

5 — *Informação sócio-económica e comercial sobre substâncias referidas no anexo I.* — Inclui informação sobre:

- a) Produção e capacidade de produção;
- b) Utilização e padrões de utilização;
- c) Importações/exportações;
- d) Custos, riscos e benefícios das actividades humanas que podem indirectamente modificar a camada de ozono e dos impactes de acções reguladoras tomadas ou a serem consideradas para controlar essas actividades.

6 — *Informação legal.* — Inclui informação sobre:

- a) Legislação nacional, medidas administrativas e investigação legal relevantes para a protecção da camada de ozono;
- b) Acordos internacionais, incluindo acordos bilaterais, importantes para a protecção da camada de ozono;
- c) Métodos e termos de licenciamento e viabilidade das patentes importantes para a protecção da camada de ozono.

(D. R. n.º 202, I Série, de 1-9-1988).

GOVERNO DE MACAU

Decreto-Lei n.º 28/92/M

de 1 de Junho

O Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, no capítulo IV, artigos 52.º a 69.º, prevê a existência de actividades comerciais ou industriais em edifícios destinados a habitação social, nele consagrando as regras a que estão sujeitos a atribuição, arrendamento e gestão dos espaços destinados aos estabelecimentos.

A filosofia subjacente ao diploma assenta no carácter marcadamente social, ao definir, como critério decisivo para aplicação daquelas regras, os rendimentos mensais dos agregados familiares.

Com o presente diploma, pretende-se manter algumas das regras vigentes, mas, e simultaneamente, autonomizar o regime aplicável aos espaços adequados para estabelecimentos comerciais do relativo a habitação social, valorando a importância do concurso público como a via mais adequada para a atribuição do arrendamento.

Por outro lado, inova substancialmente os regimes do trespasse e das rendas.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

O Encarregado do Governo decreta, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Estatuto Orgânico de Macau, para valer como lei no território de Macau, o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposição geral

Artigo 1.º

(Âmbito)

O presente diploma regula a atribuição, arrendamento e cedência gratuita dos espaços adequados ao exercício de actividades comerciais que existam em edifícios destinados a habitação social.

CAPÍTULO II

Atribuição e concurso

Artigo 2.º

(Atribuição)

1. A atribuição dos espaços adequados ao exercício de actividades comerciais far-se-á por concurso, nos termos dos artigos subsequentes.

2. Excepcionalmente, mediante parecer do Instituto de Habitação de Macau, adiante designado abreviadamente por IHM, e após autorização da entidade tutelar, poderão ser atribuídos espaços, com dispensa de concurso, nas seguintes situações:

- a) Quando sejam concedidos a organismos ou entidades que prossigam fins de solidariedade social;
- b) Quando os destinatários sejam titulares de arrendamento de um estabelecimento localizado em edifício de habitação social a demolir, ou sujeito a obras de modificação ou alteração;
- c) Quando os destinatários sejam desalojados de edificações informais recenseadas onde exerciam actividade comercial ou industrial.

Artigo 3.º

(Abertura e publicitação do concurso)

1. A abertura do concurso é feita por aviso a publicar no *Boletim Oficial* e na imprensa local de expressão portuguesa e chinesa.

2. Do aviso constará:

- a) O prazo e local de apresentação de candidaturas;
- b) A indicação do dia, hora e local do acto público de licitação;
- c) Os documentos exigidos e demais condições de admissão a concurso;
- d) O tipo de actividade que pode ser exercida em cada espaço a concurso;
- e) O valor mínimo de licitação para cada espaço;
- f) O local e horas em que os interessados podem obter informações sobre o concurso.

Artigo 4.º

(Admissão)

1. Serão admitidas a concurso todas as pessoas singulares ou colectivas que respeitem os requisitos da lei geral e os constantes do aviso do concurso.

