



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

1.^a Comissão Permanente

Parecer n.º 8/VII/2024

Assunto: Proposta de lei intitulada “Alteração ao regime da acção de despejo do Código de Processo Civil”

I – Introdução

1. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) apresentou, no dia 26 de Abril de 2024, a proposta de lei intitulada “Alteração ao regime da acção de despejo do Código de Processo Civil” e, ao abrigo do disposto na alínea c) do artigo 9.º do “Regimento da Assembleia Legislativa”, a mesma foi admitida pelo Presidente, nos termos do Despacho n.º 693/VII/2024, de 6 de Maio de 2024.

2. Na reunião plenária realizada no dia 21 de Maio de 2024, os representantes do Executivo apresentaram a proposta de lei e a mesma foi discutida e aprovada na generalidade. O Presidente da Assembleia Legislativa (AL), através do Despacho n.º 777/VII/2024, distribuiu a proposta de lei em epígrafe a esta Comissão, para efeitos de exame na especialidade e emissão de parecer até ao dia 22 de Julho de 2024. Por necessidade da apreciação da proposta de lei, a

[Handwritten signatures and initials]



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

Comissão solicitou a prorrogação do prazo para a referida apreciação, a qual foi concedida pelo Presidente da AL, passando aquele, então, para 10 de Dezembro de 2024.

3. Para efeitos de análise da proposta de lei, a Comissão realizou reuniões nos dias 5 de Junho, 9 de Julho, 13 de Agosto e 8 de Outubro de 2024, tendo, nas reuniões dos dias 9 de Julho e 13 de Agosto, contado com a presença do Secretário para a Administração e Justiça, Cheong Weng Chon, e da Directora dos Serviços para os Assuntos de Justiça, Leong Weng In, entre outros dirigentes do Governo, para responderem às questões colocadas pela Comissão, prestando as respectivas explicações e esclarecimentos.

4. No decurso da apreciação da proposta de lei, a Comissão auscultou ainda a Associação dos Advogados de Macau sobre a mesma, nos termos do n.º 3 do artigo 30.º do “Estatuto do Advogado”, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 31/91/M, tendo a Associação dos Advogados de Macau respondido por escrito. A Comissão transmitiu as respectivas opiniões ao proponente e procedeu a uma discussão com os representantes do Executivo sobre o conteúdo das referidas opiniões.

5. O Grupo de Trabalho G da Assessoria da Assembleia Legislativa prestou apoio à Comissão na apreciação da proposta de lei, tendo realizado reuniões técnicas

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]



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

com os representantes do Executivo e mantido diálogo técnico, com vista ao aperfeiçoamento técnico-jurídico da proposta de lei.

6. Com base na estreita colaboração entre ambas as partes, o Governo apresentou, em 7 de Outubro de 2024, uma versão alternativa da proposta de lei, isto é, a versão alternativa da mesma. A Comissão entende que, comparativamente com a versão inicial da proposta de lei, a versão alternativa da proposta de lei apresenta melhorias quer ao nível do conteúdo quer ao nível técnico.

7. Discutido o articulado e apreciadas a opção legislativa e as soluções sugeridas pela proposta de lei, a Comissão vem agora apresentar o presente parecer, nos termos do artigo 120.º do Regimento da Assembleia Legislativa.

8. Ao longo do presente parecer, as referências aos artigos são feitas com base na versão alternativa da proposta de lei, excepto quando seja conveniente fazer referência à versão inicial.

II – Apresentação

9. Segundo a Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei, “[o] problema dos ‘arrendatários trapaceiros’ tem sido alvo de grande atenção da sociedade.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including initials like 'pr', 'w', 'cs', 'T', 'Ma', 'A', 'ca', 'ct', and 'Cla'.



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

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”.

Handwritten notes and signatures on the right margin:
- [Signature]
w
a
T
Ma
[Signature]
ca
[Signature]
[Signature]

10. 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”.

11. De acordo com a Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei, os conteúdos principais da proposta de lei incluem:

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



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

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 preenchem cumulativamente os seguintes requisitos:

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

[Handwritten signatures and initials]



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

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

*fr
w
a
D
Ma
A
ca
-ap
Cl.*



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

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

ip
w
cr
Q
Ma
f
aa
inf
De



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

pagamento da renda”.

III – Apreciação

(1) Contextualização da legislação

12. Na realidade da vida social, existem várias causas e formas de manifestação de conflitos de arrendamento, mas o que mais perturba os proprietários é o atraso de má-fé no pagamento da renda por parte dos arrendatários ou a sua recusa em desocupar o imóvel após a cessação do contrato, ou ainda até a destruição das respectivas fracções e das suas instalações pelos mesmos. Isto tudo não só resulta em prejuízos para os proprietários, em termos de renda, mas também implica a assunção de despesas adicionais, tais como, limpeza e reparação das respectivas fracções. Este tipo de arrendatários é vulgarmente designado por “arrendatários trapaceiros”. O problema dos “arrendatários trapaceiros” não só perturba os proprietários, mas também afecta o normal funcionamento do mercado de arrendamento.

13. Do ponto de vista dos regimes jurídicos vigentes, o Capítulo III do Título II do Livro II (Direito das Obrigações) do Código Civil regula as relações de locação, incluindo as disposições sobre as relações de arrendamento. Nos termos do artigo 1017.º do Código Civil, *“a resolução do contrato fundada na falta de*

Handwritten signatures and initials:
J
C
P
M
A
C
J
C



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

*cumprimento por parte do locatário tem de ser decretada pelo tribunal*¹. O Título VII do Livro V do Código de Processo Civil também contém disposições específicas sobre o processo de despejo em caso de arrendamento. No entanto, quando o senhorio recorre ao tribunal para resolver o problema dos “arrendatários trapaceiros” através de acção de despejo, tem de enfrentar as questões do longo tempo do processo judicial, das elevadas taxas de justiça, da impossibilidade de recuperar, no referido período de tempo, a fracção arrendada para efeitos de arrendamento normal, etc., sofrendo daí múltiplos prejuízos – pecuniário, temporal e moral.

