



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

3.ª COMISSÃO PERMANENTE

Parecer n.º 5/V/2017

Assunto: Projecto de Lei denominado «Alteração do regime jurídico de arrendamento previsto no Código Civil».

Introdução

1. Os Deputados Song Pek Kei, Tong Io Cheng, Leonel Alberto Alves, Ng Kuok Cheong, José Pereira Coutinho, Ho Ion Sang, Zheng Anting, Chan Meng Kam e Kwan Tsui Hang apresentaram, em 16 de Junho de 2015, o Projecto de Lei intitulado «Alteração do regime jurídico de arrendamento previsto no Código Civil».

2. O Presidente da Assembleia Legislativa apresentou, em 10 de Julho de 2015, a pedido dos proponentes, o Projecto de Lei ao Chefe do Executivo, através do ofício n.º 546/E417/V/GPAL/2015, no sentido de obter o seu consentimento.

3. O Chefe do Executivo manifestou a sua concordância com o Projecto de Lei, em 16 de Outubro de 2015, através do ofício n.º 08469/GCE/2015 enviado ao Presidente da Assembleia Legislativa.

4. O Presidente da Assembleia Legislativa admitiu o Projecto de Lei, em 6 de Novembro de 2015, nos termos do Despacho n.º 1256/V/2015.

5. O Projecto de Lei foi apresentado, discutido e aprovado na generalidade em reunião Plenária do dia 12 de Novembro de 2015, com 28 votos a favor, 0 votos contra e 1 abstenção.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

6. Nesta mesma data o Projecto de Lei foi distribuído a esta Comissão para efeitos de exame e emissão de parecer nos termos do Despacho n.º 1279/V/2015 e foi distribuído ao Grupo de Trabalho B da Assessoria para efeitos de apoio na análise e apreciação, na mesma data nos termos da Comunicação n.º 22/V/2015.

7. A Comissão, para o efeito, reuniu nos dias 15 de Dezembro de 2015, 18 de Abril, 26 de Abril, 3 de Maio, 12 de Maio, 24 de Maio, 2 de Agosto, 24 de Novembro de 2016, 7 de Junho, 12 de Junho, 10, 28 e 31 de Julho do corrente para proceder à análise do Projecto de Lei *supra* mencionado.

8. Nas reuniões de 26 de Abril, de 3 de Maio, 24 de Maio e 24 de Novembro de 2016 estiveram presentes os proponentes e dois representantes do Governo: o Chefe substituto da 2.ª Divisão de Produção Legislativa da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Dr. Fong Peng Kit, e a Jurista da 2.ª Divisão de Produção Legislativa da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Dra. Marta Isabel Cândido Dias Basto da Silva.

9. Na reunião de 12 de Maio de 2016 estiveram presentes os proponentes e três representantes do Governo: o Notário do Primeiro Cartório Notarial da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Dr. Lou Soi Cheong, o Chefe substituto da 2.ª Divisão de Produção Legislativa da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Dr. Fong Peng Kit, e a Jurista da 2.ª Divisão de Produção Legislativa da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Dra. Marta Isabel Cândido Dias Basto da Silva.

10. Na reunião de 2 de Agosto de 2016 estiveram presentes os proponentes e dois representantes do Governo: o Chefe substituto da 2.ª Divisão de Produção Legislativa da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Dr. Fong Peng Kit e a Chefia funcional da 2.ª Divisão de Produção Legislativa da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Dr. Miguel Vasco de Carvalho Bailote.

11. Na reunião de 10 de Julho do corrente estiveram presentes os proponentes e dois representantes do Governo: o Chefe do Departamento de Produção Legislativa da



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Dr. Fong Peng Kit, e a Jurista da 2.^a Divisão de Produção Legislativa da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Dra. Marta Isabel Cândido Dias Basto da Silva.

12. É de salientar que, por solicitação da Comissão, nas reuniões desta para debate deste Projecto de Lei estiveram presentes representantes da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça. Na primeira reunião, que teve lugar em 15 de Dezembro de 2015, a Comissão decidiu que esta Direcção de Serviços tinha de se fazer representar nas reuniões da Comissão, com vista a que o Governo pudesse ouvir as opiniões e disponibilizar, atempadamente, dados e informações à Comissão. Também foi nesta reunião que a Comissão decidiu, com muita prudência, que fosse efectuada uma consulta pública com a duração de 2 meses, isto é, até 15 de Fevereiro de 2016. Foram tratadas e analisadas as opiniões de 7 pareceres apresentados por associações e residentes, que permitiram habilitar os membros da Comissão e os proponentes com informação que se revelou importante para perceber quais as expectativas de vários segmentos da população. Mesmo depois daquela data a Comissão continuou a receber diversas tomadas de posição face ao Projecto de Lei por parte de associações locais ligadas ao sector imobiliário que muito contribuíram para auxiliar os membros desta Comissão e os proponentes na tarefa de exame na especialidade. Para além disso, com vista a consultar as diversas opiniões e solicitar as respectivas informações, a Comissão decidiu: 1) enviar ofícios às diversas associações do sector da mediação imobiliária; 2) enviar ofício à Associação Comercial de Macau; 3) enviar ofício ao Tribunal de Última Instância, solicitando dados estatísticos relacionados com os casos de disputa de arrendamento; 4) enviar ofício à Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, solicitando os respectivos dados estatísticos; 5) enviar ofício à Direcção dos Serviços de Finanças, solicitando dados estatísticos relacionados com os respectivos impostos e; 6) enviar ofício ao Cartório Notarial, com vista a solicitar que se fizesse representar na reunião da Comissão para prestar esclarecimento sobre o reconhecimento de assinaturas.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

ZV
10

13. A complexidade técnica do Projecto de Lei ora em apreciação conduziu à necessidade de solicitar, por sete (7) vezes, a prorrogação do prazo inicialmente concedido pelo senhor Presidente da Assembleia Legislativa para a apreciação na especialidade da Proposta de Lei, solicitação que foi acolhida.

14. A versão alternativa do Projecto de Lei, de 14 de Julho do corrente, reflecte as opiniões expressas no seio da Comissão e, parcialmente, a análise técnico-jurídica efectuada pela assessoria da Assembleia Legislativa.

15. No presente Parecer, as referências ao articulado serão feitas com base na versão alternativa do Projecto de Lei – a versão alternativa apresentada a esta Assembleia Legislativa em 14 de Julho do corrente.

16. Discutido o articulado da Proposta de Lei e consideradas as opções e soluções projectadas na mesma, cumpre à Comissão pronunciar-se, emitindo o seu parecer, o que faz observando a seguinte sistemática, para facilidade da exposição e comodidade de referência, nos termos e para os efeitos do artigo 119.º do Regimento:

M
D
A
M
Z

I – Apresentação;

II – Apreciação na generalidade;

III – Apreciação na especialidade; e

IV – Conclusões.



I

Apresentação

17. Na Nota justificativa que acompanha o Projecto de Lei, os Deputados Song Pek Kei, Tong Io Cheng, Leonel Alberto Alves, Ng Kuok Cheong, José Pereira Coutinho, Ho Ion Sang, Zheng Anting, Chan Meng Kam e Kwan Tsui Hang referem, em sede do contexto legislativo, que «Desde o retorno de Macau à Pátria, verifica-se, em Macau, um desenvolvimento socioeconómico acelerado, que tem contribuído para estimular o dinamismo do mercado de arrendamento, tanto para habitação, como para comércio ou exercício de profissões liberais. Nesse âmbito, surgiram muitos problemas, a saber:

1. Razoabilidade das rendas e criação de um mecanismo de actualização

Macau é uma microeconomia, e o desenvolvimento do sector do turismo e do jogo, nos últimos anos, tem impulsionado o aumento significativo das rendas em quaisquer tipos de arrendamento. Esse facto, associado à falta de um mecanismo de actualização que vise regulamentar, de forma razoável, a fixação das rendas, tem afectado o ambiente habitacional dos residentes, assim como o ambiente comercial das pequenas e médias empresas.

2. O fenómeno de “arrendatários trapaceiros” põe obstáculos ao desenvolvimento do mercado

O fenómeno de “arrendatários trapaceiros” diz respeito à situação em que os arrendatários, mesmo depois de terem sido interpelados várias vezes, não cumprem o contrato de arrendamento, incluindo o não pagamento pontual das rendas devidas, e, após o termo do respectivo contrato, demoram ainda muito tempo para desocupar a fracção arrendada. A maioria dos casos deste género, apesar de se poder resolver através da interposição de acção judicial nos termos legais, provoca danos graves aos senhorios, devido à morosidade e ao custo elevado dos processos judiciais, e, até mesmo, à falta de um mecanismo de execução. Neste sentido, é previsível o seu



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

impacto no mercado de arrendamento, o que conduzirá os senhorios a tomar uma atitude extremamente prudente ao decidir a colocação da sua fracção no mercado de arrendamento, constituindo, assim, uma desvantagem para o desenvolvimento do mercado.

3. A falta de fiscalização na celebração do contrato de arrendamento dá origem a muitas irregularidades e problemas relativamente à habitação.

No que se refere ao contrato de arrendamento, a sua celebração é feita apenas por escrito particular entre o senhorio e o arrendatário, e produz efeitos, desde logo, sendo que, no regime jurídico em vigor, é permitido o subarrendamento. Isto faz com que qualquer pessoa, independentemente de a sua permanência em Macau ser legal ou não, possa proceder, livremente, ao arrendamento, o que tem provocado vários problemas relativamente ao alojamento, tal como as pensões ilegais, pois, tanto os titulares de documentos de viagem como os imigrantes ilegais podem, livremente ou através de terceiros, arrendá-las para seu alojamento, causando, assim, impacto negativo na segurança habitacional e na saúde ambiental. De acordo com os dados divulgados pelo Governo, registaram-se, até 24 de Abril de 2014, 501 fracções autónomas onde se verificou a prestação ilegal de alojamento, das quais 48% envolveram infracções penais, mais concretamente, 446 casos penais. Atendendo a essa situação, a sociedade apela fortemente a um aperfeiçoamento a nível legislativo, por forma a proteger o ambiental habitacional.».

18. Concluem os proponentes que «O regime jurídico relativamente ao arrendamento de prédios urbanos em vigor encontra-se consagrado no Código Civil de Macau (CCM), que completou já 15 anos de vigência. Por esta razão, alguns dos seus articulados revelam-se obsoletos e desadequados face à rápida evolução do mercado de arrendamento registada nos últimos anos, pelo que se torna premente uma actualização daqueles preceitos legais, de modo a promover o desenvolvimento do sistema jurídico.».



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

19. Esta contextualização conduziu ao estabelecimento de um conjunto de princípios legislativos.

20. Desde logo no que toca ao âmbito e objectivos das alterações propostas ao regime previsto no Código Civil. Nestes termos, os proponentes entendem que «Actualmente, verifica-se, na sociedade, um forte apelo à alteração do regime de arrendamento de prédios urbanos. Nos termos do artigo 195.º do CCM, os prédios urbanos são coisas imóveis e, nos termos do artigo 970.º do mesmo diploma, o regime de locação abrange o aluguer e o arrendamento. Neste sentido, o arrendamento de prédios urbanos é regulado pelo regime de locação, do Capítulo III, do Título II (Dos contratos em especial), do Livro II (Direito das obrigações) do CCM. Assim sendo, a presente alteração incide, principalmente, sobre o regime de arrendamento previsto no CCM, tendo como objectivo aperfeiçoar o regime de arrendamento de prédios urbanos, para que este corresponda ao desenvolvimento social. Pretende-se, com isso, que os conflitos decorrentes desse arrendamento sejam resolvidos de forma eficaz, contribuindo, por conseguinte, para o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário e o bem-estar dos residentes.».

21. Um outro princípio nuclear da iniciativa legislativa prende-se com a necessidade de «Introduzir um mecanismo de arbitragem com vista a uma solução eficaz dos conflitos decorrentes do arrendamento.» Com efeito, na leitura dos proponentes «Beneficiando do desenvolvimento económico de Macau, o mercado de arrendamento, nomeadamente de prédios urbanos, tornou-se mais dinâmico. Entretanto, as disputas nesse âmbito também têm vindo a aumentar, tais como os casos de “arrendatários trapaceiros”, verificando-se o abuso do regime, a ocupação ilegal por um período longo das fracções arrendadas, o incumprimento das obrigações contratuais e a não assunção da responsabilidade de indemnização legalmente prevista, resultando em danos graves para os senhorios. No sistema jurídico de Macau, recorrer à via judicial é a única forma de resolver essas disputas. Nos casos de resolução do contrato de arrendamento fundada na falta de cumprimento, o tempo despendido no julgamento



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

pelo tribunal e a possibilidade de a decisão proferida ser impugnada mediante recurso demonstram que o respectivo processo judicial é muito moroso.»

22. Nestes termos, os proponentes são de opinião que «Com o desenvolvimento económico, tornam-se mais frequentes as interações sociais e, ao mesmo tempo, aumentam os conflitos, o que faz com que os órgãos judiciais desempenhem um papel cada vez mais complicado e assumam missões mais pesadas, sendo que o seu volume de trabalho aumenta progressivamente. Segundo as estatísticas dos tribunais do ano de 2013, o número total de processos entrados nos tribunais das três instâncias foi de 17 323, enquanto o de processos findos foi de 17 106, menos 865 processos em comparação com o ano anterior, havendo ainda 8 052 processos pendentes. Recorrer à via judicial não será, pois, a primeira opção dos residentes para a resolução dos conflitos, devido à complexidade, ao formalismo e ao atraso registado nos processos judiciais.»

— 23. Esta situação conduziu os proponentes a analisar que «Do ponto de vista do Direito Comparado, com vista a aliviar a crescente pressão processual sobre o sistema judicial tradicional e a elevar a eficiência na resolução dos conflitos, desde há muitos anos, a nível mundial, têm vindo a ser procurados métodos extrajudiciais, como a mediação e a arbitragem, para a resolução de litígios em matéria civil e comercial. Muito antes da transferência de poderes, por força do Livro IV do Código de Processo Civil Português de 1962, o regime de arbitragem já se tinha tornado aplicável em Macau, por extensão, tendo sido posteriormente revogado em virtude da reforma do processo civil português. Em 1991, o regime voltou a ter cabimento nos termos da Lei de Bases da Organização Judiciária de Macau (Lei n.º 112/91). Mais tarde, foram sucessivamente aprovados dois importantes diplomas legais de arbitragem, os Decretos-Lei n.ºs 29/96/M e 55/98/M, que regulam, respectivamente e de forma pormenorizada, a arbitragem voluntária interna e a arbitragem comercial externa.»

