



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 officiosamente, 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 se 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 do pedido de despejo consista unicamente em mora igual ou superior a 3 meses no pagamento de qualquer prestação da renda, não podendo os demais pedidos juntamente deduzidos, se os houver, exceder o âmbito previsto no n.º 3 do artigo 937.º-A;
- 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 que o mesmo se constitui em mora igual ou superior a 3 meses no pagamento de qualquer prestação da renda, após o que se considera efectuada a comunicação.»

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, 937.º-L e 937.º-M, 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.



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. 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.

3. Juntamente com o pedido de despejo, o autor pode pedir a condenação do réu no pagamento de rendas e da indemnização prevista no artigo 996.º do Código Civil.

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

5. Havendo outras provas, o autor também as oferece no momento da apresentação da petição.

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 tenha de ser proposta contra o arrendatário e o seu cônjuge, e este 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 na Região Administrativa Especial de Macau, sendo afixado edital no local mais adequado da morada referida nos números anteriores.



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-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.

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.



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-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.

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.



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

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 após a notificação da sentença, sendo tal sentença suficiente, por si só, para a execução do despejo pelo funcionário de justiça.

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.



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-J

(Recurso)

1. Nas acções de despejo relativas a arrendamentos para habitação, para o exercício de empresa comercial ou profissão liberal previstas na presente 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 previstas na presente secção tem sempre efeito meramente devolutivo.

Artigo 937.º-L

(Dados para consulta)

1. Na acção de despejo prevista na presente secção, os dados do arrendatário são incluídos nos dados para consulta quando se verificar qualquer uma das seguintes situações:

- a) No prazo de 10 dias após o trânsito em julgado da sentença que condene o arrendatário no pagamento de quantia certa, este não apresente comprovativo da extinção da obrigação na secretaria;
- b) Haja lugar à execução do despejo por não ter ocorrido a desocupação do prédio no prazo fixado no n.º 1 do artigo 937.º-H.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, a secretaria deve comunicar ao Instituto de Habitação, doravante designado por IH, a identificação do senhorio e do arrendatário, a quantia da condenação ou o facto de ter sido executado o despejo, o número do processo e a data do trânsito em julgado da sentença, para que o IH, em cumprimento do disposto na Lei n.º 8/2005 (Lei da Protecção de Dados Pessoais), permita que os mediadores imobiliários, no exercício da actividade de mediação, consultem se o arrendatário que pretende celebrar o contrato está incluído nos dados para consulta.



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. O IH deixa de incluir os dados dos respectivos arrendatários nos dados para consulta quando se verifique qualquer uma das seguintes situações:

- a) O arrendatário apresente comprovativo da extinção da obrigação ao IH;
- b) A secretaria comunique ao IH que a dívida foi integralmente paga na acção executiva para pagamento de quantia certa;
- c) Tenham decorrido 5 anos sobre a data de inclusão nos dados para consulta.

Artigo 937.º-M
(Disposições subsidiárias)

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

Artigo 3.º
Aditamento de secções ao Código de Processo Civil

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 igual ou superior a 3 meses», constituída pelos artigos 937.º-A a 937.º-M.

Artigo 4.º
Alteração ao Código Civil

Os artigos 996.º e 1019.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, 18/2022, 11/2024 e /2024, passam a ter a seguinte redacção:



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 996.º

(Mora do locatário)

1. Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a metade do montante que for devido, sendo a mesma aumentada para o dobro se o atraso exceder 30 dias.

2. O disposto no número anterior não se aplica quando o contrato de aluguer seja resolvido por falta de pagamento do aluguer ou quando o pagamento de qualquer prestação da renda se encontre em mora inferior a 3 meses e durante esse período o contrato de arrendamento seja resolvido por falta de pagamento da renda.

3. [Anterior n.º 2].

4. [Anterior n.º 3].

5. [Anterior n.º 4].

6. [Anterior n.º 5].

Artigo 1019.º

(Falta de pagamento da renda ou aluguer)

1. [Anterior texto do artigo].

2. O disposto no número anterior não se aplica no caso de o pagamento de qualquer prestação da renda se encontrar em mora igual ou superior a 3 meses, sem prejuízo de o senhorio receber a renda em falta e a indemnização referida no artigo 996.º, renunciando ao direito à resolução do contrato.»



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 anteriormente vigente.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia 1 de Março de 2025.

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