51 條第 1 款以及《民事訴訟法典》第 397 條第 1 款，後者僅規定，因起訴狀在闡述所指稱之事實事宜方面有不足或不準確之處者，法

官得(即“可以”而非強制)請原告更正或補充起訴狀之內容，故載於陳述書第 12 及 13 條之主張並不成立。

iv. 此外，縱然根據《民事訴訟法典》第 563 條第 1 款之規定，法官應解決當事人交由其審理之所有問題；但根據澳門之一般司法見解，各方提出的、單純為了說明其要求之論點不應視為“問題”，法官僅須對原告提出的請求進行審理及考慮為此提出的訴因。

v. 根據被上訴判決：針對司法上訴人在起訴狀中具體陳述之訴訟理由進行審理前，有必要指出，就其於起訴狀第 48 條之陳述概括地指出被訴行為存在欠缺說明理由之瑕疵而違反法律，考慮起訴狀內文及結論部分均沒有對此項法律依據作出任何具體陳述，基於此，此一訴訟理由不獲受理。

vi. 由此可見，被上訴之裁判針對所提出的問題發表了意見：其認為司法上訴人僅概括地提出有關陳述及論點，故並不能說被上訴判決因遺漏審理而沾有無效之瑕疵。

vii. 關於上訴人所提出之錯誤適用法律的瑕疵，被上訴人同樣亦認為其是沒有道理的。

viii. 第 25/2009 號行政法規第 46 條第 3 條明確地指出該行政法規第二章適用於該行政法規生效前所訂立的租賃合同，故該行政法規第 27 條之規定適用於 **C** 與**澳門特別行政區房屋局**簽訂之社會房屋租賃合同實屬毋庸置疑。

ix. 正如原審法院一再重申，獲移轉承租人的地位的家團成員需符合家團代表要件，即載於該行政法規第 3 條第 2 款之規定，當中尤其包括“在澳門特別行政區居留至少七年”以及“持有澳門特別行政區永久性居民身份證”之要件。

x. 毫無疑問的是，上訴人及其女兒在 **C** 死亡當天於澳門居留不足七年，且彼等當時均僅持有澳門特別行政區非永久性居民身份證；同時，亦沒有出現第 25/2009 號行政法規第 8 條第 1 條所述之例外情況。

xi. 儘管適用第 25/2009 號行政法規第 46 條第 3 條及第 27 條之規定的結果並非如上訴人所願，且上訴人亦提出多個不認同適用上述規定的主張；但不應忘記的是 *Dura lex sed lex* 之原則，在任何情況下皆應遵守法律規定。

xii. 綜言之，被上訴判決並不沾有“錯誤適用法律”之瑕疵。

* * *

O Digno. Magistrado do Ministério Público junto do TSI emitiu o seguinte duto parecer (fls. 239 e 240):

No âmbito do recurso contencioso de anulação n.º 2553/2017-ADM, em que era visado o despacho de 31 de Março de 2017, da autoria do Exm.º Presidente do Instituto da Habitação, foi proferida, em 27 de Julho de 2018 a sentença de fls. 143 e seguintes, do Tribunal Administrativo, a negar provimento ao recurso contencioso interposto daquele despacho.

É desta sentença que vem interposto o presente recurso jurisdicional, em cuja alegação a recorrente lhe imputa nulidade por omissão de pronúncia e erro de julgamento por incorrecta aplicação das normas atinentes à caducidade do arrendamento de fogos sujeitos ao regime da habitação social.

Vejamos a questão da omissão de pronúncia.

Assevera a recorrente que, tendo imputado ao acto contenciosamente recorrido o vício de forma por falta de fundamentação, a sentença impugnada não abordou nem decidiu tal questão, o que, a seu ver, configura a nulidade por omissão de pronúncia prevista no artigo 571.º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil.

A certo passo da sentença pode ler-se que *...importa apontar que o artigo 48.º da petição de recurso alegou sucintamente que o acto recorrido violou a lei por padecer do vício de falta de fundamentação. Considerando-se a falta de especificação, no corpo e na conclusão da petição de recurso, do fundamento jurídico invocado, não se atende a este motivo do recurso.*

Como se vê deste pequeno trecho, o tribunal declinou expressamente conhecer do aventado vício de forma. E explicou a razão que o levou a tal, argumentando que não foram explicitadas as razões da invocação do vício, o que equivale por dizer que não foi exposta a respectiva causa de pedir. Isto é o bastante, cremos, para se ter por satisfeito o dever de pronúncia, que se basta com a justificação das razões pelas quais o juiz se abstém de abordar e decidir a questão. Como salienta Alberto dos Reis, em anotação ao então 668.º

artigo do Código de Processo Civil português (Código de Processo Civil Anotado, vol. V, 3.^a Ed. Reimpressão, a pgs. 143), *...uma coisa é o tribunal deixar de pronunciar-se sobre questão que devia apreciar, outra invocar razão, boa ou má, procedente ou improcedente, para justificar a sua abstenção.*

Termos em que improcede a suscitada nulidade.

Quanto ao erro de julgamento, está em causa a caducidade do arrendamento, por morte do arrendatário, e o artigo 27.º do Regulamento Administrativo 25/2009, que prevê tal matéria.