24. Referem os proponentes quanto a este tópico que «Até ao momento, foram criadas em Macau cinco instituições arbitrais permanentes, incluindo o Centro de



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Arbitragem de Conflitos de Consumo para pequenas causas de natureza civil ou comercial, que funciona junto do Conselho de Consumidores; o Centro de Arbitragem do Centro de Comércio Mundial de Macau, o Centro de Arbitragens Voluntárias da Associação dos Advogados de Macau, o Centro de Arbitragem de Conflitos em Seguros e Fundos Privados de Pensões, que funciona junto da Autoridade Monetária de Macau, e o recém-criado Centro de Arbitragem de Administração Predial, em 2011, que funciona junto do Instituto de Habitação.

É visível que o amadurecimento do sistema arbitral em Macau contribuiu, de certa forma, para a resolução de alguns conflitos civis e comerciais. Nesse sentido, a introdução do sistema arbitral proposto pelo presente projecto de lei tem por objectivo proporcionar aos residentes outra forma alternativa de resolução de conflitos na área do arrendamento, bem como simplificar o processo de resolução de litígios e elevar a eficiência na resolução de conflitos da referida área.».

— 25. Um outro princípio fundamental da iniciativa legislativa dirige-se a «Criar um sistema legal para a actualização das rendas, no sentido de assegurar a sua racionalidade.».

26. É entendimento dos proponentes que «Após a reunificação, a liberalização do sector do jogo, o desenvolvimento do turismo de Macau e o número crescente da população provocaram o aumento dos preços dos imóveis praticados no mercado imobiliário. Segundo uma análise da economia de Macau para o segundo trimestre de 2014, o preço médio por metro quadrado das fracções autónomas habitacionais transaccionadas foi de 111 542 patacas, um aumento de 25,4% em comparação com o mesmo período do ano transacto. Com a valorização do preço dos imóveis, tornou-se cada vez mais elevado o valor das rendas. Perante esta situação, apesar de existir um fenómeno de abuso de direito por parte de alguns arrendatários, há também situações em que os proprietários dos imóveis aumentam o valor da renda significativamente e sem razão. Depois de terem celebrado o contrato de arrendamento, alguns senhorios pediram um aumento irrazoável dentro do período de vigência do contrato, devido a



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

razões objectivas e subjectivas, inclusive, o crescente aquecimento do mercado imobiliário. Mais, ainda há casos em que a elevação da renda foi superior às actualizações razoáveis acordadas no contrato, o que provocou o aumento de conflitos entre senhorios e arrendatários, deixando os últimos em dificuldades.

Em relação às pessoas com baixos rendimentos, apesar de o Governo ter acelerado constantemente a construção de habitação pública para garantir o seu direito a habitação, algumas dessas pessoas ainda não conseguiram ter uma casa por causa da influência de múltiplos factores. Tendo em conta o alto preço dos imóveis e o valor elevado das rendas, problemas que a população enfrenta na sua vida, o Governo tem prestado, nos últimos anos, a título de abono, apoio financeiro destinado ao pagamento de renda às famílias com baixos rendimentos que estão a aguardar por fracções de habitação social. No entanto, devido a factores existentes no mercado imobiliário, o incremento das rendas dos imóveis torna-se rápido e cada vez maior e, mesmo que as pessoas de baixos rendimentos recebam o referido apoio do Governo, também não são capazes de enfrentar o problema da valorização significativa das rendas nem conseguem suportar o aumento das mesmas e, por conseguinte, não conseguem ter um lar estável.»

27. Termos em que «Com vista a assegurar a racionalidade da actualização das rendas, a promover a estabilidade na relação contratual entre senhorios e inquilinos, a diminuir os conflitos decorrentes do arrendamento e a garantir o direito a uma habitação por parte das pessoas com baixos rendimentos, sugere-se, no presente projecto de lei, a criação de um mecanismo legal destinado à actualização das rendas.».

28. Outro princípio fundamental é revelado na preocupação de «Aperfeiçoar a forma de celebração do contrato de arrendamento para corrigir as irregularidades relacionadas com alojamento.».

29. Para tanto referem os proponentes que «Nos termos da lei vigente, o contrato de arrendamento é celebrado por escrito particular, não estando sujeito à fiscalização da Administração Pública. Há desordem no funcionamento livre do mercado, bem como



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

irregularidades relacionadas com alojamento. Os imigrantes ilegais, os estrangeiros com autorização de permanência caducada e os trabalhadores ilegais, utilizando as lacunas do regime, alugam casa e vivem de forma oculta em fracções habitacionais, situação esta que causa perigos escondidos para a segurança residencial e social da população. A sociedade apelou ao reforço da fiscalização de arrendamento, no sentido de colmatar as irregularidades relacionadas com alojamento. Perante este cenário, sugere-se, no presente projecto de lei, o aperfeiçoamento da forma de celebração do contrato de arrendamento, para poder a autoridade pública intervir na celebração do mesmo, promover o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário e prevenir eficazmente o arrendamento de fracções habitacionais por parte de malfetores, bem como contribuir para uma boa administração predial e garantir a segurança residencial dos residentes.».

30. O reforço das «garantias dos inquilinos em relação ao arrendamento de imóveis para fins comerciais e para o exercício de profissões liberais» é outro dos princípios legislativos que legitimam a presente iniciativa legislativa na medida em que, segundo os proponentes, «As pequenas e médias empresas que exercem actividades comerciais possuem fraco poder de negociação de rendas, mas o imóvel é alugado a quem paga mais, por isso, é possível que os senhorios rescindam o contrato com antecedência, e com pagamento de indemnização, devido ao facto de haver alguém que paga mais, provocando uma instabilidade de alto grau na relação de arrendamento. A fim de promover a diversificação industrial e garantir a exploração de negócios das PME, sugere-se, no presente projecto de lei, o alargamento dos direitos dos inquilinos no caso de denúncia, reforçando as suas garantias em relação ao arrendamento de imóveis para fins comerciais e para o exercício de profissões liberais.

No entanto, tendo em conta a necessidade de equilibrar os direitos e interesses entre senhorios e inquilinos, sugere-se, ao mesmo tempo, que se aumentem as restrições à revogação unilateral por parte dos arrendatários.».



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

II

Apreciação na generalidade

31. O regresso da matéria do arrendamento urbano, com as características vinculísticas¹ da Lei n.º 12/95/M, de 14 de Agosto, muito atenuadas, ao Código Civil (CC), de 1999, constituiu a alteração mais impactante na normação arrendatícia em muitos anos. A presente iniciativa legislativa é a primeira intervenção legislativa, desde a entrada em vigor do CC, no regime jurídico do arrendamento urbano.

32. O instituto jurídico da locação² é a figura jurídica geral onde se inscreve o arrendamento que por sua vez admite tipos particulares como o arrendamento urbano. No CC, no Título II do Livro II, o regime jurídico dos diferentes tipos de contrato está matriculado em sucessivos capítulos e entre eles o Capítulo III reservado à locação.

33. O artigo 970.º (Arrendamento e aluguer) do CC dispõe que «A locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre coisa móvel.». É este um dos vectores fundamentais da figura geral da locação «um amplo género de que participam duas espécies: o arrendamento e o aluguer»³.

¹ João Torroaes Novo, *Novo Regime do Arrendamento Urbano. Parte I*, in *Vida Imobiliária*, n.º 98, 2006, «O “vinculismo” exprime um conjunto de regras que, historicamente, se têm vindo a cumular paulatinamente ao sabor das diversas crises da habitação do século XX, com o fito de proteger o arrendatário, podendo sintetizar-se nas seguintes ideias força: (i) impedem, via de regra, a cessação do contrato por livre iniciativa do senhorio; (ii) limitam radicalmente as situações nas quais, por culpa do arrendatário, poderiam ocorrer despejos; (iii) congelam as actualizações de renda ou submetem-nas a processos de actualização complicados e de montantes modestos; (iv) complicam os processos de despejo alongando desmesuradamente, por razões sociais e de tutela da habitação, a sua execução, o que torna os respectivos custos marginais dissuasivos; (v) facultam transferências da posição do arrendatário à margem da vontade do senhorio; e (vi) em razão do direito de preferência atribuído ao arrendatário dificultam a circulação da propriedade.».

² Artigo 969.º (Noção) do Código Civil «Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar a outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.».

³ Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, Volume I, 5.ª Edição Revista e Actualizada, Almedina, 2009, p. 13.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

34. Pinto Furtado esclarece⁴ que «Como resulta da definição legal, o contrato de locação destina-se a proporcionar ao locatário, por tempo limitado, o gozo de uma coisa. Não o investe, é certo, na plena titularidade do direito de propriedade, mas concede-lhe uma parte importante do conteúdo de tal direito – o gozo da coisa – o que, de certo modo, o torna numa particular espécie proprietário temporário sem poder de disposição.».

35. Perante esta matriz percebe-se a importância do contrato de locação e a sua resistência e resiliência que tem determinado o aparecimento de novas figuras como o direito real de habitação periódica, o direito obrigacional de habitação turística e, como refere Pinto Furtado⁵, o arrendamento de varandas e janelas para assistir a um cortejo, o aluguer de cofres que parecem, efectivamente, dever ser tidos como verdadeiras locações, ou de aparelhos de televisão, do aluguer de veículos automóveis terrestres sem condutor e as locações para voos *charter*.

36. Os proponentes apresentam na presente iniciativa legislativa uma alteração ao regime jurídico do arrendamento previsto no CC que na sua versão originária tinha uma expressão de maior intensidade nas alterações que projectava do que aquela que ficou agora grafada na versão alternativa.

37. Com efeito, durante o exame na especialidade a alteração que agora se cuida de analisar à normaçoão arrendatícia registou uma evolução no sentido de diminuir o seu impacto sobre o regime jurídico consagrado no CC.

38. Registe-se que a versão originária do Projecto de Lei inscrevia alterações aos artigos 997.º, 999.º, 1017.º, 1018.º e 1019.º do CC, projectava o aditamento de um artigo 1039.º-A ao CC e a revogação do artigo 1044.º do CC que foram suprimidas da versão alternativa.

⁴ Obra citada, p. 14.

⁵ Obra citada, p. 18.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

39. Nos artigos 997.º, 1017.º, 1018.º e 1019.º do CC pretendia inscrever-se a referência às decisões arbitrais. Entendeu-se, porém, que na medida em que os proponentes não propunham a instituição obrigatória da arbitragem, conservando a natureza voluntária que a caracteriza na nossa ordem jurídica, não era desejável alterar a redacção dos *supra* mencionados artigos do CC.

40. O aditamento do artigo 1039.º-A ao CC pretendia criar uma nova disciplina para a revogação unilateral por parte do arrendatário no sentido de restringir a actual solução entendida originariamente pelos proponentes como factor de desequilíbrio dos direitos e interesses de senhorios e inquilinos.

41. No entanto, ao longo do exame na especialidade, a Comissão e os proponentes entenderam, por um lado, e como já se disse, circunscrever a intervenção legislativa sobre a normação do CC a um mínimo indispensável para assegurar a intenção legislativa relativa às questões de forma (artigos 1015.º e 1032.º) e quanto ao prazo de denúncia pelo senhorio (1038.º, n.º 2).

42. Por outro lado, concluiu-se que a arquitectura geral do regime jurídico previsto no CC para o arrendamento urbano deve ser conservada e que a sua eventual reforma implica um processo legislativo mais complexo do que aquele que agora se cuida de editar.

43. A eliminação da revogação originariamente pretendida do artigo 1044.º do CC justifica-se na medida em que se entendeu que a revogação deste artigo e o aditamento do artigo 1039.º-A ao CC significaria desde logo substituir uma norma dirigida aos contratos de arrendamento para habitação (artigo 1044.º) por uma norma (projectado artigo 1039.º-A) que abrangia indistintamente todos os arrendamentos.

44. Com efeito o actual artigo 1044.º, no seu n.º 1, dispõe que em sede de arrendamento para habitação «o arrendatário goza sempre do direito a pôr termo ao arrendamento antes do fim do prazo do contrato ou das suas renovações, mediante



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

comunicação escrita ao senhorio com antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que opere os seus efeitos, sem prejuízo de prazo mais curto estabelecido no contrato».

45. O proponente pretendia ao abrigo do projectado n.º 1 do 1039.º-A do CC estender esta disciplina a todos os tipos de arrendamento. Passando-se abranger, designadamente, os arrendamentos comerciais e para o exercício de profissões liberais. Uma mudança de regime tão significativa merecia prudência e cautela.

46. O argumento oferecido inicialmente pelos proponentes que se tratava de assim se contrabalançar o reforço das garantias aos inquilinos de arrendamento para fins comerciais e para o exercício de profissões liberais (em resultado da alteração projectada ao n.º 2 do artigo 1038.º) do CC, com um equilíbrio que reputavam de justo entre os senhorios e os arrendatários, tocava no cerne de um aspecto estruturante do regime jurídico do arrendamento em vigor em Macau.

47. O Tribunal de Última Instância no Processo n.º 931/2010, entre abundante jurisprudência, clarifica os dados fundamentais desta questão: «Na parte do regime que ora nos interessa releva o facto de a lei prever as formas de cessação do contrato, estabelecendo um regime de imperatividade no que concerne às disposições de cessação unilateral do contrato, como resulta do artigo 1013º, n.º 3 acima citado. Temos assim que ou as partes convencionam, dentro dos limites da liberdade contratual, uma forma de revogação por acordo do contrato (a lei anteriormente chamava-lhe denúncia) ou então só é possível a cessação do contrato em vigor nos termos da lei. E não será despiciendo atentar que, se por um lado as partes celebram um contrato que deve obrigar as partes durante um certo período a cumpri-lo pontualmente, tal como ressalta do artigo 400º, n.º 1 do CC, é ponto de honra, com expressão, na lei que o contrato só por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos na lei se possa modificar ou extinguir. É discutível que se abra a possibilidade de cessação unilateral nos contratos de arrendamento, mesmo habitacional, ainda que por prazo certo, mas compreende-se essa derrogação daquele princípio decorrente da liberdade negocial numa situação em que está em causa um



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

núcleo de interesses tão vital para o indivíduo, qual seja o da sua habitação, compreendendo-se até que se permita em nome daqueles interesses uma situação de privilégio em relação à contra parte e que o arrendatário possa fazer cessar, com um mínimo de prejuízo, por uma série de motivos, insondáveis até, uma situação de desconforto, material ou imaterial, com a qual por inerência não pode deixar de conviver. Tal cessação unilateral, se resulta em seu benefício, não deixará de ser imposta à outra parte, portanto, naturalmente em sacrifício do locador. O que parece porventura injusto e desequilibrado é que num contrato com prazo certo, em que livremente o arrendatário se vinculou a um dado prazo, possa, passado algum pouco tempo, dar o dito por não dito, beneficiando assim de uma prebenda desproporcionada e ferindo, porventura, algum sentido de justiça, defendendo-se até que essa possibilidade de revogação só devesse ocorrer passado um período mínimo. Ora, se ainda se admite esta desigualdade de tratamento para as partes, considerando que os interesses habitacionais do arrendatário se sobrepõem aos interesse comerciais do locador, já não assim para os arrendamentos comerciais. Aí estamos no domínio dos negócios, a que não deixa de ser inerente o respectivo risco do comércio em que os interesses do locador e do locatário se equilibram. Daí que o legislador não tenha previsto em termos gerais uma possibilidade livre de revogação unilateral. Não só não se vislumbra uma actuação no sentido de se prejudicar a contraparte, como a indemnização arbitrada foi a contratada e se encaixa na liberdade e riscos comerciais próprios da vida negocial, ainda dentro de um condicionalismo normal e expectável.»