2. As pessoas colectivas deverão fazer prova de que se encontram registadas na Conservatória do Registo Comercial.

Artigo 5.º

(Objecto e valor da licitação)

1. Os espaços serão atribuídos por licitação a abrir entre os candidatos admitidos.

2. A licitação terá como objecto a renda mensal para cada espaço e far-se-á a partir de um valor mínimo que vier a ser fixado por despacho da entidade tutelar, sob proposta do IHM.

Artigo 6.º

(Do acto de concurso)

O concurso decorrerá perante uma comissão nomeada pelo presidente do IHM.

Artigo 7.º

(Adjudicação)

1. Os espaços serão adjudicados aos candidatos que ofereçam renda de valor mais elevado.

2. Se não se verificar a oferta de lances acima do valor mínimo fixado, o respectivo espaço será retirado da praça.

CAPÍTULO III

Do arrendamento e cedência gratuita

SECÇÃO I

Dos contratos

Artigo 8.º

(Outorga)

1. A atribuição de espaços é titulada por contrato de arrendamento ou, no caso da alínea *a*) do n.º 2 do artigo 2.º, por contrato de cedência gratuita.

2. Os contratos referidos no número anterior são outorgados pelo IHM.

Artigo 9.º

(Alterações ao contrato de arrendamento)

São averbadas ao contrato de arrendamento todas as alterações relativas aos seus elementos, como sejam a renda e a transmissão da posição contratual.

Artigo 10.º

(Prazo)

O prazo de arrendamento ou de cedência gratuita é de seis e doze meses, respectivamente, e considera-se sucessivamente renovado por iguais períodos de tempo se não for denunciado por nenhuma das partes.

Artigo 11.º

(Obrigações do arrendatário e do cessionário)

1. São obrigações do arrendatário:

a) Pagar a renda no local e tempo acordados;

b) Facultar ao IHM, sempre que este o requeira, o exame do espaço arrendado;

c) Avisar o IHM do trespasse até trinta dias após a sua celebração;

d) Não usar nem consentir que outrem use o espaço arrendado para fins ou ramo de negócio diverso daquele a que se destina;

e) Não proceder de forma a criar risco para a segurança do edifício e avisar o IHM sempre que tenha conhecimento de danos ou vícios no espaço arrendado, ou que terceiros reclamam direitos sobre ele;

f) Não obstar à realização de obras que o IHM entenda necessárias;

g) Não efectuar quaisquer obras sem consentimento do IHM;

h) Cumprir o regulamento do edifício e as normas sobre higiene e segurança aplicáveis ao espaço arrendado;

i) Devolver o espaço, findo o contrato.

2. Aos cessionários não são exigíveis as obrigações das alíneas *a*) e *c*) do número anterior.

Artigo 12.º

(Início de actividade)

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

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

3. O IHM poderá prorrogar o prazo, referido no número anterior, se a demora não for imputável ao arrendatário.

Artigo 13.º

(Condições de exploração)

Os arrendatários devem explorar directamente o espaço arrendado.

Artigo 14.º**(Trespasse)**

1. É permitida a transmissão, por acto entre vivos, da posição do arrendatário, sem dependência de autorização do IHM, em caso de trespasse do estabelecimento comercial.

2. Não há trespasse:

a) Quando, transmitida a fruição do prédio, passe a exercer-se nele outro tipo de actividade comercial, ou, quando, de um modo geral, lhe seja dado outro destino;

b) Quando a transmissão não seja acompanhada de transferência, em conjunto, das instalações, utensílios, mercadorias ou outros elementos que integram o estabelecimento.

3. O trespasse só é válido se for celebrado por escritura pública.

Artigo 15.º**(Subarrendamento, empréstimo e cessão)**

1. Não são permitidos os actos que tenham por objecto o subarrendamento, o empréstimo e a cessão.

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

Artigo 16.º**(Impenhorabilidade)**

O direito ao arrendamento é impenhorável.

SECÇÃO II**Das rendas****Artigo 17.º****(Vencimento e pagamento)**

1. A primeira renda vencer-se-á no momento da celebração do contrato, e cada uma das restantes vence-se no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito.

