

Nota Justificativa

Regime da Actualização das Rendas de Bens Imóveis Destinados a Habitação

1. Desde há muito tempo, que se faz sentir uma forte especulação no mercado imobiliário da Região Administrativa Especial de Macau, adiante RAEM, que tem a sua principal origem em investidores do exterior que procuram adquirir imóveis no território da RAEM não para os habitarem, mas para aguardarem pela sua valorização e assim captarem mais-valias aquando da revenda. Numa economia capitalista de mercado aberto, de cariz vincadamente liberal, como é a da RAEM, nada há a apontar que investidores capitalistas obtenham mais-valias e lucros, ainda que elevados, através do investimento no mercado imobiliário local. Mas é também certo que não é razoável continuar a permitir que o universo das habitações da RAEM, em resultado de investimentos puramente especulativos do exterior, veja os seus valores subirem para preços que não estão ao alcance da maioria da população.

2. Os cidadãos encontram-se cada vez mais numa posição de grande fragilidade perante estas esmagadoras forças do mercado, dado que por um lado muitas vezes não conseguem através do trabalho auferir rendimentos suficientes para adquirir habitação própria, o que será de resto cada vez mais difícil por força do aumento do preço dos imóveis, e por outro lado aufere rendimentos demasiado elevados para ter direito a habitação social ou económica. A classe média fica também «ensanduichada» entre os ricos que podem pagar os elevados preços dos imóveis praticados no mercado imobiliário da RAEM e os apoios públicos que apenas os mais pobres conseguem auferir, dado os muito baixos limites de rendimentos anuais que são requisitos para a obtenção de casas públicas.

Este cenário, bem conhecido da sociedade civil da RAEM e alvo de preocupações crescentes pela população, requer urgentemente uma intervenção reguladora da Assembleia Legislativa, sendo este projecto lei uma iniciativa legislativa que visa dar resposta aos anseios da população de conseguirem ter a possibilidade de suportarem rendas minimamente razoáveis, actualizadas anualmente em função da inflação apurada pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, e que não continuarem a sofrer aumentos permanentes e excessivos em resultado de pressões especulativas e da ganância dos investidores capitalistas do exterior.

3. O projecto de lei visa proteger os inquilinos ao estabelecer limites legais à liberdade contratual das partes no que diz respeito à fixação do valor das rendas dos imóveis destinados à habitação,

afastando-se que as rendas possam ser actualizadas livremente, pelo acordo das partes, sem terem como base a inflação ocorrida no ano em causa. Tal visa dar resposta ao excessivo aumento das rendas que ocorreu nos últimos anos, onde muitas vezes os senhorios impuseram actualizações de rendas demasiado elevadas aos inquilinos, colocando os inquilinos numa posição difícil de terem que aceitar esses aumentos ou terem que sair da casa arrendada, o que reduz fortemente a sua capacidade negocial.

4. O projecto de lei propõe que as rendas dos imóveis destinados a habitação passem a ser actualizadas anualmente em função do índice de inflação apurado pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, e nunca durante os primeiros dois anos de validade do contrato de arrendamento, permitindo que o valor das rendas acompanhe a inflação ou deflação registada no período em questão, mas afastando aumentos especulativos e excessivos que desprotegem os inquilinos.

5. Em caso de violação deste regime legal de actualização de rendas nos imóveis destinados à habitação o projecto de lei determina a existência de uma responsabilidade civil contratual por danos causados com o excesso de renda cobrado, bem como a aplicação de infracções administrativas, ou em casos mais graves mesmo uma responsabilidade penal, que visam sancionar o senhorio que incumpra com este regime legal obrigatório e imponha aumentos de rendas excessivos em desconformidade com os limites previstos no projecto lei.

6. A fiscalização do regime da actualização das rendas de bens imóveis destinados a habitação, bem como a competência para a imposição das multas administrativas previstas no projecto lei, são incumbidas ao Instituto de Habitação.

Atendendo à situação de verdadeira emergência social que se verifica neste momento no mercado imobiliário da RAEM, onde as rendas nos últimos anos subiram de forma excessiva e descontrolada, muitas vezes duplicando de um ano para o outro, o projecto lei entende que se justifica que num período transitório de dois anos as rendas dos imóveis destinados à habitação sejam congelados, não podendo sofrer quaisquer aumentos ou actualizações durante dois anos.

**O Deputado à Assembleia Legislativa da Região Administrativa Especial de
Macau aos 27 Abril de 2015.**



José Pereira Coutinho