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

48. A norma relativa ao objecto do Projecto de Lei foi também tópico de atenção e de debate em sede de exame na especialidade não só pela necessidade de a fixar no articulado, a versão originária do Projecto de Lei era omissa neste tocante, como pela questão que se colocou quanto à necessidade ou não de o Projecto de Lei clarificar se a sua disciplina é ou não aplicável aos contratos de locação ou outras formas contratuais aplicáveis à cedência de espaço em centros comerciais⁶.

49. A jurisprudência e a maioria da doutrina têm apontado, quer em Macau quer em Portugal, a leitura de que o regime jurídico do arrendamento não se aplica aos contratos de locação ou outras formas contratuais aplicáveis à cedência de espaço em centros comerciais.

50. Razão pela qual os proponentes entenderam sugerir que - como o presente Projecto de Lei introduz alterações ao regime jurídico do arrendamento previsto no CC - deveria o legislador tomar posição e seguir o entendimento dominante na doutrina e na jurisprudência e determinar que a disciplina que agora se cuida de editar não se aplica aos contratos de locação ou outras formas contratuais aplicáveis à cedência de espaço em centros comerciais.

51. Na jurisprudência de Macau pode conferir-se esta posição, a título de mero exemplo, no Acórdão n.º 699/2013, de 25 de Junho de 2015, do Tribunal de Segunda Instância: «Como refere o Professor Antunes Varela, in Centros Comerciais (Shopping Centers), Coimbra Editora, pág. 51, “Quer os defensores da tese do contrato atípico, quer os contestatários, sequazes da doutrina do contrato misto, reconhecem que na estrutura própria do contrato de instalação do lojista no centro comercial existem, ao

⁶ Com efeito os proponentes, no decurso do exame na especialidade, apresentaram uma proposta de redacção alternativa para o artigo 1.º do Projecto de Lei com a seguinte redacção: «Artigo 1.º Objecto 1. A presente lei procede a alterações ao regime jurídico do arrendamento previsto no Código Civil. 2. A presente lei não se aplica à locação ou outra forma de cedência de espaço em centros comerciais.».



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

lado do elemento típico da locação (a obrigação assumida por uma pessoa de proporcionar a outra o gozo temporário de uma coisa), outros elementos característicos da atribuição a cargo do fundador, criador ou organizador do centro”.

Diz ainda que “para que a organização funcione como tal, como verdadeiro shopping center, é necessário que o fundador ou o organizador assuma outras obrigações, que possibilitem o exercício concertado da actividade comercial dos múltiplos lojistas, nos termos integrados em que ele foi planeado”, designadamente “as relativas à iluminação, higiene, limpeza, policiamento e segurança dos edifícios, às comunicações com o exterior, ao funcionamento dos serviços de interesse comum, à conservação e reparação das coisas de utilização comum, à promoção da publicidade do centro em geral, etc”. (pág. 51 a 52).

Na jurisprudência, cita-se, a título exemplificativo e em termos de direito comparado, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 1 de Julho de 2010, in dgsi, Processo 4477/05.0TVLSB.L1.S1, onde se decidiu que “as lojas que integram centros comerciais deixam de se regular exclusivamente pelo que diz respeito à relação entre o dono do local e aquele que o explora, mas também pelo que se reporta à disciplina da unidade comercial assim agregada, que impõe a assunção de obrigações que possibilitem o exercício da actividade comercial do conjunto dos lojistas. Devido a essa sua especificidade, é hoje pacífica a doutrina e a jurisprudência no sentido de considerar como contrato atípico ou inominado a cedência de espaços ou a instalação de lojas em centros comerciais, por se não coadunarem essas suas especificidades com as regras do arrendamento urbano, não se reduzindo, pela sua complexa natureza jurídica, a um contrato de arrendamento, nem a um contrato de cessão de exploração, e extravasando de um contrato misto de arrendamento e prestação de serviços”.

[...]

De facto, para além da cedência temporária do gozo de certo espaço mediante uma retribuição, o centro comercial proporciona aos lojistas nele instalados um conjunto de serviços e facilidades capazes de atrair para cada um desses lojistas um fluxo da



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

clientela, com a qual não poderiam contar se estivessem a instalar-se isoladamente em outro espaço físico, o que valoriza o contrato e que nos leva a aderir à tese do Prof. Antunes Varela, e em consequência, a concluir que o contrato aqui em causa é um contrato inominado ou atípico, regido pelo princípio da autonomia privada, que se sujeita sim às regras e princípios reguladores dos contratos em geral.».

52. O Acórdão do Tribunal de Última Instância proferido no Processo n.º 71/2016, em sede de recurso jurisdicional em matéria administrativa - discutindo-se o enquadramento ou não dos contratos de cedência de uso de loja em centro comercial no âmbito da previsão dos artigos 1.º, 26.º e 27.º do Regulamento do Imposto de Selo e 6.º da Tabela Geral do Imposto de Selo - refere:

«Quando do aparecimento dos centros comerciais na segunda metade do século XX e dos litígios envolvendo os proprietários dos centros e os promotores (quando as duas figuras não se reuniam numa só) ou entre os promotores e os lojistas, a doutrina e a jurisprudência, por exemplo, no Brasil e em Portugal, começou por qualificar os contratos entre o proprietário do centro comercial ou o promotor e os lojistas como arrendamentos.

Mas rapidamente se percebeu que os direitos e obrigações das partes fugiam ao modelo do arrendamento, visto que muitas prestações eram típicas do contrato de prestação de serviços. Uma parte da doutrina e da jurisprudência aderiu, então, à qualificação dos contratos como mistos, de arrendamento e prestação de serviços.

Como se sabe, o contrato misto é aquele “no qual se reúnem elementos de dois ou mais negócios, total ou parcialmente regulados na lei”, integrando-se, assim, na categoria dos contratos atípicos ou inominados, consentidos pelo princípio da liberdade contratual consagrado no artigo 399.º do Código Civil.

Gradualmente, foi ganhando força a qualificação como um puro contrato inominado, entendimento este que acabou por impor-se decisivamente, tanto na doutrina, como na jurisprudência.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Para tal contribuiu a consideração de que este contrato “se não integra no simples esquema de um contrato misto, visto este só abranger dogmaticamente os contratos com várias prestações, quando estas pertençam a dois ou mais contratos típicos”.

Acrescenta ANTUNES VARELA que não é esse o caso do contrato realizado com o lojista, por duas razões:

“Primeiro, porque num exame analítico atento da contribuição global do fundador, promotor ou administrador do centro comercial, ao lado de prestações próprias do contrato de locação e do contrato de prestação de serviços (art. 1154.º), outros elementos essenciais existem que não cabem nem no esquema da locação, nem na causa objectivo da prestação de serviços.

É o que sucede, nomeadamente, com a integração do lojista no conjunto seleccionado de estabelecimentos que rodeiam a sua loja, com a existência do parque de estacionamento que favorece o acesso da sua clientela, bem como da dos demais lojistas, ou com a instalação de locais de diversão, que atraem os filhos dos compradores. Trata-se de elementos ou factores que representam um incontestável benefício patrimonial para o lojista (uma verdadeira atribuição patrimonial que ele auferi) e que, todavia, não revestem a forma de uma prestação de serviços a que o explorador do centro fique adstrito em face de qualquer dos lojistas.

Segundo, porque o conjunto das prestações efectuadas ou prometidas pelo promotor do centro introduz no contrato uma causa típica, global, que não encontra tradução adequada em nenhum dos contratos típicos previstos na Lei, nem na junção de quaisquer deles.

A única conclusão que pode assim extrair-se da análise do conteúdo do contrato para instalação do lojista no centro e do seu confronto com os contratos típicos regulados na lei civil é o de que se trata de um contrato atípico ou inominado”.
Que dizer das três soluções propostas?



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

O contrato de arrendamento é, à partida, de excluir “pela razão de que a complexidade da figura não cabe nos varais limitados desse contrato”. “Se no arrendamento típico se pode ver na renda estipulada a contrapartida devida pela cedência do gozo da coisa, já no contrato que ora analisamos as prestações pecuniárias acordadas (de montante parcialmente variável) surgem como correlato da prestação de um conjunto vasto de serviços e da disponibilidade de um local cujas características específicas se não alheiam de uma ímpar tarefa de concepção, acometida a uma das partes do negócio”. O contrato misto parece também de excluir, visto que do que se trata, nos contratos dos lojistas dos centros comerciais é, nas palavras de JORGE RIBEIRO DE FARIA, “do enquadramento, da incorporação, de cada lojista no complexo organizacional, e com isso na sujeição ao regulamento respectivo, projectado e pensado ao pormenor pelo organizador do centro. É a razão de Antunes Varela, de Orlando Gomes, e da última jurisprudência. É isso que caracteriza este contrato e é nisso que consiste a sua causa. É isso que o organizador do centro e cada um dos lojistas quiseram ao celebrar o contrato”.

A conclusão é, pois, a de que estamos perante um contrato atípico.

Como se disse, o artigo 6.º da Tabela Geral do Imposto de Selo, fixa em 5% a taxa do imposto nos “arrendamentos, por qualquer modo ou título por que sejam feitos, sobre o seu valor”.

Poderia estar aqui a intenção de abranger outras realidades que não apenas os arrendamentos. Mas concordamos com o acórdão recorrido quando assinala que a finalidade da Tabela é a fixação das taxas do imposto, ficando reservadas às normas de incidência (artigos 26.º e 27.º) o âmbito do imposto e que a expressão da Tabela parece querer referir-se ao título negocial utilizado, se por escrito ou não, documento autêntico ou particular.

Por outro lado, a Administração defende nos autos que, se por interpretação extensiva das normas fiscais chegarmos à conclusão de que o facto é subsumível nas normas de incidência, o facto é tributável.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

O intérprete opera a interpretação extensiva da norma quando conclui que a letra da lei não exprime devidamente o pensamento legislativo. O legislador disse menos do que queria dizer, pelo que há que fazer prevalecer a intenção legislativa sobre a letra da lei, alargando o âmbito desta.

O problema é que não temos indícios de que a vontade da lei fosse a de fazer incluir no conceito de arrendamento os contratos dos lojistas nos centros comerciais. Nem se diga, por outro lado, que na data aprovação do Regulamento, em 1988, ainda a realidade dos centros comerciais em Macau era pouco conhecida. Só que o legislador tem intervindo profusamente em alterações ao Regulamento do Imposto de Selo (pelas Leis n.ºs 9/97/M, 8/98/M, 8/2001, 18/2001, 4/2011 e 15/2012), podendo ter previsto a tributação dos contratos em causa e não o fez, pelo que aquele argumento prova pouco.

Concluímos, deste modo, como o acórdão recorrido, de que não é possível enquadrar os contratos de cedência de uso de loja em centro comercial no âmbito da previsão dos artigos 1.º, 26.º e 27.º do Regulamento do Imposto de Selo e 6.º da Tabela Geral do Imposto de Selo.».

53. Face a esta questão os proponentes tiveram oportunidade de esclarecer que a sua opção em pretender clarificar expressamente a não aplicabilidade da disciplina do presente Projecto de Lei aos contratos de locação ou outras formas contratuais aplicáveis à cedência de espaço em centros comerciais decorria de duas ordens de razões, a saber: i) o entendimento de que o legislador não se deve furtar a tomar posição em matérias como aquela que agora se analisa na medida em que essa omissão parece transmitir a ideia de preferir deixar aos tribunais decidir aquilo que deve antes ser decidido pelo legislador; e ii) entre os proponentes foi firmada a opção de seguir, quanto a esta questão, o entendimento predominante na doutrina e na jurisprudência e, assim, entender que o regime do arrendamento urbano não aplica, sem mais, aos espaços em centros comerciais.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

54. Não deixaram, porém, os proponentes de admitir que têm consciência que, do ponto de vista do Direito Fiscal, esta posição pode não ser partilhada pela Administração Fiscal de Macau na medida em que a Autoridade Tributária em Macau, a Direcção dos Serviços de Finanças, tem sufragado o entendimento de que os contratos de cedência de uso de loja em centro comercial caem na previsão do Regulamento do Imposto de Selo na medida em que é de parecer que esses contratos expressam uma relação de arrendamento e que devem ser qualificados como contratos de arrendamento.

55. Verificando-se este diferendo, o receio dos proponentes em consagrar na versão alternativa do presente Projecto de Lei um normativo que afastasse a aplicação da sua disciplina aos contratos de cedência de uso de loja em centro comercial era o de que numa futura alteração ao Regulamento do Imposto de Selo possa ser tomada eventualmente a decisão de expressamente determinar a sujeição dos contratos de cedência de uso de lojas em centro comercial ao imposto de selo qualificando-os como contratos de arrendamento.

56. Termos em que perante o projectado n.º 2 ao artigo 1.º se poderia gerar uma confusão porque para efeitos de Direito Civil tais contratos não seriam qualificáveis como contratos de arrendamento⁷, mas para efeitos de Direito Fiscal, a ocorrer uma eventual alteração nesse sentido do Regulamento do Imposto de Selo, seriam qualificáveis como tal.

57. A Comissão envidou os maiores esforços para que esta questão fosse esclarecida e se atingisse um consenso.

58. A maioria dos membros da Comissão, ainda que respeitasse a opção final a tomar pelos proponentes foi, porém, de opinião que a presente iniciativa legislativa não era a sede adequada para tomar posição sobre uma questão tão complexa, desde logo pela pressão temporal colocada pelo aproximar do fim da Legislatura.

⁷ Não lhes sendo, assim, aplicável o regime jurídico do arrendamento previsto no CC.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

59. A Comissão optou por não tomar posição sobre a questão de fundo e lamenta imenso que a falta de tempo tenha prejudicado um exame conclusivo que permitisse uma tomada de posição.

60. Nestes termos acabaram os proponentes por decidir não aditar o projectado n.º 2 ao artigo 1.º do Projecto de Lei.

61. A intenção de política legislativa de criar através das alterações projectadas ao CC um instrumento para assegurar a «razoabilidade das rendas e a criação de um mecanismo de actualização»⁸ foi amplamente debatida, sobretudo, no que toca ao mecanismo de actualização das rendas originariamente proposto.