14. Assim, os diversos sectores da sociedade dão muita atenção ao problema dos “arrendatários trapaceiros”, esperando encontrar uma solução ao nível jurídico. A presente iniciativa legislativa visa rever o actual regime de acção de despejo, tratando-se de um esforço do proponente para responder às solicitações da sociedade, ou seja, *“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*

¹ Código Civil, Artigo 1017.º (*Incumprimento*)

1. *O locatário pode resolver o contrato nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.*

2. *A resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do locatário tem de ser decretada pelo tribunal; tratando-se de arrendamento, o senhorio só pode resolver o contrato nos casos previstos no artigo 1034.º.*



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

ou sumário”.

15. Na fase de apreciação na generalidade, a proposta de lei foi aprovada, por unanimidade, pelo Plenário da AL, e a Comissão manifestou a sua concordância em relação aos princípios e às orientações legislativos da proposta de lei e, ao mesmo tempo, efectuou uma discussão aprofundada com os representantes do Executivo sobre o conteúdo e os regimes em concreto da mesma.

(2) Âmbito que a proposta de lei regula e linha de pensamento

16. O conteúdo essencial da proposta de lei é o aditamento de passos procedimentais mais simplificados às acções de despejo, que têm por objecto principal o despejo com fundamento na mora no pagamento da renda por um período superior a 5 meses (a versão alternativa da proposta de lei foi alterada para 3 meses). Em termos gerais, a Comissão concordou com o rumo da simplificação dos trâmites procedimentais do despejo e verificou que a acção de despejo fundada na mora no pagamento da renda se trata apenas de uma das situações de resolução por iniciativa do senhorio previstas no artigo 1034.º do Código Civil, no qual se prevêem ainda as outras hipóteses² em que o senhorio pode resolver o contrato

² Vide artigo 1034.º (Resolução pelo senhorio) do Código Civil que estabelece:

“O senhorio só pode resolver o contrato se o arrendatário:

- a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprios nem fizer depósito liberatório, sem prejuízo do disposto no artigo 1019.º;
- b) Usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele



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

através de acção de despejo. Estas são também as questões que originam litígio e necessitam de ser resolvidas através da acção de despejo. Assim sendo, a Comissão prestou atenção ao facto de o âmbito de aplicação da proposta de lei ser ou não excessivamente restrito, e à necessidade de considerar conjuntamente outras situações que podem dar lugar a acção de despejo (por exemplo, o despejo fundado no uso ilícito da fracção ou nos danos à estrutura da habitação, etc.), questionando se o proponente tinha procedido, ou não, a alguma revisão

[Handwritten signatures and initials]

ou daqueles a que se destina;

- c) Aplicar o prédio, reiterada ou habitualmente, a práticas ilícitas;*
- d) Fizer no prédio, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, ou praticar quaisquer actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos do artigo 987.º ou do n.º 1 do 1025.º;*
- e) Der hospedagem a mais de três pessoas das mencionadas no n.º 4 do artigo 1041.º, quando não seja esse o fim para que o prédio foi arrendado e não haja sido estipulado o contrário;*
- f) Subarrendar ou emprestar, total ou parcialmente, o prédio arrendado, ou ceder a sua posição contratual, nos casos em que estes actos são ilícitos, inválidos por falta de forma ou ineficazes em relação ao senhorio, salvo o disposto no artigo 1020.º;*
- g) Cobrar do sublocatário renda superior à que é permitida nos termos do artigo 1010.º;*
- h) Deixar de prestar ao proprietário ou ao senhorio os serviços pessoais, quando admitidos, que determinaram a ocupação do prédio;*
- i) Tratando-se de arrendamento para o exercício de empresa comercial ou profissão liberal, conservar o prédio encerrado por mais de 1 ano, consecutivamente, salvo caso de força maior ou ausência forçada do arrendatário, que não se prolongue por mais de 2 anos, ou em caso de assentimento do senhorio, prestado aquando ou após o contrato; ou*
- j) Tratando-se de arrendamento rural, prejudicar a produtividade do prédio, não velar pela boa conservação dele ou causar prejuízos graves nas coisas que, não sendo objecto do contrato, existam no prédio arrendado”.*



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

global das disposições relativas ao arrendamento constantes do Código Civil e do regime de acção de despejo constante do Código de Processo Civil, no sentido de simplificar globalmente os procedimentos e elevar a eficiência processual.

17. Segundo o proponente, esta revisão da lei tem como objectivo principal resolver o problema, que tem sido alvo de atenção da sociedade, dos “arrendatários trapaceiros” em atraso prolongado no pagamento das rendas e recorrer à simplificação do processo de acção de despejo, com vista a resolver as situações de atraso no pagamento das rendas e de impossibilidade de recuperação atempada das fracções arrendadas. Depois de equilibrar a adequabilidade das diversas soluções de revisão legislativa, entende-se que é mais adequado resolver, em primeiro lugar, o problema notório dos “arrendatários trapaceiros”. Com base nesta linha de pensamento, a proposta de lei, sem alterar o regime das acções de despejo já existente, introduz um processo de despejo mais simples e conveniente, especificamente para os casos em que os proprietários não conseguem recuperar atempadamente as fracções arrendadas devido ao atraso prolongado no pagamento das rendas. No que diz respeito à revisão de outras disposições legais que têm a ver com as relações civis, o Governo da RAEM vai continuar a auscultar as opiniões da sociedade para proceder ao estudo sobre a revisão da lei, dado que envolve um vasto âmbito.

18. Mais, a Nota Justificativa da proposta de lei refere claramente que, na elaboração

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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

da proposta de lei, o Governo teve como referência o regime de despejo de Portugal. Segundo a apresentação feita pelo proponente à Comissão, algumas disposições da proposta de lei tiveram como referência parte da fase judicial do processo especial de despejo previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano) de Portugal, incluindo a previsão do prazo para a audiência de julgamento, o limite do número de testemunhas, o efeito do recurso, a natureza da sentença que autoriza a entrada na fracção autónoma, o tratamento dos bens móveis do arrendatário dentro da coisa locada, etc.

