



(Tradução)

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

Interpelação Escrita

No dia 1 de Janeiro deste ano, entrou em vigor a lei do salário mínimo para os trabalhadores de limpeza e de segurança na actividade de administração de propriedades, o que resultou no aumento significativo das despesas de condomínio em muitos prédios e poderá levar, provavelmente, ao surgimento de vazios na administração de prédios, quando as empresas de administração optam por sair, devido à falta de consenso sobre o aumento das despesas de condomínio. Face ao exposto, o Governo afirmou que vai evitar essas situações. Mas se as empresas de administração saírem por causa de conflitos relativos às despesas de condomínio, e se não for possível contratar, atempadamente, uma outra, esse vazio pode acontecer a qualquer momento. Como é que o Governo fez aquela afirmação, sabendo que se trata de uma situação que escapa ao seu controlo?

De facto, as questões relativas à administração de propriedades são complexas. E mesmo com regulamentação e procedimentos definidos (e como se sabe, é impossível atingir a perfeição), os conflitos surgem, e a maior parte dos litígios acaba, provavelmente, em acção judicial. E nas acções judiciais pode acontecer a empresa de administração intentar uma acção contra os pequenos proprietários, a associação de gestão de condomínios intentar uma acção contra a anterior empresa de administração, esta pedir



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

uma indemnização à associação de gestão de condomínios, e assim sucessivamente, portanto, são acções judiciais que envolvem um emaranhado de conflitos. Mais a mais, este emaranhado de casos é, provavelmente, encaminhado, para diferentes juízos cíveis, e a sua apreciação tanto pode ser rápida como lenta. Se o caso for julgado com maior rapidez, a decisão respectiva pode influenciar o tratamento dos casos que se seguem, o que deixa os envolvidos sem saber se devem rir ou chorar. E mais ainda, devido à baixa eficiência judicial, a luta contra o tempo é inevitável, o que deixa os envolvidos em estado de ansiedade e a viver um martírio durante muito tempo. E como todos sabem, um conflito num prédio pode ter impacto junto de centenas de famílias, uma questão que não se pode menosprezar. Por isso mesmo, para resolver eficazmente estes problemas, há que fazer alguma coisa de novo a nível judicial, caso contrário, dificilmente será possível resolver os problemas no âmbito da administração de propriedades.

Para além disso, ainda existe em Macau um outro problema, que são os “arrendatários trapaceiros”, aqueles que deixam de pagar a renda e que destroem as casas. Segundo o regime vigente, o proprietário pode, naturalmente, recorrer ao tribunal para que este emita uma ordem de despejo. Mas pela razão já mencionada, isto é, a baixa eficiência judicial, o tratamento do pedido de ordem de despejo pode arrastar-se ao longo de um ou dois anos, e, entretanto, os proprietários querem chorar mas faltam-lhes as lágrimas. E quando, finalmente, a ordem de despejo é executada com sucesso, é muito



(Tradução)

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

difícil conseguirem reaver as rendas em atraso, incluindo as correspondentes ao período demorado de tratamento do processo judicial. Na verdade, houve sugestões sobre a criação de um regime de arbitragem através de lei, para que este tipo de conflitos consiga ser resolvido através dessa via. No entanto, a arbitragem só funciona quando há consenso, portanto, nos casos que envolvem “arrendatários trapaceiros”, é provável que estes não queiram recorrer à arbitragem, e assim sendo, essa opção dificilmente conseguirá surtir efeito.

As duas situações mencionadas constituem um grave incómodo para os envolvidos, portanto, é responsabilidade inalienável do Governo encontrar uma solução para isto. No relatório das LAG para este ano da área da Administração e Justiça, prevê-se a revisão da Lei de Bases da Organização Judiciária. Aquando da revisão desta lei, há que ponderar sobre a criação de um tribunal específico para os assuntos relacionados com a habitação e o arrendamento, nomeadamente para tratar dos conflitos relativos à administração de propriedades e ao arrendamento, por forma a acelerar o encerramento dos casos. Na realidade, enquanto não se chega à eficiência judicial, a forma mais rápida de responder às necessidades da sociedade passa pela criação de um juízo específico. Com a recente criação do Juízo Laboral e o Juízo de Família e de Menores, conseguiu-se acelerar a apreciação e tratamento dos conflitos laborais e dos casos que envolvem assuntos de família e crianças. Portanto, a criação de um juízo específico



(Tradução)

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

deve ser o rumo a seguir pelo Governo para acelerar o tratamento dos conflitos relativos à administração de propriedades e ao arrendamento. No entanto, falta saber qual é a intenção do Governo.

Face ao exposto, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. Há dias, o Governo afirmou que ia evitar situações de vazio na administração de prédios. Mas se as empresas de administração saírem por causa de conflitos relativos às despesas de condomínio, e se não for possível contratar, atempadamente, uma outra, esse vazio pode acontecer a qualquer momento. Como é que o Governo consegue garantir isto? Sabendo que se trata de uma situação que escapa ao seu controlo, como é que fez aquela afirmação? Será que dispõe já de medidas para evitar aquelas situações?
2. Registaram-se muitos conflitos relativos à administração de propriedades, atrasos no pagamento de despesas de condomínio, e ainda conflitos relativos ao arrendamento, nomeadamente atrasos no pagamento de rendas, despejos, etc. O Governo tem planos para rever, neste ano, a Lei de Bases da Organização Judiciária, então, deve aproveitar para criar um tribunal específico para os assuntos relacionados com a habitação e com o arrendamento, nomeadamente para tratar dos conflitos relativos à administração de propriedades e



(Tradução)

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

ao arrendamento, por forma a acelerar o encerramento dos casos. Vai fazê-lo?

3. No relatório das LAG para este ano da área da Administração e Justiça, prevê-se a revisão da Lei de Bases da Organização Judiciária. Quais são os aspectos que vão ser alvo de revisão?

15 de Janeiro de 2016.

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

Au Kam San