

第一條 （概念）

融資租賃公司係專以從事融資租賃業務為其所營事業之信用機構。

第二條 （公司資本）

一、融資租賃公司設立及維持運作時，其公司資本不得少於澳門幣三千萬元。

二、在設立時，公司資本應以現金全數認繳，並最少應將該金額之半數存入澳門貨幣暨匯兌監理署，或其他機構以供該監理署支配。

三、有關機構在開展業務後，可提取上款所指存款。

第三條 （資源之獲得）

為本身業務融資，融資租賃公司可進行銀行獲准經營之被動活動，但不包括任何類型之存款。

第四條 （附帶活動）

融資租賃公司，可將因融資租賃合同之解除，或因承租人不行使取得有關財產之權利而向其返還之資產轉讓、讓與他人經營、出租或進行其他管理行為，作為附帶活動。

第五條 （外匯交易）

融資租賃公司可在其經營活動中進行必要之外匯交易。

第六條 （法律制度）

一、融資租賃公司受本法規及補足性規範之規定，以及經必要配合後用作規範信用機構業務之整體規定約束。

二、違反本法規及補足性規範之規定，尤其是載於澳門貨幣暨匯兌監理署之通告或傳閱文件內之規定者，應根據七月五日第三二／九三／M 號法令核准之《金融體系法律制度》第四編之規定受處罰。

第七條 （開始生效）

本法規自一九九四年一月一日起開始生效。

一九九三年九月十六日核准

命令公佈

護理總督 貝錫安

Decreto-Lei n.º 52/93/M

de 20 de Setembro

A locação financeira constitui um eficaz meio de financiamento do investimento que, a par de reconhecidas vantagens para os utilizadores, confere à instituição financiadora uma segurança acrescida, resultante do facto de manter a propriedade do bem locado durante o período de vida do contrato.

Nesse sentido, e tendo presente a linha de evolução dos modernos sistemas bancários, o Regime Jurídico do Sistema Financeiro veio conferir aos bancos a possibilidade de efectuar operações de locação financeira. A par disso, prevê-se no mesmo diploma uma nova categoria de instituições exclusivamente vocacionadas para a referida actividade que, dadas as características do Território e o elenco de operações passivas que lhes são permitidas, integram igualmente a categoria de instituições de crédito.

Importa agora estabelecer algumas normas especiais na definição do regime jurídico geral desta técnica contratual, bem como introduzir algumas normas prudenciais visando a protecção da solvabilidade das instituições de crédito que a pratiquem e que melhor traduzam o carácter essencialmente creditício da operação.

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**Princípios gerais****Artigo 1.º****(Noção)**

Locação financeira é o contrato pelo qual uma instituição de crédito se obriga a proporcionar a outrem, contra retribuição, o gozo temporário de uma coisa, adquirida ao próprio locatário ou a terceiro de acordo com as suas instruções, ou construída por indicação do mesmo locatário, e que este pode comprar, total ou parcialmente, findo o prazo, mediante o pagamento de um preço determinado ou determinável, nos termos do próprio contrato.

Artigo 2.º**(Objecto)**

1. A locação financeira de coisas móveis respeita sempre a bens de equipamento ou a bens de consumo duradouro.

2. A locação financeira de coisas imóveis tem por objecto exclusivo bens imóveis afectados ou a afectar ao investimento produtivo ou destinados a habitação.

Artigo 3.º**(Limites à autonomia das partes)**

1. A Autoridade Monetária e Cambial de Macau pode, por aviso, estabelecer normas sobre a determinação dos montantes das rendas, da entrada inicial e dos valores residuais atribuídos aos bens locados, bem como definir as condições e critérios da sua eventual revisão, a periodicidade convencionada para o pagamento das rendas e os prazos por que serão efectuados os contratos.

2. Nenhuma instituição pode adquirir bens destinados a locação financeira antes de concluído o contrato com o locatário, salvo se dispuser de garantia devidamente formalizada ou seguro que cubram os riscos de uma eventual não celebração.