(3) Pressupostos da aplicação do novo procedimento de despejo

19. Na versão inicial da proposta de lei, o n.º 4 do artigo 930.º do Código de Processo Civil previa três requisitos para a aplicação do novo processo de despejo, a saber:
- 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)*”.
20. A proposta de lei adita uma tramitação processual mais simplificada para as acções que têm como objecto principal o despejo com fundamento na mora no

[Handwritten signatures and initials]



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

pagamento da renda por um período igual ou superior a 5 meses. A Comissão discutiu sobre os referidos pressupostos. O primeiro pressuposto teve a ver com o atraso no pagamento da renda durante “cinco meses”. Segundo os esclarecimentos do proponente, a intenção legislativa é tratar o atraso prolongado do pagamento da renda e não as situações em que as rendas não podem ser pagas atempadamente por motivos especiais, como, por exemplo, se os arrendatários se encontrarem em situação de falta temporária de dinheiro. Tendo em conta que a falta de pagamento de renda durante 5 meses já reflecte basicamente a intenção de não pagamento da renda, a versão inicial da proposta de lei definiu como requisito para a aplicação do novo processo a falta de pagamento de renda durante 5 meses. Na opinião da Comissão, o prazo de “cinco meses” previsto na proposta de lei era demasiado longo, uma vez que, segundo a apresentação do Governo, o novo processo de despejo, em condições ideais, também necessita de levar cerca de seis meses, e a soma dos dois referidos prazos pode chegar a cerca de um ano, o que vai criar grande perturbação para os proprietários. Assim, como o objectivo legislativo é acelerar o processo de despejo, foi proposto que se considerasse encurtar o respectivo prazo.

21. Mais, o artigo 4.º da versão inicial da proposta de lei pretendia alterar o disposto no artigo 994.º do Código Civil sobre o pagamento antecipado de rendas, isto é, aditou-se o n.º 3: *“Na falta de convenção expressa, deve entender-se que a caução visa garantir o cumprimento de todas as obrigações que possam surgir*

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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

nas relações jurídicas do contrato de arrendamento". Esta alteração significa que a caução pode ser utilizada para cobrir as rendas em dívida, mas, como não existem normas claras sobre como e quando é que a caução pode ser utilizada, pode dar origem a interpretações diferentes sobre a forma como são calculados os "cinco meses" de rendas em dívida, colocando-se, assim, em causa a reunião, ou não, das condições do procedimento de despejo previstas na proposta de lei. Não só fica por aqui, pois as alterações que a proposta de lei pretende introduzir implicam uma alteração do entendimento geral sobre a natureza e a finalidade da "caução", o que pode dar origem a outras questões de prática. Por exemplo, de acordo com o entendimento geral, durante a vigência do contrato de arrendamento, ambas as partes do contrato não vão usar a caução para compensar as rendas e, aquando do termo do contrato, o arrendatário só pode exigir a devolução da caução quando a fracção e as suas instalações estiverem em bom estado de conservação, caso contrário, a caução pode servir para indemnizar os danos causados às fracções e às instalações, e até para liquidar as despesas de condomínio em atraso do arrendatário. Se o valor da caução for usado para cobrir o montante da renda, isso poderá levantar a questão de, depois de usada a caução para a compensação da renda, ser, ou não, necessário mais tarde prestar novamente a caução, bem como a questão de como indemnizar dos danos causados às fracção e às instalações em caso de cessação do contrato. Assim sendo, a Comissão sugere que se pondere, com toda a cautela, a necessidade de introduzir essas alterações.

[Handwritten signatures and initials]



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

[Handwritten signatures and initials]

22. Ouvidas as opiniões da Comissão e tendo como referência a experiência legislativa de Portugal, o proponente alterou os requisitos do procedimento de despejo previstos na proposta de lei, de “5 meses” para “3 meses”. Ao mesmo tempo, a fim de evitar litígios no cálculo dos meses de renda em dívida e, ao mesmo tempo, evitar os problemas de operação prática que podem surgir com a fixação de caução para compensar as rendas em dívida, na versão alternativa da proposta de lei foi também eliminada a alteração ao artigo 994.º do Código Civil, mantendo-se o disposto na lei vigente, ou seja, não se prevê a utilização da caução para compensar as rendas.

23. Quanto aos pressupostos para a aplicação do novo processo de despejo, na versão alternativa da proposta de lei, para além de se ter alterado o número de meses em falta de renda previsto na alínea a) de 5 para 3 meses, aditou-se ainda a exigência relativa ao pedido de acção, com a redacção seguinte: “*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*”. Esta alteração mostra claramente que, se o pedido do autor excede o âmbito acima referido, por exemplo, se o pedido de indemnização for apresentado juntamente com o pedido de indemnização por danos causados à fracção ou aos bens, mesmo que se verifique a condição de constituição em mora superior a 3



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

meses, certo é que não se aplica também o novo processo de despejo previsto nesta proposta de lei, mas, sim, o disposto no n.º 2 do artigo 930.º, que segue os termos do processo sumário.

24. A Comissão também prestou atenção ao disposto na alínea c) do n.º 4 do artigo 930.º, isto é, o senhorio deve “comunicar por escrito” ao arrendatário as situações de mora no pagamento das rendas. A Comissão pediu ao proponente para apresentar o conteúdo, a forma e a ideia sobre a eficácia da “comunicação por escrito”.

25. Segundo os esclarecimentos do proponente, o objectivo principal desta norma é alertar o arrendatário, mas, quanto às formas de notificação, as exigências são mais flexíveis. Para se adaptar à realidade e facilitar a operação prática, é possível recorrer a várias formas de comunicação por escrito, nem sempre, necessariamente, por carta registada, sendo possível fazê-lo por carta normal, e-mail ou outras aplicações de mensagens instantâneas, entre outras formas. Além disso, uma vez comunicada por escrito, considera-se logo satisfeita a exigência. Na sequência da alteração do conteúdo da alínea a) e com vista a clarificar a intenção legislativa acima referida, o proponente sugeriu ainda que a alínea c) fosse alterada para o seguinte: “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”.