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

Artigo 18.º**(Caução)**

Na data da celebração do contrato, o arrendatário pagará um montante igual ao de um mês de renda, a título de caução, para assegurar o cumprimento das suas obrigações contratuais.

Artigo 19.º**(Valor das rendas)**

1. O valor das rendas será o que resultar do acto de licitação, ou, no caso das alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 2.º, o que vier a

ser fixado por despacho da entidade tutelar, sob proposta do IHM.

2. Estão isentos do pagamento de renda os organismos ou entidades que prossigam fins de solidariedade social.

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

Artigo 20.º**(Actualização das rendas)**

1. As rendas serão actualizadas após um ano de vigência dos respectivos contratos, sendo utilizado para o efeito a evolução registada nos últimos doze meses pelo índice de preços no consumidor disponível e publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos.

2. Os espaços que tenham sido objecto de trespasse ou de obras de alteração estão sujeitos a uma actualização de renda, tendo como limite o valor médio praticado na zona em mercado livre.

3. A renda actualizada, nos termos do número anterior, é devida a partir do mês seguinte à ocorrência do facto que lhe dá origem.

Artigo 21.º**(Mora do arrendatário)**

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

2. Se o contrato for rescindido, apenas são devidas as rendas em atraso.

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

SECÇÃO III**Rescisão, denúncia e caducidade****SUBSECÇÃO I****Rescisão****Artigo 22.º****(Rescisão)**

Constituem motivo de rescisão do contrato pelo IHM:

a) O seu incumprimento, nomeadamente a violação das obrigações previstas nas alíneas a) a g) do n.º 1 do artigo 11.º;

b) O encerramento do estabelecimento por mais de quarenta e cinco dias consecutivos ou o não início da sua actividade no prazo mencionado no n.º 2 do artigo 12.º, salvo motivo justificado;

c) A prática pelo arrendatário ou cessionário dos actos mencionados no artigo 15.º

Artigo 23.º

(Processo de rescisão)

1. Verificado algum facto que dê ou possa dar origem à rescisão do contrato, o IHM procederá imediatamente à notificação do arrendatário ou cessionário para que estes digam o que se lhes oferecer, por escrito, no prazo de dez dias.

2. Se o arrendatário ou o cessionário nada disserem ou se a justificação apresentada for considerada improcedente pelo IHM, será o contrato rescindido de imediato.

3. O IHM procederá a averiguações, se as considerar necessárias perante as respostas do arrendatário ou do cessionário.

4. A decisão final da entidade tutelar, sob proposta do IHM, será sempre notificada ao arrendatário ou ao cessionário com a indicação sucinta dos respectivos motivos.

SUBSECÇÃO II

Denúncia

Artigo 24.º

(Denúncia por parte do IHM)

1. O IHM pode denunciar o contrato, no termo do seu prazo inicial ou no das suas renovações, se se propuser demolir ou modificar o edifício, ou realizar obras de alteração no espaço que impeçam a manutenção do vínculo contratual.

2. Pela desocupação definitiva do espaço arrendado o arrendatário terá direito a receber uma indemnização correspondente a um ano de última renda que pagava, ou a um outro espaço se o IHM lho puder facultar, cuja renda terá como limite o valor médio praticado na zona em mercado livre.

3. O arrendatário ao qual não for facultado outro espaço, durante o período de tempo não superior a seis meses para a realização de obras e pretenda retomar o espaço locado, terá 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.

4. O arrendatário que exerça a faculdade de retomar o espaço locado fica sujeito às regras de actualização de renda prevista no n.º 2 do artigo 20.º

Artigo 25.º

(Denúncia pelo arrendatário ou cessionário)

O arrendatário ou o cessionário podem denunciar os respectivos contratos no termo do prazo ou no das suas renovações através de comunicação a remeter ao IHM.

Artigo 26.º

(Prazo)

A denúncia do contrato efectua-se com a antecedência mínima de dois meses.