CAPÍTULO II**Celebração e vigência do contrato****Artigo 4.º****(Proposta)**

Os interessados na celebração de contratos de locação financeira devem apresentar à instituição de crédito locadora uma proposta com a indicação do fornecedor, da coisa a adquirir, devidamente caracterizada, dos prazos de entrega e demais cláusulas do contrato.

Artigo 5.º**(Forma)**

A locação financeira de coisas imóveis deve ser celebrada por escritura pública e a de móveis deve constar de documento particular, se outra forma mais solene não for convencionada.

Artigo 6.º**(Publicidade)**

1. A locação financeira de coisas imóveis ou móveis registáveis fica sujeita a inscrição na competente conservatória do registo.

2. Nas coisas móveis não sujeitas a registo, deve ser colocada placa ou aviso visível, indicativo do direito de propriedade da instituição locadora.

Artigo 7.º**(Renda e preço de aquisição)**

1. O total das rendas previstas no contrato de locação financeira deve permitir a amortização do bem locado, deduzido o valor residual, e cobrir os restantes encargos e a margem de lucro da instituição locadora.

2. Se, por força de incumprimento de prazos ou de quaisquer outras cláusulas contratuais por parte do fornecedor, ou ainda de funcionamento defeituoso ou de rendimento inferior ao previsto dos equipamentos locados, se verificar, nos termos da lei civil, uma redução do preço das coisas fornecidas, deve a renda a pagar pelo locatário ser proporcionalmente reduzida.

3. O preço de aquisição a pagar pelo locatário, no fim do contrato, deve corresponder ao valor residual do bem locado.

4. O valor residual do bem locado não pode exceder 10% do preço de aquisição e das inerentes despesas suportadas pela instituição locadora.

Artigo 8.º**(Duração)**

1. A locação financeira de coisas móveis não pode ser celebrada por prazo inferior a um ano e a de imóveis por prazo inferior a cinco anos.

2. O prazo de locação financeira de coisas móveis não pode exceder o período presumível de utilização económica do bem.

3. Em qualquer caso, o contrato de locação financeira não pode ter duração superior a vinte anos, considerando-se reduzida a este limite quando se estipule prazo superior.

Artigo 9.º**(Vigência)**

1. O contrato de locação financeira produz efeitos a partir da data da sua celebração.

2. As partes podem, no entanto, condicionar o início da sua vigência à efectiva aquisição das coisas locadas, ou a quaisquer outros factos.

Artigo 10.º**(Transmissão do direito do locador)**

O contrato de locação financeira subsiste, para todos os efeitos, nas transmissões do direito da instituição locadora, ocupando a instituição adquirente a mesma posição da sua antecessora.

Artigo 11.º**(Transmissão do direito do locatário)**

1. O direito do locatário financeiro pode ser transmitido no caso de trespasse do estabelecimento comercial ou industrial e, a título de sucessão legal ou testamentária, quando se mantenha a actividade profissional prosseguida pelo falecido.

2. A instituição locadora pode opor-se à transmissão do direito, desde que o novo locatário não ofereça garantias bastantes do cumprimento das suas obrigações.

Artigo 12.º

(Novo contrato)

Findo o prazo do contrato, quando o locatário não queira exercer a opção de compra, podem as partes celebrar nova locação financeira.

CAPÍTULO III

Posição jurídica do locador

Artigo 13.º

(Princípio geral)

A instituição locadora pode usar, em relação à coisa locada, de todas as faculdades inerentes ao seu direito, observadas que sejam as restrições impostas pelo exercício do direito do locatário.

Artigo 14.º

(Faculdades do locador em relação à coisa)

1. Em relação à coisa locada, pode a instituição locadora, em especial:

- a) Defender a sua integridade, nos termos gerais de direito;
- b) Examiná-la, semprejuízo da actividade normal do locatário;
- c) Fazer suas, sem compensação, as peças ou outros elementos acessórios, incorporados na coisa pelo locatário.