(4) Pedido de indemnização do autor no novo processo de despejo

26. Na versão inicial da proposta de lei, o n.º 3 do artigo 937.º-A (Petição inicial)

dispunha que o autor, ao apresentar o pedido de despejo, podia “cumular o pedido de condenação do réu no pagamento da renda”. Isto significa que, de acordo com o pensamento da versão inicial, apenas se previa que o autor podia pedir a condenação do réu no pagamento das rendas em dívida. Quando estiver envolvida matéria indemnizatória, o autor ou só pode desistir ou só pode instaurar outra acção, não podendo obter as vantagens acarretadas da cumulação dos pedidos. Por outro lado, mesmo que o réu perca a acção, só tem de pagar as rendas em dívida. É evidente que as disposições previstas na versão inicial da proposta de lei não conseguiam reparar as perdas pecuniárias e “recuperar” os esforços envidados pelo autor, nem produziam os devidos efeitos punitivos e dissuasores para os actos ilegais e violadores do contrato por parte do réu. De facto, no decurso da apreciação na generalidade da proposta de lei em reunião plenária, já tinha havido Deputados a colocar questões semelhantes. Assim, a Comissão sugeriu ao proponente que ponderasse aditar as matérias relativas à indemnização por parte do autor, ou seja, aditar o respectivo mecanismo de indemnização, com vista a prevenir e a reprimir eficazmente o fenómeno dos “arrendatários trapaceiros” e a salvaguardar os interesses legítimos do senhorio.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'JPR', 'CS', 'JF', 'Ma', 'J', 'A', 'J', and 'Cla'.



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

27. Segundo os esclarecimentos do proponente, a intenção inicial da proposta de lei era tratar especificamente dos casos de falta prolongada de pagamento de rendas e permitir que o senhorio recuperasse atempadamente as fracções arrendadas, por isso, a causa de pedir e as formas de prova são relativamente simples e claras, e, com a simplificação adequada dos procedimentos, é possível alcançar o resultado de julgamento rápido. Se se admitir a cumulação de pedidos de indemnização no procedimento, nomeadamente a indemnização decorrente da danificação da coisa locada referida no artigo 1026.º do Código Civil, então a causa de pedir e as respectivas provas que o senhorio tem de apresentar são mais complicadas do que a falta de pagamento da renda. Isto pode prejudicar a celeridade do procedimento. Assim, apenas se previa inicialmente *que “juntamente com o pedido de despejo, o autor pode pedir a condenação do réu no pagamento de rendas”*, sem prever a possibilidade de formular o pedido de pagamento de indemnização.

28. Porém, depois de ouvidas as opiniões da Comissão, o proponente decidiu, após estudos, com base no conteúdo inicial previsto no n.º 3 do artigo 937.º-A, acrescentar a regra de que o autor pode pedir juntamente a condenação do réu no pagamento da “indemnização prevista no artigo 996.º do Código Civil”. Esta indemnização refere-se apenas à mora no pagamento da indemnização legal de renda e não à questão complexa³ do cálculo da indemnização pelos danos

³ Quanto à indemnização legal por mora no pagamento da renda, o montante varia em função da



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

causados à coisa locada e aos respectivos bens. Isto permite, por um lado, uma maior celeridade e economia processuais e, por outro, um maior efeito dissuasor e uma maior protecção dos senhorios, o que mereceu a concordância da Comissão.

(5) Questões relativas à indemnização por falta de pagamento de renda por parte do locatário prevista no Código Civil

29. A discussão sobre a questão da indemnização suscitada pelo autor no novo processo de despejo conduziu directamente à revisão e alteração do disposto no artigo 996.º (mora do locatário) do Código Civil. O conteúdo deste artigo vigente é o seguinte:

“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, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento; se o atraso exceder 30 dias, a indemnização referida é aumentada para o dobro.

2. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o locatário fizer cessar a mora no prazo de 8 dias a contar do seu começo.

duração da renda em dívida, e é calculado com base na metade ou no dobro da renda em dívida, por isso, o sistema de cálculo é simples e claro, não sendo tão complicado como o sistema de cálculo de indemnização por danos patrimoniais. As novidades introduzidas pela proposta de lei dizem directamente respeito à alteração do conteúdo do artigo 996.º do Código Civil, que vai ser explicada na parte seguinte.



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

3. ...

4. ...

5. ...”.

É evidente que, nos termos do n.º 1 do artigo 996.º do Código Civil, em caso de mora do locatário no pagamento da renda ou aluguer, o locador só pode escolher entre a resolução do contrato e a indemnização. Ou recebe uma indemnização para manter o contrato, ou então resolve o contrato e desiste da indemnização, que deixa de poder receber.

30. Na sequência da discussão sobre a questão do pedido de indemnização apresentado pelo autor na presente legislação, o proponente, após estudos, decidiu alterar o artigo 996.º (Mora do locatário) do Código Civil, que passa a ter a seguinte redacção:

“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.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'jpr', 'u', 'CS', 'T', 'M', 'F', 'C', 'A', and 'C'.



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

3. [Anterior n.º 2].

4. [Anterior n.º 3].

5. [Anterior n.º 4].

6. [Anterior n.º 5]”.

A referida alteração estabelece uma diferença entre o regime de indemnização por mora do locatário no pagamento do aluguer no contrato de aluguer e o regime de indemnização por atraso no pagamento da renda no contrato de arrendamento. Quanto à mora do locatário no contrato de aluguer, mantém-se o vigente regime de indemnização, ou seja, só se pode escolher uma das opções entre a indemnização e a resolução do contrato. Relativamente à mora do locatário no contrato de arrendamento, o locador passa a ter o direito de exigir uma indemnização, nos termos legais, aquando da resolução do contrato. Não se aplica o regime de indemnização acima referido quando o pagamento da renda se encontre em mora inferior a 3 meses e durante esse período o contrato de arrendamento tenha sido resolvido por falta de pagamento da renda.