SUBSECÇÃO III

Caducidade

Artigo 27.º

(Caducidade e transmissão contratual)

1. O arrendamento não caduca por morte do arrendatário ou daquele a quem tiver sido transmitida a sua posição contratual, se lhe sobreviver o cônjuge, não separado judicialmente de pessoas e bens, ou de facto, ou deixar parentes ou afins, na linha recta, mas os sucessores podem renunciar à transmissão comunicando a renúncia ao IHM no prazo de trinta dias.

2. A cedência gratuita caduca com a extinção da cessionária ou quando a mesma deixe de prosseguir fins de solidariedade social.

Artigo 28.º

(Despejo)

1. Para a rescisão, denúncia e caducidade, o arrendatário ou o cessionário têm o prazo de trinta dias para desocuparem o espaço arrendado ou cedido, após a notificação pelo IHM, sob pena de serem executados coercivamente.

2. Para a execução do despejo, o IHM, mediante mandado, poderá solicitar a colaboração das Forças de Segurança de Macau se tal se tornar necessário.

3. O arrendatário contra quem tenha sido exercido o direito de rescisão ou que não tenha voluntariamente desocupado o espaço arrendado em caso de denúncia e caducidade, não poderá participar, no prazo de três anos, em qualquer concurso promovido pelo IHM para atribuição de espaços destinados a actividades comerciais.

SECÇÃO IV

Obras e conservação

Artigo 29.º

(Obras)

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

2. O arrendatário ou o cessionário comunicarão ao IHM, por carta registada, quais as obras que pretendem 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 30.º

(Conservação)

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

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

3. Constituem encargo dos arrendatários ou dos cessionários quaisquer reparações do exterior dos edifícios no caso de danos resultantes da sua actividade.

4. Quando, sendo encargo dos arrendatários ou dos cessionários, estes não possam ou não queiram proceder às reparações necessárias, o IHM poderá fazê-las em sua substituição, cobrando posteriormente as respectivas despesas.

Artigo 31.º

(Benfeitorias)

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

2. Se não autorizadas e o IHM quiser retê-las, terá de pagar uma indemnização igual ao custo delas ou ao benefício que representarem no momento da restituição do espaço.

SECÇÃO V

Notificações e comunicações

Artigo 32.º

(Notificações)

1. As notificações aos arrendatários ou aos cessionários serão efectuadas por carta registada ou, quando os seus destinatários estiverem ausentes ou não quiserem receber, através de edital a afixar à porta do espaço arrendado ou cedido.

2. As notificações produzem efeitos a partir do terceiro dia posterior à data do registo ou no dia em que forem afixadas, se através de edital.

Artigo 33.º

(Comunicações)

1. Os pedidos e comunicações do arrendatário ou do cessionário deverão ser realizados por escrito junto dos serviços ou através de carta registada, considerando-se como inexistentes se não realizados nestes termos.

2. Os pedidos e comunicações, referidos no número anterior, poderão ser realizados por qualquer membro do agregado familiar do arrendatário em caso de impedimento deste, devendo indicar a identificação e o grau de parentesco existente

entre ambos e ainda a menção expressa em como actuam em representação do arrendatário.

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 34.º

(Disposições transitórias)

1. Os arrendamentos celebrados ao abrigo de legislação anterior caducam no termo dos actuais períodos de renovação.

2. O IHM celebrará com os arrendatários ou cessionários novos contratos ao abrigo das disposições deste diploma.

3. Com os actuais utilizadores, sem contrato, de espaços comerciais, serão celebrados contratos cuja renda terá o valor fixado para a respectiva zona, conforme a tabela anexa ao presente diploma.

4. Até 1 de Janeiro de 1994, data a partir da qual passará a ser-lhes aplicado o valor da renda fixado nos termos do número anterior, os novos arrendatários beneficiam da seguinte redução de renda:

- a) Até ao final do corrente ano civil, 50%;
- b) Durante o ano de 1993, 25%.

