



(Tradução)

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

### Interpeleção escrita

Desde o retorno à Pátria, registou-se um contínuo desenvolvimento económico em Macau, mas, por detrás deste sucesso, existem em Macau problemas relacionados com a habitação, o trânsito, as questões sociais e o fosso crescente entre ricos e pobres. De entre estes, o da habitação é o mais significativo. Actualmente, é “quente” a especulação no mercado imobiliário e, para além de uma subida louca dos preços dos imóveis, as rendas também estão cada vez mais elevadas. Isto tudo não aumenta apenas os custos de exploração das PME, afecta também a qualidade de vida daqueles que só podem viver numa casa arrendada. A propósito, no âmbito da venda e compra de imóveis, o Governo implementou, sucessivamente, nos últimos anos, o imposto do selo especial, o “Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção”, a “Lei da actividade de mediação imobiliária”, etc. Independentemente do resultado dessas medidas relativas ao controlo do preço dos imóveis, foi quase zero o que o Governo da RAEM fez para controlar o mercado de arrendamento de Macau, o que tem contribuído para a subida contínua das rendas dos imóveis, transmitindo a mensagem aos investidores de que o sector imóvel é lucrativo, consolidando assim ainda mais os elevados preços dos imóveis.

Ora, no mercado de arrendamento de Macau, os arrendatários, quer das fracções habitacionais quer das fracções comerciais, têm que enfrentar o aumento injusto das rendas exigido pelo senhorio e, perante esta situação,



(Tradução)

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

alguns aceitam o aumento, contra a sua vontade, e outros optam pela procura de outro apartamento ou loja ou até pelo encerramento do seu estabelecimento. Já muitos residentes ficaram afectados directamente no seu direito de residência e impossibilitados de contribuir para a diversificação sectorial adequada. Perante o insalubre mercado imobiliário, a população já solicitou a intervenção do poder público. No passado, o Governo chegou a intervir no mercado imobiliário, mediante a Lei n.º 12/95/M sobre o “Regime do Arrendamento Urbano”, que exigia que a actualização anual das rendas fosse em função de coeficientes aprovados pelo Governador. Entretanto, já apresentei uma interpelação ao Governo para perguntar se tinha ponderado sobre a questão do controlo das rendas dos imóveis. O Governo limitou-se a responder que ia obedecer à liberdade contratual para tratar do assunto, afirmando ainda que a lei não exclui haver limites das rendas convencionais, mediante acordo entre ambas as partes<sup>1</sup>, ou seja, não referiu nada sobre o estudo ou a concretização do controlo das rendas. Isto demonstra a fraca sensibilidade do Governo da RAEM quanto à estabilidade e à regulamentação do desenvolvimento saudável do mercado de arrendamento de Macau, e o pior é o Governo ter assumido a atitude de ignorar tudo isto do mercado de arrendamento.

Além disso, em Junho de 2013, foi prorrogada por mais três anos a duração do Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento

---

<sup>1</sup> Despacho n.º 136/V/2013, resposta do Governo à minha IE, datada de 19 de Novembro de 2013.  
IE-2014-08-01-Ho Ion Sang (P) AV-MMC



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

Sustentável do Mercado Imobiliário<sup>2</sup>, mas, desde a sua criação, os preços dos imóveis e das rendas continuaram a subir bruscamente e, apesar disso, nunca tratou de implementar quaisquer medidas para o controlo do mercado imobiliário, limitando-se a sublinhar várias vezes que ia continuar *“a dar atenção às transformações no contexto económico e no mercado imobiliário, avaliando a eficácia das medidas implementadas”*<sup>3</sup>. Só que a grande angústia continua no seio da população perante as dificuldades registadas na habitação, e isto quer dizer que os trabalhos desenvolvidos por aquele grupo não conseguiram responder às necessidades da população. Na verdade, no momento em que foi criado o Grupo de Trabalho, foi-lhe logo atribuída a competência de estudar e propor a implementação de políticas e medidas a curto, médio e longo prazo sobre o mercado de arrendamento<sup>4</sup>, a qual foi mantida inalterada após a prorrogação da existência desse grupo. Isto significa que o Grupo de Trabalho tem a obrigação de implementar políticas e medidas para garantir o futuro desenvolvimento saudável do mercado de arrendamento, mas, até agora, nunca o Governo da RAEM implementou alguma medida a curto ou médio prazo, muito menos políticas a longo prazo.

Assim sendo, gostaria, então, de interpelar sobre o seguinte:

1. Como é sabido, na prática, o arrendatário é muitas vezes a parte

---

<sup>2</sup> Despacho do Chefe do Executivo n.º 182/2013.

<sup>3</sup> Despacho n.º 626/IV/2013, resposta do Governo à minha IE, datada de 5 de Julho de 2013; LAU SI IO: **“Controlo com resultado, acompanhamento atempado”**, 9 de Junho de 2014, Diário “Ou Mun” pág. A10.

<sup>4</sup> Despacho do Chefe do Executivo n.º 178/2010.  
IE-2014-08-01-Ho Ion Sang (P) AV-MMC



(Tradução)

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

relativamente mais fraca. Mais ainda, com a subida contínua dos preços dos imóveis e a grande procura de fracções habitacionais na sociedade, tornou-se mais limitada a força de negociação dos arrendatários sobre o valor das rendas. Anteriormente, a entidade competente só me deu uma explicação sobre os vigentes diplomas legais regulamentadores da matéria de arrendamento em Macau<sup>5</sup>, não respondendo directamente se ia implementar medidas para controlar as rendas. Pelo exposto, venho mais uma vez perguntar à entidade competente se vai ou não intervir, com o poder público, no mercado de arrendamento, e controlar a subida injusta das rendas, no sentido de garantir o desenvolvimento saudável do mercado de arrendamento de Macau.

---

2. Segundo a exposição acima mencionada, a competência do Grupo de Trabalho inclui as matérias relacionadas com o mercado de arrendamento, mas desde a sua criação nunca implementou quaisquer políticas e medidas que visassem directamente esse mercado. Por conseguinte, gostaria de saber: quando é que o Grupo de Trabalho vai cumprir as suas obrigações no âmbito da implementação de políticas e medidas a curto, médio e longo prazo sobre o mercado de arrendamento?

1 de Agosto de 2014.

---

<sup>5</sup> Vide rodapé n.º 1.  
IE-2014-08-01-Ho Ion Sang (P) AV-MMC



(Tradução)

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

O Deputado à Assembleia Legislativa da Região  
Administrativa Especial de Macau,  
Ho Ion Sang