



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Nota justificativa

Alteração ao regime da acção de despejo do Código de Processo Civil (Proposta de lei)

O problema dos “arrendatários trapaceiros” tem sido alvo de grande atenção da sociedade. Para evitar o pagamento da renda, alguns arrendatários adoptam uma atitude não colaboradora e até se evadem intencionalmente ao contacto com os senhorios, o que resulta na dificuldade em recuperar as rendas em atraso pelos senhorios. Ao mesmo tempo, uma vez que a tramitação processual da acção de despejo em vigor é morosa, impedindo o senhorio de recuperar a fracção arrendada dentro de um prazo razoável, torna-se necessário proceder à revisão da acção de despejo em vigor. Através da introdução de uma nova tramitação processual, a acção de despejo torna-se mais eficaz, conveniente e célere do que a acção em vigor que segue, na sua fase declarativa, os termos do processo ordinário ou sumário.

Para o efeito, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau, depois de ter tomado como referência o regime de despejo de Portugal, e em conjugação com a situação concreta de Macau e as opiniões e sugestões recolhidas na consulta junto dos sectores, elaborou a proposta de lei intitulada “Alteração ao regime da acção de despejo do Código de Processo Civil”.

Os conteúdos principais da proposta de lei incluem:

1. Pressupostos de aplicação da acção de despejo com nova tramitação processual

Para resolver especificamente as situações de atraso prolongado no pagamento de rendas, propõe-se a introdução de uma acção de despejo com tramitação processual mais simplificada, a fim de se aplicar às situações que preencham cumulativamente os seguintes requisitos:

- 1) O fundamento consista unicamente em mora de 5 meses no pagamento de qualquer renda;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) O pagamento da renda seja efectuado por meio de depósito na conta de instituições de crédito autorizadas a operar na Região Administrativa Especial de Macau;
- 3) O senhorio tenha comunicado, por escrito, ao arrendatário a situação de mora de 5 meses no pagamento de qualquer renda.

2. Simplificação do regime de citação

Para elevar a eficácia da citação, propõe-se prever expressamente que o funcionário de justiça, sem necessidade de despacho prévio do juiz, efectue, primeiro, a citação por via postal do réu na morada de contacto do arrendatário constante do contrato de arrendamento ou, na sua falta, na morada do prédio arrendado. Se não for possível citar o réu da referida forma, proceder-se-á, imediatamente e sem necessidade de adoptar as diligências previstas no artigo 190.º do Código de Processo Civil, à citação edital.

3. Não obrigatoriedade de constituição de advogado

Considerando que o processo da nova acção de despejo é mais simples, nomeadamente devido à clareza dos factos e das provas e à não obrigatoriedade da realização da audiência de julgamento, e que o autor tem de juntar o documento de registo de transacção comprovativo da falta de pagamento de rendas à petição inicial, os documentos necessários para a prova são relativamente simples, não havendo complexidade na apreciação dos factos, e tendo em conta que não é admissível a reconvenção no novo processo, não estão em causa questões jurídicas complexas, propõe-se, assim, que nos processos que corram termos na primeira instância deixe de ser obrigatória a constituição de advogado, tendo como referência os actuais processos de jurisdição voluntária e os processos de inventário de bens que não envolvam questões jurídicas, entre outros.

4. Inadmissibilidade da reconvenção

A fim de tornar o processo mais célere, propõe-se não admitir a reconvenção no processo da nova acção de despejo. O réu que pretenda exercer os seus direitos quanto a benfeitorias ou ser indemnizado pode deduzir o pedido em acção separada ou defender-se por excepção peremptória na acção de despejo.



5. Simplificação dos processos de audiência de julgamento e da sentença

Para reduzir o trabalho de audiência de julgamento, propõe-se que, após a fase de apresentação dos articulados, e desde que os autos tenham elementos suficientes, o juiz, para além das exceções dilatórias ou nulidades de que lhe cumpre conhecer, possa também conhecer imediatamente do mérito da causa, sem necessidade de audiência. Se for obrigatória a audiência de julgamento, propõe-se a redução do tempo desta e do número de testemunhas que as partes possam oferecer, não podendo a audiência ser adiada ou suspensa por não comparência das testemunhas.

6. Natureza e efeitos da sentença

Para acelerar a execução do despejo, propõe-se prever expressamente que a sentença proferida pelo juiz já possui a natureza de autorização de entrada na casa e de mandado de despejo. Assim, se decorrido o período indicado pelo juiz na sentença, o réu ainda não tiver desocupado o prédio arrendado, o autor pode pedir a execução do despejo conforme os procedimentos previstos na proposta de lei. Além disso, o recurso ordinário para o Tribunal de Segunda Instância da sentença que decreta o despejo tem efeito meramente devolutivo.

7. Alteração do regime da caução relativo ao arrendamento do Código Civil

Com vista a reduzir os processos e a distribuir de forma mais eficaz os recursos judiciais, propõe-se alterar o artigo 994.º do Código Civil, no sentido de que, na falta de convenção expressa no contrato, se deva entender que a caução visa garantir o cumprimento de todas as obrigações que possam surgir nas relações jurídicas do contrato de arrendamento, incluindo o cumprimento da obrigação de pagamento da renda.