澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

房屋局
Instituto de Habitação

Arrendamento de Espaços Destinados ao Exercício de Actividades Comerciais de 2023 na Habitação Pública

Concurso Público

Respostas à Consulta Escrita

澳門特別行政區 R.A.E.M.
房屋局
Instituto de Habitação

1. Quanto ao prazo de arrendamento de 6 meses previsto no ponto 3.1.2, será que, uma vez celebrado o contrato de arrendamento com sucesso, o arrendatário tem de arrendar por um período mínimo de 6 meses, existe algum limite máximo do prazo do contrato? Será que o arrendatário pode arrendar permanentemente o espaço sem qualquer acto negligente? A nossa sociedade comercial queria criar um centro médico, mas de acordo com a experiência, desde as obras de remodelação até à obtenção da licença, o processo demora no mínimo 5 a 6 meses. Por isso, a duração efectiva do contrato tem grande influência sobre a nossa sociedade.

Resposta: De acordo com o ponto 1 do "Programa do Concurso" e o subponto 3.1.2 do "Caderno de Encargos" do presente concurso, e nos termos dos artigos 10.º, 25.º e 26.º do Decreto-Lei n.º 28/92/M, de 1 de Junho, o período de arrendamento é de 6 meses, se nenhuma das partes apresentar à outra parte, por escrito, a denúncia do contrato, com a antecedência mínima de 2 meses em relação ao termo do prazo do contrato de arrendamento ou das suas renovações, o mesmo considerar-se-á renovado sucessiva e automaticamente pelo mesmo prazo e condições. Nos termos do n.º 1 do artigo 24.º do referido Decreto-Lei, "*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.*".

Além disso, nos termos dos subpontos 2.6 e 2.7 do "Caderno de Encargos" e do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 28/92/M, só é permitido aos adjudicatários iniciar a exploração dos espaços, após terem sido cumpridas as formalidades legais a que está sujeito o exercício das respectivas actividades e depois de obtidas as devidas licenças, a emitir pelos serviços competentes, de acordo com a legislação aplicável. As referidas formalidades deverão ser cumpridas no prazo de 3 meses, contados desde a data da assinatura do contrato. O Instituto de Habitação (IH) poderá prorrogar o referido prazo, se o atraso não for imputável ao arrendatário.

2. Se o contrato for celebrado com sucesso, será que as obras de remodelação que não afectem a estrutura do edifício também podem ser efectuadas? Uma vez que os equipamentos dentários da nossa sociedade necessitam de instalação de tubagem subterrânea e de salas anti-radiação?

Resposta: As obras de remodelação a realizar pelo arrendatário, para além de não afectarem a estrutura do edifício, devem obedecer às disposições definidas pelos serviços competentes e às exigências estipuladas no "Caderno de Encargos" do presente concurso, nomeadamente os subpontos 2.2 e 2.13 e os pontos 2 e 5 do Anexo I do "Caderno de Encargos".

3. Quanto aos estabelecimentos de comidas e bebidas mencionados no conteúdo relativo à finalidade de espaços a arrendar, será que podem requerer uma licença para consumo dentro do estabelecimento de comidas e bebidas, incluindo a instalação de mesas, cadeiras, etc.

Resposta: De acordo com o estipulado na nota 2 da Tabela do ponto 2 do "Programa do Concurso" do presente concurso, "*No espaço a arrendar destinado à exploração de actividades ligadas a lojas de bebidas e comidas, é obrigatória a exploração de actividades ligadas a estabelecimentos de bebidas e de comidas, previstos nos Grupos 4 e 5 do n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 16/96/M, de 1 de Abril.*", e nos termos dos n.os 5 e 6 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 16/96/M, "*O Grupo 4 integra os estabelecimentos cuja actividade fundamental consiste no fornecimento de bebidas, podendo oferecer um serviço ligeiro de refeições, abrangendo nomeadamente os designados por «café», «geladaria», «pastelaria» e «casa de chá».*", "*O Grupo 5 integra os estabelecimentos cuja actividade consiste no fornecimento de refeições e que, pelas suas instalações e equipamento, não obedecem às normas estabelecidas para a classificação de restaurante, mas satisfazem os requisitos mínimos definidos em regulamento, abrangendo nomeadamente os designados por «loja de sopa de fitas e*

澳門特別行政區 R.A.E.M. 房屋局 Instituto de Habitação
房屋局 格式六
IH – Modelo 6
A-4 規格印件 2013 年 8 月
Formato A-4 Imp. Ago. 2013

canjas» e «casa de pasto».". Os estabelecimentos de comidas e bebidas dos Grupos 4 e 5 acima referidos devem explorar de acordo com a lei, após a obtenção da licença emitida pelos serviços competentes, e a instalação das mesas e cadeiras nos espaços a arrendar deve ser efectuada de acordo com as respectivas disposições dos serviços competentes.

