



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Combate aos mediadores imobiliários ilegais e protecção dos direitos e interesses legítimos dos estudantes no arrendamento de habitação

Devido à sua singularidade geográfica e política, as instituições de ensino superior de Macau são muito procuradas por estudantes do Interior da China, dos países de língua portuguesa e de outras regiões do mundo. Além disso, Macau é uma cidade de renome a nível mundial no âmbito do turismo e lazer, pelo que deve ser uma cidade amigável, com vista a atrair mais estudantes do mundo todo para aqui prosseguirem os seus estudos.

Ultimamente, o nosso Gabinete tem recebido cada vez mais pedidos de ajuda de estudantes, os quais apontaram que, aquando do término dos seus estudos em Macau e já em período de graduação, que é um momento especial pois estão a preparar-se para entrar na sociedade e criar os seus próprios valores pessoais, foram “espancados” pela sociedade, porque, aquando do tratamento das formalidades de devolução da fracção arrendada em Macau, foram tratados de forma insensível e injusta pelos mediadores imobiliários, isto é, “os mediadores jogaram às escondidas com os estudantes” e, outras vezes, utilizaram diversos pretextos para não devolverem a caução de arrendamento.

Os estudantes vêm de longe para estudar e vivem cá de forma independente, sendo uma dificuldade acrescida em termos de experiência social, e, para além disso, não conhecem bem as leis e os regulamentos daqui porque não cresceram cá. Os estudantes arrendam uma fracção junto de um mediador imobiliário e não conhecem



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

(TRADUÇÃO)

os procedimentos legais e os pormenores do arrendamento, mas o mediador imobiliário não cumpre os procedimentos legais de arrendamento, como, por exemplo, não celebra um contrato de mandato de intermediário, não reconhece a assinatura dos contratos, nem disponibiliza uma cópia do contrato de arrendamento aos estudantes... Alguns mediadores imobiliários consideram que os estudantes não são residentes de Macau, por isso, tratam de forma leviana os arrendamentos e, por outro lado, os estudantes têm medo de levantar problemas, e isso tem originado muitos conflitos e prejuízos financeiros aos estudantes. É certo que os estudantes não têm experiência social e precisam de aprender estas experiências ao longo da sua vida, mas isto não é um pretexto para os mediadores imobiliários aproveitarem as zonas cinzentas da lei para prejudicar os direitos e interesses legítimos dos estudantes e até para os enganar.

Todos os anos, durante o período de graduação dos estudantes, surgem sempre conflitos relacionados com o arrendamento de habitação, e o número de pedidos de apoio recebidos pelo nosso escritório é apenas a ponta do icebergue, pois muitos estudantes têm de deixar Macau depois dos seus estudos porque o seu visto está prestes a caducar, por isso não têm outra alternativa senão desistir de lutar pelos seus legítimos interesses. Actualmente, os processos de tratamento dos conflitos relacionados com o arrendamento de habitação em Macau são complexos e, se não conseguirem chegar a um consenso entre as partes, só podem recorrer ao tribunal e, devido à morosidade do processo, os estudantes não residentes não conseguem resolver, eficazmente, os seus conflitos. Por exemplo, um estudante regressou à sua terra natal depois de concluir o seu curso universitário, mas, devido ao atraso intencional da restituição da caução de arrendamento por parte de um mediador



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

(TRADUÇÃO)

imobiliário, o estudante teve de pagar uma avultada quantia para comprar um bilhete de avião para regressar a Macau, tendo permanecido em Macau por cerca de 10 dias, só para resolver este problema. Além disso, de acordo com o *feedback* dos estudantes, há mediadores que se deslocam a algumas instituições de ensino superior públicas para realizar uma exposição de informações sobre alojamento fora da universidade, pelo que, se a universidade não seleccionar os mediadores que participam na exposição, poderão surgir mais conflitos e isso vai levar a mais casos de prejuízos em número para estudantes.

O nosso escritório recebeu ainda informações em que se aponta que muitos mediadores imobiliários vão à procura de estudantes através dos grupos sociais, no entanto, tal como aconteceu recentemente numa instituição de ensino superior pública de Macau, um segurança despedido utilizou um grupo social de estudantes para burlar estudantes. Nos grupos sociais, não há fiscalização por parte dos representantes das universidades, pelo que é fácil ocorrerem burlas, e algumas pessoas aproveitam as lacunas e zonas cinzentas na lei para enganar os estudantes nestas redes. Assim, os serviços competentes das universidades, por exemplo, a divisão de assuntos dos estudantes, devem, em conjunto com as associações de estudantes e outras organizações, tomar a iniciativa de conhecer a dinâmica dos estudantes nos diversos grupos sociais e ajudá-los quando eles necessitam, e devem ainda dar a conhecer atempadamente a todos os estudantes todas as informações sobre Macau, tomar a iniciativa de fornecer mais informações, com vista a prevenir a ocorrência de casos que possam lesar os direitos e interesses dos estudantes, e, com isso, melhorar a imagem e o prestígio das instituições de ensino superior de Macau.



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

(TRADUÇÃO)

Assim sendo, interpelo o Governo, solicitando, que me sejam dadas respostas, de uma forma clara, precisa, coerente, completa e em tempo útil, sobre o seguinte:

1. Quais são os canais ou mecanismos de que o Governo da RAEM dispõe para tratar, de forma rápida, as queixas e o *feedback*, entre outras questões, relacionados com os conflitos de arrendamento dos estudantes? De que medidas concretas dispõe o Governo para combater as referidas irregularidades praticadas pelos mediadores que prejudicam os direitos e interesses legítimos dos estudantes e se repetem todos os anos? Como é que vai ser reforçada a fiscalização aos mediadores imobiliários? Por exemplo, deve-se criar um sistema de alerta entre as universidades, através da criação de uma “lista negra” de mediadores. Isto vai se feito?
2. Face às “ratoeiras” com que se deparam anualmente os estudantes no mercado de arrendamento de habitações em Macau, o Governo da RAEM deve exigir às universidades que reforcem as acções de divulgação e educação sobre este tema, nomeadamente, reforçando os conhecimentos jurídicos sobre as matérias relacionadas com o visto de permanência, e há que reforçar também as acções de divulgação e sensibilização sobre o arrendamento de habitações, disponibilizando mais meios formais para os estudantes arrendarem uma fracção, bem como devem ser adoptadas medidas para ajudar os estudantes, que é um grupo social em situação



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

(TRADUÇÃO)

vulnerável, a lutarem pelos seus direitos e interesses, por exemplo, ajudá-los a recuperarem as cauções de arrendamento, com vista a prevenir mais tratamentos injustos. Isto tudo vai ser feito?

3. Os problemas acima referidos repetem-se todos os anos, e os estudantes lesados interagem entre si nos grupos sociais. O Governo da RAEM deve, no âmbito escolar, ajudar os alunos a lutarem activamente pelos seus direitos e interesses legítimos, por exemplo, exigir aos serviços competentes das universidades públicas que tomem a iniciativa de apoiar os estudantes lesados e de entender e estar a par das situações de tratamento injusto em relação aos estudantes no âmbito do arrendamento, por forma a evitar que estes fiquem desamparados e sejam enganados, o que pode acarretar prejuízos patrimoniais e prejudicar a imagem de Macau. Isto tudo vai ser feito?

20 de Julho de 2023

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,
Che Sai Wang