62. A versão originária do Projecto de Lei consagrava uma alteração ao artigo 999.º (Casos de actualização) do CC nos termos da qual se criava a disciplina de um coeficiente permanente de actualização das rendas dos contratos de arrendamento urbano, de certo modo inspirado no mecanismo de actualização previsto nos artigos 41.º⁹ e 42.º¹⁰ da Lei n.º 12/95/M, de 14 de Agosto.

63. Com efeito, um dos problemas identificados pelos proponentes como vector fundamental da sua iniciativa legislativa era o da razoabilidade das rendas e a criação de um mecanismo de actualização. Para tanto, propunham directamente dois vectores de política legislativa: um de sentido global – i.e. aperfeiçoar o regime de arrendamento urbano para dar resposta ao «forte apelo à alteração do regime de arrendamento de

⁸ Nota justificativa, p. 1.

⁹ «Artigo 41.º (Casos de actualização) As rendas são actualizáveis nos casos seguintes: a) Por acordo das partes; b) Anualmente, em função de coeficientes aprovados pelo Governador; c) Em função de obras de beneficiação do prédio, não determinadas por defeitos de construção, caso fortuito ou de força maior, que o senhorio seja compelido administrativamente a efectuar.».

¹⁰ «Artigo 42.º (Coeficiente de actualização) Os coeficientes de actualização são fixados anualmente pelo Governador, por portaria, tendo em atenção a variação do índice de preços no consumidor, incluindo a habitação, correspondentes aos últimos doze meses para os quais existam valores disponíveis, determinados pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos.».



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

prédios urbanos»¹¹ e assim ajustá-lo ao desenvolvimento social - e um outro vector mais específico: a «*criação de um sistema legal para a actualização das rendas, no sentido se assegurar a sua racionalidade*»¹².

64. A Comissão em diálogo com os proponentes tentou perceber qual era o sentido do «*forte apelo à alteração do regime de arrendamento de prédios urbanos*»¹³.

65. E em que consistia a «*criação de um sistema legal para a actualização das rendas, no sentido se assegurar a sua racionalidade*»¹⁴. E qual o sentido dessa racionalidade?

66. O sentido do «*forte apelo à alteração do regime de arrendamento de prédios urbanos*»¹⁵ parece que se reconduz ao aumento muito acentuado do valor das rendas nos últimos anos. Se assim for, a racionalidade subjacente à criação de um sistema legal para a actualização das rendas deverá ser o de criar um mecanismo que estabeleça limites legais ao aumento do valor das rendas.

67. Mas este aspecto não era inteiramente claro na economia da versão originária do Projecto de Lei. Era uma coordenada fundamental na iniciativa legislativa em apreço que merecia um esclarecimento para averiguar da bondade das soluções técnicas.

68. Com efeito, analisado o mecanismo de actualização das rendas proposto na versão originária do Projecto de Lei, a alteração ao artigo 999.º do CC, em concreto o disposto na sua alínea a) do n.º 1 e no seu n.º 2, verificava-se que o coeficiente de actualização (das rendas) era fixado de acordo com o índice de preços no consumidor (IPC) e a situação do mercado imobiliário.

¹¹ Nota justificativa, p. 3.

¹² Nota justificativa, p. 5.

¹³ *Idem*.

¹⁴ *Idem*.

¹⁵ Nota justificativa, p. 3.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

69. A referência a «índice de preços no consumidor» parecia consumir a «situação do mercado imobiliário» na medida em que esta última referência parece dirigir-se ao subsector do índice de preços no consumidor, conhecido, nos dados estatísticos de Macau, por «habitação e combustíveis», onde estão incluídas as rendas dos contratos de arrendamento para habitação.

70. Ora se o Índice de Preços no Consumidor (IPC) é um valor objectivo, já a referência à «situação do mercado imobiliário» poderia implica um juízo subjectivo. Implicava uma apreciação subjectiva por parte do Chefe do Executivo a acrescer ao valor objectivo do IPC.

71. Questionou-se assim se faria sentido recorrer ao IPC e ao mesmo nível ter em consideração um dos subsectores para o apuramento do IPC. Tanto mais que se poderia discutir se a aditar algum factor, para além do IPC, esse novo factor não deveria antes ser o do valor dos imóveis em Macau apurado através dos dados estatísticos, organizados pela Direcção dos Serviços de Finanças (DSF), respeitantes às fracções autónomas destinadas à habitação que foram declaradas para liquidação do Imposto do Selo por transmissões de bens, na medida em que esses dados oferecem o preço médio por metro quadrado nas diferentes áreas urbanas de Macau (península de Macau, Taipa e Coloane).¹⁶

72. É que do ponto de vista económico é inegável que é o valor do imóvel que determina o valor da renda. Tal como é o capital que determina o valor dos juros bancários praticados. Ora quanto maior o valor do imóvel (tal como com o capital), mais expectável será que o valor das suas rendas (tal como os juros bancários) subam. E, portanto, quanto menor o valor do imóvel, menor será o valor das suas rendas.

73. Ora o problema que parece que se identifica em Macau é que o valor das rendas no arrendamento (designadamente, para habitação, para o exercício de empresa

¹⁶ Ainda que estes dados estatísticos DSF só alcancem uma das modalidades do arrendamento urbano, o da habitação. O que, face às outras modalidades, poderia acarretar problemas na sua aplicabilidade.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

comercial, para o exercício de profissões liberais e para o estacionamento) tem subido constante e intensamente desde 2005 – com excepção do período de 2014 a 2016. Mesmo quando o valor dos imóveis começou a apresentar uma depreciação.

74. Parece existir aqui uma desconformidade que cria uma anormalidade.

75. Isto é, apesar de existir sempre uma dilação entre o momento em que o valor dos imóveis começa a registar uma baixa e o momento em que essa baixa se reflecte nas rendas, a verdade é que apesar do valor dos imóveis em Macau ter começado a baixar a partir de 2014 o valor das rendas de casa só começou a registar uma quebra a partir de 2015, registando-se no corrente ano uma nova recuperação dos preços no mercado imobiliário.

76. Mas mais importante que estes considerandos é aquele que deve recair sobre o próprio regime jurídico do arrendamento em vigor em Macau.

77. É que em Macau, salvo estipulação em contrário pelas partes (que são assim livres de contratualizarem como melhor entenderem no âmbito da sua liberdade contratual), por força do artigo 974.º do CC a duração (supletiva) do contrato de arrendamento (independentemente da finalidade do imóvel) fica balizada em 1 ano.

78. Verdade que nos termos do n.º 2 do artigo 1038.º do CC, o regime de denúncia do contrato de arrendamento dispõe que o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato para o seu termo ou para o termo das renovações antes de decurso de 2 anos sobre o início do arrendamento e, na ausência de manifestação de vontade de senhorio e do inquilino, o prazo da renovação é igual ao do contrato, mas, salvo estipulação em contrário, será de apenas 1 ano, se o prazo do contrato for mais longo.

79. Ora um mecanismo de actualização das rendas regular e permanente parece fazer maior sentido quando há arrendamento por tempo indeterminado ou, sendo a prazo certo, o prazo mínimo tenha alguma expressão temporal (por exemplo 4 ou 5 anos).



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

80. De outro modo, é quase inútil falar de coeficiente de actualização porque não há espaço temporal para ocorrer uma actualização. O que há, na prática do mercado de imobiliário de Macau, é sucessão de novos contratos em que ocorre a renegociação do valor da renda e não uma actualização da renda acordada. Coisa diferente seria estatuir, nestes casos, uma presunção legal de renovação de contrato e não sucessão de contratos. Mas o Projecto de Lei não o faz.

81. Quer isto dizer que, na ausência de estipulação em contrário, a mecânica legal e a prática do mercado parecem apontar para contratos de arrendamento de curta duração (2 anos, por via de regra).

82. Ora, assim sendo, a ideia subjacente é a da feitura de novos contratos (mesmo mantendo-se o arrendatário) e renegociação dos seus termos.

83. Um novo contrato não tem que estar sujeito ao coeficiente de actualização precisamente porque se trata de um novo contrato. Não há actualização da renda porque há um novo contrato. Nada impede o senhorio de fixar uma renda num valor superior (ou inferior) àquele que resultaria da aplicação do coeficiente de actualização.

84. Mais. Quer isto dizer que o mecanismo proposto na versão originária do Projecto de Lei, no quadro normativo vigente que aponta para a curta duração dos contratos de arrendamento, poderia até revelar-se um novo factor de garantia para os proprietários que mesmo em alturas de baixa de valor dos imóveis conseguirão obter rendas superiores.

85. A norma do actual n.º 1 do artigo 999.º do CC não define qualquer critério para a actualização das rendas ou alugueres, pois a forma como estas se processam depende totalmente da vontade das partes, desde que minimamente razoáveis.

86. É precisamente por esta mesma razão que no n.º 2 do artigo 999.º do CC se prevê que «As regras de actualização da renda ou aluguer firmadas aquando do contrato estão sujeitas a ser modificadas pelo tribunal, a requerimento do locatário, sempre que fixem critérios arbitrários ou manifestamente não razoáveis».



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

87. O Projecto de Lei, na versão originária, propunha uma alteração¹⁷ à alínea a) do n.º 1 do artigo 999.º do CC, no sentido de consagrar uma norma imperativa de actualização, deixando assim a norma do n.º 3 do artigo 999.º do CC de poder ser invocada pelo arrendatário, passando este, sempre que a taxa de actualização da renda excedesse o coeficiente aprovado pelo Chefe do Executivo, a poder invocar a anulabilidade ou pedir ao tribunal a declaração da nulidade, nos termos dos artigos 287.º e 279.º do CC.

88. A Comissão e os proponentes debateram se a existência de um coeficiente de actualização das rendas permanente não deixaria de ter leituras para além daquela associada à actualização de uma renda.

89. Serviria igualmente de padrão em novos contratos. Se uma fracção é arrendada por períodos de 1 ano, todos os anos o proprietário poderá utilizar o padrão do coeficiente de actualização para pedir, nos novos contratos, a actualização das rendas em pelo menos aquele valor. Ficava criado um valor mínimo que acresceria por cada novo contrato celebrado. Mas nada impediria o proprietário da fracção em exigir em cada novo contrato um valor superior ao que resultaria da aplicação daquele coeficiente se se tratasse de uma mera actualização de uma renda.

90. Verdade que na versão originária do Projecto de Lei não se referia expressamente o carácter de anualidade da actualização das rendas e a publicação anual do coeficiente de actualização, mas a própria natureza das coisas determinava que mesmo que o coeficiente de actualização não tivesse que ser alterado todos os anos, manter-se-ia em vigor até que se alterasse a composição do seu cálculo por referência ao índice de preços no consumidor e à situação do mercado imobiliário.

91. Isto é, o instrumento disciplinador do coeficiente de actualização das rendas para os contratos de arrendamento urbano era permanente.

¹⁷ «(...) tratando-se de arrendamento urbano, sempre dentro do coeficiente de actualização aprovado pelo Chefe do Executivo.»



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

92. No decurso do exame na especialidade, a Comissão e os proponentes chegaram a acordo no sentido da projectada normação relativa ao mecanismo do coeficiente de actualização das rendas ser retirado do artigo 999.º (*Casos de actualização*) do CC.

93. Para esta alteração ao Projecto de Lei inicial muito contribuiu a decisão tomada, no decurso do exame na especialidade, de o coeficiente de actualização se converter de um mecanismo permanente em um mecanismo extraordinário e transitório.

94. Os proponentes, de resto, transmitiram à Comissão que a concepção originária do Projecto de Lei era a de tentar encontrar uma resposta para as situações de aumento acelerado e irrazoável dos valores das rendas.

95. Na realidade, os proponentes tinham em mente as situações de urgência originadas por uma escalada acentuada do valor das rendas no arrendamento para habitação, no arrendamento comercial e no arrendamento para o exercício das profissões liberais como aquele que se registou em 2014, em sede do arrendamento para habitação, por força de um aumento muito significativo no valor do metro quadrado das fracções para habitação num quadro geral de crescente aquecimento do mercado imobiliário.

96. Nestes termos, entenderam os proponentes que a disciplina relativa ao coeficiente de actualização das rendas deveria ser criada fora do CC e como um instrumento político de intervenção correctiva por parte do Chefe do executivo.

97. O artigo 3.º (*Coeficiente de actualização*) do Projecto de Lei foi desenhado pelos proponentes como uma solução excepcional e transitória para situações em que um aumento acelerado do valor das rendas no arrendamento ameace a estabilidade social e seja considerado pelo Chefe do Executivo como inadequado para o desenvolvimento económico. A Comissão concorda com esta alteração efectuada pelos proponentes, bem como é de opinião que, caso se registem situações de anormalidade no mercado imobiliário ou de arrendamento de Macau, esta alteração ao mecanismo pode dotar a



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Administração de um meio rápido para esta estabilizar o mercado imobiliário, o mercado de arrendamento, a economia, a vida da população e a sociedade.

98. O n.º 1 do artigo 3.º do Projecto de Lei cria assim um coeficiente máximo de actualização das rendas para o arrendamento urbano com carácter excepcional na medida em que pela sua natureza só deve ser adoptado pelo Chefe do Executivo num quadro de anormalidade.

99. A medida dessa anormalidade implica uma leitura política discricionária por parte do Chefe do Executivo.

100. A sua transitoriedade justifica-se pelo carácter excepcional que assume. Assim, ainda que dificilmente se admita um prazo de vigência inferior a 12 meses¹⁸, a ideia consubstanciada no n.º 1 do artigo 3.º do Projecto de Lei aponta para um prazo de vigência julgado adequado pelo Chefe do Executivo em «em função da necessidade de assegurar a estabilidade social e manter o adequado desenvolvimento económico».

101. Do artigo 3.º do Projecto de Lei também se retira que nada impede o Chefe do Executivo de uma vez terminado o prazo de vigência do coeficiente máximo de actualização das rendas, o renovar, com ou sem alteração do coeficiente, pelo mesmo período de tempo ou por um prazo de tempo por ele julgado adequado se entender que as razões de ameaça à estabilidade social e de manutenção de adequado desenvolvimento económico se mantêm.

102. Esta solução, de acordo com os proponentes, permite respeitar uma orientação geral partilhada pelos proponentes de intervenção no mercado de arrendamento só em situações de urgência que só ao Chefe do Executivo compete identificar e medir.

103. Por isso mesmo, o n.º 2 do artigo 3.º do Projecto de Lei determina que o Chefe do Executivo, de acordo com a sua leitura discricionária, pode optar por fixar

¹⁸ Por razões que se prendem quer com o prazo supletivo de duração dos contratos de arrendamento, de 1 ano, quer com a organização da economia das famílias e das empresas que dificilmente se conjuga com período de tempo inferior a 12 meses.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

transitoriamente um coeficiente máximo de actualização das rendas que se aplique a todas as modalidades de arrendamento urbano, a uma só delas ou ainda a uma combinação de duas ou mais modalidades para assegurar que o Chefe do Executivo dispõe de um instrumento flexível que pode calibrar para poder afinar a sua intervenção no mercado imobiliário. Qualquer uma das opções que tome deverá ser fundamentada.

