



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

Interpeção escrita

Desde a liberalização do sector do jogo que tanto este como o sector do turismo têm registado um desenvolvimento enorme que resultou num grande aumento do desenvolvimento económico de Macau, que esteve estagnado durante muitos anos. Por conseguinte, aumentou o investimento estrangeiro assim como os turistas que nos visitam e se deslocam até cá para consumir. No mercado imobiliário, é grande a movimentação no arrendamento quer de fracções habitacionais quer de fracções comerciais, as rendas sobem loucamente, e são muitos os conflitos, por exemplo, proprietários que aumentam as rendas sem qualquer razão ou que expulsam os inquilinos, inquilinos que ocupam as fracções para além do termo do contrato, etc.. A legislação sobre o arrendamento não acompanha o desenvolvimento social, por isso, são constantes os referidos conflitos.

Actualmente, a matéria sobre o arrendamento rege-se pelo Código Civil, que não define qualquer limitação sobre as rendas nem sobre a proporção do seu aumento, cabendo assim às duas partes a respectiva definição no contrato de arrendamento. Agora, são normais os aumentos frequentes das rendas e as situações de açambarcamento, especialmente de fracções comerciais situadas no rés-do-chão dos edifícios, que os proprietários preferem ver desocupadas a terem de diminuir as rendas, o que dificulta ainda mais a vida às PME locais, que sofrem um aumento dos seus custos de exploração em geral e vêm piorar, cada vez mais, o ambiente de negócio. Algumas delas foram despejadas e viram-se obrigadas a sair das zonas mais movimentadas, e outras, com características locais, optaram por acabar com a actividade e foram sendo substituídas pelas sucursais de diversas cadeias comerciais.

Segundo alguns académicos, não se deve intervir na actualização das rendas quando o mercado é livre, mas o limite sobre a proporção do



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

aumento das rendas não é uma novidade para Macau, porque segundo a Lei n.º 12/95/M (Regime do Arrendamento Urbano), já revogada, as rendas são actualizáveis por acordo das partes e, anualmente, em função de coeficientes aprovados pelo Governador ¹. Isto significa que já anteriormente se recorreu ao poder público para garantir a razoabilidade do aumento das rendas. Portanto, têm surgido recentemente opiniões no seio da sociedade sobre a necessidade de se estudar a alteração da legislação sobre a matéria do arrendamento, de modo a garantir, efectivamente, a sobrevivência e o desenvolvimento das PME e, ainda, que os residentes possam resolver o problema da habitação através do arrendamento.

Para além disso, também são limitadas as garantias dos senhorios, previstas na lei sobre o arrendamento, pois alguns deles não conseguem receber as rendas, alguns inquilinos ocupam as fracções e recusam-se a sair, etc.. Os senhorios podem pedir a restituição das fracções por via judicial, mas devido à morosidade do processo judicial, que pode prolongar-se ao longo de dois a três anos, e na pendência da acção judicial a fracção em causa não pode ser arrendada, os direitos dos proprietários são, assim, gravemente prejudicados, razão pela qual alguns deles preferem ter as fracções desocupadas, mesmo que durante muito tempo, para evitar aborrecimentos.

Sendo assim, interpelo sobre o seguinte:

1. Com a liberalização do sector do jogo, o mercado de arrendamento tem registado um enorme desenvolvimento e têm surgido muitos problemas. Para que o regime jurídico do arrendamento resolva, atempada e eficazmente, esses problemas, a parte relacionada com o arrendamento, prevista no Código Civil, pode ser retirada para se

¹ Alíneas a) e b) do art.º 41.º da Lei n.º 12/95/M "Regime do Arrendamento Urbano".



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

elaborar uma “lei do arrendamento” autónoma, no sentido de regular melhor o mercado e de permitir que este se desenvolva de forma estável e saudável. As autoridades vão fazer isso?

2. O desenvolvimento estável das PME tem implicações com todos os aspectos da vida quotidiana em sociedade, e é um factor importante para a diversificação da economia de Macau. No entanto, muitas PME enfrentam, actualmente, muitas dificuldades de exploração, devido ao constante aumento das rendas, e correm o risco de ter de acabar com a sua actividade. Para além disso, sofrem grandes pressões devido ao aumento constante dos seus custos de exploração e têm, por isso, dificuldades em comprar novos equipamentos, e em melhorar as regalias dos trabalhadores e a qualidade dos serviços. O espaço das PME está limitado e estas vivem num círculo vicioso. As autoridades vão pensar, seriamente, em criar um mecanismo para limitar o aumento das rendas?
3. Há que reforçar as garantias dos inquilinos, mas o facto é que também existem maus inquilinos que ocupam as fracções e se recusam a sair, situação que preocupa bastante os senhorios. As autoridades vão criar mecanismos simplificados para resolver os conflitos decorrentes do arrendamento?

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Ho Ion Sang

19 de Novembro de 2013