5. Os arrendatários cujas rendas foram actualizadas ou fixadas após 1980 terão uma nova actualização das suas rendas, sendo utilizada, para o efeito, a evolução registada nos últimos doze meses pelo índice de preços no consumidor disponível e publicado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, desde aquela data até à entrada em vigor do presente diploma.

6. Aos arrendatários que não sofreram alterações nas suas rendas até 1980 aplicam-se as regras do n.º 4 anterior, depois de fixado o valor da renda, de acordo com o n.º 3 deste mesmo artigo.

Artigo 35.º

(Norma revogatória)

São revogados os artigos 52.º a 69.º do Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, e todas as disposições legais em vigor que contrariem o disposto no presente diploma.

Artigo 36.º

(Início de vigência)

Este diploma entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em 26 de Maio de 1992.

Publique-se.

O Encarregado do Governo, *Henrique Manuel Lages Ribeiro*.

ANEXO

**Tabela de fixação de renda por zona,
a que se refere o n.º 3 do artigo 34.º**

Zona da cidade	Renda m ²	
	s/coquechai	c/coquechai
Mong-Há	MOP 50,00	MOP 60,00
Fai-Chi-Kei	MOP 40,00	MOP 50,00
Tamagnini Barbosa	MOP 50,00	MOP 60,00

法 令 第二八/ 九二/ M號 六月一日

八月八日第69/88/M 號法令在第四章即第五十二條至第六十九條，規定社會房屋建築物內可有商業或工業活動之存在，並規定場所空間之批給、租賃及管理所須遵守之規則。

在界定家團每月收益以作為適用上述規則之決定性標準時，該法規之基本理論係以社會作用之特徵為基礎。

擬透過本法規維持某些現行規則，但同時將適用於作商業場所之空間之制度獨立於社會房屋有關制度之外，並強調作為批給租賃較適合方法之公開招標之重要性。

另一方面，將頂讓及租金之制度作實質上之革新。

基於此；

經聽取諮詢會意見後；

護理總督根據《澳門組織章程》第十三條第一款之規定，命令制定在澳門地區具有法律效力之條文如下：

第一章 總 則

第一條

(範圍)

本法規對適合於在社會房屋建築物內從事商業活動之空間之批給、租賃及無償讓給等作出規範。

第二章 批給及招標

第二條

(批給)

一、適合於從事商業活動之空間之批給，按隨後各條之規定，透過招標為之。

二、空間之批給在下列情況時得透過澳門房屋司（葡文簡稱I.H.M.）之意見，且在監督實體許可後，例外免除招標：

- a) 批給予以社會互助為宗旨之機構或實體；
- b) 相對人乃一場所租賃之權利人，而該場所位於將拆毀，或須作改建或修建工程之社會房屋建築物內；
- c) 相對人從已登記之非正式建築物遷出，且之前在該建築物內從事商業或工業活動。

第三條

(招標之開展及公開化)

一、招標之開展乃透過在政府公報及本地中葡文出版物內公布之通告為之。

二、該通告應載有：

- a) 提交投標申請之期間及地點；
- b) 出價之公開行為之日期、時間及地點等之列明；
- c) 所要求之文件及准許投標之其他條件；
- d) 在招標之每一空間內得從事之活動類型；
- e) 對每一空間出價之最低價；
- f) 利害關係人得獲取招標資料之地點及時間。

第四條

(准許)

一、符合一般法律要件及招標通告所載要件之自然人或法人，均獲准許投標。

二、法人應證明其已在商業登記局登記。

第五條

(出價之標的及價值)

一、空間之批給按獲准許投標人之間之出價為之。

二、出價以每一空間之每月租金為標的，且由一最低價開始為之，該最低價經澳門房屋司建議及監督實體透過批示訂定。

第六條

(投標行為)

投標應在澳門房屋司長所委任之一個委員會面前進行。

第七條
(判給)