A recorrente entende, em essência, que *os requisitos do representante do agregado familiar* a que alude o n.º 2 do referido artigo 27.º são os previstos no Decreto-Lei n.º 69/88/M, devido ao estipulado na norma transitória do n.º 1 do artigo 46.º do referido Regulamento Administrativo, onde se exclui a aplicação do artigo 3.º, n.ºs 2 e 4, alínea 1), deste Regulamento Administrativo, às candidaturas admitidas antes da sua entrada em vigor. Diferente entendimento teve a sentença recorrida que, chamando à colação o n.º 3 daquele artigo 46.º, considerou que os *requisitos do representante do agregado familiar* a que alude o n.º 2 do artigo 27.º do Regulamento Administrativo 25/2009 são os previstos neste Regulamento e nomeadamente no seu artigo 3.º.

Não podemos deixar de acompanhar a interpretação adoptada pela decisão recorrida, pois cremos ser a que colhe o apoio da lei. Na verdade, a norma transitória do n.º 1 do artigo 46.º do Regulamento Administrativo 25/2009, onde se prevê a exclusão da aplicação do artigo 3.º, n.ºs 2 e 4, alínea 1), deste Regulamento Administrativo, reporta-se a candidaturas pendentes. E essa não é evidentemente a situação da recorrente. Para si, e para o agregado em que estava inserida, essa fase de candidatura já fora ultrapassada quando entrou em vigor o Regulamento Administrativo 25/2009. Nesta ocasião já havia sido firmado e já estava a vigorar um contrato de arrendamento contemplando o agregado da recorrente, pelo que a norma transitória a considerar é a do n.º 3 do falado artigo 46.º. E esta manda aplicar aos contratos vigentes o regime do novo diploma, pelo que os requisitos a observar,

nos termos do artigo 27.º do Regulamento Administrativo 25/2009, terão que ser os previstos neste mesmo regulamento.

Daí que se afigure igualmente improcedente este fundamento do recurso.

Ante o exposto, e na improcedência dos vícios imputados à sentença recorrida, deve negar-se provimento ao recurso jurisdicional.

* * *

Foram colhidos os vistos legais.

Cumpre analisar e decidir.

* * *

II – PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade “*ad causam*”.

Não há excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS

São os seguintes elementos considerados assentes, extraídos do processo principal e do processo administrativo com interesse para a decisão da causa:

- 於 2000 年 3 月 7 日，司法上訴人配偶 C 向房屋局遞交社會房屋之租賃競投報名表，報名表編號：24****，家團成員只有 C(見附卷第 1 頁至第 2 頁及其背頁，有關內容在此視

為完全轉錄)。

- 於 2003 年 6 月 9 日, C 與房屋局簽訂社會房屋租賃合同, 承租位於澳門.....街...號.....新邨...樓...座單位, 家團編號: R23****, 家團成員只有 C(見附卷第 23 頁至第 24 頁, 有關內容在此視為完全轉錄)。

- 於 2004 年 3 月 29 日, C 向房屋局遞交申請表, 請求增加司法上訴人及女兒 D 為家團成員(見附卷第 30 頁, 有關內容在此視為完全轉錄)。

- 於 2005 年 1 月 19 日, C 向房屋局遞交聲明書, 聲明同意遷往澳門.....街...號.....花園第...座...樓...座(T2)單位(見附卷第 49 頁, 有關內容在此視為完全轉錄)。

- 於 2005 年 3 月 14 日, C 與房屋局重新簽訂社會房屋租賃合同, 承租上述單位, 家團成員包括 C、司法上訴人及女兒 D(見附卷第 55 頁至第 56 頁, 有關內容在此視為完全轉錄)。

- 於 2011 年 4 月 20 日, 司法上訴人及女兒獲發給澳門永久性居民身份證(見附卷第 75 頁及卷宗第 16 頁, 有關內容在此視為完全轉錄)。

- 於 2017 年 3 月 2 日, 房屋局透過編號: 1703020061/DHS 公函, 通知 C 於指定日期及時間前往房屋局提交指定文件及商談更新租賃合同之事宜(見附卷第 71 頁及其背頁, 有關內容在此視為完全轉錄)。

- 於 2017 年 3 月 20 日, 司法上訴人向房屋局提交 C 之骨灰安放證書及火化證等文件, 當中載明 C 於 2010 年 3 月 19 日去世(見附卷第 72 頁至第 75 頁, 有關內容在此視為完全轉錄)。

- 於 2017 年 3 月 21 日, 司法上訴人向房屋局遞交聲明書, 以符合社會房屋單位承租人之要件為由, 請求轉換其為上述社會房屋單位之承租人(見附卷第 79 頁, 有關內容在此視為完全轉錄)。

- 於 2017 年 3 月 31 日, 被上訴實體作出批示, 同意編號: 0782/DHP/DHS/2017 建議書之內容, 指出司法上訴人及其女兒於涉案社會房屋單位承租人 C 死亡當天不符合第 25/2009 號行政法規第 3 條第 1 款 2) 項之規定, 且司法上訴人沒有遞交任何疾病證明文件, 以證明其患有嚴重疾病或精神病等, 不符合第 25/2009 號行政法規第 8 條 1) 項之規定, 故決定不批准司法上訴人轉換為家團代表, 並發函回覆司法上訴人其家團須於 2017 年 5 月 19 日退還該社會房屋單位(見附卷第 80 頁及其背頁, 有關內容在此視為完全轉錄)。

- 於 2017 年 4 月 5 日，房屋局透過編號：1703290036/DHS 公函，將上述決定通知司法上訴人，並在通知書上指出倘司法上訴人不依期退回該社會房屋單位，將會被強制執行救遷，同時指出司法上訴人可於指定期間內向被上訴實體提出聲明異議，或向行政法院提起司法上訴(見附卷第 81 頁至第 82 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