4. Relativamente ao consumo de energia eléctrica nos espaços arrendados, será possível instalar, por iniciativa própria e de acordo com as necessidades reais, tomadas eléctricas nos espaços.

Resposta: O arrendatário pode instalar tomadas eléctricas nos espaços a arrendar de acordo com as suas próprias necessidades de exploração, devendo as respectivas obras ser executadas de acordo com o disposto no subponto 5.14 do "Caderno de Encargos" do presente concurso.

5. De acordo com a cláusula 4.4 (subponto) do "Caderno de Encargos", as rendas são actualizadas um ano após a entrada em vigor do respectivo contrato, tendo por base o disposto na legislação em vigor. Será necessário proceder a ajustamentos? E depois, qual é a frequência da actualização das rendas?

Resposta: De acordo com o disposto no subponto 4.4 do "Caderno de Encargos" do presente concurso, "*As rendas serão actualizadas após um ano de vigência dos respectivos contratos, de acordo com as disposições de actualização fixadas na legislação vigente.*", e nos termos do n.º 1 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 28/92/M, de 1 de Junho, "*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.*". Além disso, as rendas dos espaços comerciais de habitação pública dos anos de 2019, 2020 e

2023 foram aumentadas, respectivamente, 2,66%, 2,86% e 1,04%, de acordo com o índice de preços no consumidor.

Por outro lado, nos termos do n.º 2 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 28/92/M, "*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.*".

6. Se os espaços a arrendar podem ser divididos em compartimentos ou paredes divisórias

Resposta: Caso o arrendatário pretenda instalar divisórias ou paredes divisórias no espaço arrendado, as respectivas obras de remodelação não podem afectar a estrutura do edifício, devendo ainda observar as disposições dos serviços competentes, nos termos dos subpontos 2.9, 5.14 e 5.16 do "Caderno de Encargos" do presente concurso.

7. De acordo com a cláusula 6.2 (subponto) do "Programa do Concurso", os concorrentes não podem ser os "Arrendatários contra quem tenha sido exercido, pelo IH, o direito de rescisão do contrato de arrendamento dos espaços" ou "Arrendatários que não tenham voluntariamente desocupado os espaços arrendados em caso de denúncia e caducidade do contrato de arrendamento". A situação acima referida se aplica ao caso em que o IH solicitou a desocupação do espaço arrendado, uma vez que o edifício de habitação pública do espaço arrendado tinha uma idade muito avançada, no prazo de 3 anos?

Resposta: Nos termos do subponto 6.2 do "Programa do Concurso" do presente concurso, conjugado com os n.os 1 e 3 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 28/92/M, de 1 de Junho:

1) Caso o concorrente seja arrendatário, salvo do exercício do direito de rescisão do contrato de arrendamento por parte do IH, nos 3 anos anteriores à data de apresentação da candidatura, as situações

concretas que constituem a resolução do contrato estão previstas no artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 28/92/M e no respectivo contrato de arrendamento.

2) Se o concorrente, nos 3 anos anteriores à data da apresentação da candidatura, for arrendatário que desocupar voluntariamente o espaço arrendado, com denúncia ou caducidade do contrato de arrendamento, também não pode participar no presente concurso. Pelo que, caso o arrendatário se tenha desocupado do local no prazo indicado pelo IH, não se enquadra na situação referida no subponto 6.2.2 do "Programa do Concurso" do presente concurso.

8. Existe um período de isenção de renda para as obras de remodelação?

Resposta: Os espaços a arrendar do presente concurso não estão sujeitos a período de isenção de renda, devendo o arrendatário pagar a renda de acordo com os subpontos 4.2 e 4.3 do "Caderno de Encargos" do presente concurso e nos termos do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 28/92/ M, de 1 de Junho.

9. O boletim de candidatura e a procuração constantes do Anexo I (Tipo II) e do Anexo III (Tipo II) podem ser ajustados de acordo com as necessidades reais (mais de um representante legal)?

Resposta: Caso o concorrente, na qualidade de pessoa colectiva, apresente a sua candidatura e procuração do concurso, deve observar o disposto nos subpontos 8.1 e 14.1 do "Programa do Concurso" do presente concurso. Os efeitos da assinatura do documento em causa pelo concorrente são definidos de acordo com a forma da assinatura constante do documento comprovativo do registo comercial.

澳門特別行政區 R.A.E.M. 房屋局 Instituto de Habitação