



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

## REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

**Lei n.º /2024**

*(Proposta de lei)*

### **Alteração ao regime da acção de despejo do Código de Processo Civil**

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

Artigo 1.º

#### **Alteração ao Código de Processo Civil**

Os artigos 74.º, 177.º-A e 930.º do Código de Processo Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 55/99/M, de 8 de Outubro, e alterado pelas Leis n.ºs 9/1999, 9/2004 e 4/2019, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 74.º

#### **(Constituição obrigatória de advogado)**

1. [...].

2. [...].

3. [...].

4. Nos processos de jurisdição voluntária e na acção de despejo que segue os termos do processo previstos nos artigos 937.º-A e seguintes não é obrigatória a constituição de advogado, salvo na fase de recurso.

5. [...].



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

Artigo 177.º-A  
**(Citação sem despacho prévio)**

1. [...].

2. [...].

3. [...].

4. [...].

5. Na acção de despejo que segue os termos do processo previstos nos artigos 937.º-A e seguintes, a secretaria deve promover oficiosamente, sem necessidade de despacho prévio, a citação postal do réu.

6. No caso previsto no número anterior, se se frustrar a via postal, deve ser feita, imediatamente e sem proceder às diligências previstas no artigo 190.º, a citação edital do réu.

Artigo 930.º

**(Forma)**

1. Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 4, a acção de despejo segue, na sua fase declarativa, os termos do processo ordinário, com as alterações constantes das disposições subsequentes.

2. Sem prejuízo do disposto no n.º 4, quando o fundamento consista unicamente na falta de pagamento de renda, a acção de despejo segue, na sua fase declarativa, os termos do processo sumário, sem intervenção do tribunal colectivo, com as alterações constantes das disposições subsequentes.

3. No caso previsto no número anterior, se o réu deduzir reconvenção cujo valor exceda 250 000 patacas, a acção de despejo segue, ulteriormente, os termos previstos no n.º 1.



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

4. A acção de despejo segue os termos do processo previstos nos artigos 937.º-A e seguintes quando se verificarem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) O fundamento consista unicamente em mora de 5 meses no pagamento de qualquer renda;
- b) 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;
- c) O senhorio tenha comunicado, por escrito, ao arrendatário a situação referida na alínea a).»

Artigo 2.º

**Aditamento ao Código de Processo Civil**

São aditados ao capítulo I do título VII do livro V do Código de Processo Civil os artigos 937.º-A, 937.º-B, 937.º-C, 937.º-D, 937.º-E, 937.º-F, 937.º-G, 937.º-H, 937.º-I, 937.º-J e 937.º-L, com a seguinte redacção:

«Artigo 937.º-A  
**(Petição inicial)**

1. A petição inicial tem de conter os seguintes elementos:

- a) A identificação e residência das partes;
- b) A morada de contacto do arrendatário constante do contrato de arrendamento, caso exista;
- c) A morada do prédio arrendado;
- d) A indicação da forma do processo;
- e) Os factos que servem de fundamento à acção;
- f) O pedido.

2. A petição inicial é acompanhada do documento de registo de transacção comprovativo da falta de pagamento de rendas e do documento comprovativo da realização da comunicação a que se refere a alínea c) do n.º 4 do artigo 930.º.



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

3. Juntamente com o pedido de despejo, o autor pode pedir a condenação do réu no pagamento de rendas.

4. É dispensada a narração de forma articulada da petição inicial e esta pode ser apresentada através de impresso.

5. Com a petição, o autor oferece logo as provas.

Artigo 937.º-B  
**(Citação)**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o arrendatário é citado por via postal na morada de contacto do arrendatário constante do contrato de arrendamento ou, na sua falta, na morada do prédio arrendado.

2. Quando, nos termos do presente Código, a acção seja proposta contra o arrendatário e o seu cônjuge que não seja parte no contrato de arrendamento, ambos os cônjuges são citados por via postal na morada do prédio arrendado.

3. Para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 194.º, é dispensada a afixação de edital na porta da casa da última residência que o citando teve em Macau, sendo afixado edital no local mais adequado da morada referida nos números anteriores.

Artigo 937.º-C  
**(Contestação)**

1. O réu é citado para contestar no prazo de 15 dias.

2. É aplicável à contestação o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 937.º-A.

3. No presente processo, não é admissível a reconvenção.



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

Artigo 937.º-D

**(Apreciação imediata das questões e marcação da audiência de discussão e julgamento)**

1. Findos os articulados, pode o juiz apreciar logo as excepções dilatórias ou nulidades de que lhe cumpra conhecer.
2. Se o réu não tiver contestado, consideram-se reconhecidos os factos alegados pelo autor, nos termos do artigo 405.º, salvo nos casos previstos no artigo 406.º.
3. Quando os factos reconhecidos determinem a procedência da acção, pode o juiz limitar-se a condenar o réu no pedido, mediante simples adesão aos fundamentos alegados pelo autor, se constarem da petição inicial.
4. O juiz pode conhecer imediatamente do mérito da causa, sempre que o estado do processo permitir, sem necessidade de mais provas, a apreciação, total ou parcial, do pedido ou dos pedidos deduzidos ou de alguma excepção peremptória.
5. Se a acção tiver de prosseguir, o juiz deve marcar o dia para a audiência de discussão e julgamento, que deve efectuar-se dentro de 20 dias.