- 於 2017 年 4 月 12 日，司法上訴人向司法援助委員會提出司法援助申請(見卷宗第 17 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

- 司法上訴人之司法援助申請獲得批准，並自 2017 年 6 月 27 日起轉為不可申訴(見卷宗第 63 頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

- 於 2017 年 7 月 25 日，司法上訴人之委任訴訟代理人針對上述決定向本院提起效力之中止的保存程序。同年 9 月 19 日，本院裁定因不符合《行政訴訟法典》第 121 條第 1 款 a)項規定之要件，不批准司法上訴人提出之中止行政行為效力之請求，有關判決自同年 10 月 4 日起轉為確定(見本院編號：146/17-SE 效力之中止卷宗第 2 頁、第 114 頁至第 117 頁及其背頁與第 120 頁)。

- 同日，司法上訴人之委任訴訟代理人針對同一決定向本院提起司法上訴。

* * *

IV - FUNDAMENTOS

Como o presente recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal Administrativo, importa ver o que este decidiu. Este afirmou:

B，詳細身分資料記錄於卷宗內(下稱司法上訴人)，就房屋局局長(下稱被上訴實體)在編號：0782/DHP/DHS/2017 建議書上作出不批准其轉換為社會房屋家團承租人，並通知其須於 2017 年 5 月 19 日退還涉案社會房屋單位之決定，向本院提起本司法上訴，要求宣告被訴行為因侵犯司法上訴人之基本權利而屬無效，或裁定被訴行為因存在錯誤解釋及適用法律之瑕疵而違反《行政程序法典》的相關規定及違反法定原則而應予撤銷；同時，請求本院命令被上訴實體因司法上訴人符合社會房屋承租人地位移轉的要件並辦理有關繼承 C 的承租人地位，或為司法上訴人辦理申請社會房屋的手續。

*

被上訴實體提交答辯，反駁司法上訴人提出之訴訟理由，要求駁回司法上訴人提出

之訴訟請求。

*

於法定期間內，訴訟雙方均提交非強制性陳述，維持訴辯書狀之結論，司法上訴人同時提出請求，要求本院考慮其女兒已獲批准從家團成員中刪除之嗣後事實，並命令被上訴實體向本院提供相關證明文件(見卷宗第 101 頁至第 120 頁及第 121 頁至第 137 頁)。

*

駐本院檢察官發表意見，認為司法上訴人提出的上訴依據皆不成立，其提出的全部請求(包括合併請求)應予否決，建議裁定司法上訴人敗訴(見卷宗第 138 頁至第 141 頁及其背頁，有關內容在此視為完全轉錄)。

*

本院對此案有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性。

不存在待解決的無效，抗辯或其他先決問題以妨礙審理本案的實體問題。

*

根據本卷宗及其附卷資料，本院認定以下對案件審判屬重要的事實：

(.....)

*

針對司法上訴人在起訴狀中具體陳述之訴訟理由進行審理前，有必要指出，就其於起訴狀第 48 條之陳述中概括地指出被訴行為存在欠缺說明理由之瑕疵而違反法律，考慮起訴狀內文及結論部分均沒有對此項法律依據作出任何具體陳述，基於此，此一訴訟理由不獲受理。

*

儘管司法上訴人在起訴狀中提出眾多爭訟理由(包括認為被訴行為違反法律、其作為澳門居民受《澳門特別行政區基本法》所保障之享受社會福利之權利、合法性原則、謀求公共利益及保護居民權益原則、平等原則、適度原則及善意原則)，然而，綜合其作出之陳述，爭辯之根本在於分析司法上訴人配偶所簽訂之社會房屋租賃合同應適用的法律規定。

附卷資料證實，司法上訴人配偶 C 與司法上訴人及女兒 D 組成三人家團，C 於 2005 年 3 月 14 日以家團代表身分與房屋局重新簽訂社會房屋租賃合同，承租涉案 T2 規格社會房屋單位。

當時生效的為經六月一日第 28/92/M 號法令部分廢止、第 3/2000 號行政長官批示重新公布並經第 32/2003 號行政法規修改的八月八日第 69/88/M 號法令，與現行第 25/2009 號行政法規所規範之標的相同，皆為訂定由房屋局負責管理且作社會房屋用途的樓宇或房屋的分配、租賃及管理制度。關於社會房屋租賃合同之失效，八月八日第 69/88/M 號法令第 45 條以相反方式指出在何種情況下社會房屋單位承租人之死亡並不導致相關租賃合同失效，當中規定：

“第四十五條
(承租人之死亡)

- 一、如承租人死亡，而在合同內登記之家團任一成員又或其間出生或被收養之子女仍在世，則租賃不因承租人死亡而失效，但應根據第三十一條之規定調整租金。
- 二、承租人之地位移轉予承擔家庭生活負擔之家團成員。
- 三、如兩個或兩個以上家團成員符合上款所指之情況，則房屋局有權決定其中誰人獲移轉上述地位。”

按照同一法令第 2 條 b)項之規定：“家團——以婚姻、事實婚姻、血親、姻親及收養等為聯繫而共同生活及居住之人”，可見倘社會房屋單位承租人死亡時只要存在生存之家團成員又或於租賃期間出生或被收養之子女，則社會房屋租賃合同不因承租人死亡而失效。