Esta alteração reforçou a vinculação do locatário e a protecção do locador nos contratos de arrendamento. É de salientar que, tratando-se de uma alteração às disposições do direito substantivo, o seu âmbito de aplicação não se limita ao pedido de indemnização no processo especial de despejo previsto na presente proposta de lei, mas também abrange, noutros casos, a questão da indemnização na acção de despejo.

if
u
CS
MP
Ma
r
ca
ca
ca



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

31. Tendo em conta a alteração ao regime de indemnização por mora do locatário no pagamento das rendas previsto no artigo 996.º do Código Civil, o proponente propôs também uma alteração ao regime do artigo 1019.º (Falta de pagamento da renda ou aluguer) do Código Civil, cujo conteúdo actual é o seguinte:

“O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até à contestação da acção destinada a fazer valer esse direito, pague ou deposite as somas devidas e a indemnização referida no artigo 996.º”.

O disposto neste artigo reflecte a protecção dos interesses do locatário e a limitação do direito de resolução por parte do locador. Tendo em conta a alteração ao artigo 996.º do Código Civil constante da presente proposta de lei, o proponente propôs também o aditamento de um número ao artigo 1019.º, com base na actual norma, com a seguinte redacção:

“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.”.

Isto permite a harmonização entre as diferentes disposições do Código Civil revisto e a concretização do direito de resolução e de indemnização por parte do senhorio. Sobre esta matéria, a Comissão manifestou a sua concordância.

(6) Questões relativas à reconvenção



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

32. A proposta de lei prevê, no novo n.º 3 do artigo 937.º-C (Contestação) do Código de Processo Civil, que *“no presente processo, não é admissível a reconvenção”*. A Comissão reparou que esta disposição, por um lado, simplifica os procedimentos e aumenta a eficiência processual, mas, por outro, pode dar lugar a situações de desigualdade de estatuto processual entre ambas as partes e, eventualmente, levar o réu a intentar uma nova acção para resolver litígios e pedidos decorrentes da mesma relação jurídica de arrendamento, com perda das vantagens resultantes da apensação de acções, tais como, o julgamento pelo mesmo juiz para ponderar, de forma uniformizada, os pedidos, promover a unanimidade das decisões e economizar recursos judiciais, entre outras. Assim sendo, a Comissão solicitou ao proponente que prestasse esclarecimentos sobre a concepção legislativa e as respectivas influências.

33. Segundo a resposta do proponente, a obrigação de pagamento da renda corresponde ao direito do locatário de utilizar a fracção arrendada, a não ser que ele tenha dificuldade em utilizar a fracção, caso contrário, não afecta o pagamento da renda por parte do locatário. Em termos gerais, as obras de reparação devem ser realizadas pelo locador. Porém, em situações urgentes, se o locador não realizar as obras, o locatário pode fazer reparações por si próprio e exigir o reembolso das despesas em causa. Nos termos dos artigos 991.º e 992.º do Código Civil, o locatário pode descontar na renda as despesas de obras urgentes até setenta por cento do seu montante, durante o tempo necessário ao

[Handwritten signatures and initials]



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

seu reembolso integral, ou seja, o locatário não pode invocar tal como motivo de falta de pagamento integral da renda, sob pena de ainda poder haver lugar ao despejo.

O proponente esclareceu ainda que, no regime vigente, o locatário pode deduzir reconvenção sobre o direito a benfeitorias realizadas (por exemplo, o reembolso das despesas com obras de reparação) ou o direito a indemnização. Considerando que, actualmente, se o réu deduzir reconvenção cujo valor da causa exceda cem mil patacas (o artigo 1.º da presente proposta de lei alterou o n.º 3 do artigo 930.º do Código de Processo Civil para duzentas e cinquenta mil patacas), a acção de despejo deve seguir depois os termos do processo ordinário, o que pode aumentar consideravelmente a tramitação processual e dificultar a celeridade processual. Isto porque, os termos do processo ordinário são diferentes dos previstos na presente proposta de lei. Se se calcula o prazo legal de acordo com os respectivos termos previstos no vigente Código de Processo Civil, o tempo necessário para a produção de prova e a marcação da audiência de julgamento será entre um ano a ano e meio a mais do que o do processo introduzido na proposta de lei e, se o caso for mais complexo, é possível que o respectivo prazo demore ainda mais. Em segundo lugar, mesmo que o valor da causa da reconvenção não atinja o limite, sem que tenha sido aumentada a tramitação processual, o tempo necessário para o julgamento pelo juiz será prorrogado devido à complexidade da matéria reconvenicional.

Considerando que o objectivo legislativo da proposta de lei é resolver, de forma

Handwritten signatures and initials:
if
v
ds
J
Ma
+
a
c
Ch



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

específica, as situações de falta de pagamento das rendas e permitir que os locadores recuperem, atempadamente, as fracções arrendadas, uma vez que as causas de pedir e os meios de prova são relativamente claros, pode-se simplificar, adequadamente, a tramitação processual, com vista a alcançar o efeito de julgamento rápido. Assim sendo, para tornar o processo mais célere e reduzir a sua complexidade, propôs-se que a acção de despejo criada na presente proposta de lei não admita reconvenção.

Segundo o proponente, se o réu pretender efectivar o seu direito às benfeitorias realizadas ou o direito à indemnização, pode ainda deduzir o respectivo pedido numa acção autónoma ou defender-se com excepção peremptória na acção de despejo, sem prejuízo da garantia dos seus direitos.

(7) Questões relativas ao mecanismo de consulta de dados

34. Tal como foi referido na Nota Justificativa, o problema dos “arrendatários trapaceiros” tem sido alvo de grande atenção da sociedade, e a presente legislação é também, em grande medida, uma resposta às solicitações para a resolução deste problema. A Comissão, para além de estar atenta ao conteúdo do novo regime de procedimento de despejo, discutiu, em conjunto com o proponente, como se pode prevenir eficazmente o aparecimento de “arrendatários trapaceiros”, nomeadamente, se estão reunidas as condições para, em determinadas circunstâncias (por exemplo, se o locatário, ao qual foi proposta a acção de despejo e que acabou por perder a acção, não cumprir

if
u
cs
M
Ma
f
u
du
Clan



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

voluntariamente a sentença da acção de despejo), estabelecer um canal de consulta de dados, a fim de melhor proteger os direitos e interesses dos locadores.