一、空間判給予提出最高價租金之投標人。

二、如無高於所訂定之最低價之叫價，則從拍賣中撤回有關空間之投標。

- f) 不妨礙進行澳門房屋司認為必要之工程；
- g) 不進行未經澳門房屋司同意之任何工程；
- h) 遵守建築物規章以及適用於租賃空間之衛生及安全規定；
- i) 在合同期滿時，將空間返還。

二、不得要求受讓人負擔上款 a 及 c 項之義務。

第三章
租賃及無償讓給

第一節
合同

第八條
(授予)

一、空間之批給以租賃合同為憑證，或如屬第二條第二款 a 項之情況者，以無償讓給合同為憑證。

二、上款所指之合同由澳門房屋司簽署。

第九條
(租賃合同之修改)

對上條所指合同之要素之有關修改，例如與租金及合同地位轉移有關者，應附註於該合同內。

第十條
(期間)

租賃或無償讓給之期間分別為六個月及十二個月；如任何一方不單方終止合同，則視為以相同期間連續續期。

第十一條
(承租人及受讓人之義務)

一、承租人之義務為：

- a) 在約定之地點及時間支付租金；
- b) 如澳門房屋司要求，即讓其檢查租賃之空間；
- c) 在完成頂讓後三十日之內，將該頂讓告知澳門房屋司；
- d) 不將租賃之空間用於與所訂定之宗旨或行業不同者，亦不允許他人如此使用；
- e) 不作出危及建築物安全之行為，及在獲悉租賃之空間內有損害或瑕疵，或第三人對該空間主張權利時，告知澳門房屋司；

第十二條
(業務之開始)

一、承租人或其繼受人在完成其從事業務所須遵從之法定手續，尤其是與發出執照有關之手續後，方得開始其業務。

二、上款所指之手續，應自合同簽署日起計之三個月期間內完成。

三、如遲延不可歸責於承租人，澳門房屋司得延長上款所指之期間。

第十三條
(經營條件)

承租人應直接經營所租賃之空間。

第十四條
(頂讓)

一、如屬商業場所之頂讓時，准許透過生前行為移轉承租人之地位，而無需澳門房屋司之許可。

二、在下列情況下，頂讓不成立：

- a) 建築物之收益移轉後，在該建築物內轉營其他類型之商業活動，或在一般情況下，將該建築物用於其他目的者；
- b) 移轉屬不隨組成有關場所之設施、器具、貨物或其他資料一併轉移者。

三、頂讓透過公證書完成時，方為有效。

第十五條
(轉租、借貸及讓予)

一、以轉租、借貸及讓予為標的之行為，不獲准許。

二、與上款所規定者相違反之行為無效。

第十六條
(不可查封)

租賃權不可查封。

第二節
租金

第十七條
(到期及支付)

一、首期租金在合同訂立時到期，其餘每一期租金在有關月份之前一個月之首工作日到期。

二、租金之支付，應在每月首八日內，按澳門房屋司所指定之地點及方式為之。

第十八條
(擔保)

承租人在合同訂立之日，支付相等於一個月租金之金額作為擔保，以確保其合同義務之履行。

第十九條
(租金價值)

一、租金價值由出價行為決定；或如屬第二條 b 及 c 項之情況者，該價值經澳門房屋司建議並透過監督實體之批示訂定。

二、追從社會互助宗旨之機構或實體，免付租金

三、上款所指之免付，特別不包括收益及管理費用之支付，而該等費用乃按上款所指之機構或實體應承擔之比例支付。

第二十條
(租金之調整)

一、租金在有關合同生效一年後調整；為此目的，以已有之最近十二個月內所記錄消費物價指數之變化為根據，而該指數乃統計暨普查司所公布者。

二、已被頂讓或已作改建工程之空間須作租金調整，以有關區域之自由市場平均價為限。

三、按照上款規定所調整之租金，應自導致租金調整之事實發生隨後之月份起支付。

第二十一條
(承租人之遲延)