Artigo 937.º-E

**(Prova testemunhal)**

1. Cada parte pode oferecer até três testemunhas.
2. A inquirição das testemunhas é efectuada pelo juiz, quando as partes não tenham constituído mandatário judicial.
3. As testemunhas são apresentadas pelas partes, sem necessidade de notificação.



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

Artigo 937.º-F  
**(Prova pericial)**

A prova pericial é realizada por um único perito.

Artigo 937.º-G  
**(Audiência de discussão e julgamento)**

1. Não há lugar a intervenção do tribunal colectivo na audiência de discussão e julgamento.
2. Não é motivo de adiamento da audiência a falta de qualquer das partes, ainda que justificada.
3. Se as partes estiverem presentes ou representadas por mandatário judicial, o juiz deve procurar conciliá-las; se o não conseguir, determina a realização das diligências probatórias.
4. Se o juiz considerar indispensável para a boa decisão da causa que se proceda a alguma diligência probatória, pode determinar a suspensão da audiência no momento que reputar mais conveniente e marcar logo dia para a sua continuação, devendo o julgamento concluir-se no prazo de 10 dias.
5. Finda a produção de prova, pode cada uma das partes ou, caso estejam representadas, os seus mandatários judiciais, fazer uma breve alegação oral.
6. A sentença, julgando a matéria de facto e de direito, é sucintamente fundamentada e ditada para a acta, salvo se o juiz, em atenção à complexidade da causa, entender aconselhável lavrá-la por escrito.

Artigo 937.º-H  
**(Desocupação do prédio arrendado)**

1. Nos casos em que o pedido de despejo seja julgado procedente, a decisão condena o réu a proceder à entrega do prédio no prazo de 15 dias a contar da data da notificação da sentença, sendo tal sentença suficiente, por si só, para a execução do despejo pelo funcionário de justiça.



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. Se, no prazo referido no número anterior, não ocorrer a desocupação do prédio, após comunicação ao tribunal pelo senhorio, o funcionário de justiça deve deslocar-se ao local do prédio para executar o despejo, sem necessidade de despacho prévio, lavrando-se auto da ocorrência.

3. Se for necessário arrombar portas ou vencer qualquer resistência, o funcionário de justiça encarregado de executar o despejo requisita o auxílio da força pública para efectuar o despejo.

Artigo 937.º-I

**(Destino dos bens)**

1. O funcionário de justiça deve proceder ao arrolamento dos bens encontrados no prédio.

2. O funcionário de justiça deve notificar o arrendatário para, no prazo de 15 dias após a execução do despejo, remover todos os seus bens móveis, sob pena de estes serem considerados abandonados.

3. Quando não tenha sido possível proceder à notificação nos termos do número anterior, o funcionário de justiça deve afixar, na data em que procede ao arrolamento dos bens, notificação na porta do prédio, considerando-se o arrendatário notificado para efeitos do disposto no número anterior.

Artigo 937.º-J

**(Recurso)**

1. Nas acções de despejo relativas a arrendamentos para habitação, para o exercício de empresa comercial ou profissão liberal previstas nesta secção, é sempre admissível recurso ordinário para o Tribunal de Segunda Instância, seja qual for o valor da causa.

2. O recurso ordinário para o Tribunal de Segunda Instância da sentença que decreta o despejo nas acções referidas no número anterior tem sempre efeito meramente devolutivo.



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

Artigo 937.º-L  
**(Disposições subsidiárias)**

Ao processo previsto na presente secção aplica-se subsidiariamente o disposto nos artigos 933.º, 936.º e 937.º.»

Artigo 3.º  
**Aditamento de secções**

São aditadas ao capítulo I do título VII do livro V do Código de Processo Civil:

- 1) A secção I, com a epígrafe «Objecto», constituída pelos artigos 929.º e 930.º;
- 2) A secção II, com a epígrafe «Acção de despejo geral», constituída pelos artigos 931.º a 937.º;
- 3) A secção III, com a epígrafe «Acção de despejo com fundamento em mora de 5 meses», constituída pelos artigos 937.º-A a 937.º-L.

Artigo 4.º  
**Alteração ao Código Civil**

O artigo 994.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto, e alterado pelas Leis n.ºs 13/2017, 14/2017 e 18/2022, passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 994.º  
**(Antecipação)**

1. [...].

2. [...].

3. Na falta de convenção expressa, deve entender-se que a caução visa garantir o cumprimento de todas as obrigações que possam surgir nas relações jurídicas do contrato de arrendamento.»





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

Artigo 5.º

**Alteração de expressões**

É efectuada a alteração das seguintes expressões no Código de Processo Civil:

- 1) A expressão «executor» é alterada para «funcionário de justiça»;
- 2) A expressão «funcionário encarregado de executar o mandado» no n.º 3 do artigo 935.º é alterada para «funcionário de justiça».

Artigo 6.º

**Disposição transitória**

Às acções instauradas antes da entrada em vigor da presente lei, continua a aplicar-se o disposto na lei vigente.

Artigo 7.º

**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor no dia        de        de 202 .

Aprovada em        de        de 2024.

O Presidente da Assembleia Legislativa, \_\_\_\_\_

*Kou Hoi In*

Assinada em        de        de 2024.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, \_\_\_\_\_

*Ho Iat Seng*