2. Os direitos reais da instituição locadora são oponíveis ao representante da massa falida e aos credores do locatário, incluindo àqueles que estejam munidos de título executivo.

Artigo 15.º

(Deveres em relação ao locatário)

Em relação ao locatário, está a instituição locadora, em especial, adstrita a:

- a) Entregar a coisa nos termos e condições acordados;
- b) Proporcionar-lhe o gozo dela pelo prazo do contrato;
- c) Vender-lha pelo montante do valor residual, caso aquele queira, findo o contrato.

Artigo 16.º

(Vícios de coisa locada)

A instituição locadora não responde pelos vícios da coisa locada ou pela sua inadequação face aos fins do contrato, salvo se tiver agido com inobservância dos princípios da boa fé.

CAPÍTULO IV

Posição jurídica do locatário

Artigo 17.º

(Princípio geral)

O locatário pode gozar a coisa locada no respeito pelos seus fins específicos e dentro dos limites impostos pela lei e pelo contrato.

Artigo 18.º

(Faculdades do locatário em relação à coisa)

Em relação à coisa locada, pode o locatário, em especial:

- a) Usá-la e fruí-la, respeitando os fins do contrato, na observância das normas aplicáveis e de acordo com as instruções ou recomendações do fornecedor;
- b) Defender a sua integridade e o seu gozo, nos termos do seu direito;
- c) Usar, quando disso seja caso, das acções possessórias, mesmo contra a locadora;
- d) Transmitir ou onerar, com autorização expressa da locadora, total ou parcialmente, o seu direito;
- e) Adquirir a coisa locada, findo o contrato, nos termos inicialmente estipulados.

Artigo 19.º

(Relações entre o fornecedor e o locatário)

O locatário pode exercer contra o fornecedor ou o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos à coisa locada.

Artigo 20.º

(Deveres específicos do locatário)

O locatário está, em especial, adstrito a:

- a) Pagar pontualmente as rendas acordadas;
- b) Não mover as coisas locadas para sítio diferente do contratualmente previsto, salvo autorização da instituição locadora;
- c) Suportar, desde o início da vigência do contrato, todos os encargos da coisa locada, nomeadamente as despesas de transporte e respectivo seguro, montagem, instalação, reparação e manutenção;
- d) Avisar imediatamente a instituição locadora sempre que tenha conhecimento de vícios da coisa ou saiba que a ameça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos sobre ela, quando a instituição locadora o ignore;
- e) Permitir o exame da coisa pela instituição locadora ou seu representante;

f) Efectuar o seguro da coisa locada por forma a abranger a sua perda ou deterioração e a responsabilidade civil emergente de danos por ela provocados;

Artigo 24.º

(Garantias)

g) Restituir a coisa locada em bom estado, salvas as deteriorações inerentes a uma utilização normal, findo o contrato, quando não opte pela sua aquisição, suportando todas as despesas necessárias para a devolução à instituição locadora, incluindo as do seguro, se indispensável.

Podem ser constituídas a favor da instituição locadora quaisquer garantias, pessoais ou reais, dos créditos de rendas e de outros encargos ou eventuais indemnizações devidas pelo locatário.

Artigo 21.º

(Risco)

Na vigência do contrato, o risco de perecimento ou deterioração da coisa corre por conta do locatário.

Artigo 25.º

(Rendas em caução)

O montante das rendas exigidas a título de caução não pode ser superior a um semestre, devendo, nesse caso, ser acordado e efectivado no início da vigência do contrato.

CAPÍTULO V

Resolução do contrato e garantias

Artigo 22.º

(Resolução)

1. Sem prejuízo do direito a indemnização nos termos gerais, o locatário não tem direito à resolução do contrato de locação financeira.

2. A instituição locadora pode resolver o contrato com fundamento no incumprimento das obrigações que assistam ao locatário e ainda nos casos seguintes:

- a) Dissolução ou liquidação da sociedade locatária;
- b) Verificação de qualquer dos fundamentos de declaração de falência ou insolvência do locatário;
- c) Cessação da actividade económica ou profissional, por parte do locatário, salvo nos casos previstos no n.º 1 do artigo 11.º

Artigo 23.º

(Incumprimento do locatário)

1. Constituindo-se o locatário em mora, a instituição locadora tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, juros de mora nos termos aplicáveis às operações de crédito bancário.

