Tradução

Interpelação Escrita

Recentemente, a "Alteração do regime jurídico de arrendamento previsto no Código Civil" entrou, formalmente, em vigor. Foi introduzida no regime uma norma sobre o "reconhecimento de assinaturas" no contrato de arrendamento, o que devia facilitar a fiscalização por parte do Governo em relação ao arrendamento de casas, diminuir o tempo no tratamento de litígios contratuais e melhor proteger os direitos e interesses dos proprietários. No entanto, segundo muitas opiniões, como não existe um bom mecanismo de apoio ao nível administrativo e os respectivos procedimentos são muito complicados, a vontade de submeter a declaração de contratos de arrendamento por parte dos cidadãos foi afectada, o que resultou num aumento de "contratos ocultos" e trouxe influências negativas para o funcionamento saudável do mercado imobiliário.

Segundo o Governo, os serviços de "reconhecimento de assinaturas" nos notariados são rápidos, demorando apenas alguns minutos. Contudo, segundo as pessoas do sector imobiliário, a realidade não é assim. Antigamente, para estabelecer um contrato necessitava-se apenas de meia hora, mas agora, os cidadãos têm que se dirigir aos notariados para "reconhecer as assinaturas", procedimento este que necessita, normalmente, de duas ou três horas. Em muitos casos, os procedimentos para celebrar um contrato de arrendamento não podem ser feitos em dois dias, situação esta que traz complicações, quer para os cidadãos quer para o sector imobiliário.

立法會 格式六
AL – Modelo 6

A-4 規格印件 2014年1月
Formato A-4 Imp. Jan. 2014

Por seu turno, houve quem indicasse que, nos termos do artigo 163.º do Código do Notariado, só é permitido o "reconhecimento de assinaturas" após o pagamento do imposto do selo, consoante o contrato de arrendamento, e o imposto do selo é cobrado de acordo com o prazo de arrendamento fixado no respectivo contrato. Na prática, porém, há situações em que os arrendatários querem cessar antecipadamente o contrato de arrendamento e os proprietários querem, portanto, retirar alguma parte do imposto do selo que pagaram. Em relação a esta situação, o Governo afirmou, antes da aplicação da "nova lei de arrendamento", que ia, rapidamente, acompanhar a situação de devolver o respectivo imposto do selo aos proprietários, contado a partir do dia da cessação do contrato até ao dia do termo do contrato. Mas, até agora, não foi implementada nenhuma medida quanto a isto. A "nova lei de arrendamento" prevê um aumento do prazo de arrendamento de 2 anos para 3, com o qual muitos proprietários, como são obrigados a celebrar um contrato de arrendamento de longo prazo, ficam desamparados.

Assim sendo, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. Com vista a haver uma coordenação com a implementação do regime obrigatório de "reconhecimento de assinaturas", no âmbito dos contratos de arrendamento, e a assegurar um funcionamento saudável do mercado imobiliário, como é que o Governo vai melhorar o respectivo mecanismo de apoio ao nível administrativo? Como é que vai avançar com a melhoria dos procedimentos de "reconhecer assinaturas", com vista a garantir a rapidez

de tais procedimentos?

2. Em relação à situação de os arrendatários cessarem antecipadamente o contrato de arrendamento, e com vista a melhor proteger os direitos e interesses legítimos dos proprietários, o Governo deve divulgar o ponto de situação sobre o estudo relativo às medidas de devolução do imposto do selo e o calendário da sua implementação. Vai fazê-lo? Tais medidas produzem efeitos retroactivos, isto é, abrangem também os casos de cessação antecipada contratual, acontecidos antes da sua implementação?

9 de Março de 2018

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Si Ka Lon