104. O n.º 3 do artigo 3.º do Projecto de Lei fixa, na primeira parte, a formalidade que serve de veículo ao coeficiente máximo de actualização: Despacho do Chefe do Executivo publicado no Boletim Oficial.

105. A segunda parte deste normativo estabelece que o coeficiente máximo de actualização *«é fixado com referência nomeadamente ao Índice de preços no consumidor, aos índices de preços do imobiliário de Macau e aos índices de inquérito às necessidades de mão-de-obra e às remunerações»*. Trata-se de determinar os critérios que devem informar a decisão do Chefe do Executivo.

106. Não é um conjunto fechado para admitir que na composição da decisão do Chefe do Executivo este possa recorrer, para além dos critérios indicados pelo legislador, a outros que entenda atender. Este aspecto do regime jurídico é particularmente importante na medida em que, em Macau, os dados estatísticos relativos ao mercado imobiliário ainda tem insuficiências na informação que conseguem carrear¹⁹. Por outro lado, os índices de inquérito às necessidades de mão-de-obra e às remunerações não retratam segmentos da classe média, como os funcionários públicos, os quadros de empresas, os profissionais liberais, que são responsáveis por parcelas significativas do mercado de arrendamento.

¹⁹ A Comissão julga que deve ser feito um esforço no sentido de a Direcção dos Serviços de Estatística e Censos ampliar consideravelmente os dados estatísticos relativos ao imobiliário em Macau de modo a se obter uma base estatística sólida que revele e retrate a tendência das diferentes modalidades de arrendamento urbano de modo a se permitir não só uma monitorização mais eficaz como uma concepção mais eficiente de políticas dirigidas à assegurar a estabilidade social e o adequado desenvolvimento económico.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

107. Contrariamente à versão originária do Projecto de Lei que na projectada alteração ao artigo 999.º do CC pretendia desenhar um coeficiente de actualização calculado com referência ao IPC (no fundo o valor calculado estatisticamente para a inflação) e à situação do mercado imobiliário - o que lhe emprestava um carácter objectivo, de resto à semelhança do mecanismo do coeficiente de actualização da Lei n.º 12/95/M, de 14 de Agosto -, a versão alternativa optou antes por um coeficiente máximo de actualização extraordinário, transitório e calculado por referência não só ao IPC, mas igualmente tomando em linha de conta os índices de preços do imobiliário de Macau e os índices de inquérito às necessidades de mão-de-obra e às remunerações.

108. O coeficiente máximo de actualização tem carácter extraordinário e transitório. O Chefe do Executivo quando decidir efectuar esta actualização tem o dever de fundamentar suficientemente pois esta é decisão extraordinária e transitória que afecta o funcionamento livre do mercado, para mais numa matéria em que se está a afectar o direito fundamental de propriedade – artigo 6.º da Lei Básica.

109. Realmente a intervenção restritiva que se traduz na fixação por parte do Chefe do Executivo de um coeficiente máximo de actualização das rendas não pode sem mais ser publicada no Boletim Oficial através de um Despacho do Chefe do Executivo que se limite a estabelecer um valor percentual.

110. Desde logo, o Chefe do Executivo tem que identificar sumariamente a urgência ou a anormalidade que o leva a agir e tem que justificar a bondade da intervenção, bem como o prazo transitório que lhe entende atribuir.

111. Com efeito, o Chefe do Executivo deve explicar porque é que entende que há uma anormalidade nos valores das rendas do arrendamento urbano, seja tomando-o em conjunto seja tomando uma ou mais das suas modalidades e qual o período de tempo que deve ser observado para a fixação da vigência do coeficiente máximo de actualização.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

112. Depois, porque o legislador lhe atribui margem discricionária para informar a sua decisão, não a restringindo ao IPC, deve fundamentar à leitura que faz, nomeadamente, perante os índices de preços do imobiliário de Macau e os índices de inquérito às necessidades de mão-de-obra e às remunerações e perante outros critérios que entenda observar²⁰.

113. A restrição que daqui pode resultar para a autonomia das partes e tocando-se no direito fundamental de propriedade releva igualmente para explicar o aditamento da disciplina do artigo 4.º (*Regime de actualização*) do Projecto de Lei que era omissa na versão originária do Projecto de Lei.

114. A Comissão e os proponentes acordaram assim em construir no novo artigo 4.º um regime jurídico sintético que deve ser observado pelos senhorios e pelos arrendatários, quando no âmbito dos seus contratos de arrendamento havendo previsibilidade de actualização de rendas e verificando-se a fixação extraordinária e transitória pelo Chefe do Executivo de um coeficiente máximo de actualização, o senhorio entenda proceder à actualização da renda. A disciplina do artigo 4.º é tributária dos artigos 42.º e seguintes da Lei n.º 12/95/M, de 14 de Agosto.

115. Como se sabe os proponentes pretendiam introduzir um mecanismo de arbitragem com vista a uma solução eficaz dos conflitos decorrentes do arrendamento. Lê-se na Nota Justificativa que acompanha o presente Projecto de Lei que «No sistema jurídico de Macau, recorrer à via judicial é a única forma de resolver essas disputas. Nos casos de resolução do contrato de arrendamento fundada na falta de cumprimento, o tempo despendido no julgamento pelo tribunal e a possibilidade de a decisão proferida ser impugnada mediante recurso demonstram que o respectivo processo judicial é muito moroso.»²¹. Mais afirmam os proponentes que «É visível que o

²⁰ Em suma, deve respeitar-se os deveres de fundamentação dos actos administrativos, nomeadamente o artigo 115.º do Código de Procedimento Administrativo.

²¹ Nota justificativa, p. 3.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

amadurecimento do sistema arbitral em Macau contribuiu, de certa forma, para a resolução de alguns conflitos civis e comerciais. Nesse sentido, a introdução do sistema arbitral proposto pelo presente projecto de lei tem por objectivo proporcionar aos residentes outra forma alternativa de resolução de conflitos na área do arrendamento, bem como simplificar o processo de resolução de litígios e elevar a eficiência na resolução de conflitos da referida área.»²².

116. Para este efeito a versão originária do Projecto de Lei previa no seu artigo 4.º, agora artigo 5.º, que a criação e o funcionamento do Centro de Arbitragem de Arrendamento seriam fixados por Despacho do Chefe do Executivo.

117. Conforme *supra* se deu notícia na medida em que os proponentes não propunham a instituição obrigatória da arbitragem, conservando a natureza voluntária que a caracteriza na nossa ordem jurídica, durante o exame na especialidade debateu-se a necessidade de criar ou não um novo centro de arbitragem e, neste caso, especializado em conflitos de arrendamento. Os proponentes em diálogo com a Comissão e representantes do Executivo acabaram por decidir inscrever no artigo 5.º do Projecto de Lei que o centro de arbitragem de conflitos de arrendamento pode funcionar de forma autónoma, isto é sendo criado um centro de arbitragem novo e especializado, ou junto dos centros de arbitragem voluntária já existentes em Macau, como por exemplo o *Centro de Arbitragens Voluntárias* da Associação dos Advogados ou o do Centro de Comércio Mundial de Macau.

118. Quer isto também dizer que é ao Chefe do Executivo que competirá decidir se cria um centro de arbitragem novo e especializado para os conflitos de arrendamento ou se opta por colocar esta arbitragem junto de algum dos centros de arbitragem a funcionar actualmente em Macau. De resto, numa primeira fase poderá o Chefe do Executivo optar pela segunda alternativa até entender que faz sentido proceder à

²² Nota justificativa, p. 5.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

criação de um centro de arbitragem voluntário especializado em conflitos de arrendamento.

119. A Comissão não deixa de exortar o Executivo a fazer um esforço no sentido de se caminhar para uma aposta cada vez maior na arbitragem para a resolução dos conflitos emergentes da contratação em sede de arrendamento. Tendo em conta que se trata de questões de pequena litigiosidade social, onde a arbitragem pode ser adequada. Para que a população possa encarar com segurança esta opção deve-se paulatinamente fomentar a formação de árbitros que possam num futuro próximo permitir responder ao desafio de uma parte significativa destes conflitos passarem a ter resolução obrigatória por via de arbitragem.

120. As alterações promovidas pelo presente Projecto de Lei aos artigos 1015.º e 1032.º do CC vão no sentido de tentar dar resposta aos problemas resultantes de situações de incumprimento nos contratos de arrendamento identificados na Nota Justificativa como o «fenómeno de arrendatários trapaceiros».

121. A alteração mais significativa prende-se com a exigência do reconhecimento notarial das assinaturas no contrato de arrendamento (artigo 1032.º do CC). Os proponentes entendem que este aperfeiçoamento quanto à forma de celebração destes contratos irá permitir a intervenção fiscalizadora dos notários como autoridade pública no sentido de obviar às irregularidades que comumente estão associadas à contratação em sede de arrendamento em situações que se prendem com trabalhadores estrangeiros cujas autorizações de permanência estão associadas muitas vezes a contratos de trabalho de curta duração e com os imigrantes e trabalhadores ilegais que conseguem arrendar fracções originando situações de incumprimento contratual.

122. A Comissão e os proponentes em diálogo com representantes do Executivo, especialmente na reunião de 12 de Maio de 2016, o representante do Cartório Notarial esclareceu o funcionamento dos três cartórios notariais e os 57 notários privados. No final, concluíram que a rede de notários públicos e privados que existe em Macau



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

consegue dar resposta a esta nova solicitação e irá permitir alcançar benefícios igualmente em sede de administração predial e quanto à segurança pública.

123. A alteração projectada originariamente ao artigo 1038.º do CC sofreu uma evolução ao longo do exame na especialidade na medida em que a Comissão e os proponentes acabaram por concluir que a versão originária poderia criar um problema do ponto de vista do princípio constitucional da igualdade – artigo 25.º da Lei Básica²³.

124. O actual n.º 2 do artigo 1038.º do CC não faz distinção entre as finalidades dos imóveis, mas apenas salienta que independentemente de se tratar de arrendamento para habitação, para o exercício de empresa comercial, para o exercício de profissão liberal, para a actividade rural ou qualquer outra aplicação lícita, por exemplo para estacionamento, o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato antes do decurso de 2 anos.

125. De facto, da leitura conjugada dos artigos 1038.º e 1039.º do CC, verifica-se que o legislador pretendeu garantir ao senhorio a possibilidade da «denúncia do contrato» (n.º 1 do artigo 1038.º), mas para equilibrar os interesses em causa estabeleceu que este direito não pudesse ser exercido «antes do decurso de 2 anos sobre o início do contrato» (n.º 2 do mesmo artigo), assim garantindo ao arrendatário o gozo do locado por um período de, pelo menos, 2 anos.

126. Contudo, a alteração projectada na versão originária do Projecto de Lei dava apenas ênfase a três tipos de imóveis, em que o senhorio não teria direito de denunciar o contrato para o seu termo antes do decurso de 2 anos ou 3 anos: 2 anos, no caso do arrendamento para a habitação e 3 anos para o de arrendamento comercial e para o exercício de profissões liberais.

²³ «Os residentes de Macau são iguais perante a lei, sem discriminação em razão de nacionalidade, ascendência, raça, sexo, língua, religião, convicções políticas ou ideológicas, instrução e situação económica ou condição social.».



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

127. Entenderam a Comissão e os proponentes que esta solução enfraquecia as garantias concedidas por lei aos arrendatários de imóveis com outras finalidades, por exemplo para fins de estacionamento, os quais poderiam vir a enfrentar eventualmente situações de denúncia do contrato por parte do senhorio após o seu termo em 1 ano.

128. A alteração ao n.º 2 do artigo 1038.º do CC tem por desiderato, nos termos da Nota Justificativa, «promover a diversificação industrial e salvaguardar a operação das PME» e para tanto «propõe-se a extensão dos direitos e interesses do arrendatário no âmbito de denúncia do contrato, reforçando as garantias aos inquilinos de arrendamento para fins comerciais e para o exercício de profissões laborais».

129. Concretamente, pretendiam os proponentes que a garantia dirigida indistintamente a todos os tipos de inquilinos, inscrita actualmente no normativo do n.º 2 do artigo 1038.º do CC, passasse a alcançar de modo diferente os inquilinos em sede de arrendamento para habitação (que continuariam a beneficiar de 2 anos sobre o início do arrendamento) e os inquilinos em sede de arrendamento comercial ou para o exercício de profissões liberais (que passariam a beneficiar de um prazo de 3 anos, superior ao consagrado no arrendamento para a habitação).

130. Esta solução colocava, em primeiro lugar, a dúvida de saber porque é que os proponentes operavam a restrição só a três tipos de arrendamento no n.º 2 do artigo 1038.º do CC.

131. E, em segundo lugar, porque é que o legislador deveria oferecer ao arrendamento comercial e para o exercício de profissões liberais uma protecção superior ao arrendamento para a habitação.

132. É que os proponentes pretendiam alterar não só a decisão do legislador de não diferenciar o arrendamento comercial ou para o exercício de profissões liberais do arrendamento para a habitação, estabelecido no actual n.º 2 do artigo 1038.º do CC, como ainda de o beneficiar em um prazo superior ao aplicável ao arrendamento para a habitação.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

133. Aquele normativo do CC resulta de um vector, discutível mas claro, do regime do arrendamento em vigor entre nós, segundo o qual as diferentes capacidades económicas e funções sociais das famílias e dos empresários/empresas e profissionais liberais não devem autorizar desigualdades de tratamento para efeitos de denúncia.

134. É meredianamente evidente que o actual n.º 2 do artigo 1038.º do CC estabelece uma simetria de tratamento precisamente porque o legislador entendeu que assim garantia o princípio da igualdade.

135. O legislador do CC terá entendido que, para efeitos de denúncia, entre os arrendatários dos contratos de arrendamento para a habitação e os arrendatários do arrendamento comercial ou para o exercício de profissões liberais não há elementos objectivos que os diferenciem.

136. Apesar da tendencial diferença de capacidade económica entre os arrendatários no arrendamento para a habitação (cidadãos pessoas singulares) e os arrendatários no arrendamento comercial ou para o exercício de profissões liberais (empresários/empresas e profissionais liberais) o legislador não entendeu que ela devesse tutelar uma diferença de tratamento normativo e fixou o prazo de 2 anos em qualquer tipo de arrendamento.

137. De resto a habitação, enquanto centro de interesse vital dos indivíduos e das famílias, contrapõe-se ao espaço de negócio a que é inerente o risco comercial.

138. A diferença objectiva entre as duas realidades a merecer alguma intervenção normativa no sentido de a conformar com o princípio da igualdade de modo mais intenso seria alcançável através da marcação de uma desigualdade que favorecesse os arrendatários de habitações.