2. No caso de resolução do contrato por incumprimento do locatário, pode a instituição locadora:

- a) Exigir, além das rendas vencidas e não pagas, quando previsto no contrato, o pagamento antecipado do valor da totalidade das rendas futuras, acrescido do valor residual, revertendo o direito de propriedade para o locatário;
- b) Ou reaver o equipamento e exigir uma indemnização que a coloque na situação em que se encontraria se o locatário tivesse cumprido pontualmente o contrato de locação.

Artigo 26.º

(Operações anteriores ao contrato)

Quando, antes de celebrado um contrato de locação financeira, qualquer interessado tenha procedido à encomenda de equipamento com vista a contrato futuro, entende-se que actua por sua conta e risco, não podendo a instituição locadora ser, de algum modo, responsabilizada por prejuízos eventuais decorrentes da não conclusão do contrato, a menos que tenha agido contra as regras da boa fé.

CAPÍTULO VI

Disposição final

Artigo 27.º

(Entrada em vigor)

O presente diploma entra em vigor em 1 de Janeiro de 1994.

Aprovado em 16 de Setembro de 1993.

Publique-se.

O Encarregado do Governo, *Vitor Rodrigues Pessoa*.

法 令 第五二／九三／M 號 九月二十日

融資租賃為投資之一種有效融資方式，除公認對使用者有利外，還因在合同有效期間內提供資金之機構保有租賃資產之所有權而給予該機構更大保障。

因此，鑑於現代銀行體系之發展路線，〈〈金融體系法律制度〉〉已容許銀行經營融資租賃之活動。與此同時，在該法規內設定專門從事上述業務之一類新機構，該類機構因本地區之特徵及獲准經營之被動活動，亦併入信用機構類別。

現時有必要在關於合同技術之一般法律制度上訂出若干特別規定，以便更能體現此經營活動之信貸特性，並引入若干謹慎規定，以保護從事融資租賃活動之信用機構之償付能力。

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 一般原則

第一條 （概念）

融資租賃為一合同，據此，信用機構有義務將一物供他人暫時使用收益而收取回報，該物係從承租人本人處或按承租人之指示從第三人處取得，或按該承租人之指示建造，而該承租人可根據合同本身之訂定，在期間告滿時透過支付已確定或可確定之價金，購買該物之全部或部分。

第二條 （標的）

一、動產之融資租賃，必須涉及資本貨物或耐用消費品。

二、不動產之融資租賃，專以用作或將用作生產性投資之不動產或供居住之不動產為標的。

第三條 （當事人自治之限制）

一、澳門貨幣暨匯兌監理署可透過通告對確定租賃資產之租金、最初投入及殘值等訂定規定，並訂出修正該等規定時應遵守之條件及標準、支付租金之約定時期及合同之期間。

二、任何機構與承租人之合同成立前，不可取得供融資租賃之資產，但已提供擔保或已投保，以彌補因可能不訂立合同而產生之風險，則不在此限。

第二章 合同之訂立及生效

第四條 （要約）

在訂立融資租賃合同時，利害關係人應向租賃信用機構遞交一份要約，指出資產供應者、擬取得之物及其特徵、交付期限及合同之其他條款。

第五條 （方式）

不動產之融資租賃應透過公證書訂立；而動產之融資租賃應以私文書為之，但約定其他較莊嚴之方式，則不在此限。

第六條 （公開）

一、須登記之動產之融資租賃，或不動產之融資租賃，應在有權限之登記局登錄。

二、應在不受登記約束之動產上放置顯眼之牌片或通告，指明該動產之所有權屬租賃機構。

第七條 （租金及取得之價金）

一、在融資租賃合同內所規定之租金總額，應容許對經扣除殘值後之租賃資產作攤銷，並應覆蓋租賃機構之其餘負擔及利潤。

二、如因供應者不遵守期限或合同之其他條款，又或因租賃設備不完善運作或效益低於所預計者，而根據民法規定發現所供應之物之價格有所減少時，承租人所支付之租金應按比例減少。