35. Tendo em conta que a criação do mecanismo de consulta de dados tem a ver com o tratamento e a protecção dos dados dos locatários, a Comissão e o proponente entendem que é necessário ponderar com especial prudência, nomeadamente, o cumprimento do princípio da proporcionalidade e a garantia do equilíbrio de interesses entre as partes activa e passiva de consulta. Com base neste princípio, o proponente procedeu a estudos, tomou como referência o disposto no artigo 15.º da Lei n.º 3/2010 (Proibição de prestação ilegal de alojamento)⁴, alterada pela Lei n.º 3/2022, propôs o aditamento do artigo 937.º-

⁴ Nos termos do artigo 15.º (Decisão sancionatória) da Lei n.º 3/2010 (Proibição de prestação ilegal de alojamento), alterada pela Lei n.º 3/2022:

1. Além da aplicação da multa, o director da DST deve, no mesmo despacho em que seja aplicada a sanção administrativa nos termos do n.º 1 do artigo 10.º, ordenar ao infractor a cessação imediata da prestação ilegal de alojamento no prédio ou fracção autónoma.

2. A decisão sancionatória administrativa referida no número anterior é notificada pela DST ao infractor e ao proprietário do prédio ou fracção autónoma, sendo ainda notificada ao IH, em caso de reincidência, para que este faculte aos mediadores imobiliários o acesso aos dados de identificação do infractor, em cumprimento do disposto na Lei n.º 8/2005.

3. Caso o reincidente referido no número anterior não venha a ser punido por violação do disposto no n.º 1 do artigo 10.º, no prazo de cinco anos a contar da data da recepção da notificação da sanção, o mesmo pode apresentar requerimento junto da DST, para que o director da DST, após deferimento do pedido, notifique o IH para deixar de facultar aos mediadores imobiliários o acesso aos seus dados de identificação.



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

L (Consulta de dados) à proposta de lei e a introdução de um mecanismo de consulta de dados, cujo conteúdo é o seguinte:

“1. Na acção de despejo prevista na presente secção, os dados do arrendatário são incluídos nos dados para consulta quando se verifique 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.

4. Tratando-se de infractor que tenha obtido autorização de residência temporária nos termos das disposições relativas à fixação de residência temporária de investidores, quadros dirigentes e técnicos especializados, a decisão sancionatória administrativa aplicada nos termos do artigo 10.º é notificada ao IPIM.

jp
CS
NT
Mg
As
ca
jp
Ch



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

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”.

36. Nos termos das disposições aditadas à proposta de lei, o sujeito passivo de consulta limita-se ao executado (locatário) que não cumpra activamente a sentença, conforme exigido. Os dados que podem ser consultados não são totalmente públicos nem publicados, mas apenas disponíveis para determinados sujeitos (ou seja, mediadores imobiliários) no exercício das suas funções⁵. O novo regime não só pode alertar e castigar os locatários que tenham atrasado o pagamento das rendas e não cumpram activamente as decisões dos tribunais, como também proteger os futuros locadores. Ao mesmo tempo, a proposta de lei prevê um mecanismo de cancelamento da consulta, para que os interesses e a credibilidade da parte passiva de consulta não sejam prejudicados de forma

⁵ Nos termos do artigo 24.º da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária), o mediador imobiliário e todos os seus trabalhadores, incluindo os administradores, directores, gerentes ou auxiliares, bem como os agentes imobiliários, estão sujeitos ao dever de sigilo sobre os factos, informações e dados pessoais de que, directa ou indirectamente, tiverem conhecimento no exercício da actividade, e, ainda, continuam sujeitos ao dever de sigilo após a cessação da actividade ou de funções. O dever de sigilo só cede perante as autoridades judiciais ou a entidade competente com atribuições de fiscalização no âmbito da mediação imobiliária.



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

permanente, o que corresponde ao princípio da proporcionalidade. A Comissão manifestou a sua concordância com este regime.

(8) Relação entre a acção de despejo e a ordem de penhora da “pensão ilegal”

37. Na realidade da vida social, pode acontecer que o arrendatário use a fracção arrendada para fins de prestação ilegal de alojamento, ou seja, para criar uma “pensão ilegal” e, ao mesmo tempo, atrasar o pagamento do valor da renda. Nesta situação, o senhorio pode intentar uma acção de despejo e o director dos Serviços de Turismo pode, nos termos da Lei n.º 3/2010 - Proibição de prestação ilegal de alojamento, selar a fracção autónoma em causa e ordenar a suspensão do abastecimento de água e de electricidade. Neste caso, pode acontecer uma sobreposição, ou seja, o juiz decide, nos termos da proposta de lei, o despejo, e a Direcção dos Serviços de Turismo procede à selagem da fracção autónoma em causa. A Comissão questionou a intenção do proponente e como será na prática em relação a esta questão.

38. Segundo o proponente, para iniciar o procedimento previsto na presente proposta de lei, a resolução do contrato baseia-se apenas na falta de pagamento da renda de forma prolongada, não tendo, portanto, qualquer relação com a questão da prestação ilegal de alojamento. Tratando-se de uma acção cível, a acção de despejo não tem uma relação directa com a decisão administrativa do Director

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 'CS', 'Ma', 'J', and 'Cla'.



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

dos Serviços de Turismo relativa à prestação ilegal de alojamento, por isso, mesmo que o juiz profira uma sentença de despejo, esta não afecta a eficácia da medida provisória de aposição de selo ou a suspensão do abastecimento de água e de electricidade, aplicando-se, para estes efeitos, as medidas provisórias definidas na Lei n.º 3/2010 - Proibição de prestação ilegal de alojamento e seu respectivo regime.