139. A actual disciplina daquele normativo do CC não cria uma distinção de tratamento, que poderia até eventualmente fundar uma discriminação atendível por se tratar de uma discriminação positiva, isto é que visasse corrigir um desequilíbrio: caso se entendesse que as diferentes capacidades económicas e funções sociais que se



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

observam entre as famílias e os empresários/empresas e os profissionais liberais deveria ter por consequência beneficiar os arrendatários no arrendamento para a habitação.

140. Tal discriminação seria até constitucionalmente lícita, à luz do princípio da igualdade, na medida em que funcionaria como um fim legítimo e, portanto, constitucionalmente aceite.

141. É que o princípio da igualdade reclama não que todos sejam tratados, em quaisquer circunstâncias, por forma idêntica, mas sim que recebam tratamento semelhante os que se acham em condições semelhantes^{24 25}.

²⁴ Acórdão do Tribunal Constitucional de Portugal 89-371-1, de 1989, onde ainda se clarifica que «Para que duas situações devam dizer-se semelhantes em termos de merecerem o mesmo tratamento jurídico, importa distinguir quais os elementos de semelhança que tem de registar-se - para além dos inevitáveis elementos diferenciadores. Porque o legislador constitucional não se limita a enunciar o princípio geral da igualdade, mas especifica os títulos - ou alguns deles - que não podem fundar um tratamento diferenciado entre cidadãos, tem de entender-se, em princípio, que viola a regra constitucional da igualdade o preceito que dá relevância a um desses títulos para em função dele, beneficiar ou prejudicar um grupo de cidadãos perante os restantes. O princípio da igualdade pode exigir desigualdades de tratamento sempre que haja elementos diferenciadores que, pela sua razoabilidade objectiva, postulam uma correspondente diferenciação normativa, não funcionando nesses casos essa diferenciação como um factor discriminativo, mas antes como uma garantia daquele princípio.».

²⁵ Veja-se em torno da questão fulcral relativa ao estruturante princípio da igualdade o douto Parecer n.º 4/IV/2010, da 3ª Comissão Permanente, onde concretamente se afirma, fazendo-se, designadamente, referência ao importante Acórdão n.º 5/2010 do TUI, (Pág. 50 e seguintes): «A mais alta instância judicial da RAEM manifestou, em termos particularmente claros, o entendimento que: "No caso dos autos, a lei trata desigualmente duas situações. O que importa é apurar se estas situações são iguais ou diferentes. Se as situações forem diferentes não há qualquer violação do princípio da igualdade. Se as situações forem basicamente iguais, tratadas de modo desigual, temos violação do mesmo princípio, na vertente de proibição do arbítrio. Ora, o âmbito de protecção do princípio da igualdade constante da norma da Lei Básica, abrange, além do mais, a proibição do arbítrio, sendo inadmissíveis diferenciações de tratamento sem qualquer justificação razoável. Como referem J. J. GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, "A proibição do arbítrio constitui um limite externo da liberdade de conformação ou de decisão dos poderes públicos, servindo o princípio da igualdade como princípio negativo de controlo: nem aquilo que é fundamentalmente igual deve ser tratado arbitrariamente como desigual, nem aquilo que é essencialmente desigual deve ser arbitrariamente tratado como igual. Nesta perspectiva, o princípio da igualdade exige positivamente um tratamento igual de situações de facto iguais e um tratamento diverso de situações de facto diferentes. Porém, a vinculação jurídico-material do legislador ao princípio da igualdade não elimina a liberdade de conformação legislativa, pois a ele pertence, dentro dos limites constitucionais definir ou qualificar as situações de facto ou as relações de vida que há-de funcionar como elementos de referência a tratar igual ou desigualmente. Só quando os limites externos da «discricionariedade legislativa» são violados, isto é, quando a medida legislativa não tem adequado



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

142. Ora a versão originária acabava por criar uma distinção no mecanismo de garantia previsto no n.º 2 do artigo 1038.º do CC. Criava, portanto, uma desigualdade.

143. Acontece é que essa desigualdade assentava numa diferenciação que beneficiava empresários/empresas e profissionais liberais em vez de beneficiar as famílias. Beneficiava-se o espaço de negócios a que o risco comercial é inerente ao invés de se beneficiar a habitação como centro vital de interesses da vida dos cidadãos e das famílias. Isto é, não parecia tratar-se de uma desigualdade para fomentar uma igualdade. Parecia ser uma desigualdade que iria fomentar a desigualdade.

144. No âmbito do exame na especialidade entenderam a Comissão e os proponentes em manter o traço distintivo da disciplina do n.º 2 do artigo 1038.º do CC

suporte material, é que existe uma «infracção» do princípio da igualdade enquanto proibição do arbítrio". Por outro lado, de acordo com os mesmos autores, "A proibição do arbítrio é particularmente relevante quando se compara o tratamento jurídico dedicado a grupos normativos de destinatários. Nestes casos, a violação do princípio da igualdade reconduz-se à desigualdade de tratamento de um grupo de destinatários da norma em relação a outros grupos de destinatários, não obstante a inexistência de qualquer diferença justificativa de tratamento desigual". Por vezes, a lei considera desiguais duas situações que o não são por errada qualificação. Aqui haverá violação do princípio da igualdade. (...) Quer dizer, sem prejuízo da discricionariedade legislativa que deve ser reconhecida ao legislador, viola o princípio da igualdade a existência de regimes legais contraditórios aplicáveis a funcionários públicos, sem qualquer justificação razoável, ou seja, o arbítrio legislativo, o tratamento diferenciado injustificado". Segundo Leong Wan Chong, o princípio da igualdade "é um dos direitos políticos básicos dos cidadãos, um princípio segundo o qual os cidadãos são todos iguais perante a lei, um importante princípio para assegurar direitos e liberdades dos cidadãos. (...) A lei aplica-se a todos os residentes como padrão único das suas condutas, ou seja, perante a lei nenhum residente tem privilégios ou pode ser discriminado. (...) todos os residentes são iguais perante a lei, sem discriminação em razão das suas diferenças em qualquer área". Na opinião de Xiao Weiyun, "o direito de igualdade é um direito importante dentro dos direitos e liberdades fundamentais. Se não tivessem o direito de igualdade, não lhes seriam assegurados os restantes direitos e liberdades". Para Leong Fan, "a afirmação "Todos são iguais perante a lei" revela um princípio legal de suma importância que se encontra explicitamente consagrado nas Constituições dos diversos países. (...) "Todos são iguais perante a lei" constitui um princípio fundamental dos órgãos competentes da aplicação das leis, mas isto não impede que os legisladores, ao produzir uma lei, levem em conta a aposição e natureza dos diferentes objectos e os diversos factores sociais, a fim de manter ainda mais eficazmente a ordem social e garantir os direitos e interesses dos residentes". Como é bem sabido, o princípio da igualdade deve ser entendido como igualdade material traduzida na exigência de tratamento igual daquilo que é igual e tratamento desigual daquilo que é desigual. Existe assim, uma necessidade das diferenças de tratamento terem como razão de ser um fundamento racional e legítimo, para assegurar que não se está perante uma diferença de tratamento arbitrária, sem qualquer justificação razoável e, por isso, inadmissível por violadora do princípio da igualdade.».



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

de não diferenciar entre as diversas modalidades de arrendamento urbano e em fixar em 3 anos o prazo em que o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato.

145. Julgam esta Comissão e os proponentes que deste modo se irá contribuir para uma maior estabilidade nos contratos de arrendamento urbano.

146. A redacção do n.º 2 do artigo 1038.º da versão alternativa do Projecto de Lei, na perspectiva dos proponentes ganha uma especial importância porque tem um reflexo evidente, ainda que indirecto, na duração dos contratos de arrendamento.

147. Com efeito, o normativo não dispõe sobre a duração dos contratos de arrendamento, mas ao vedar ao senhorio o direito de exercer a denúncia antes do decurso de 3 anos sobre o início do contrato de arrendamento garante ao arrendatário um mínimo de 3 anos de arrendamento.

148. Com a nova redacção do n.º 2 do artigo 1038.º do CC o legislador quer garantir ao senhorio a faculdade de denunciar o contrato (n.º 1), mas o n.º 2 deste artigo coloca um limite ao exercício deste direito de denúncia, assegurando que o mesmo não possa ser exercido «antes do decurso de 3 anos sobre o início do contrato» (n.º 2), assim garantindo ao arrendatário um mínimo de 3 anos de arrendamento.

149. Assim se o contrato de arrendamento for celebrado, por exemplo, pelo prazo de 1 ano, terá o senhorio que aguardar que o mesmo se renove e que o arrendamento perfaça 3 anos para então o poder denunciar - no respeito dos prazos de denúncia fixados no artigo 1039.º do CC.

150. Esta a leitura deste segmento do regime jurídico está respaldada com o teor da «Breve Nota Justificativa» do próprio CC onde quanto a esta questão se admite que se regressava ao «entendimento do arrendamento como um contrato a prazo não sujeito a renovação obrigatória contra o senhorio»²⁶.

²⁶ Código Civil, Imprensa Oficial de Macau, 1999, pág. XXIII.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

151. A alteração do prazo de 2 para 3 anos no n.º 2 do artigo 1038.º do CC limita-se a dilatar o comando já expresso e imperativo de que antes do decurso de 3 anos sobre o início do arrendamento, não pode o senhorio gozar do direito de denunciar o contrato para o seu termo.

152. Em princípio, como se sabe, o contrato do arrendamento caduca no fim do seu prazo se for denunciado nos termos legais. Mas para o senhorio acresce mais uma restrição prevista precisamente no n.º 2.º do artigo 1038.º CC: o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato para o seu termo ou para o termo das renovações antes do decurso de 3 anos sobre o início do arrendamento, na versão agora proposta pelo articulado alternativo do Projecto de Lei.

153. Isto é, o senhorio não pode denunciar o contrato do arrendamento sem que tenham passado 3 anos sobre o início do contrato.

154. A «Breve Nota Justificativa» do CC revela o pensamento legislativo da matéria em apreço: «[...] a reaproximação do instituto às suas raízes ou ortodoxia – de um contrato a termo – não foi feita sem que se mantivessem determinadas salvaguardas tendentes a oferecer um mínimo de estabilidade e tutela dos interesses do arrendatário – pelo que se teve o cuidado, nomeadamente, de manter o elenco taxativo de causas de despejo, bem como a previsão de prazos mínimos para que o arrendamento possa no seu termo ser denunciado pelo senhorio.»²⁷.

155. Assim, o objectivo da disposição do n.º 2 do artigo 1038.º do CC dirige-se a proteger o arrendatário, assegurando uma certa estabilidade do vínculo de arrendamento, através da imposição de um período de 3 anos durante qual o contrato de arrendamento não pode caducar por iniciativa do senhorio, sem o consentimento do arrendatário.

²⁷ *Idem*, p. XXIII.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

156. Esta restrição do gozo do direito de denúncia por parte do senhorio oferece ao arrendatário a garantia de que o contrato do arrendamento se vai manter pelo menos por 3 anos, mesmo que se tenha estipulado um prazo no contrato de arrendamento inferior a esta duração.

157. Para o senhorio, este normativo tem por consequência que ele só pode denunciar o contrato do arrendamento ao fim de 3 anos sobre o início do contrato. Após o decurso do tal prazo de 3 anos, a limitação ao gozo do direito de denúncia cessa. Assim, depois de passarem 3 anos sobre o início do contrato do arrendamento, este pode caducar livremente por iniciativa do senhorio, no fim da respectiva duração, observadas as formalidade legalmente prescritas.

158. Registe-se, por fim, que quanto à entrada em vigor das alterações que agora se analisam entenderam desde o início os proponente que as alterações aos artigos 1032.º e 1038.º do CC só se deveriam aplicar aos contratos celebrados após a entrada em vigor da futura lei para não criar uma afectação que pudesse trazer instabilidade ao mercado imobiliário. A Comissão acolheu esta posição.

159. Esta Comissão está bem ciente que não estão reunidas, neste momento, as condições de oportunidade política para uma reforma de fundo do regime jurídico do arrendamento contido no CC. Julga-se, porém, que se consegue obter por via das presentes alterações à normação arrendatícia um aperfeiçoamento que pode contribuir como um primeiro passo para temperar os inconvenientes que muitas vezes são associados entre nós ao regime jurídico em vigor.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

III

Apreciação na especialidade

160. Para além da apreciação na generalidade da qual *supra* se deu conhecimento, a Comissão procedeu também ao exame na especialidade do presente Projecto de Lei, no que toca à adequação das suas soluções jurídicas concretas aos princípios de política legislativa subjacentes ao presente Projecto de Lei.

161. Registe-se que o recurso na versão originária do Projecto de Lei a anexos e a uma lei preambular para fixar alterações e aditamentos não corresponde às melhores práticas de legística desta Assembleia Legislativa, na medida em que no caso em análise nem pela sua extensão nem pela sua eventual autonomia se justifica o recurso a anexos.

162. Acordaram assim a Comissão e os proponentes em que se procedesse ao aperfeiçoamento formal do articulado.

163. Em termos formais, de acordo com as actuais Regras de Legística²⁸, a versão alternativa contrasta principalmente em três aspectos: 1) substituição da metodologia de alteração através de anexos pela introdução de alterações ao CC no corpo do articulado do Projecto de Lei, que é o usado normalmente; 2) aditamento de um artigo para o objecto; e 3) introdução de melhorias na linguagem técnico-jurídica.

164. Em 14 de Julho do corrente, os proponentes apresentaram formalmente a esta Assembleia Legislativa uma versão alternativa do Projecto de Lei que reflecte as opiniões expressas no seio da Comissão e, parcialmente, a análise técnico-jurídica efectuada pela assessoria da Assembleia Legislativa.

²⁸ Deliberação n.º 16/2016 da Mesa da Assembleia Legislativa do dia 30 de Maio de 2016 «Regras de LEGÍSTICA formal a observar na elaboração dos actos normativos da Assembleia Legislativa».



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

165. Entende a Comissão que o texto final do articulado que agora se cuida de analisar na especialidade foi objecto de diversos aperfeiçoamentos face à sua versão originária, quer a nível substantivo quer a nível formal, em resultado do diálogo entre esta Comissão, os proponentes e a colaboração de representantes do Governo.

166. Quanto à substância do articulado procedeu-se aos ajustamentos que estão agora inscritos na versão alternativa do projecto de lei e que tiveram por objectivo a adequação das suas soluções jurídicas concretas à nossa ordem jurídica.

Título do projecto de lei

167. Alterou-se a pontuação do título do projecto de lei na versão em língua chinesa.

Artigo 1.º - Objecto

168. Com vista a clarificar o conteúdo do projecto de lei, aditou-se um artigo para o objecto.

169. Durante a apreciação na especialidade os proponentes, tendo em conta a jurisprudência e a doutrina, sugeriram criar um n.º 2 a este artigo determinando que: «A presente lei não se aplica à locação ou outra forma de cedência de espaço em centros comerciais», excluindo assim o âmbito de aplicação deste projecto de lei à locação ou cedência de espaços em centros comerciais.