三、在合同期間告滿時，承租人為取得租賃資產而支付之價金應與租賃資產之殘值相應。

四、租賃資產之殘值，不得超過租賃機構所支付之取得價金及有關取得之開支總和之10%。

第八條 （期間）

一、訂立動產之融資租賃期間不得少於一年，而不動產之融資租賃期間不得少於五年。

二、動產之融資租賃期間不可超越對資產所推定之經濟使用期。

三、在任何情況下，融資租賃合同之期間不得超過二十年；如訂定之期間超過該期間時，則視作減至二十年。

第九條 （生效）

一、融資租賃合同自訂立之日起產生效力。

二、當事人可設定條件，使合同在實際取得租賃物或發生其他事實時始生效。

第十條 （出租人權利之移轉）

融資租賃合同在租賃機構之權利移轉後仍維持一切效力，取得該權利之機構取代其前手機構之地位。

第十一條 （承租人權利之移轉）

一、如屬商業或工業場所之頂讓，融資租賃之承租人之權利可以移轉；而該權利亦得以法定繼承或遺囑繼承之方式移轉，但必須繼續從事死者生前之職業活動。

二、新承租人不能對其義務之履行提供足夠擔保時，租賃機構可反對權利之移轉。

第十二條 （新合同）

承租人在合同期間告滿後不選擇購買時，各當事人可訂立新融資租賃合同。

第三章 出租人之法律地位

第十三條 （一般原則）

租賃機構可行使對有關租賃物之權利所固有之一切權能，但必須遵守因承租人行使權利而應有之限制。

第十四條 （出租人對物之權能）

一、對於租賃物，租賃機構尤其可：

- a) 根據法律之一般規定維護其完整性；
- b) 在不影響承租人正常業務之情況下檢查之；
- c) 將由承租人加入物內之元件或其他附件視為其所有而無須補償。

二、租賃機構之物權可對抗破產財產之代理人，及承租人之債權人，包括持有執行名義之債權人。

第十五條 （對於承租人之義務）

對於承租人，租賃機構尤其可：

- a) 根據協定之規定及條件交付有關之物；
- b) 在合同期間內將有關之物供承租人使用收益；
- c) 在合同期間告滿時，按殘值之金額將有關之物售予承租人，但僅以承租人願意者為限。

第十六條 （租賃物之瑕疵）

租賃機構無須對租賃物之瑕疵或因該物不合於合同之目的而承擔責任，但其不遵守善意原則而為行為者除外。

第四章 承租人之法律地位

第十七條 （一般原則）

承租人可在遵守租賃物特定用途之情況下，並在法律與合同加以規定之範圍內，對該物使用收益。

第十八條 （承租人對物之權能）

對於租賃物，承租人尤其可：

- a) 在遵守合同之目的下，並在遵守適用之規定及根據供應者之指示或提議之情況下，對該物使用收益；
- b) 依其權利，維護有關之物之完整性及其使用收益；
- c) 在必要時提起占有之訴，即使屬針對出租人者亦然；
- d) 在取得出租人明示許可之情況下，將其全部或部分權利移轉或設定負擔；
- e) 在合同期間告滿時，按原先訂定之條件取得租賃物。

