



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

Nota justificativa

Regime jurídico de arrendamento e cedência dos espaços comerciais em edifícios de habitação social

(Proposta de lei)

1. Contexto e objectivo da legislação

Nos últimos anos, devido ao ajustamento estrutural do ambiente de negócios da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, e à alteração do modelo de consumo dos residentes, o mercado de arrendamento de espaços comerciais em habitação pública administrados pelo Instituto de Habitação, doravante designado por IH, tem enfrentado vários desafios. O regime de atribuição, arrendamento e cedência gratuita dos espaços adequados ao exercício de actividades comerciais que existam em edifícios destinados a habitação social é actualmente regulado pelo Decreto-Lei n.º 28/92/M, de 1 de Junho. Este decreto-lei foi promulgado há mais de 30 anos e é igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, à atribuição das fracções com finalidade comercial em edifícios de habitação económica e intermédia.

Após análise, actualmente verifica-se uma discrepância entre o diploma legal em vigor e a realidade social, faltando ao regime vigente flexibilidade na fixação e na actualização das rendas dos espaços comerciais em habitação pública. O IH não consegue aplicar medidas adequadas relativas ao arrendamento, de acordo com as mudanças socioeconómicas. Por outro lado, o regime vigente também não consegue articular-se eficazmente com os objectivos das acções governativas do Governo da RAEM, no âmbito do apoio às micro, pequenas e médias empresas e do aperfeiçoamento dos serviços comunitários.



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

Com vista à concretização do conceito governativo de “melhor servir a população”, à melhoria efectiva da situação de exploração dos comerciantes que operam nos espaços comerciais em habitação pública e à dinamização comercial nas zonas comunitárias, há necessidade de otimizar a afectação dos recursos dos espaços comerciais em habitação pública, através da reforma do regime, de modo a desenvolver plenamente as suas múltiplas funções sociais, no âmbito do apoio às micro, pequenas e médias empresas e do aperfeiçoamento dos serviços comunitários. Para o efeito, após estudo e análise, foi elaborada a proposta de lei intitulada “Regime jurídico de arrendamento e cedência dos espaços comerciais em edifícios de habitação social”.

2. Conteúdo principal da proposta de lei

I. Objecto da proposta de lei

Actualmente, uma pequena parte dos espaços comerciais em habitação social é propriedade do IH, e os restantes espaços comerciais em habitação social são propriedade da RAEM, cabendo à Direcção dos Serviços de Finanças disponibilizar esses espaços comerciais ao IH ou a outros serviços públicos envolvidos para utilização ou atribuição. Assim sendo, propõe-se que, na proposta de lei, se tenha como objecto estabelecer o regime jurídico da atribuição, arrendamento e cedência gratuita dos espaços para fins comerciais em edifícios de habitação social, doravante designados por espaços comerciais, que sejam património do IH ou que se encontrem sob a sua administração por terem sido disponibilizados por outros serviços públicos.

II. Forma de atribuição

De acordo com o regime vigente, a atribuição dos espaços comerciais é feita, em princípio, por concurso público, mas existem também situações excepcionais de dispensa de concurso. Propõe-se, na proposta de lei, o aditamento de dois tipos de situações de dispensa de concurso público abaixo referidas, para proceder à atribuição dos espaços comerciais:



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

1. Quando, em articulação com as políticas do Governo, sejam atribuídos a organismos ou entidades designados pela Administração da RAEM, para apoiar as micro, pequenas e médias empresas, as empresas sociais ou que se dedicam às indústrias culturais e criativas, através do arrendamento dos espaços comerciais a rendas fixas e simbólicas;
2. Quando se trate de casos de particular urgência, devidamente fundamentados, por exemplo, o aperfeiçoamento urgente das instalações de apoio à vida dos residentes das habitações públicas situadas nas novas zonas.

III. Modalidade do concurso

De acordo com o regime vigente, os espaços comerciais são adjudicados ao concorrente que proponha o valor mais elevado, mediante a licitação verbal entre os concorrentes. Tendo em consideração que o concurso realizado por meio de proposta em carta fechada permite que os concorrentes possam ponderar e fixar, em igualdade de circunstâncias e sob um clima pacífico, o valor da renda adequado a propor em concurso, de acordo com as suas condições de exploração, sem serem influenciados pelo ambiente de concorrência no local, propõe-se, na proposta de lei, a alteração da modalidade do concurso, ou seja, a substituição da licitação verbal pela apresentação de proposta em carta fechada, mantendo-se, no entanto, no âmbito do regime vigente, o critério de adjudicação ao concorrente que proponha o valor mais elevado.

IV. Procedimentos de concurso e mecanismos de impugnação

Tendo em conta que a modalidade do concurso é alterada para proposta em carta fechada, propõe-se, na proposta de lei, a inserção das disposições relativas aos procedimentos de concurso, incluindo a composição, as competências e a forma de deliberação da comissão de abertura das propostas, a forma de apresentação e o conteúdo de propostas, o modo de prestação da caução provisória, a adjudicação, entre outras disposições, bem como a clarificação dos mecanismos de reclamação e recurso administrativo em caso de litígio durante o processo de abertura das propostas.



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

V. Prazo de arrendamento

Com vista a reforçar a estabilidade da relação do arrendamento e a consolidar a confiança dos operadores, propõe-se que, na proposta de lei, o prazo do primeiro arrendamento, fixado em seis meses de acordo com o regime vigente, seja prorrogado para três anos. Caso não se verifique a denúncia do contrato, o contrato é automaticamente renovado pelo prazo de um ano. Após a renovação do contrato de arrendamento, o valor da renda pode ser anualmente actualizado com base na evolução registada nos últimos 12 meses pelo Índice de Preços no Consumidor publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos.