170. Durante o exame na especialidade, a Comissão verificou que esta matéria era bastante complexa e que a tomada de uma decisão exigia uma análise mais aprofundada do regime jurídico de arrendamento e instou a Administração e a Assembleia Legislativa a que essa análise fosse realizada aquando de uma eventual futura revisão ou acompanhamento do respectivo regime jurídico.

171. Após ouvir as opiniões da Comissão, os proponentes decidiram eliminar o referido n.º 2.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

172. Para mais detalhes sobre esta questão, consultem-se os parágrafos 48 a 60 da parte da apreciação na generalidade do presente parecer.

Artigo 2.º - Alterações ao Código Civil

Artigo 1015.º do CC (Execução forçada)

173. Este artigo dirige-se à execução forçada, quando existam títulos executivos suficientes para a restituição da coisa locada ou em alternativa um contrato de locação cujas assinaturas preencham certos requisitos de reconhecimento notarial.

174. Actualmente, no caso de revogação do contrato de locação por acordo das partes, admite-se a execução forçada quando o acordo conste de documento escrito com reconhecimento presencial das assinaturas.

175. Os contratos referidos no artigo 1015.º do CC englobam os contratos de locação que recaem sobre bens imóveis (contratos de arrendamento) e sobre bens móveis (contratos de aluguer), atendendo à sua natureza de norma geral da Locação.

176. Na versão originária do Projecto de Lei, a alteração efectuada à alínea a) do artigo 1015.º do CC abrangia indistintamente todos os contratos de locação, exigindo-se o reconhecimento presencial das assinaturas para os acordos de revogação.

177. A Comissão e os proponentes, no entanto, entenderam que essa alteração merecia alguma ponderação e durante o exame na especialidade os proponentes decidiram que não tencionavam alterar o regime em vigor relativo aos contratos de aluguer, decidindo, assim, tão só promover a alteração à redacção da alínea a) deste artigo tratando de forma separada os contratos de arrendamento.

178. Na redacção da versão alternativa do Projecto de Lei estes contratos de locação de bens imóveis são designados como contratos de arrendamento urbano.

179. Com efeito, entendeu-se que os contratos de aluguer em Macau, que para além de contratos simples como os de aluguer de automóveis, podem alcançar negócios de



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

aluguer que pelas verbas envolvidas se entende que o reconhecimento notarial deve ser realizado através do reconhecimento presencial das assinaturas.

180. Em conclusão, o regime vigente mantém-se inalterado para os acordos de revogação relativos a contratos de locação, com a excepção, agora introduzida, para efeitos da revogação de contratos de arrendamento urbano por acordo das partes, onde passa a ser suficiente que o acordo conste de documento escrito com reconhecimento por semelhanças das assinaturas (deixa de ser necessário o reconhecimento presencial das assinaturas para este caso excepcional).

Artigo 1032.º (*Forma*) do CC

181. Manteve-se a redacção da versão inicial do projecto de lei, onde se estabelece que as assinaturas constantes do contrato de arrendamento têm de ser reconhecidas notarialmente. Os proponentes são de opinião que esta medida pode fortalecer a forma de celebração do contrato, clarificando a identidade do senhorio e do arrendatário, com vista a garantir os interesses de ambas as partes.

182. Durante a apreciação na especialidade, a Comissão pretendeu saber quais serão os efeitos se, no futuro, os contratos de arrendamento não forem alvo de reconhecimento de assinatura.

183. Os proponentes responderam que se a forma jurídica não for cumprida o contrato é nulo, nos termos do artigo 212.º do CC.

Artigo 1038.º (*Denúncia*) do CC

184. A versão inicial do projecto de lei deste artigo sugeria que: «o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato para o seu termo ou para o termo das renovações antes do decurso de 2 anos, tratando-se de arrendamento para habitação, e de 3 anos,



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

tratando-se de arrendamento comercial ou para o exercício de profissões liberais, sobre o início do arrendamento».

185. Atendendo ao princípio da igualdade matriculado no artigo 25.º da Lei Básica e a que o presente artigo do Código Civil em vigor não faz esta diferenciação, a versão alternativa teve em conta a redacção do actual Código Civil, alterando apenas o prazo de 2 para 3 anos, com vista a estabilizar a relação de arrendamento entre as partes e a disponibilizar uma maior garantia ao arrendatário.

186. Para mais detalhes, consultar os parágrafos 123 a 157 da parte da apreciação na generalidade.

Artigo 3.º Coeficiente de actualização

187. Na versão alternativa do Projecto de Lei o coeficiente de actualização das rendas é regulado num artigo autónomo do Projecto de Lei, contrariamente ao que se verificava na versão inicial em que se tratava de uma alteração ao artigo 999.º do CC.

188. O n.º 1 deste artigo 3.º estipula as características fundamentais do coeficiente máximo de actualização das rendas, isto é, revelando o seu carácter excepcional e necessariamente transitório, afastando-se assim da solução originária de um mecanismo permanente.

189. O n.º 2 deste artigo esclarece que o coeficiente máximo de actualização das rendas pode abranger somente uma ou várias modalidades de arrendamento urbano, conforme as situações e as necessidades efectivas.

190. No diálogo entre a Comissão e os proponentes, com a colaboração de representantes do Governo, com vista à definição de critérios de referência para o coeficiente de actualização máximo das rendas, aditou-se no n.º 3 a referência ao índice de preços no consumidor, aos índices de preços do imobiliário de Macau e aos índices de inquérito às necessidades de mão-de-obra e às remunerações.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

191. Para mais detalhes, consultar os parágrafos 61 a 112 da parte da apreciação na generalidade.

192. A assessoria da Assembleia Legislativa esclareceu a Comissão com exemplos práticos sobre o funcionamento em concreto do mecanismo de actualização das rendas via coeficiente máximo de actualização.

193. Em primeiro lugar, entendem esta Comissão e os proponentes que convém esclarecer que só ocorre actualização das rendas ao abrigo deste artigo 3.º quando no contrato de arrendamento as partes acordarem que o valor da renda em concreto fixada é susceptível de ser actualizada.

194. O que quer dizer que não se aplicará o coeficiente máximo de actualização quando as partes não tenham acordado que o valor da renda sofra uma actualização ao longo da duração do contrato de arrendamento. Por exemplo, um contrato de arrendamento para habitação com a duração de 2 anos com uma renda de MOP 25,000.00. Esta renda aplicar-se-á durante os 2 anos, não sofrendo alterações, mesmo que na sua pendência seja fixado pelo Chefe do Executivo um coeficiente máximo de actualização das rendas.

195. No caso das partes acordarem em actualizar o valor das rendas nos contratos de arrendamento urbano, o coeficiente máximo de actualização fixado pelo Chefe do Executivo, e previsto neste artigo, prevalece sobre os termos acordados pelas partes sempre que se traduzir numa limitação ao valor da actualização da renda que, de outro modo, ocorreria. De resto, segundo os proponentes é esse o sentido do adjectivo «máximo» na expressão «coeficiente máximo de actualização».

196. Quer isto dizer que, por exemplo, se um contrato de arrendamento comercial com a duração de 3 anos contiver uma cláusula de actualização da renda de 10% ao ano, e simultaneamente se verificar que o Chefe do Executivo fixa um coeficiente máximo de actualização de 5% durante o período de 1 ano, durante o período da



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

vigência do Despacho do Chefe do Executivo essa renda, ao ser actualizada nos termos do contrato, só pode ser actualizada até a um máximo de 5%.

197. Por outro lado, se por exemplo, o contrato de arrendamento comercial em causa fixar uma cláusula de actualização da renda de 5% ao ano e simultaneamente se verificar que o Chefe do Executivo fixa um coeficiente máximo de actualização de 10% durante o período de 1 ano, durante o período da vigência do Despacho do Chefe do Executivo essa renda, ao ser actualizada nos termos do contrato, não pode, porém, ser actualizada acima da percentagem de 5% na medida em que, segundo os proponentes, atendendo à natureza do coeficiente máximo de actualização das rendas a autonomia das partes (*i.e.*, o que foi acordado quanto ao valor da renda) só pode ceder quando se tratar de limitar o valor da actualização da renda que de outro modo se iria verificar.

198. O mecanismo extraordinário deste artigo 3.º dirige-se a tentar controlar situações em que se verifica uma subida anormal do valor das rendas. Por isso se trata da fixação de um coeficiente máximo de actualização. O que as partes acordam no contrato de arrendamento quanto ao valor de actualização da renda só merece uma intervenção por parte do Chefe do Executivo se se verificar uma anormalidade em que o valor das rendas e das suas actualizações esteja a crescer de forma desajustada e inadequada e seja necessário travar essa escalada através de um tecto disciplinador extraordinário e transitório.

199. Isto é, entendem a Comissão e os proponentes que a autonomia das partes em matéria de actualização do valor das rendas é limitada pela norma imperativa do artigo 3.º do Projecto de Lei. Mas (i) depende sempre da previsão contratual pelas partes de uma actualização das rendas e (ii) só pode funcionar para limitar o valor da actualização das rendas. No fundo, a autonomia das partes só é afastada pela disciplina do artigo 3.º do Projecto de Lei se se traduzir num benefício para o arrendatário. Nas situações em que o valor da actualização da renda previsto no contrato de arrendamento seja inferior ao que resultaria da aplicação do coeficiente



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

máximo de actualização que eventualmente seja fixado pelo Chefe do Executivo, a actualização da renda fica limitada ao valor previsto no contrato de arrendamento.

200. O coeficiente de actualização previsto neste artigo 3.º do Projecto de Lei é um coeficiente máximo de actualização. Querendo isto dizer que, nos termos do regime de actualização do artigo 4.º do Projecto de Lei, o valor da actualização em concreto não tem necessariamente que corresponder ao valor máximo do coeficiente de actualização. As partes podem, por acordo, calcular e fixar um coeficiente de actualização não superior ao valor máximo fixado pelo Despacho do Chefe do Executivo.

201. Na falta de acordo das partes aplica-se, no entanto, o valor máximo fixado pelo Despacho do Chefe do Executivo, e desde que se traduza numa limitação ao valor de actualização da renda previsto contratualmente, a menos que se aplique um fundamento de recusa da nova renda nos termos dos números 3 e 4 do artigo 4.º do Projecto de Lei.

202. No entanto, note-se que nos termos do regime jurídico do arrendamento para habitação²⁹ previsto no CC, assiste ao arrendatário o direito de denúncia unilateral nos termos do artigo 1044.º do CC.

203. Refira-se que este regime de actualização das rendas do arrendamento urbano, que inclui os artigos 3.º e 4.º do Projecto de Lei, se aplica aos contratos de arrendamento urbano vigentes ao tempo da entrada em vigor da futura lei.

204. Tal resulta da regra de aplicação no tempo contida no artigo 6.º do Projecto de Lei se limitar a excluir a aplicação aos contratos vigentes do disposto no artigo 1032.º, n.º 1 e do 1038.º, n.º 2 do CC e não abranger assim o restante regime do Projecto de Lei.

²⁹ Este direito de renúncia unilateral pelo arrendatário é uma garantia específica do arrendamento urbano para habitação não se aplicando às outras modalidades de arrendamento (por exemplo, o arrendamento comercial).



Handwritten signatures and initials in the top right corner.

Artigo 4.º - *Regime de actualização*

205. Com vista a assegurar a aplicabilidade do regime de actualização excepcional das rendas e após ter em conta o regime de actualização das rendas que constava da Lei n.º12/95/M – *Regime do Arrendamento Urbano*, aditou-se o presente artigo no intuito de fixar uma disciplina mínima que permita disponibilizar regras claras quer para o senhorio quer para o arrendatário.

Handwritten signatures and initials next to paragraph 205.

206. Para mais detalhes, consultar os parágrafos 113 e 114 da parte da apreciação na generalidade.

Handwritten signature next to paragraph 206.

Artigo 5.º - *Centro de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento*

207. Tendo em conta que já existem em Macau vários centros de arbitragem, aditou-se o n.º1 para resolver os conflitos emergentes de litígios com origem na aplicação do regime jurídico de arrendamento. Estes podem ser resolvidos num novo centro de arbitragem a criar ou num dos centros de arbitragem já existentes.

Handwritten signatures and initials next to paragraph 207.

208. O n.º 2 deste artigo manteve a redacção da versão inicial, estabelecendo que o funcionamento do Centro de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento é regulado por despacho do Chefe do Executivo.

209. Para mais detalhes, consultar os parágrafos 115 a 118 da parte da apreciação na generalidade.

Artigo 6.º - *Aplicação no tempo*

210. Com vista a prevenir um impacto indesejável nos contratos de arrendamento vigentes, com a entrada em vigor no futuro da disciplina deste Projecto de Lei, e assim garantir que os contratos de arrendamento em vigor não sejam afectados após a



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

entrada em vigor da futura lei, o presente artigo estabelece que: «O disposto no n.º 1 do artigo 1032.º e no n.º 2 do artigo 1038.º do Código Civil, na nova redacção dada, só se aplica aos contratos celebrados após a entrada em vigor da presente lei».

Artigo 7.º - Entrada em vigor

211. Manteve-se a redacção da versão inicial do Projecto de Lei, isto é, a entrada em vigor da futura lei verificar-se-á 180 dias após a data da sua publicação.

212. Cinco membros da Comissão emitiram as seguintes opiniões no dia 31 de Julho de 2017 em relação à versão alternativa do Projecto de Lei:

«I - Alterações ao artigo 1015.º, alínea a), do Código Civil

1. O reconhecimento notarial do documento que revoga o acordo, previsto na alínea a) do artigo 1015.º do Código Civil, passa a ser feito por uma das seguintes formas: reconhecimento por semelhança das assinaturas, no caso de revogação do contrato de arrendamento urbano por acordo das partes, e reconhecimento presencial das assinaturas, nos restantes contratos de locação.

2. Na verdade, o valor do objecto do contrato de arrendamento em Macau é, de um modo geral, superior ao valor dos restantes contratos de locação (bens móveis), mas os proponentes optaram no Projecto de Lei por aplicar o “reconhecimento por semelhança de assinaturas”, que é menos sério, ao objecto do contrato de arrendamento com um valor mais elevado, e aplicar o “reconhecimento presencial de assinaturas”, que é mais sério, ao objecto dos restantes contratos de locação (bens móveis), o que contraria o senso comum.



II - Quanto à alteração ao n.º 1 do artigo 1032.º do Código Civil

1. Independentemente de a alteração exigir obrigatoriamente o reconhecimento notarial como encargo para as partes duma relação de arrendamento de imóveis, trata-se de uma estipulação que vai, com certeza, levar a que não possa ser efectuado no futuro reconhecimento notarial das propriedades que tenham herdado problemas do passado e daquelas cuja situação de propriedade ainda não tenha sido clarificada, não se podendo, assim, arrendar os respectivos lugares de estacionamento, especialmente no caso dos titulares que ainda não tenham conseguido tratar do registo dos lugares de estacionamento dos seus prédios.

