



(Tradução)

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

INTERPELAÇÃO ORAL

Apresentei uma interpelação escrita, em 30 de Novembro de 2015, sobre o problema sem solução dos “arrendatários trapaceiros” e, segundo a respectiva resposta que recebi em 22 de Janeiro de 2016, dada pelas autoridades, **“em 2004, o Governo da RAEM, através da Lei n.º 9/2004, efectuou alterações ao Código de Processo Civil e à Lei de Bases da Organização Judiciária, prevendo que, nas acções de despejo em que o fundamento consista unicamente na falta de pagamento de renda e a alçada do processo não ultrapasse cinquenta mil patacas, se passasse a seguir os termos do processo sumário, ou seja, o caso já não precisa de ser julgado pelo tribunal colectivo e na fase de citação também não carece do despacho prévio do juiz, simplificando-se, assim, a acção de despejo, o que permite a devolução mais rápida do objecto do arrendamento ao senhorio”**. No entanto, o que os cidadãos mais querem saber é: quais são os diplomas legais e os procedimentos administrativos e legais para resolver mais rapidamente o problema dos “arrendatários trapaceiros”?

De acordo com especialistas e académicos, para resolver eficazmente o problema, há que conhecer bem a realidade, por exemplo, um caso de não pagamento de rendas entra em processo sumário e quando o proprietário da fracção ganha a acção descobre que o arrendatário já não está na fracção, mas as portas e janelas estão bloqueadas e ainda estão lá os objectos do arrendatário. Neste caso, mesmo ganhando a acção, o proprietário não pode arrombar as portas nem ter a fracção de volta. Assim, o que pode fazer o proprietário? O processo sumário conseguiu surtir os efeitos processuais



(Tradução)

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

desejados?

Por exemplo, atendendo às actuais rendas do sector imobiliário e com base em rendas de 12 meses, a maioria já excede 50 mil patacas, portanto, são poucos “**os casos de 50 mil patacas**” a que se aplica o **processo sumário**. Segundo o artigo 934.º do Código de Processo Civil, o proprietário pode interpor um recurso ordinário, mas tem de contratar um advogado e este cobra honorários elevados, muitas vezes ultrapassando o valor das rendas que pretende reembolsar. E, mesmo tendo ganho no recurso ordinário, segundo a lei processual, o arrendatário pode ainda interpor outro recurso, e a acção entra para outro processo. Assim, na situação em que ambas as partes também podem interpor recurso, é possível que todo o caso possa durar 3, 5, ou 7 anos.

Perante isto, alguns especialistas e académicos sugerem que, seja qual for o processo, desde que haja uma acção de despejo motivada por não pagamento de rendas, quando o proprietário ganhar a acção em primeira instância deve poder executar a sentença do tribunal, a fim de conseguir, num curto prazo de tempo, retomar o imóvel. Ao mesmo tempo, também há que introduzir alterações nas respectivas disposições do actual Código de Processo Civil, por exemplo, nas acções de despejo interpostas por não pagamento de rendas, poder cancelar o direito de recurso dos arrendatários, para que não possam apresentar recurso, no sentido de reduzir uma série de procedimentos e tornar o processo mais rápido.

Sendo assim, interpelo o Governo sobre o seguinte:



(Tradução)

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

1. Alguns especialistas e académicos sugerem que, seja qual for o processo, desde que haja uma acção de despejo motivada por não pagamento de rendas, quando o proprietário ganhar a acção em primeira instância deve poder executar a sentença do tribunal, a fim de conseguir, num curto prazo de tempo, retomar o imóvel. Ao mesmo tempo, também há que introduzir alterações nas respectivas disposições do actual Código de Processo Civil, por exemplo, nas acções de despejo interpostas por não pagamento de rendas, poder cancelar o direito de recurso dos arrendatários, para que não possam apresentar recurso, no sentido de reduzir uma série de procedimentos e tornar o processo mais. Qual é a ideia do Governo sobre isto?

2. Alguns cidadãos pediram-me perguntar às autoridades: um caso de não pagamento de rendas entra em processo sumário e quando o proprietário da fracção ganha a acção descobre que o arrendatário já não está na fracção, mas as portas e janelas estão bloqueadas e ainda estão lá os objectos do arrendatário. Neste caso, mesmo ganhando a acção, o proprietário não pode arrombar as portas nem ter a fracção de volta. Assim, o que pode fazer o proprietário? Como é que o processo sumário consegue, assim, surtir os efeitos processuais desejados?

7 de Junho de 2016

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Mak Soi Kun