VI. Pagamento das rendas e da caução definitiva

De acordo com o regime vigente, o arrendatário tem de pagar antecipadamente a renda do próximo mês. Com o objectivo de reduzir os custos de exploração dos arrendatários de espaços comerciais, propõe-se que, na proposta de lei, sejam canceladas as disposições relativas ao pagamento antecipado das rendas do mês seguinte, mantendo-se que a primeira renda se vence com a celebração do contrato, e cada uma das restantes rendas passa a vencer-se no primeiro dia útil do mês a que diga respeito.

Ao mesmo tempo, tendo em conta a proposta de revisão da lei relativa ao alargamento do prazo do contrato de arrendamento e ao pagamento da renda a ser efectuado no mês em causa, propõe-se, na proposta de lei, o pagamento pelo arrendatário, a título de caução definitiva, de uma quantia correspondente a dois meses de renda.

VII. Fixação e actualização da renda

Tendo em consideração que a modalidade do concurso é alterada para proposta em carta fechada, propõe-se que, na proposta de lei, o valor adjudicado dos espaços comerciais a atribuir através do concurso público seja o valor da renda mensal. Nos casos de dispensa de concurso público, o valor das rendas é aprovado pelo Secretário para os Transportes e Obras Públicas, sob proposta do IH. Mantém-se a isenção do pagamento de renda por organismos ou entidades que prossigam fins de solidariedade social.



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

Relativamente à actualização das rendas, propõe-se, na proposta de lei, o aperfeiçoamento do mecanismo, com base na manutenção da actual forma de cálculo da actualização das rendas, atribuindo-se ao Secretário para os Transportes e Obras Públicas o poder discricionário para, tendo em conta o ambiente da economia, ponderar globalmente sobre as necessidades de proceder à actualização das rendas.

VIII. Criação de um mecanismo de isenção da renda

Para o IH poder definir as medidas preferenciais relativas à isenção da renda de curto prazo na altura de abertura do concurso público, e face às situações especiais que causem graves impactos económicos aos comerciantes, propõe-se, na proposta de lei, a criação de um mecanismo de isenção da renda para que em casos excepcionais devidamente fundamentados, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas possa isentar, em período a fixar, parcial ou totalmente, o pagamento das rendas, sob proposta do IH.

IX. Cessação do contrato

1. Cessação do contrato por parte do IH

Considerando o aumento do prazo do primeiro contrato de arrendamento para três anos, a sua renovação por um ano e a garantia dada ao arrendatário e tomando como referência a prática geral no mercado livre, propõe-se, na proposta de lei, as seguintes alterações:

- 1.1 Quando o IH, antes do termo do prazo do contrato, revogar unilateralmente o contrato por motivo de demolição ou modificação do edifício ou de realização de obras de reparação no espaço comercial que impeçam a manutenção do contrato, nos termos do disposto no regime vigente, o arrendatário tem direito a receber uma indemnização ou a que o IH lhe faculte o arrendamento de um outro espaço comercial:



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

- 1.1.1 Pela desocupação definitiva do espaço comercial arrendado, o arrendatário tem direito a uma indemnização de montante correspondente à multiplicação do valor da última renda por si paga pelo número de meses remanescentes do contrato, até ao limite máximo de 12 meses;
 - 1.1.2 Se o IH facultar o arrendamento de um outro espaço comercial ao arrendatário, este tem direito a arrendá-lo, tendo a nova renda como limite máximo o valor médio da renda praticado na respectiva zona em mercado livre.
 - 1.2 Caso o IH denuncie o contrato de arrendamento no termo do seu prazo ou do das suas renovações, o arrendatário não tem direito a qualquer indemnização.
 - 1.3 Caso o IH apresente a denúncia ou revogação unilateral do contrato, deve informar o arrendatário ou cessionário com a antecedência mínima de três meses.
2. Cessação do contrato por parte do arrendatário ou cessionário

Considerando que o prazo do primeiro contrato de arrendamento é aumentado para três anos e que o prazo do contrato de cedência gratuita se mantém em um ano, sendo sucessivamente renovados por um ano, propõe-se que, na proposta de lei, o arrendatário ou o cessionário que não pretenda renovar o contrato possa proceder à sua denúncia no termo do seu prazo ou do das suas renovações, informando o IH com uma antecedência mínima de três meses.

Além disso, como algumas opiniões referem que o arrendatário deve pagar uma indemnização ao IH devido à revogação unilateral do contrato dentro do prazo contratual, pelo que se propõe que na proposta de lei a revogação unilateral do contrato pelo arrendatário no primeiro ano da vigência do contrato de três anos implique a perda da caução definitiva prestada pelo arrendatário.



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

X. Aplicação no tempo

Quanto aos contratos de arrendamento e de cedência gratuita celebrados antes da entrada em vigor da proposta de lei, propõe-se, na proposta de lei, a introdução do seguinte:

1. Os contratos acima mencionados mantêm-se válidos, aplicando-se aos mesmos as disposições da proposta de lei relativas ao arrendamento e à cedência gratuita, com excepção das disposições sobre o prazo de três anos para o primeiro arrendamento e a perda da caução devido à revogação unilateral do contrato pelo arrendatário no primeiro ano da vigência do contrato de três anos;
2. Os contratos acima mencionados são automaticamente renováveis pelo período de um ano, até à celebração de um novo contrato pelo IH de acordo com o disposto na proposta de lei;
3. Devido ao cancelamento do regime de pagamento antecipado da renda, a renda pré-paga pelo arrendatário nos termos da legislação anterior é considerada como o pagamento da renda do mês em causa, e a caução prestada pelo mesmo mantém-se inalterada, cabendo ao IH efectuar officiosamente o correspondente procedimento.