2. No passado os titulares de lugares de estacionamento celebraram contrato de compra e venda com o promotor relativamente a lugares de estacionamento de prédios que herdaram problemas do passado, especialmente dos prédios construídos na década dos 80 do século passado que ainda não conseguiram tratar do registo de propriedade horizontal, e até daqueles que, no registo predial, não são considerados parques autónomos ou fracções autónomas. Não são poucos os prédios onde existem esses lugares de estacionamento, por exemplo, nos Edifício Fan Heong Kok, Edifício Pak Wai, Edifício Hoi Fu Garden, Edifício Holland Garden, Edifício Fortune Tower, bem como alguns edifícios situados na zona de Toi San e na zona da Areia Preta, e os titulares pagaram ao promotor com dinheiro vivo para poderem ter um desses parques.

3. Se o Projecto de Lei for aprovado pela Assembleia Legislativa, uma vez entrando em vigor, os titulares desses lugares de estacionamento não poderão tratar, nos termos da lei, da formalidade de reconhecimento notarial para arrendar os seus lugares. Por conseguinte, a alteração do n.º 1 do artigo 1032.º terá de ter como pressuposto o encontrar de soluções para esses lugares de estacionamento dos prédios com problemas herdados do passado, caso contrário, o impacto para a sociedade de Macau será chocante.



III - Coeficiente de actualização da renda

1. Nunca se prevê que a subida do mercado é para sempre. Nos últimos dois anos, todos os dados estatísticos registaram subidas dos índices, como por exemplo, o Produto Interno Bruto (PIB) e o Índice de Preços no Consumidor (IPC), no entanto, as rendas registaram descidas significativas, pelo que, os índices referidos no Projecto Lei não abrangem tudo e não reflectem a realidade do mercado.

2. Por um lado, todos sabem que não se pode separar a relação entre o valor dos imóveis e o factor geográfico, e o Projecto de Lei não tem em conta esse aspecto, pelo que, podemos verificar que há muita margem para melhoria neste Projecto de Lei. Mais, os índices indicados no Projecto Lei, para serem tidos em conta no Despacho do Chefe do Executivo, vão complicar ainda mais o trabalho do Chefe do Executivo e não vai ajudá-lo a definir com eficácia o respectivo coeficiente. Por outro lado, existem cinco grandes áreas no mercado de arrendamento de Macau: habitação, comercial, escritórios, industrial e parques de estacionamento. E cada uma destas áreas tem as suas especificidades em termos de oferta e procura, e sujeitam-se a diferentes graus de influência, consoante as diferentes necessidades da população e as diferentes actividades económicas e comerciais.

3. A versão actual do Projecto de Lei propõe que seja o Chefe do Executivo a fixar um coeficiente de actualização para controlar os cinco mercados de arrendamento. Isto não só não funciona como vai ainda, por elementares razões de desajustamento, causar conflitos entre arrendatários e o senhorios, que vão ficar sem saber como devem actuar, o que irá, certamente, agravar a desarmonia social, e levar à afectação errada de recursos em termos sociais e económicos.



IV - Os artigos 3.º e 4.º sobre o Coeficiente de actualização e o Regime de actualização têm ou não efeitos retroactivos e os problemas de interpretação normativa

1. Não restam dúvidas que os artigos 3.º e 4.º sobre o Coeficiente de actualização e o Regime de actualização são normas imperativas, todavia, parece que, quanto à questão da aplicação no tempo, o proponente ainda não afirmou expressamente se essas normas têm ou não efeitos retroactivos. Em caso afirmativo, significa que os novos regimes serão aplicáveis aos contratos de arrendamento urbano celebrados antes da entrada em vigor do presente Projecto de Lei, criando um enorme impacto para os mesmos.

2. É mister sublinhar que o legislador assumiu, desde sempre, uma atitude cautelosa na questão da retroactividade das normas revistas do Código Civil, por exemplo, várias normas imperativas do antigo Código Civil foram alteradas pelo novo Código Civil. Na elaboração do novo Código Civil em 1999, o legislador utilizou, expressa e claramente, na lei preambular, um grande número de normas para regulamentação da matéria relacionada com os efeitos retroactivos; a Lei n.º 12/95/M (*Regime de arrendamento urbano*), que foi produzida antes do retorno à Pátria, define também expressamente normas especiais para a regulamentação das matérias relacionadas com os efeitos retroactivos, tal como a norma prevista no seu artigo 5.º.

3. Relativamente à questão da aplicação no tempo, o proponente utilizou apenas o artigo 6.º do Projecto de Lei para alterar o n.º 1 do artigo 1032.º e o n.º 2 do artigo 1038.º do Código Civil, a fim de retirar dessas normas os efeitos retroactivos. Tendo em conta a alteração da alínea a) do artigo 1015.º introduzida pelo Projecto de Lei e os vários artigos do mesmo, não está expresso se há ou não efeitos retroactivos, portanto, serão inevitáveis as controvérsias aquando da operacionalidade da futura lei.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

4. Em primeiro lugar, se o coeficiente de actualização e o regime de actualização, previstos respectivamente no artigo 3.º e 4.º, tivessem efeito retroactivo, vinculariam os contratos de arrendamento vigentes que tenham sido celebrados antes da entrada em vigor do projecto de lei, o que provocaria um impacto profundo no "espírito do contrato", valor nuclear num estado de direito, prejudicando a estabilidade das relações jurídicas reguladas por estes contratos, razão pela qual discordamos desta solução.

5. Por outro lado, mesmo que o referido coeficiente de actualização não seja retroactivo, e só tenha força vinculativa sobre os contratos que vierem a ser celebrados ou renovados após a entrada em vigor do projecto de lei, a expressão «(...) o senhorio poderá actualizar a renda (...)» ("出租人可調整租金" na versão em língua chinesa) no n.º 1 do artigo 4.º deve significar, em termos da interpretação da lei, «os interessados nas relações de arrendamento fixam no contrato que a actualização da renda se realiza por acordo, dentro do prazo do contrato, com alguma periodicidade ou numa determinada data», e não «situação em que no contrato é fixada uma determinada percentagem da renda ou quantia para a actualização, com alguma periodicidade ou numa determinada data dentro do prazo do contrato» (doravante designada por "segunda situação da actualização de renda").

6. De acordo com o nosso entendimento, a referida expressão «o senhorio poderá actualizar a renda» não abrange a segunda situação de actualização da renda, visto que nesta as duas partes do arrendamento têm consentimento expreso quanto à actualização fixa da renda (por uma percentagem da renda, ou uma determinada quantia). Assim, não se trata do aumento extraordinário da renda, efectuado unilateralmente pelo senhorio, devido às mudanças do mercado, mas antes de acordo entre os interessados, após uma avaliação da tendência do mercado e das suas próprias situações aquando da celebração do contrato. Por outras palavras, os contratos com actualização fixa da renda celebrados de forma livre e voluntária não devem ter uma intervenção excessiva da lei, caso contrário está-se perante uma situação de intervenção excessiva na liberdade do mercado de arrendamento.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten marks and signatures in the top right corner.

V - Questão sobre a aplicação no tempo - artigo 6.º do Projecto de lei

1. O artigo 6.º do projecto de lei prevê que: "o disposto no n.º 1 do artigo 1032.º e no n.º 2 do artigo 1038.º do Código Civil, na nova redacção dada, só se aplica aos contratos celebrados após a entrada em vigor da presente lei".

Handwritten signature.

2. Entretanto, no que respeita aos «contratos celebrados após a entrada em vigor da presente lei», isto implica, em sentido estrito, a «celebração de novos contratos» ou, em sentido lato, os contratos já celebrados antes da entrada em vigor da presente lei e «os contratos renovados» após a entrada em vigor desta lei?

Handwritten signature.

Handwritten mark.

3. Francamente, o contrato de arrendamento pode ser automaticamente renovado nos termos dos n.º 1 e n.º 3 do artigo 1038.º do Código Civil, e pode também ser renovado depois da introdução de alterações às suas cláusulas, resultantes de acordo entre ambas as partes. Neste último caso, o reconhecimento notarial da assinatura previsto no presente projecto de lei também é obrigatório?

Handwritten signature.

VI - Artigo 5.º - Centro de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento

1. Quanto à questão de recorrer à arbitragem voluntária para tentar resolver o problema dos "arrendatários trapaceiros", somos de parecer que a taxa dos casos bem-sucedidos será bastante reduzida. Isto porque o texto de trabalho do Projecto de Lei, apresentado por nove Deputados, criou uma esperança no público quanto à revisão da lei, no entanto, não surte efeitos notórios para resolver o problema em causa, pois se o "arrendatário trapaceiro" quiser sujeitar-se à arbitragem voluntária, deixa de ser "trapaceiro".



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

2. A par disto, alguns Deputados lamentaram o facto de não ter sido acolhida a sugestão da criação, enquanto solicitação da população, de um "juízo em matéria de arrendamento". Se for possível criar um regime de julgamento que consiga dar respostas rápidas e que seja de fácil procedimento, é de acreditar que seja possível alcançar uma elevada eficiência e que se façam surtir os efeitos dissuasores, no sentido de combater, atempada e dinamicamente, os "arrendatários trapaceiros" e de possibilitar a recuperação, por parte dos proprietários bondosos, dos imóveis e das rendas em dívida.

3. Como refere o ponto 115 do parecer, «os proponentes pretendiam introduzir um mecanismo de arbitragem, com vista a uma solução eficaz dos conflitos decorrentes do arrendamento».

4. Após a apreciação na especialidade, os proponentes apresentaram uma nova versão do artigo 5.º do Projecto de Lei, designadamente, do seu n.º 1: «O Centro de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento funciona de forma autónoma ou junto dos centros de arbitragem voluntária de cariz institucional existentes em Macau»; e, do n.º 2: «O funcionamento do Centro de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento é regulado por despacho do Chefe do Executivo».

5. Com efeito, a Comissão espera que o Governo envide esforços na promoção da arbitragem como método para resolução dos conflitos decorrentes dos contratos de arrendamento (ver ponto 119 do Parecer). Contudo, pelos motivos abaixo expostos, consideramos que o regime previsto no artigo 5.º do Projecto de Lei não consegue atingir a expectativa acima mencionada da Comissão.

6. Mesmo que o artigo 5.º do Projecto de Lei seja aprovado pela Assembleia Legislativa e aplicado, isto é, mesmo que seja criado, no futuro, um centro novo e específico para a arbitragem de conflitos de arrendamento, e/ou que o Centro de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento funcione sob os actuais centros de arbitragem voluntária – é de notar que apesar de o Projecto de Lei ainda não ter entrado em vigor, nos termos da legislação vigente sobre a arbitragem voluntária, os centro de arbitragem voluntária



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

actualmente existentes em Macau, por exemplo, o Centro de Arbitragens Voluntárias da Associação dos Advogados de Macau e o Centro de Arbitragem do Centro de Comércio Mundial Macau, podem proceder, nos termos legais, ao julgamento de disputas decorrentes do arrendamento –, o Projecto de Lei não define quaisquer regras que visem promover ou incentivar as duas partes de uma relação de arrendamento a recorrerem à arbitragem voluntária para resolver disputas. Portanto, pode dizer-se que o Projecto de Lei não apresenta qualquer avanço nesta matéria.

7. Sabe-se que o recurso à arbitragem voluntária para a resolução de disputas depende totalmente do acordo das partes. Antes do surgimento de disputas, se ambas as partes já tiverem chegado a esse acordo no contrato, então, este acordo é designado de “cláusula compromissória”; e se as partes só chegaram ao referido acordo depois do surgimento de disputas, o mesmo é designado de “compromisso arbitral”.

8. Assim, para resolver o problema dos “arrendatários trapaceiros”, entendemos que o trabalho prioritário é saber como promover e incentivar que o contrato de arrendamento de imóveis, no momento da sua celebração, já defina expressamente a referida “cláusula compromissória”, uma vez que no caso de conflitos de arrendamento, o “arrendatário trapaceiro” “desaparece” frequentemente, e as duas partes não podem, de facto, negociar *a posteriori* para definir a “cláusula compromissória”; para além disso, mesmo que haja já “cláusula compromissória” ou “compromisso arbitral”, dois dos três árbitros que compõem o tribunal arbitral voluntário são escolhidos pelas partes litigantes, e o terceiro é escolhido com o consenso daqueles dois árbitros para a composição do tribunal arbitral. Ou seja, se o “arrendatário trapaceiro” desaparecer ou não colaborar na designação dos árbitros, o senhorio só pode requerer ao Tribunal de Base a composição do tribunal arbitral nos termos da lei, e isto implica algumas formalidades e a assunção das respectivas despesas.

VII - Por fim, a Nota justificativa do Projecto de Lei refere na descrição de “arrendatários trapaceiros” e “pensões ilegais” os “titulares de documento de viagem e imigrantes



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

ilegais”, e quanto ao conteúdo deste parecer (ponto 121), «os proponentes entendem que este aperfeiçoamento quanto à forma de celebração destes contratos irá permitir a intervenção fiscalizadora dos notários como autoridade pública no sentido de obviar às irregularidades que comumente estão associadas à contratação em sede de arrendamento em situações que se prendem com trabalhadores estrangeiros cujas autorizações de residência estão associadas muitas vezes a contratos de trabalho de curta duração e com os imigrantes e trabalhadores ilegais que conseguem arrendar fracções originando situações de incumprimento contratual». Quanto às referidas expressões, estamos preocupados que possam dar azo a equívocos e a impactos negativos, pois questiona-se se o proponente e a Comissão desprezam ou discriminam as pessoas em causa, uma vez que, na realidade, os residentes também podem ser “arrendatários trapaceiros” ou operadores de “pensões ilegais”.»



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

IV

Conclusões

213. A Comissão, apreciado e analisado o Projecto de Lei intitulado «Alteração do regime jurídico de arrendamento previsto no Código Civil»:

- a) é de parecer que o Projecto de Lei reúne os requisitos necessários para apreciação e votação, na especialidade, pelo Plenário.
- b) sugere que, na reunião plenária destinada à votação na especialidade do presente projecto de lei, o Governo se faça representar, a fim de poder ficar a par da situação e das opiniões que possam surgir durante a discussão deste Projecto de Lei e, caso seja necessário, prestar esclarecimentos ou disponibilizar informações ao Plenário.

Macau, aos 31 de Julho de 2017.

A Comissão,


Cheang Chi Keong

(Presidente)



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Chui Sai Peng, José

(Secretário)

Cheung Lup Kwan, Vitor

Vong Hin Fai

José Maria Pereira Coutinho

Leong On Kei



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Chan Meng Kam

Lau Veng Seng

Zheng Anting

Lei Cheng I

Wong Kit Cheng