Na prática, se o funcionário judicial chegar ao local para executar a sentença da acção de despejo e verificar que a fracção foi selada pela Direcção dos Serviços de Turismo, entra em contacto com o pessoal destes serviços para desselar a fracção e concluir a execução de despejo e, posteriormente, o pessoal da Direcção dos Serviços de Turismo volta a colocar um novo selo na fracção e, nesta situação, o senhorio tem que aguardar, nos termos legais, pela caducidade ou revogação da medida provisória de aposição de selo antes de poder utilizar a fracção.

(9) Relação entre a acção de despejo e a arbitragem

39. Tendo em conta que o novo processo de despejo previsto na proposta de lei envolve, essencialmente, a resolução de conflitos no âmbito do arrendamento, a Comissão também prestou atenção à forma como são aplicados os processos judiciais e os processos arbitrais para a resolução de conflitos no âmbito do arrendamento.



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

Em primeiro lugar, Macau aprovou a Lei n.º 19/2019 - Lei da arbitragem, e um dos objectivos principais desta lei é promover a resolução de litígios em matéria civil e comercial através de arbitragem. O artigo 3.º da Lei n.º 13/2017 “Alteração do regime jurídico de arrendamento previsto no Código Civil” propõe a criação do Centro de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento, e o n.º 3 do artigo 27.º do Regulamento do Imposto do Selo, alterado pela Lei n.º 24/2020, define que: *“Na liquidação do selo dos arrendamentos, o imposto a pagar é reduzido a metade, caso exista título escrito que justifique que as partes do contrato de arrendamento convencionaram, mediante convenção de arbitragem, resolver todos os litígios emergentes do arrendamento durante a vigência do contrato, através de instituição de arbitragem legalmente constituída na Região Administrativa Especial de Macau”*. Estas disposições reflectem a intenção do legislador de resolver os conflitos de arrendamento através de arbitragem.

Em segundo lugar, o artigo 1034.º do Código Civil enumera as situações em que o senhorio pode resolver o contrato de arrendamento com fundamento na violação do contrato por parte do arrendatário ou violação da lei (por exemplo, o arrendatário não pagar a renda, subarrendar sem o consentimento deste, utilizar o bem imóvel para fim diverso daquele que esteja definido no contrato ou utilizar o bem imóvel para fins ilícitos), e o artigo 1017.º define que a resolução do contrato de arrendamento tem de ser decretada pelo tribunal (acção de despejo), significando isto que estas disposições afastam, em certa medida, o recurso à

if
w
cs
F
Ma
F
ca
du
Cla



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

arbitragem.

Assim sendo, a Comissão solicitou ao proponente que esclarecesse, em concreto, sobre a opção ou a concepção da política geral em matéria de resolução de litígios relacionados com o arrendamento, isto é, como será resolvida a questão da relação entre a acção judicial e a arbitragem. As normas actuais incentivam e promovem o recurso à arbitragem para a resolução de conflitos no âmbito do arrendamento. Qual é a sua eficácia? O proponente procedeu a alguma avaliação, análise e revisão sobre a eficácia da arbitragem? Ao mesmo tempo, solicitou-se ao proponente que facultasse os dados relativos ao tratamento dos litígios emergentes do arrendamento através da arbitragem, nomeadamente, no que diz respeito às rendas, bem como os dados sobre o tempo necessário que os interessados necessitam de despender desde a apresentação do requerimento até à conclusão do processo arbitral.

40. Quanto a estas questões levantadas pela Comissão, o proponente respondeu o seguinte: nos termos do artigo 4.º da Lei n.º 19/2019 - Lei da Arbitragem, “[a] presente lei não prejudica o disposto em qualquer outro diploma legal em virtude do qual certos litígios não possam ser submetidos à arbitragem, apenas possam ser submetidos à arbitragem por aplicação de lei especial ou estejam submetidos a arbitragem necessária”, e a primeira parte do n.º 2 do artigo 1017.º do Código Civil define que: “A resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do locatário tem de ser decretada pelo tribunal”, significando isto que o litígio



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

relativo à resolução do contrato de arrendamento só pode ser resolvido através de acção de despejo decretada pelo tribunal, portanto, não pode ser submetido à decisão do tribunal arbitral. Relativamente a outros litígios emergentes do arrendamento, caso tenha sido celebrada uma convenção arbitral, estes devem ser resolvidos através do âmbito da arbitragem.

Nos termos do n.º 3 do artigo 27.º do Regulamento do Imposto do Selo, alterado pela Lei n.º 24/2020, o imposto a pagar é reduzido a metade, caso exista título escrito que justifique que as partes do contrato de arrendamento convencionaram, mediante convenção de arbitragem, resolver todos os litígios emergentes do arrendamento durante a vigência do contrato, através de instituição de arbitragem legalmente constituída na Região Administrativa Especial de Macau.

Após a entrada em vigor desta lei, foi deduzido o imposto do selo de uma parte significativa dos contratos de arrendamento, devido à celebração da convenção de arbitragem, ou seja, em 2022, 55 por cento dos contratos celebrados definiam esta cláusula, aumentando, posteriormente, para 60 por cento em 2023. Isto demonstra que, em certa medida, promoveu-se o uso e a generalização da arbitragem. Acredita-se que, com a divulgação contínua desta lei e da arbitragem, haverá cada vez mais cidadãos a aceitar esta forma extrajudicial, ou seja, a arbitragem, para a resolução de litígios.

Por outro lado, de acordo com as informações fornecidas pelo Centro de Arbitragem do WTC de Macau e pelo Centro de Arbitragem da Associação dos Advogados de Macau, após a entrada em vigor da referida lei até ao presente

Handwritten signatures and initials on the right margin:
if
u
CS
T
Ma
A
u
C
Cla



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

momento, o Centro de Arbitragem do WTC de Macau recebeu 30 processos para a resolução de conflitos de arrendamento através da arbitragem, com um tempo médio para o julgamento e a resolução dos casos de cerca de 11 meses; quanto ao Centro de Arbitragem da Associação dos Advogados de Macau, este recebeu 4 processos, demorando cerca de 8 meses para os concluir.