同時，根據上指法令第 20 條之規定，訂定社會房屋單位承租人包括“競投人及競投家團之代表”，可見“家團代表”之概念早已於舊法生效時存在。

至於第 25/2009 號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》對上述法令引入之修改及部分廢止，明文廢止八月八日第 69/88/M 號法令第 45 條之規定，上述行政法規載有以下規定：

“第三條
承租房屋的要件

- 一、在澳門特別行政區居住的經濟狀況薄弱的家團或個人，可申請承租上條所指的社會房屋。
- 二、申請必須由家團中一名同時具備下列條件的家團成員提出：
 - (一) 年滿十八歲；
 - (二) 在澳門特別行政區居留至少七年；
 - (三) 持有澳門特別行政區永久性居民身份證。
- 三、家團成員的配偶須載於同一申請表內，但配偶非為澳門特別行政區居民除外。
- 四、經濟狀況薄弱的家團內的任一成員及其配偶：

(一) 自提交申請表期限結束之日起的前三年內，不得為或不曾為澳門特別行政區任何樓宇或獨立單位的所有人或預約買受人，或澳門特別行政區任何私產土地的所有人或承批人；

.....

第二十七條

承租人的死亡

一、如承租人死亡，而在合同內登記的家團中任一成員在世，則租賃不因承租人死亡而失效，且適用第十五條的規定。

二、承租人的地位移轉予承擔家庭生活負擔且符合家團代表要件的家團成員。

三、如兩個或兩個以上家團成員符合上款所指的情況，則房屋局有權決定其中誰人獲移轉上述地位。

第四十六條

過渡性規定

一、本行政法規生效前已根據八月八日第 69/88/M 號法令參加申請被列入總名單的候選人，其獲承租房屋的條件按本行政法規的規定處理，但不適用第三條第二款及第四款（一）項的規定。

二、在本行政法規生效後，對按八月八日第 69/88/M 號法令的規定向房屋局遞交的“報名表”應理解為本行政法規所規定的“申請表”。

三、本行政法規第二章關於租賃部分的規定適用於在本行政法規生效前所訂立的租賃合同。

第四十七條

廢止性規定

廢止八月八日第 69/88/M 號法令，但第二十一條、第二十四條、第四十二條、第四十四條第三款、第四十六條、第八十一條第三款及第八十二條除外。

第四十八條

生效

本行政法規自公佈翌日起生效。”

由於第 25/2009 號行政法規第 46 條第 3 款的規定指出：“本行政法規第二章關於租賃部分的規定適用於在本行政法規生效前所訂立的租賃合同”，可見載於第 25/2009 號行政法規第二章第三節之租賃合同失效原因——由第 27 條所規範因社會房屋單位承租人死亡所致之合同

失效(當不存在承擔家庭生活負擔且符合家團代表要件之在生家團成員)之規定，並未排除適用於八月八日第 69/88/M 號法令生效時訂立之社會房屋租賃合同。

事實上，第 25/2009 號行政法規第 46 條規定針對依據八月八日第 69/88/M 號法令參加申請且被列入總名單的候選人而訂立之過渡制度，以排除對該等候選人適用第 25/2009 號行政法規第 3 條第 2 款及第 4 款 1)項之規定，即該等被列入總名單的候選人並不需遵守家團代表須滿足年滿十八歲、在澳門特別行政區居留至少七年及持有澳門特別行政區永久性居民身份證之要件，並僅指向尚未與房屋局訂立租賃合同之候選人，與司法上訴人之情況並不相同。

因此，自第 25/2009 號行政法規生效後發生之承租人死亡情況，固然應按第 25/2009 號行政法規第 27 條之規定作處理，從而獲移轉承租人身份之家團成員，需符合同一行政法規所訂定之家團代表要件，即第 296/2009 號行政長官批示第 2 條經配合第 25/2009 號行政法規第 3 條第 2 款所規定之家團代表要件。

此一理解亦符合《民法典》第 11 條第 2 款下半部分規定所指：“…然而，如法律直接對特定法律關係之內容作出規定，而不考慮引致該法律關係之事實，則應視該法律所規範者，包括在其開始生效日已設立且仍存在之法律關係。”

另一方面，根據《民法典》第 8 條所規定之解釋規則，司法上訴人主張第 25/2009 號行政法規第 46 條第 3 款規定之反義解釋，實為排除適用同一行政法規第二章以外規定之說法，顯然站不住腳。

綜上分析，由於司法上訴人及其女兒於配偶(承租人)死亡時尚未在澳門特別行政區居留至少七年並持有澳門特別行政區永久性居民身份證，故此，根據第 25/2009 號行政法規第 27 條第 2 款之規定，司法上訴人或其女兒皆不可以家團成員身分繼受承租人之地位以阻礙涉案社會房屋租賃合同之失效，可見被上訴實體以司法上訴人在其配偶去世時未在澳門特別行政區居留至少七年而不符合家團代表要件為由否決其轉換為家團代表之申請，並無違反第 25/2009 號行政法規第 3 條第 2 款 2)項¹及第 27 條第 1 款與第 2 款之規定。

即使司法上訴人早已於 2004 年取得居留權，然而，從社會房屋制度所欲尋求將緊絀的公共房屋資源作公平及合理分配、以解決經濟狀況薄弱群體在本澳居住需求之角度考慮，未見作出申請人要件之限制與《澳門特別行政區基本法》第 39 條及第 41 條所規定之澳門居民依法享有社會福利之權利出現抵觸，故此，被上訴實體因應司法上訴人不符法律所訂定之家團代表要

¹ 根據載有被訴行為之編號：0782/DHP/2017 建議書第 7 點之內容，其引述的第 25/2009 號行政法規第 3 條第 1 款 2)項之規定，綜合該建議書上之分析及同一法律規定之行文，顯然存在筆誤。

件而否決其轉換為家團代表之請求，未見違反社會房屋制度所欲謀求之公共利益，從而出現違反《行政程序法典》第 4 條所規定之謀求公共利益及保護居民權益原則之瑕疵。

由於按照第 25/2009 號行政法規第 27 條之規定，因原承租人死亡為導致社會房屋租賃合同失效之原因，且僅當存在生存並符合家團代表要件之家團成員獲確認為替代原承租人之合同地位，才可阻礙合同因承租人死亡而失效，可以合理預期，否決司法上訴人之申請意味同時宣告涉案社會房屋租賃合同因承租人死亡而失效。根據同一行政法規第 47 條、經配合八月八日第 69/88/M 號法令第 46 條及第 42 條第 1 款之規定，可見司法上訴人於上述合同失效後，需於 30 日內遷出涉案社會房屋單位，否則將被強制執行搬遷。

而房屋局於審批司法上訴人是否符合獲移轉承租人合同地位之要件時，顯然不享有任何裁量之空間，只要司法上訴人不能符合第 25/2009 號行政法規第 27 條第 2 款配合第 3 條第 2 款規定之家團代表要件，行政當局作出不批准其替代原承租人的決定是被限定的，屬行使受限定權力而非自由裁量權，固然無需討論被上訴實體作出否決司法上訴人之請求時，是否抵觸皆屬行使自由裁量權時所應遵循之所應遵循之平等原則、適度原則及善意原則²。

綜合上述，被訴行為違反合法性原則之指控，應被裁定不成立。

綜上所述，本院判處本司法上訴敗訴，裁定司法上訴人提出之訴訟請求不成立。

訴訟費用由司法上訴人承擔，司法費訂為 6UC，因司法上訴人之司法援助請求已獲得批准，故無需支付本案之訴訟費用(見第 13/2012 號法律《司法援助的一般制度》第 2 條之規定)。

登錄本判決及依法作出通知。

*

Quid Juris?

Neste recurso jurisdicional a Recorrente veio a suscitar essencialmente 2 questões:

- 1) - Nulidade da sentença recorrida por omissão de pronúncia;
- 2) – Nulidade da mesma por erro de julgamento, resultante da incorrecta aplicação das normas atinentes à caducidade do arrendamento de

² 參見中級法院於 2018 年 2 月 1 日在編號：26/2017 卷宗、於 2016 年 7 月 7 日在編號：434/2015 卷宗及於 2014 年 3 月 20 日在編號：955/2012 卷宗作出之裁判，以及終審法院於 2016 年 1 月 13 日在編號：79/2015 卷宗、於 2014 年 4 月 9 日在編號：14/2014 卷宗及於 2012 年 5 月 9 日在編號：13/2012 卷宗作出之裁判。

fogos sujeitos ao regime da habitação social.

*

Comecemos pela primeira questão.

O Recorrente alegou da seguinte forma neste ponto:

23. 本平常上訴的標的為原審行政法院法官 閣下於 2018 年 7 月 27 日作出的判決書，當中包括第 4 頁第 4 段及第 4 頁第 5 段至第 8 頁第 3 段。

24. 上訴的依據為『未有就其應審理之問題表明立場』及『錯誤適用法律』的瑕疵。

25. 首先，原審行政法院法官 閣下在被上訴的判決書中指稱：“(…)就其於起訴狀第 48 條之陳述中概括地指出被訴行為存在欠缺說明理由之瑕疵而違反法律，考慮起訴狀內文及結論部分均沒有對此項法律依據作出任何具體陳述，基於此，此一訴訟理由不獲受理。”（見判決書第 4 頁第 4 段）

26. 上訴人 B 在其起訴狀第 33 條已作出具體陳述。

27. 而被上訴實體房屋局局長 閣下在其答辯書狀的第 50 條至第 54 條中已清楚地作陳述該問題。

28. 而上訴人 B 在其非強制性陳述書狀的 NN)項至 TT)項又再作具體陳述。

29. 而被上訴實體房屋局局長 閣下亦提交非強制性法律陳述，並在第 27 項至第 33 項針對上訴人 B 所提出的沾有欠缺說明理的瑕疵發表意見。

30. 因此，按照上訴人 B 及被上訴實體房屋局局長 閣下在訴辯書狀階段已就上訴人所提出的【沾有欠缺說明理由之瑕疵】問題作了充份而具體的陳述。

31. 然而，原審行政法院法官 閣下卻沒有對此問題表明立場，反之，原審行政法院法官 閣下在被上訴的判決書中清楚地作解釋(儘管上訴人 B 並不認同)

32. 原審行政法院法官 閣下亦沒有在補正批示中著令上訴人 B 為此作彌補或改正。

33. 因此，上訴人 B 認為被上訴的判決書沾有『未有就其應審理之問題表明立場』的瑕疵，應被宣告無效。

É de ver que, nesta parte, a Recorrente que imputou ao acto contenciosamente recorrido o vício de forma por falta de fundamentação,

porque a sentença impugnada não abordou nem decidiu tal questão, o que, a seu ver, configura a nulidade por omissão de pronúncia prevista no artigo 571.º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil.

A certo passo da sentença pode ler-se que ... importa apontar que o artigo 48.º da petição de recurso alegou genericamente que o acto recorrido violou a lei por padecer do vício de falta de fundamentação. Considerando-se a falta de especificação, no corpo e na conclusão da petição de recurso, do fundamento jurídico invocado, não se atende a este motivo do recurso.

Como se vê deste pequeno trecho, o tribunal declinou expressamente conhecer do aventado vício de forma. E explicou a razão que o levou a tal, argumentando que não foram explicitadas as razões da invocação do vício, o que equivale por dizer que não foi exposta a respectiva causa de pedir.

Neste ponto, cremos, para se ter por satisfeito o dever de pronúncia, que se basta com a justificação das razões pelas quais o juiz se abstém de abordar e decidir a questão. Como salienta Alberto dos Reis, em anotação ao então 668.º artigo do Código de Processo Civil português (Código de Processo Civil Anotado, vol. V, 3.ª Ed. Reimpressão, a págs. 143), *...uma coisa é o tribunal deixar de pronunciar-se sobre questão que devia apreciar, outra invocar razão, boa ou má, procedente ou improcedente, para justificar a sua abstenção.*

Aliás, para que o Tribunal possa se pronunciar sobre determinado assunto, é preciso que este esteja alegado, ou seja, existir algo concreto para que o Tribunal possa trabalhar nele. No caso, apenas temos afirmações abstractas nas conclusões, obviamente o que não é suficiente, nem é este modelo que o legislador estatui em matéria de recurso, razão pela qual **é de julgar improcedente a argumentação produzida pela Recorrente nesta parte do recurso.**

*

Passemos a conhecer da 2ª questão suscitada.

Quanto ao erro de julgamento, está em causa a caducidade do arrendamento, por morte do arrendatário, e o artigo 27.º do Regulamento Administrativo 25/2009, que prevê tal matéria.

A Recorrente entende, em essência, que os *requisitos do representante do agregado familiar* a que alude o n.º 2 do referido artigo 27.º são os previstos no Decreto-Lei n.º 69/88/M, devido ao estipulado na norma transitória do n.º 1 do artigo 46.º do referido Regulamento Administrativo, onde se exclui a aplicação do artigo 3.º, n.ºs 2 e 4, alínea 1), deste Regulamento Administrativo, às candidaturas admitidas antes da sua entrada em vigor.

Diferente entendimento teve a sentença recorrida que, chamando à colação o n.º 3 daquele artigo 46.º, considerou que os *requisitos do representante do agregado familiar* a que alude o n.º 2 do artigo 27.º do Regulamento Administrativo 25/2009 são os previstos neste Regulamento e nomeadamente no seu artigo 3.º.

Na sentença recorrida foram abordadas as seguintes ideias:

- A norma transitória do n.º 1 do artigo 46.º do Regulamento Administrativo 25/2009, onde se prevê a exclusão da aplicação do artigo 3.º, n.ºs 2 e 4, alínea 1), deste Regulamento Administrativo, reporta-se a candidaturas pendentes. E essa não é evidentemente a situação da recorrente.

- Para a Recorrente, e para o agregado em que estava inserida, essa fase de candidatura já fora ultrapassada quando entrou em vigor o Regulamento Administrativo 25/2009.

- Nesta ocasião já havia sido firmado e já estava a vigorar um contrato de arrendamento contemplando o agregado da Recorrente, pelo que a norma transitória a considerar é a do n.º 3 do falado artigo 46.º.

- E esta manda aplicar aos contratos vigentes o regime do novo diploma, pelo que os requisitos a observar, nos termos do artigo 27.º do Regulamento Administrativo nº 25/2009, terão que ser os previstos neste mesmo regulamento.

Para nós, **dúvida não sobra que é o Regulamento Administrativo no 25/2009, de 10 de Agosto, aplicável, é este que rege a situação *sub judice*,** por força do disposto no artigo 46º/3 já acima visto.

E por força deste normativo, somos obrigados a recorrer ao artigo 27º (morte do arrendatário) do citado Regulamento, que consagra os seguintes termos:

1. O arrendamento não caduca por morte do arrendatário **se lhe sobreviver qualquer dos membros do agregado familiar inscrito no contrato,** sendo aplicável o disposto no artigo 15.º

2. A transmissão da posição de arrendatário defere-se **ao membro do agregado familiar que ficar com o encargo de sustento da família e que reúna os requisitos do representante do agregado familiar.**

3. Coexistindo dois ou mais membros do agregado familiar na situação referida no número anterior, compete ao IH decidir a qual deles se defere aquela posição.

Como é este normativo que vem fornecer soluções possíveis à questão em análise, temos de o analisar e interpretar *de forma sistemática e racional*.

Começando pelo número 1 do artigo citado.

Não é difícil verificar-se que este número visa proteger preferencialmente os interesses da manutenção da relação locatícia em habitação social quando ocorreu a morte do primitivo arrendatário, optando pela solução de que a morte do arrendatário não faz cessação da relação contratual, desde que se satisfaça um requisito: ao falecido sobrevive um qualquer dos membros do agregado familiar inscrito no contrato!

Ou seja, está em causa **o interesse de manutenção da convivência e coabitação dos membros da família**, o falecimento de um elemento seu não faz extinguir esta sociedade familiar, e esta continua a necessitar da “fracção” para ser centro de vida da família. Pois, está em causa a ocorrência de um facto natural, morte do “protagonista” da família, mas o que não produz efeitos extintivos da família, os interesse dos outros membros sobreviventes continuam a merecer tutela aos olhos do legislador, assim se compreende a razão pela qual o legislador permite que, no respectivo contrato, possa inserido o nome de outros membros da família, justamente porque, nestas circunstâncias, merece também protecção o interesse dos membros sobreviventes da família.

Com base nestas considerações, passemos a interpretar o número 2 do artigo 27º do citado Regulamento Administrativo.

Ora, desde logo, pode haver duas leituras interpretativas possíveis do artigo 27º em causa:

1) – A primeira leitura interpretativa possível é a de que o artigo 27º é **um normativo autónomo**, inserido no capítulo II que regula, entre outras, a matéria de transmissão da posição contratual por motivo da morte do arrendatário. Nesta óptica, para que possa transmitir-se tal posição contratual basta verificar-se 2 requisitos:

a) – O membro do agregado familiar, potencial transmissário, que deve assumir o encargo de sustento da família;

b) – Tal membro tem de reunir os requisitos do **representante do agregado familiar**.

2) – Segunda leitura interpretativa possível é a de que o artigo 27º tem de ser lido e interpretado em conjugação com o artigo 3º do mesmo Regulamento, onde **fixa os requisitos exigidos para ter acesso à habitação social. Parece-nos que é esta posição seguida pelo Tribunal Administrativo.**

Ora, salvo melhor respeito, entendemos que mais correcta e justa **é a primeira posição interpretativa, visto que:**

a) - A boa regra interpretativa das normas jurídicas que o legislador consagra está fixada no artigo 8º (**Interpretação da lei**) do CCM, que tem o seguinte teor:

1. A interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada.

2. **Não pode, porém, ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso.**

3. Na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados.

b) - Ora, nos termos do n.º 2 do artigo 27.º acima citado, não podemos nem devemos considerar o sentido que não tem o mínimo de correspondência na letra da norma interpretanda.

c) - É o caso que estamos a tratar, pois, em lado nenhum o artigo 27.º remete para o artigo 3.º/2 onde fixa os requisitos de acesso “originário” à habitação social.

d) - Pois, o artigo 27.º/2 fala de **REPRESENTANTE do agregado familiar**, mas o artigo 3.º/2 não fala de REPRESENTANTE, mas sim de **membro de agregado familiar**, parece que estão aqui em causa 2 conceitos diferentes.

e) - Por hipótese, a família é composta pelo pai e por um filho menor, e ainda por um irmão (tio deste menor), residente em Macau há seis anos, a habitação é atribuída ao pai, que veio a falecer. Não tendo mais familiares em Macau, o tio passa a assumir a representação do menor, eles podem continuar a residir em tal habitação social? Seguida a segunda posição acima referida, a resposta é negativa.

f) - Mas para nós, entendemos que sim, porque no caso em análise, o tio passa a assumir a representação da família, patriarca, não tem que reunir os requisitos mencionados no n.º 2 do artigo 3.º do dito Regulamento, **senão o novo requisito exigido no artigo 27.º/2 (ficar com o encargo de sustento da família) torna-se inútil, e passa a exigir-se mais do que se exige no momento da candidatura, ou seja, de acesso originário, porque o artigo 3.º/2 nunca exige que o membro da família tem que ser aquele que assume o encargo familiar!** Cremos que é esta leitura mais consentânea com o espírito legislativo

da matéria disciplinada no diploma legal em causa e tutela efectivamente os interesses que se pretende efectivamente tutelar através da criação do regime de atribuição de habitação social em análise.

g) - Mais, se o legislador quisesse fixar o conteúdo de REPRESENTANTE para efeitos do diploma em causa, deveria inserí-lo no artigo 2º tal como outros conceitos, mas não foi esta opção do legislador. Em nenhum lado do Regulamento Administrativo **fala ou fixa o conceito de representante de agregado familiar, à excepção do artigo 9º/1**, mas o seu conteúdo pode ser um pouco fluído. Supõe-se que o membro da família em nome do qual foi formalizada a candidatura de habitação social, só que ele veio a estar num estado de coima por um motivo qualquer, então, nesta hipótese, não se deve escolher um outro membro da família para ser representante para efeitos de obtenção de atribuição de habitação social? Se sim, então este conceito de representante de agregado familiar pode sofrer algum ajustamento em virtude de circunstâncias concretas.

H) - Pelo que, entendemos que o conceito de “**membro de agregado familiar**”, falado no artigo 3º/2, é diferente do conceito de “**representante da agregado familiar**” citado no artigo 27º do mesmo Regulamento Administrativo em análise.

Caso contrário, a norma do artigo 27º/1 deveria ser da seguinte forma:

O arrendamento não caduca por morte do arrendatário se lhe sobreviver qualquer dos membros do agregado familiar inscrito no contrato, **desde que satisfaça os requisitos mencionados no nº 2 do artigo 3º.**

Mas não foi esta opção do legislador.

*

i) - Tendo em conta a função e finalidade de atribuição de habitação social, que consiste em apoiar as pessoas e famílias que estão numa situação economicamente carecidas, a situação da Requerente está abrangida nestes termos. Atenção, não estamos numa *situação originária* de acesso à habitação social, mas sim estamos perante uma situação superveniente, em que *a família já se encontra instalada na fracção autónoma de habitação social, o que merece uma especial atenção do legislador*.

J) - No caso, a Recorrente está a carecer da habitação conjuntamente com a sua filha menor, estão portanto preenchidos os requisitos de que depende a protecção de interesse em causa.