第十九條 （供應者與承租人之關係）

有必要時，承租人可對供應者或承攬人行使就租賃物之一切有關權利。

第二十條 （承租人之特定義務）

承租人尤其應：

- a) 確切支付協定之租金；
- b) 不得將租賃物移至有別於合同所訂定之地點，但經租賃機構許可者除外；
- c) 由合同開始生效起負起租賃物之一切負擔，尤其是運輸費及有關之保險，以及裝嵌、裝置、修理及保養之費用；
- d) 在獲知租賃物有瑕疵、遭受任何危險之威脅或獲知第三人就該物主張權利而租賃機構未知悉時，立即通知租賃機構；
- e) 容許租賃機構或其代表檢查租賃物；
- f) 為租賃物投保，其範圍包括喪失或破損，及因該物造成損害而產生之民事責任；
- g) 在合同期間告滿時，如不選擇取得租賃物，應將之完好返還予租賃機構，但屬正常使用所固有之破損者除外；而承租人並須繳付退還該租賃物而引致之一切必要費用，包括倘有之保險費用。

第二十一條 （風險）

承租人在合同生效期間，負擔對物之滅失或破損之風險。

第五章 合同之解除及擔保

第二十二條 （解除）

一、承租人無權解除融資租賃合同，但不妨礙根據一般規定享有之損害賠償請求權。

二、租賃機構得以承租人不履行其承受之義務為依據或在以下情況下而解除合同：

- a) 承租公司之解散或清算；
- b) 出現能宣告承租人破產或無償還能力之任何依據；
- c) 承租人終止經濟或職業活動，但第十一條第一款所指之情況除外。

第二十三條 （承租人之不履行）

一、在承租人遲延之情況下，租賃機構除有權要求收取逾期末支付之租金外，尚可根據適用於銀行信貸活動之規定收取遲延利息。

二、如因承租人之不履行而致解除合同，租賃機構可：

- a) 除要求支付已到期未付之租金外，合同有訂定時，尚可要求提前支付將來租金之總額，另加殘值，而有關之所有權則轉予承租人；或
- b) 取回設備及要求損害賠償，該損害賠償應使出租人處於如承租人確切履行租賃合同其應處之狀況。

第二十四條 （擔保）

就租金之債權、其他負擔或承租人可能欠下之損害賠償，可為租賃機構設定任何擔保，包括人之擔保或物之擔保。

第二十五條 （按金）

作為按金之租金金額不得多於六個月之租金，如需交按金，應在合同生效開始時協定及支付。

第二十六條 （合同訂立前之活動）

在訂立融資租賃合同前，利害關係人如已為將來訂立合同而訂購設備時，則視作其係為自己及自負風險而為之；在任何情況下，租賃機構不負擔因合同不成立而引致之損失，但其違反善意規則而為行為者除外。

第六章 最後規定

第二十七條 （開始生效）

本法規自一九九四年一月一日起開始生效。

一九九三年九月十六日核准

命令公佈

護理總督 貝錫安

Portaria n.º 268/93/M

de 20 de Setembro

Tendo sido adjudicada à firma Hidroprojecto, o projecto de «Conclusão das redes de drenagem do NAPE», cujo prazo de execução se prolonga por mais do que um ano económico, torna-se necessário garantir a respectiva cobertura financeira.

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

Artigo 1.º É autorizada a celebração do contrato com a firma Hidroprojecto, para o projecto de «Conclusão das redes de drenagem do NAPE», pelo montante de MOP 960 000,00 (novecentas e sessenta mil patacas), com o seguinte escalonamento:

1993	\$ 320 000,00
1994	\$ 544 000,00
1995	\$ 96 000,00

Art. 2.º O encargo, relativo a 1993, será suportado pela verba inscrita no capítulo 40 «Investimentos do Plano», código económico 07.06.00.00.20, acção 8.090.13.07, do orçamento geral do Território, para o corrente ano.

Art. 3.º Os encargos, referentes a 1994 e 1995, serão suportados pela verbas correspondentes, a inscrever no orçamento geral do Território desses anos.

Art. 4.º Os saldos que venham a apurar-se em cada ano, relativamente aos limites fixados no artigo 1.º da presente portaria, podem transitar para o ano económico seguinte, desde que a doação global do organismo que suporta os encargos da acção, não sofra qualquer alteração.

Governo de Macau, aos 15 de Setembro de 1993.

Publique-se.

O Encarregado do Governo, Vítor Rodrigues Pessoa.