一、承租人有遲延者，澳門房屋司除有權要求支付所拖欠之租金外，還有權要求相等於應付金額50%之損害賠償。

二、如解除合同，僅應支付所拖欠之租金。

三、第一款所指之義務未履行時，澳門房屋司有權拒收隨後之租金，而該等租金在一切情況下均視為債務。

第三節
解除、單方終止及失效

第一分節 — 解除

第二十二條
(解除)

構成澳門房屋司解除合同之原因如下：

- a) 合同之不履行，尤其是違反第十一條第一款 a 至 g 項所指之義務；
- b) 有關場所關閉超過連續四十五日，或在第十二條第二款所指之期間內未開始其業務；但有合理解釋之原因者，不在此限；
- c) 承租人或受讓人實施第十五條所指之行為。

第二十三條
(解除程序)

一、發生導致或能導致合同解除之事實時，澳門房屋司立即通知承租人或受讓人，以便其在十日之期間內作書面解釋。

二、如承租人或受讓人不作解釋，或所提交之解釋不被澳門房屋司視為合理，則立即解除合同。

三、如澳門房屋司認為有必要對承租人或受讓人之回答進行簡易調查，則進行該調查。

四、須將監督實體按澳門房屋司建議而作出之最終決定，通知承租人或受讓人，而該決定載有有關原因之簡述。

第二分節 — 單方終止

第二十四條
(澳門房屋司所作之單方終止)

一、如建議拆毀或改建建築物，或建議在租賃空間內進行妨礙合同上聯繫之持續之修建工程，則澳門

房屋司得在合同最初期間屆滿或其續期屆滿時，單方終止合同。

二、承租人因確定搬出租賃空間而有權收取相當於其已支付之最後一期租金之一年金額；或澳門房屋司對承租人安排另一空間時，承租人有權承租該空間，而其租金以有關區域內自由市場之平均價為限。

三、在工程進行不超過六個月之期間內，不獲安排其他空間且擬再租該租賃空間之承租人，有權透過提交關於所得補充稅之M/1格式之申報，收取相當於如其從事業務時所應有收益之損害賠償。

四、行使再租該租賃空間之權能之承租人，受第二十條第二款所指之租金調整規則約束。

第二十五條

(承租人或受讓人所作之單方終止)

承租人或受讓人在有關合同之期間屆滿或其續期屆滿時，得透過對澳門房屋司之知會，單方終止有關合同。

第二十六條

(期間)

合同之終止至少在兩個月前為之。

第三分節 一 失效

第二十七條

(合同之失效及移轉)

一、承租人死亡或其合同地位之移轉相對人死亡時，如其配偶仍生存且未被法院裁定分居及分產或係事實上配偶者，或如遭下直系之血親或姻親，則租賃不失效；但繼受人得拋棄移轉，並於三十日之期間內，將該拋棄知會澳門房屋司。

二、受讓實體消滅或不再追從社會互助之宗旨時，無償讓給失效。

第二十八條

(救遷)

一、在解除、單方終止及失效之情況下，承租人或受讓人在澳門房屋司通知後三十日期間內遷出租賃或讓予之空間，否則被強制執行。

二、澳門房屋司得透過法院命令，在必要時請求澳門保安部隊協助，以執行救遷。

三、解除權之行使所針對之承租人，或在單方終止或失效之情況下而非自願遷出租賃空間之承租人，三年期間內不得參與任何由澳門房屋司就商業活動空間之批給所發起之投標。

第四節

工程及保存

第二十九條

(工程)

一、即使具有必要之准照，未獲澳門房屋司許可者亦不得進行任何工程。

二、為了上款所指許可之效力，承租人或受讓人透過掛號信向澳門房屋司知會擬進行之工程為何者。

三、如所進行之工程不符合所許可者，則視該工程未獲許可而進行。

第三十條

(保存)