K)- O artigo 27º fixa **apenas e expressamente** 2 requisitos, e não menciona o da residir em Macau há 7 anos, porque, como acima referimos, estamos perante uma situação supervenientemente ocorrida pela morte do ex-arrendatário, protagonista da família em causa.

L) – Nestes termos, por força do disposto no artigo 46º do citado Regulamento Administrativo (norma transitória), aplicamos o artigo 27º do mesmo diploma administrativo e os 2 requisitos estão preenchidos.

Pelo que, verificando-se um erro na interpretação e aplicação do normativo em causa, um erro no pressuposto de direito, vício que contamina forçosamente a decisão administrativa ora posta em crise, **o que impõe a sua anulação nos termos acima analisados**.

*

Síntese conclusiva:

I – Na sequência de falecido o arrendatário de um fogo da habitação social, atribuída no âmbito do DL n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, a questão de saber se uma outra membra (*mulher do arrendatário falecido*) de agregado familiar pode suceder ou não no respectivo contrato, é e deve ser resolvida no âmbito do Regulamento Administrativo n.º 25/2009, de 10 de Agosto, por força do disposto no seu artigo 46.º/3 (norma transitória).

II – Como o artigo 27.º do citado Regulamento não é esclarecedor em todos os aspectos, pode existir duas leituras interpretativas possíveis:

b) - A primeira leitura possível é a de que o artigo 27.º é **um normativo autónomo**, inserido no capítulo II que regula, entre outras, a matéria de transmissão da posição contratual por motivo da morte do arrendatário. Nesta óptica, para que possa transmitir-se tal posição contratual basta verificar-se 2 requisitos:

(3)– O membro do agregado familiar, potencial transmissário, que deve assumir o encargo de sustento da família;

(4)– Tal membro tem de reunir os requisitos do **representante do agregado familiar**.

b) – Segunda leitura interpretativa possível é a de que o artigo 27.º tem de ser lido e interpretado em conjugação com o artigo 3.º do mesmo Regulamento, onde **fixa os requisitos exigidos para ter acesso à habitação social** (*pela primeira vez mediante apresentação de candidatura*).

III – Em nome e por força do disposto no artigo 8.º

(interpretação da lei) do CCM que fixa as regras básicas de hermenêutica jurídica, é de entender que a primeira leitura interpretativa é mais consentânea, justa e harmónica com a *ratio legis* do artigo em causa.

IV - O artigo 27º/2 fala de **REPRESENTANTE do agregado familiar**, mas o artigo 3º/2 não fala de REPRESENTANTE, mas sim de **membro de agregado familiar**, parece que estão aqui em causa 2 conceitos diferentes. Se o legislador quisesse fixar o conteúdo de REPRESENTANTE para efeitos do diploma em causa, deveria inserí-lo no artigo 2º tal como outros conceitos, mas não foi esta opção do legislador. Em nenhum lado do Regulamento Administrativo **fala ou fixa o conceito de representante de agregado familiar, à excepção do artigo 9º/1**, mas o seu conteúdo pode ser um pouco fluído.

V - No caso, falecido o ex-arrendatário de uma habitação social, o cônjuge (mulher) passou a assumir a representação da família, patriarca, sendo certo que ela reside em Macau há apenas 6 anos, não tem que reunir os requisitos mencionados no n.º 2 do artigo 3º do dito Regulamento, **senão o novo requisito exigido (ficar com o encargo de sustento da família) no artigo 27º/2 torna-se inútil e excessivo, pois passa a exigir-se mais do que se exige no momento da candidatura, ou seja, de acesso originário, porque o artigo 3º/2 nunca exige que o membro da família, ao apresentar a candidatura à habitação social, tenha que ser aquele que assume o encargo familiar!**

VI - Tendo em conta a função e finalidade de atribuição de habitação social, que consiste em apoiar as pessoas e famílias que estão numa situação economicamente carecidas, necessitando deste tipo de habitação social com renda relativamente mais baixa, no caso, a situação da Requerente está

abrangida nestes termos. Atenção, não estamos numa *situação originária* de acesso à habitação social, mas sim estamos perante uma situação superveniente, em que *a família já se encontra instalada na fracção autónoma de habitação social, o que merece uma especial atenção do legislador.*

VII – Uma vez que a Recorrente (mulher do ex-arrendatário falecido) preencheu os 2 requisitos exigidos pelo artigo 27º do citado Regulamento Administrativo, deve deferir-se a sua pretensão, no sentido de lhe ser transferida a posição contratual em causa.

VIII – Não assim actuou a Entidade Administrativa recorrida, cometeu um erro na interpretação e aplicação do normativo em causa, um erro no pressuposto de direito, vício que contamina forçosamente a decisão administrativa ora posta em crise, **o que impõe a anulação da decisão administrativa e também da sentença administrativa confirmativa do acto viciado.**

*

Tudo visto, resta decidir.

* * *

V - DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do TSI acordam em **conceder provimento ao presente recurso jurisdicional,** anulando-se **a sentença proferida pelo Tribunal Administrativo,** e também a **decisão do Presidente do Instituto de Habitação ora recorrida.**

*

Sem custas.

*

Notifique e Registe.

*

RAEM, 7 de Março de 2019.

Fui presente

(Relator)

Joaquim Teixeira de Sousa

Fong Man Chong

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Ho Wai Neng

(Segundo Juiz-Adjunto)

José Cândido de Pinho