



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Optimização das medidas para o tratamento adequado dos litígios relacionados com o arrendamento, promovendo o desenvolvimento saudável do sector imobiliário

Nos últimos anos, o País tem vindo a avançar e a reforçar o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário, nomeadamente, definindo como objectivo do referido desenvolvimento que “as habitações não são destinadas a especulação, mas sim a habitação”; e a ajustar, de forma contínua, as suas políticas de acordo com a procura e a oferta do mercado, considerando o aperfeiçoamento do regime do mercado de arrendamento como uma medida importante, para acelerar a criação de um mercado imobiliário saudável. O Governo da RAEM, com o grande apoio do País, tem promovido o desenvolvimento do mercado imobiliário de Macau, pois, para além de acelerar a construção de habitação pública para assegurar as necessidades de habitação dos residentes, tem-se empenhado no aperfeiçoamento do regime de desenvolvimento do mercado imobiliário, como, por exemplo, racionalizar o desenvolvimento do mercado de arrendamento e aprovar a legislação de “Proibição de prestação ilegal de alojamento”, a “Lei da actividade de mediação imobiliária”, a Lei do arrendamento, etc., no sentido de aperfeiçoar o desenvolvimento do mercado imobiliário.

Com o impacto da epidemia nos últimos três anos, o desenvolvimento do mercado sofreu grandes mudanças. No seu auge, o mercado imobiliário de Macau caiu para um nível mais baixo, o número de transacções atingiu o recorde histórico



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

(TRADUÇÃO)

mais baixo e os conflitos no mercado de arrendamento destacaram-se, nomeadamente, em relação ao aumento de casos de “arrendatários trapaceiros”, à falta de pagamento de rendas, etc. Assim, o Governo da RAEM deve reforçar a resolução dos referidos problemas. A nova Lei do arrendamento, aprovada pela Assembleia Legislativa, propõe a medida de um mecanismo de arbitragem voluntária. Relativamente à situação da concretização desta medida, na resposta a uma interpelação minha, as autoridades afirmaram que é necessário esperar pelo aperfeiçoamento e revisão da nova “Lei da Arbitragem” e do “Decreto-Lei n.º 40/96/M, que estabelece as condições para a realização de arbitragens voluntárias institucionalizadas” [1]. No entanto, é lamentável que, desde a aprovação da “Lei da Arbitragem” em 2019, o Governo da RAEM ainda não tenha criado ou designado, nos termos da lei, uma instituição de arbitragem específica para resolver os conflitos de arrendamento, o que impossibilita o tratamento eficaz desses conflitos. Assim sendo, os conflitos mantêm-se elevados.

O mecanismo de arbitragem é um meio eficaz para a resolução de litígios fora do procedimento judicial, promovido constantemente pelo Governo da RAEM nos últimos anos, especialmente após a entrada em vigor da nova “Lei da Arbitragem”, na esperança de promover um melhor uso do mecanismo de arbitragem pela sociedade. Com vista a reforçar a utilização eficaz do mecanismo de arbitragem, o Governo da RAEM reforçou o aperfeiçoamento do respectivo regime jurídico para introduzir o mecanismo de arbitragem necessária, por exemplo, criou o regime de arbitragem necessária no âmbito do regime jurídico da renovação urbana, para os litígios relativos a infiltrações de água em edifícios, etc. Tendo em conta as necessidades do



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

(TRADUÇÃO)

desenvolvimento do mercado imobiliário, as autoridades devem tomar como referência outras medidas legais para otimizar e aperfeiçoar as respectivas leis e regulamentos, e adoptar medidas mais eficazes para resolver os conflitos de arrendamento, com vista a promover o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário.

Pelo exposto, interpelo sobre o seguinte:

1. Na resposta a uma interpelação escrita minha, o Governo da RAEM afirmou que ia promover a criação do Centro de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento, com base no aperfeiçoamento e na revisão da nova “Lei da Arbitragem” e do “Decreto-Lei n.º 40/96/M, que estabelece as condições para a realização de arbitragens voluntárias institucionalizadas”. No entanto, a nova “Lei da Arbitragem” foi aprovada pela Assembleia Legislativa em 2019. Assim sendo, quando é que as autoridades vão concretizar, nos termos da lei, a criação do Centro de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento, a funcionar de forma autónoma ou junto dos centros de arbitragem voluntária de cariz institucional existentes em Macau?

2. Com vista a reforçar a confiança e a utilização do mecanismo de arbitragem por parte da sociedade, as autoridades introduziram, em 2020, as seguintes alterações ao “Regulamento do Imposto do Selo”: se todos os litígios emergentes do arrendamento forem resolvidos através da instituição de arbitragem de Macau, o imposto do selo sobre o arrendamento será reduzido para metade, para assim apoiar o desenvolvimento do mecanismo de resolução arbitral dos litígios de arrendamento. Qual é o ponto de situação da aplicação do benefício fiscal decorrente da criação de uma cláusula de arbitragem voluntária no contrato de arrendamento? As autoridades



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

(TRADUÇÃO)

devem tomar como referência outros regimes jurídicos, no sentido de aperfeiçoar a lei, introduzindo o mecanismo de arbitragem necessária, com vista a resolver eficazmente os litígios decorrentes do arrendamento e a promover o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário. Vão fazê-lo?

[1] <https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2020-04/501865e8eeb957711a.pdf>

17 de Fevereiro de 2023

A Deputada à Assembleia Legislativa da RAEM,

Song Pek Kei