一、租賃或讓予之空間內部保存乃承租人或受讓人之負擔；但屬建築物之瑕疵或缺陷而引致之維修者，不在此限。

二、建築物外部及其餘之共同部分，包括升降機之保存，均由澳門房屋司負責。

三、在承租人或受讓人之活動所導致損害之情況下，建築物外部之任何維修，乃該等承租人或受讓人之負擔。

四、當必要之維修屬承租人或受讓人之負擔，而彼等不能或不欲進行該等維修時，澳門房屋司得代其為之，並隨後徵收有關費用。

第三十一條

(改善)

一、結合於租賃或讓予之空間之改善，如其拆除獲許可且不對該空間導致任何損失，得被拆除。

二、如該拆除未獲許可且澳門房屋司擬保留該等改善，澳門房屋司須支付損害賠償，該賠償相等於改善在返還該空間時所具有之成本或利益。

第五節
通知及知會

第三十二條
(通知)

一、對承租人或對受讓人之通知，均透過掛號信為之；或通知之相對人不在或不接收時，該通知應透過張貼於租賃或讓予空間門上之告示為之。

二、通知由信件掛號日後第三日起發生效力，或當透過告示時，由張貼之日起發生效力。

第三十三條
(知會)

一、承租人或受讓人之請求及知會應在有關部門以書面為之，或透過掛號信為之；如不按此規定，則有關請求或知會視為不存在者。

二、承租人不能視事時，上款所指之請求及知會得由其家團任一成員為之，但應指明身分資料及兩者間之親等，以及明示提及乃代表承租人為之。

第四章 最後及過渡規定

第三十四條
(過渡規定)

一、按照之前法例所訂立之租賃在所續期之現有期間屆滿時失效。

二、澳門房屋司按照本法規之規定與承租人或受讓人訂立新合同。

三、與目前使用商業空間而無合同之用戶訂立合同，其租金按本法規附表對有關區域所訂定之價值而定出。

四、自一九九四年一月一日起對租賃合同適用按照上款規定之租金價值，而新承租人享有以下之減租，直至上述日期為止：

- a) 直至本曆年終了為止，減50%；
- b) 在一九九三年內，減25%。

五、對在一九八〇年後已被調整或訂定租金之承租人，自有關調整或訂定之日期起至本法規開始生效日為止，重新調整其租金，為此目的，以已有之最近十二個月內所記錄消費物價指數之變化為根據，而該指數乃統計暨普查司所公布者。

六、對至一九八〇年為止未曾修訂租金之承租人，在根據本條第三款之規定訂出租金價值後，適用本條第四款之規則。

第三十五條
(廢止性規定)

廢止八月八日第69/88/M 號法令第五十二條至第六十九條，及一切與本法規之規定相抵觸之法律規定。

第三十六條
(開始生效)

本法規在公布隨後之月份之首日開始生效。

一九九二年五月二十六日通過

命令公佈

護理總督 李必祿

附 件

第三十四條第三款所指之區域租金訂定表。

城市區域	租 金 / m ²	
	有“閣仔”	無“閣仔”
望廈	澳門幣 5 0 元	澳門幣 6 0 元
筷子基	澳門幣 4 0 元	澳門幣 5 0 元
台山	澳門幣 5 0 元	澳門幣 6 0 元

Portaria n.º 118/92/M
de 1 de Junho

Pela Portaria n.º 244/90/M, de 10 de Dezembro, foi autorizada a celebração do contrato com a Empresa Teixeira Duarte, para a empreitada do «Posto Fronteiriço das Portas do Cerco», definindo-se o escalonamento de verbas para os anos de 1990 e 1991, nos termos decorrentes do artigo 1.º do citado diploma.

Entretanto, por motivos que se prendem com a realização de trabalhos adicionais, não inicialmente previstos, resultantes de projectos de alterações e melhorias introduzidas, houve necessidade de proceder a ajustamentos no montante do contrato e na programação da empreitada, o que implica uma redefinição da realização financeira e, consequentemente, do escalonamento de verbas previsto na portaria supramencionada.

Usando da faculdade conferida pela alínea e) do n.º 1 do artigo 16.º do Estatuto Orgânico de Macau, o Governador manda: