



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

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /2026

(Proposta de lei)

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

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:

CAPÍTULO I Disposição geral

Artigo 1.º

Objecto

A presente lei estabelece o regime jurídico da atribuição, arrendamento e cedência gratuita dos espaços para fins comerciais em edifícios destinados a habitação social, doravante designados por espaços comerciais, que sejam património do Instituto de Habitação, doravante designado por IH, ou que se encontrem sob a sua administração por terem sido disponibilizados por outro serviço público.

CAPÍTULO II Atribuição e concurso

Artigo 2.º

Atribuição

1. A atribuição dos espaços comerciais é feita por concurso público, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2. Excepcionalmente, por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas podem ser atribuídos espaços comerciais, com dispensa de concurso público, em qualquer uma das seguintes situações:



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 sejam atribuídos a organismos ou entidades que prossigam fins de solidariedade social;
- 2) Quando sejam atribuídos aos arrendatários de um estabelecimento localizado em edifício de habitação social a demolir, ou sujeito a obras de modificação ou reparação;
- 3) Quando sejam atribuídos aos desalojados de edificações informais, recenseadas pelo IH, onde exerciam actividade comercial ou industrial;
- 4) Quando, em articulação com as políticas do Governo, sejam atribuídos a organismos ou entidades designados pela Administração da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM;
- 5) Quando se trate de casos de particular urgência, devidamente fundamentados.

Artigo 3.º

Abertura e publicitação do concurso

1. O anúncio de abertura de concurso público é publicitado, simultaneamente, através das seguintes formas:

- 1) *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*;
- 2) Dois jornais da RAEM, um de língua chinesa e outro de língua portuguesa;
- 3) Página electrónica do IH.

2. Do anúncio constam, nomeadamente, os seguintes elementos:

- 1) A entidade adjudicante;
- 2) A entidade onde corre o procedimento do concurso público;
- 3) As condições de admissão ao concurso;
- 4) A identificação e o valor base do concurso para cada espaço comercial, bem como a diferença mínima entre cada um dos lanços, quando houver licitação verbal;
- 5) O valor da caução provisória a prestar e o respectivo modo de prestação;
- 6) O período de isenção de renda previsto no artigo 29.º, caso exista;
- 7) A forma em que podem ser consultados o programa do concurso e o caderno de encargos;
- 8) O local, forma e prazo de apresentação das propostas;
- 9) O prazo de validade 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

- 10) A data, hora e local do acto público;
- 11) O critério de adjudicação.

Artigo 4.º

Programa do concurso e caderno de encargos

1. O programa do concurso destina-se a definir os termos a que obedece o procedimento do concurso público, do qual constam nomeadamente:

- 1) Os elementos referidos no n.º 2 do artigo anterior;
- 2) Os documentos que instruem a proposta e a forma da sua apresentação.

2. O caderno de encargos é o documento que contém as cláusulas gerais e especiais a incluir no contrato de arrendamento dos espaços comerciais, ordenadas por artigos numerados, no âmbito jurídico, financeiro e técnico.

Artigo 5.º

Condições de admissão ao concurso

1. São admitidas a concurso as pessoas singulares ou colectivas que reúnam as condições de admissão constantes do anúncio e programa do concurso.

2. Os concorrentes, que sejam pessoas colectivas, têm de estar registados na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis da RAEM.

Artigo 6.º

Concurso

1. O concurso é realizado por meio de proposta em carta fechada.

2. Os concorrentes têm de redigir as propostas numa das línguas oficiais da RAEM e propor o valor para o espaço comercial a que pretendem concorrer.

3. O valor proposto é indicado em algarismos árabes e por extenso, prevalecendo, em caso de divergência, o expresso por extenso.



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

4. O valor referido no número anterior tem como objecto a renda mensal do espaço comercial a que os concorrentes pretendem concorrer e tem de ser igual ou superior ao valor base do concurso aprovado pelo Secretário para os Transportes e Obras Públicas, sob proposta do IH.

Artigo 7.º

Caução provisória

1. O concorrente tem de prestar a caução provisória de acordo com o valor fixado no programa do concurso para garantir o cumprimento das obrigações que assume com a apresentação da proposta.

2. A caução provisória é prestada por depósito em numerário ou mediante garantia bancária, a favor do IH.

3. No caso de prestação de caução provisória por garantia bancária, a garantia só é aceite se for emitida por instituições bancárias legalmente autorizadas a exercer actividade na RAEM, não podendo ser sujeita a condição ou termo resolutivo.

4. Declarada a abertura das propostas pela respectiva comissão, caso o concorrente desista do concurso ou se verifiquem as situações relativas à caducidade da adjudicação referidas no n.º 3 do artigo 15.º, o concorrente ou o adjudicatário perde, a favor do IH, o valor total da caução provisória prestada.

5. Em caso de não admissão da sua proposta, ou quando tenha decorrido o prazo de validade da mesma ou tenha sido celebrado contrato de arrendamento com qualquer dos concorrentes, os concorrentes não admitidos e aqueles a quem não tenha sido feita a adjudicação têm o direito de solicitar a restituição do valor depositado como caução provisória ou o cancelamento da garantia bancária.

Artigo 8.º

Acto público

1. As propostas são abertas por uma comissão de abertura das propostas, nomeada pelo presidente do IH, podendo assistir à sessão do acto público os concorrentes e seus representantes.



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

2. Cabe à comissão de abertura das propostas a execução de todos os trabalhos relacionados com a sessão do acto público até ao seu encerramento, competindo-lhe, nomeadamente, deliberar sobre as condições de admissão dos concorrentes e das propostas.

3. A comissão de abertura das propostas pode, quando considere necessário, reunir em sessão não pública para deliberação.

4. Se o valor mais elevado for proposto por mais de um concorrente, abre-se logo licitação verbal entre eles.

5. Estando presente só um dos concorrentes ou representantes que tenham proposto o valor mais elevado, pode esse cobrir a proposta dos restantes concorrentes ou representantes e, caso nenhum deles esteja presente ou não queira cobrir a proposta dos outros, procede-se a sorteio.

6. As deliberações da comissão de abertura das propostas tomadas no âmbito do acto público são notificadas aos interessados no próprio acto, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação.

7. As irregularidades relativas ao acto público só podem ser arguidas pelos concorrentes ou seus representantes no próprio acto.

Artigo 9.º

Composição e deliberações da comissão de abertura das propostas

1. A comissão de abertura das propostas é constituída por três membros e suplentes, um dos quais exerce as funções de presidente.

2. De tudo o que ocorrer no acto público é lavrada acta por um trabalhador do IH nomeado para exercer as funções de secretário da comissão de abertura das propostas, sem direito a voto.

3. A acta referida no número anterior é assinada por todos os membros da comissão de abertura das propostas e pelo secretário presentes na sessão do acto público.



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

4. Se o concorrente ou seu representante apresentar reclamação contra as irregularidades referidas no n.º 7 do artigo anterior, a comissão de abertura das propostas tem de deliberar imediatamente e de tudo se faz menção na respectiva acta.

5. As deliberações da comissão de abertura das propostas são tomadas por maioria de votos.

6. Nas deliberações da comissão de abertura das propostas em que haja voto de vencido de algum membro menciona-se em acta essa circunstância, constando da mesma as razões do seu voto.

Artigo 10.º

Admissão ou não admissão de concorrentes

1. A comissão de abertura das propostas procede, na sessão do acto público, à análise das condições dos concorrentes e delibera sobre a admissão, a admissão condicional ou a não admissão dos concorrentes.

2. Não são admitidos os concorrentes, quando se verifique qualquer uma das seguintes situações:

- 1) Não reúnam as condições de admissão ao concurso previstas no artigo 5.º;
- 2) Não tenham sido apresentadas as propostas no prazo fixado;
- 3) Não tenham sido satisfeitos os requisitos relativos às formas de apresentação e modelos das propostas.

3. Quando não seja apresentado qualquer documento ou elemento previsto no programa do concurso para efeitos de apreciação das condições dos concorrentes, os concorrentes são admitidos condicionalmente.

4. O presidente da comissão de abertura das propostas deve proceder à leitura da lista dos concorrentes admitidos, dos admitidos condicionalmente e dos não admitidos, indicando os respectivos fundamentos.



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

5. No caso de existirem concorrentes admitidos condicionalmente, a comissão de abertura das propostas deve conceder-lhes um prazo de dois dias úteis, contados a partir da data da notificação, para apresentarem os documentos em falta ou completarem os elementos omissos.

Artigo 11.º

Lista final dos concorrentes admitidos

Após o termo do prazo previsto no n.º 5 do artigo anterior, a comissão de abertura das propostas delibera sobre a admissão ou não admissão dos concorrentes que sejam admitidos condicionalmente e elabora a lista final dos concorrentes admitidos após ter sido decidido eventual recurso administrativo.

Artigo 12.º

Admissão ou não admissão de propostas

1. A comissão de abertura das propostas só pode proceder, após a elaboração da lista referida no artigo anterior, ao exame das propostas da respectiva lista e à deliberação sobre a admissão ou não das mesmas.

2. Não são admitidas as propostas que:

- 1) Não tenham sido assinadas pelos próprios concorrentes ou seus representantes;
- 2) Não contenham os elementos exigidos para a apresentação das propostas;
- 3) Contenham alterações das cláusulas do caderno de encargos.

Artigo 13.º

Reclamação e recurso administrativo

1. Os concorrentes e seus representantes podem apresentar reclamação no procedimento do acto público, devendo a comissão de abertura das propostas:

- 1) Transcrever na acta o conteúdo da reclamação apresentada verbalmente;
- 2) Integrar na acta a reclamação apresentada por escrito, da qual faz parte integrante.



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

2. A não apresentação de reclamação contra as deliberações da comissão de abertura das propostas impede a interposição de recurso administrativo.

3. Das deliberações da comissão de abertura das propostas sobre a reclamação apresentada há lugar a recurso hierárquico necessário, observando-se o disposto nos números seguintes.

4. O recurso hierárquico é interposto no procedimento do acto público, por meio de declaração verbal dirigida à comissão de abertura das propostas ou por petição escrita apresentada à mesma comissão.

5. As alegações do recurso hierárquico são apresentadas ao presidente do IH no prazo de 10 dias, contados a partir da data da emissão oficiosa da certidão da acta pela comissão de abertura das propostas.

6. O recurso hierárquico tem efeito suspensivo e considera-se tacitamente indeferido se no prazo de 15 dias, contados a partir da data de apresentação das alegações, não for tomada nenhuma decisão pelo presidente do IH.

7. Deferido o recurso hierárquico, a comissão de abertura das propostas pratica os actos necessários para sanar os vícios e assegurar os legítimos interesses do recorrente.

Artigo 14.º

Adjudicação

1. A adjudicação dos espaços comerciais é efectuada por despacho do presidente do IH.

2. Os espaços comerciais são adjudicados aos concorrentes que proponham os valores mais elevados entre as propostas admitidas.

3. O IH tem o direito de não proceder à adjudicação, por razões de interesse público ou quando haja forte presunção de conluio entre os concorrentes.



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

4. O espaço comercial é retirado do concurso quando todos os valores propostos forem inferiores ao valor base do concurso.

Artigo 15.º

Notificação da decisão de adjudicação

1. Após a decisão de adjudicação, o adjudicatário é notificado para se pronunciar sobre a minuta de contrato no prazo de cinco dias, considerando-se a minuta aceite se não apresentar reclamação.

2. Caso o adjudicatário não apresente reclamação ou esta seja indeferida, tem de assinar o contrato e pagar a caução definitiva e a primeira renda, no prazo que lhe for fixado pelo IH.

3. A adjudicação caduca quando se verifique qualquer uma das seguintes situações:

- 1) O adjudicatário desista da adjudicação;
- 2) O adjudicatário não cumpra as obrigações previstas no número anterior, por motivo que lhe seja imputável.

4. Nas situações previstas no número anterior, o IH procede à adjudicação do espaço comercial ao concorrente que tenha proposto o valor mais elevado em lugar imediatamente seguinte, segundo a ordem, e cuja proposta ainda seja válida, sendo aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 8.º nos casos em que o valor mais elevado for proposto por mais do que um concorrente acima referido.

Artigo 16.º

Caucão definitiva

Até à data da celebração do contrato, o adjudicatário tem de pagar, a título de caução definitiva, um valor equivalente a dois meses de renda, para assegurar o seu cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de arrendamento.



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

CAPÍTULO III

Arrendamento e cedência gratuita

SECÇÃO I

Contratos

Artigo 17.º

Celebração do contrato

1. Tratando-se da situação prevista no n.º 1 do artigo 2.º, o contrato de arrendamento dos espaços comerciais é celebrado com base no programa do concurso, no caderno de encargos e na proposta do adjudicatário.

2. Tratando-se da situação prevista na alínea 1) do n.º 2 do artigo 2.º, a atribuição dos espaços comerciais é titulada por contrato de cedência gratuita.

3. Tratando-se das situações previstas nas alíneas 2) a 5) do n.º 2 do artigo 2.º, a atribuição dos espaços comerciais é titulada por contrato de arrendamento, estando o IH autorizado a definir os direitos e deveres concretos e, em tudo o que não estiver especialmente previsto no contrato, é aplicável o disposto neste capítulo.

4. Os contratos referidos nos números anteriores são outorgados pelo presidente do IH.

Artigo 18.º

Alterações ao contrato

São averbadas aos contratos previstos no artigo anterior todas as alterações relativas aos seus elementos.

Artigo 19.º

Prazo

1. O prazo dos contratos de arrendamento é de três anos.



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

2. O prazo dos contratos de cedência gratuita é de um ano.
3. Findo o prazo, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes o tiver denunciado nos termos do período e forma previstos no artigo 35.º.
4. O prazo da renovação do contrato é de um ano.

Artigo 20.º

Obrigações do arrendatário e do cessionário

1. O arrendatário tem de cumprir as seguintes obrigações:
 - 1) Pagar a renda no local e prazo estabelecidos pelo IH;
 - 2) Facultar ao pessoal do IH, sempre que este o solicite, a inspeção do espaço comercial arrendado;
 - 3) Avisar o IH da alienação da empresa comercial no prazo de 30 dias após a sua celebração;
 - 4) Assegurar o uso do espaço comercial arrendado para os mesmos fins ou para o mesmo ramo de negócio a que se destina;
 - 5) Não praticar actos que coloquem em risco a segurança do edifício e avisar, de imediato, o IH sempre que tenha conhecimento de danos ou vícios no espaço comercial arrendado, ou que terceiros reclamam direitos sobre ele;
 - 6) Não obstar a que o IH realize as obras que entenda necessárias;
 - 7) Não efectuar quaisquer obras sem autorização do IH;
 - 8) Cumprir o regulamento do edifício e as normas sobre higiene e segurança aplicáveis ao espaço comercial arrendado;
 - 9) Devolver o espaço comercial arrendado, findo o prazo do contrato ou da sua renovação.
2. Os cessionários também têm de cumprir as obrigações previstas nas alíneas 2) e 4) a 9) do número anterior, com as necessárias adaptações.

Artigo 21.º

Início de actividade

1. Os arrendatários ou os seus sucessores só podem iniciar a sua actividade depois de cumpridas as formalidades legais a que está sujeito o seu exercício, nomeadamente as relativas a licenciamento.



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

2. As formalidades referidas no número anterior devem ser cumpridas no prazo de três meses, contados a partir da data da assinatura do contrato.

3. O IH pode prorrogar o prazo referido no número anterior, se a demora do início de actividade não for imputável ao arrendatário ou ao seu sucessor.

Artigo 22.º

Exploração

Os arrendatários devem explorar directamente o espaço comercial.

Artigo 23.º

Alienação da empresa comercial

1. É permitida a transmissão, por acto entre vivos, da posição contratual do arrendatário, sem dependência de autorização do IH, em caso de alienação da empresa comercial.

2. Não é considerada alienação da empresa comercial em qualquer uma das seguintes situações:

- 1) Quando passe a exercer-se no espaço comercial, transmitido o seu gozo, outro ramo de actividade, ou, de um modo geral, lhe seja dado outro destino;
- 2) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento comercial.

3. O contrato de alienação da empresa comercial é válido desde que seja celebrado por escrito, com reconhecimento notarial das assinaturas dos contratantes, salvo se outra forma for exigida pela natureza dos bens que compõem a empresa.

Artigo 24.º

Proibição de subarrendamento, empréstimo e cessão

1. São proibidos os actos que tenham por objecto o subarrendamento, o empréstimo e a cessão do 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

2. São nulos os actos que violem o previsto no número anterior.

Artigo 25.º

Impenhorabilidade

O direito ao arrendamento do espaço comercial é impenhorável.

SECÇÃO II

Rendas

Artigo 26.º

Vencimento e pagamento

1. A primeira renda vence-se no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes rendas vence-se no primeiro dia útil do mês a que disser respeito.

2. A renda é paga no local e pela forma que o IH estabelecer, até ao oitavo dia de cada mês.

Artigo 27.º

Valor das rendas

1. O valor da adjudicação do espaço comercial a atribuir através do concurso público é o valor da renda mensal.

2. Estão isentos do pagamento de renda os organismos ou entidades que prossigam fins de solidariedade social referidos na alínea 1) do n.º 2 do artigo 2.º.

3. A isenção prevista no número anterior não dispensa, nomeadamente, o pagamento das despesas de fruição e condomínio, na proporcionalidade que for devida aos respectivos organismos ou entidades.

4. Nas situações referidas nas alíneas 2) a 5) do n.º 2 do artigo 2.º, as rendas são aprovadas pelo Secretário para os Transportes e Obras Públicas, sob proposta do IH.



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

Artigo 28.º

Actualização das rendas

1. Por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, o valor da renda pode ser actualizado, sob proposta do IH, nos termos seguintes:

- 1) Após o termo do primeiro contrato de arrendamento, caso haja renovação, o valor da renda é actualizado anualmente, sendo utilizado para o efeito a evolução registada nos últimos 12 meses pelo Índice de Preços no Consumidor, publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos;
- 2) Caso os espaços comerciais tenham sido objecto de alienação da empresa comercial ou de obras de modificação, a actualização das rendas tem como limite máximo o valor médio praticado, em mercado livre, na zona onde os mesmos se situam.

2. A actualização das rendas, nos termos do disposto na alínea 2) do número anterior, é aplicada a partir do mês seguinte à ocorrência do facto que lhe dá origem.

Artigo 29.º

Isenção da renda

Em casos excepcionais devidamente fundamentados, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas pode isentar, em período a fixar, parcial ou totalmente, o pagamento das rendas, sob proposta do IH.

Artigo 30.º

Mora do arrendatário

1. Constituindo-se o arrendatário em mora, o IH tem o direito de exigir, além do pagamento das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do valor que for devido.

2. Se o contrato de arrendamento for rescindido por falta de pagamento das rendas, apenas são devidas pelo arrendatário as rendas em atraso.



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

3. Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que se refere o n.º 1, o IH tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.

SECÇÃO III

Cessação do contrato

Artigo 31.º

Rescisão

O IH deve iniciar o procedimento de rescisão do contrato quando se verifique qualquer uma das seguintes situações:

- 1) Violação das obrigações contratuais pelo arrendatário, nomeadamente as referidas nas alíneas 1) a 7) do n.º 1 do artigo 20.º;
- 2) Violação das obrigações contratuais pelo cessionário, nomeadamente as referidas nas alíneas 2) e 4) a 7) do n.º 1 do artigo 20.º;
- 3) Encerramento do estabelecimento por mais de 45 dias consecutivos ou o não início da sua actividade no prazo referido no n.º 2 do artigo 21.º, salvo situações devidamente justificadas e aceites pelo IH;
- 4) A prática pelo arrendatário ou cessionário dos actos referidos no artigo 24.º.

Artigo 32.º

Processo de rescisão

1. Verificado qualquer facto que dê ou possa dar origem à rescisão do contrato, o IH procede de imediato à notificação do arrendatário ou cessionário para prestar justificação, por escrito, no prazo de 10 dias.

2. Se o arrendatário ou o cessionário nada disser ou se a justificação apresentada for considerada improcedente pelo Secretário para os Transportes e Obras Públicas, o contrato é rescindido.

3. O IH procede a averiguações, se as considerar necessárias perante as justificações do arrendatário ou do cessionário.



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

4. O direito do IH à rescisão do contrato por falta de pagamento da renda caduca, se o arrendatário, dentro do prazo fixado, no procedimento de rescisão, para a apresentação de justificação por escrito, pagar as rendas em falta e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 30.º.

5. O IH deve notificar o contraente da decisão final do Secretário para os Transportes e Obras Públicas sobre o processo de rescisão, com a indicação dos respectivos fundamentos.

Artigo 33.º

Cessação do contrato por parte do IH

1. O IH pode revogar unilateralmente os contratos, antes do termo do seu prazo, se se propuser demolir ou modificar o edifício, ou realizar obras de reparação no espaço comercial que impeçam a manutenção dos contratos.

2. No caso previsto no número anterior, pela desocupação definitiva do espaço comercial arrendado, o arrendatário tem direito a receber uma indemnização igual ao valor da última renda paga, multiplicada pelo número dos restantes meses do prazo do contrato, até ao limite de 12 meses, ou arrendar outro espaço comercial se o IH lho puder facultar, cuja renda tem como limite máximo o valor médio praticado na zona em mercado livre.

3. O arrendatário ao qual não for facultado outro espaço comercial, durante um período não superior a seis meses para a realização das obras de reparação referidas no n.º 1, e que pretenda retomar o arrendamento do mesmo espaço comercial após a conclusão das obras, tem direito a receber uma indemnização correspondente ao rendimento que teria no exercício da sua actividade, mediante apresentação da declaração modelo M/1 relativa ao imposto complementar de rendimentos.

4. O arrendatário que exerça a faculdade de retomar o arrendamento do mesmo espaço comercial fica sujeito às regras de actualização da renda prevista na alínea 2) do n.º 1 do artigo 28.º.



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

5. No caso de denúncia do contrato por parte do IH no termo do prazo do contrato ou do das suas renovações, o arrendatário não tem direito a qualquer indemnização.

Artigo 34.º

Cessação do contrato por parte do arrendatário ou cessionário

1. O arrendatário ou o cessionário que não pretenda renovar o contrato pode denunciá-lo no termo do seu prazo ou do das suas renovações.

2. A revogação unilateral do contrato por parte do arrendatário, no primeiro ano da vigência do contrato de três anos, implica a perda da caução definitiva prestada pelo mesmo.

Artigo 35.º

Comunicação prévia

O IH, o arrendatário ou o cessionário deve informar previamente o outro contraente, por escrito, da denúncia ou da revogação unilateral do contrato com a antecedência mínima de três meses.

Artigo 36.º

Caducidade e transmissão contratual

1. O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, se lhe sobreviver o cônjuge, ou unido de facto, ou deixar parentes ou afins, na linha recta, e caso os sucessores renunciem à transmissão contratual, os mesmos devem comunicá-la ao IH no prazo de 30 dias.

2. A cedência gratuita caduca com a extinção dos organismos ou entidades referidos na alínea 1) do n.º 2 do artigo 2.º ou quando os mesmos deixem de prosseguir 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

Artigo 37.º

Despejo

1. Nos casos de cessação do contrato, o arrendatário ou o cessionário tem de desocupar o espaço comercial arrendado ou cedido num prazo de 30 dias, após a notificação pelo IH, sob pena de execução coerciva.

2. O despejo efectua-se mediante mandado do IH, com a colaboração das autoridades policiais, se necessário.

3. O arrendatário cujo contrato tenha sido rescindido ou que não tenha voluntariamente desocupado o espaço comercial arrendado, em caso de cessação do contrato, não pode participar, no prazo de três anos, nos concursos promovidos pelo IH para arrendamento de espaços comerciais.

SECÇÃO IV

Obras e conservação

Artigo 38.º

Obras

1. Sem prejuízo das licenças necessárias, nenhuma obra pode ser feita sem autorização do IH.

2. O arrendatário ou o cessionário deve comunicar ao IH, por escrito, quais as obras que pretende realizar, para efeitos da autorização referida no número anterior.

3. Se a obra realizada não corresponder à que foi autorizada, considera-se como tendo sido efectuada sem autorização.

Artigo 39.º

Conservação

1. A conservação do interior dos espaços comerciais arrendados ou cedidos constitui encargo dos arrendatários ou dos cessionários, salvo quando se trate de reparações motivadas por vícios ou defeitos de construção.



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

2. A conservação do exterior e das demais partes comuns dos edifícios, incluindo os elevadores, fica a cargo do IH.

3. Constituem encargo dos arrendatários ou dos cessionários as reparações do exterior e das partes comuns dos edifícios, no caso de danos resultantes da sua actividade.

4. Quando, sendo encargos dos arrendatários ou dos cessionários, estes não possam ou não queiram proceder às reparações necessárias, o IH pode fazê-las em sua substituição, tendo direito a cobrar posteriormente as respectivas despesas.

Artigo 40.º

Benfeitorias

1. As benfeitorias incorporadas nos espaços comerciais arrendados ou cedidos, se autorizadas, podem ser levantadas se daí não advier nenhum prejuízo para os respectivos espaços.

2. Se não autorizadas e o IH pretender retê-las, o mesmo tem de pagar uma indemnização igual ao custo delas ou ao benefício que representarem no momento da restituição do espaço comercial.

CAPÍTULO IV

Disposições transitórias e finais

Artigo 41.º

Aplicação no tempo

1. Os contratos de arrendamento e de cedência gratuita celebrados antes da entrada em vigor da presente lei mantêm-se válidos, sendo aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no capítulo III da presente lei, relativo ao arrendamento e à cedência gratuita, com excepção do disposto no n.º 1 do artigo 19.º e no n.º 2 do artigo 34.º.



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

2. Os contratos de arrendamento e de cedência gratuita referidos no número anterior são automaticamente renováveis pelo período de um ano, até à celebração de um novo contrato pelo IH de acordo com as disposições da presente lei.

3. Nos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, após o procedimento efectuado officiosamente pelo IH, a renda pré-paga pelo arrendatário nos termos do disposto na legislação anterior é considerada como o pagamento da renda do mês em causa, e a caução prestada pelo mesmo mantém-se inalterada.

Artigo 42.º

Destino do produto

O produto das cauções provisória e definitiva perdidas, das rendas e da indemnização devida por atraso no pagamento de rendas, nos termos do disposto na presente lei, constitui receita do IH.

Artigo 43.º

Notificação

1. As notificações decorrentes da execução da presente lei podem ser efectuadas por uma das seguintes formas:

- 1) Pessoalmente ao notificando, caso este se encontre no respectivo espaço comercial;
- 2) Por via postal, mediante carta registada sem aviso de recepção, nas demais situações.

2. A notificação postal presume-se feita ao notificando no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte, nos casos em que o referido terceiro dia não seja dia útil, quando efectuada para:

- 1) O endereço de contacto indicado pelo próprio notificando;
- 2) Na sua falta, o último endereço de contacto constante do arquivo do IH.

3. No caso de o endereço do notificando se localizar fora da RAEM, o prazo indicado no número anterior só se inicia depois de decorridos os prazos de dilação previstos no artigo 75.º do Código do Procedimento Administrativo.



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

4. A presunção prevista no n.º 2 só pode ser ilidida pelo notificando quando a recepção da notificação ocorra em data posterior à presumida, por razões comprovadamente imputáveis aos serviços postais.

Artigo 44.º

Tratamento de dados pessoais

Para efeitos da execução da presente lei, o IH pode, nos termos do disposto na Lei n.º 8/2005 (Lei da Protecção de Dados Pessoais), recorrer a qualquer meio, incluindo a interconexão de dados, para proceder ao tratamento de dados pessoais com outras entidades públicas ou privadas que possuam dados necessários à execução da presente lei.

Artigo 45.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver especialmente previsto na presente lei, aplica-se, subsidiariamente, consoante a sua natureza, o disposto no Código Civil e no Código do Procedimento Administrativo, bem como, com as necessárias adaptações, o disposto na Lei n.º 10/2025 (Lei da contratação pública) e nos respectivos diplomas complementares, relativo ao procedimento do concurso público.

Artigo 46.º

Referência à legislação revogada

As referências e remissões constantes da legislação em vigor para as disposições do Decreto-Lei n.º 28/92/M, de 1 de Junho, consideram-se feitas, com as necessárias adaptações, para as disposições correspondentes da presente lei.

Artigo 47.º

Revogação

É revogado o Decreto-Lei n.º 28/92/M, de 1 de Junho.



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

Artigo 48.º
Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia de de 20 .

Aprovada em de de 2026.

O Presidente da Assembleia Legislativa, _____
Cheong Weng Chon

Assinada em de de 2026.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, _____
Sam Hou Fai