IV

Apreciação na especialidade

41. A Comissão procedeu, com base na apreciação na generalidade e nos termos do artigo 119.º do Regimento da Assembleia Legislativa, à análise do teor da proposta de lei, para aferir se este estava ou não em consonância com os princípios que lhe são subjacentes, e se as disposições legais são ou não as apropriadas em termos técnicos, incluindo ajustamentos em vários preceitos e a melhoria na redacção da proposta de lei. A análise incidiu sobre os seguintes artigos:

42. Artigo 1.º da proposta de lei – (Alteração ao Código de Processo Civil)

Na versão inicial da proposta de lei, sugeria-se a alteração dos artigos 74.º, 177.º-A e 930.º do Código de Processo Civil.

Após a apreciação, foram introduzidas as alterações e ajustamentos necessários ao conteúdo do artigo 930.º na versão alternativa. Os detalhes e o conteúdo concreto

Handwritten signatures and initials:
ihr
u
CS
J
Ma
A
ca
-ms
Cla



da apreciação podem ser consultados nos pontos 19 a 25 e 43 a 45 do presente parecer.

43. Artigo 74.º do Código de Processo Civil – (Constituição obrigatória de advogado)

O n.º 4 deste artigo prevê que não é necessária a constituição de advogado na nova tramitação processual da acção de despejo, salvo na fase de recurso. Segundo o proponente, isto deve-se ao caso de os respectivos factos e as respectivas provas serem relativamente simples e de não ser admissível a reconvenção no novo processo, não estando em causa questões jurídicas complexas, por isso propõe-se que, no processo de primeira instância, não seja obrigatória a constituição de advogado.

Quanto à fase de recurso, a proposta de lei prevê a obrigatoriedade de constituição de advogado. Segundo o proponente, isto deve-se ao facto de os recursos envolverem, de um modo geral, questões jurídicas complexas, portanto, é conveniente que as respectivas questões sejam tratadas com a ajuda de profissionais de Direito.

A Comissão concorda com esta disposição, considerando que pode contribuir para a redução dos custos processuais.

44. Artigo 177.º-A do Código de Processo Civil – (Citação sem despacho prévio)

[Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'M', 'CS', 'M', 'Ma', 'A', 'M', 'A', 'Ch']



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

Nos termos do n.º 1 do artigo 177.º do Código de Processo Civil vigente, a citação e a notificação avulsa não podem efectuar-se sem despacho prévio. Quanto ao novo trâmite processual da acção de despejo, o n.º 5 do artigo em epígrafe prevê que a citação postal do réu é efectuada sem necessidade de despacho prévio. 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 (n.º 6).

Segundo os esclarecimentos do proponente, nas acções que seguem os termos do processo especial referente a pequenas causas também há lugar à citação sem despacho prévio, assim sendo, o Governo, depois da consulta das respectivas disposições, definiu o disposto no n.º 5.

A Comissão reconheceu que a referida disposição consegue acelerar o processo de despejo, pelo que concordou com a mesma.

45. Artigo 930.º do Código de Processo Civil - (Forma)

Segundo as disposições da lei vigente, em princípio, a acção de despejo segue, na sua fase declarativa, os termos do processo ordinário, e 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.

Na versão inicial da proposta de lei, foi acrescentado ao n.º 4 deste artigo o seguinte: “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

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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

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)”.
Ma
+
ca
dp
Cla*

Com base nas disposições legais vigentes, a proposta de lei aditou uma tramitação processual da acção de despejo mais simplificada, que tinha por objecto principal o despejo com fundamento na mora no pagamento da renda por período igual ou superior a 5 meses. Após discussão, o proponente aceitou as opiniões da Comissão e, tendo como referência a experiência legislativa de Portugal, alterou os requisitos do procedimento de despejo previstos na proposta de lei de “5 meses” para “3 meses”.

Quanto à aplicação em concreto, é de notar que a proposta de lei propõe que o período de qualquer renda em mora seja igual ou superior a três meses, e não o valor da renda em dívida ou o número total das prestações em dívida da renda, por exemplo, havendo falta de pagamento da renda de Janeiro por parte do arrendatário, que a deixou arrastar até Março, os senhorios podem logo avançar com um novo processo de despejo em Abril, de acordo com a proposta de lei. Quanto às situações de falta, de modo interpolado e por várias vezes, do pagamento da renda, segundo o proponente, tendo em conta que o arrendatário tem de pagar a renda em mora e a



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

indemnização legalmente prevista para fazer cessar a mora, se o arrendatário apenas pagar a renda, a contagem do prazo da mora continua.

O n.º 4 do artigo em epígrafe contido na versão em língua chinesa da proposta de lei estabelece que a acção de despejo “tem de (em Chinês 須)” seguir os termos do processo previstos nos artigos 937.º-A e seguintes, desde que se verifiquem, cumulativamente, as respectivas condições. Segundo o proponente, se o arrendatário já estiver com três meses de atraso no pagamento de qualquer uma das prestações da renda, a não ser que a situação real não satisfaça plenamente os respectivos pressupostos aplicáveis, por exemplo, o pagamento da renda não é feito através do banco (deve ser aplicada a acção de despejo em processo sumário), caso contrário, deve ser seguida a nova tramitação processual da acção de despejo. Se a petição inicial se mostrar preenchida com todos os pressupostos aplicáveis ao novo processo, mas o autor tiver escolhido erradamente o processo ordinário ou sumário como forma de processo para a acção de despejo, o juiz tem de proceder oficiosamente à rectificação da forma de processo, nos termos do artigo 145.º e do n.º 3 do artigo 394.º do Código de Processo Civil.

A Comissão revelou preocupação com o seguinte: se o arrendatário, para além do atraso no pagamento da renda, tiver danificado também os bens e as instalações da fracção, então, de acordo com as regras estabelecidas na versão inicial da proposta de lei, na situação em que satisfaça a falta de pagamento da renda por um período de cinco meses, a acção de despejo tem de seguir os novos termos processuais. Ora, no novo processo de acção de despejo, o senhorio ou tem de

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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

desistir do pedido de indemnização ou só pode instaurar outro processo – acção de indemnização, não pode recorrer ao novo processo de despejo ou acção de despejo geral/normal para resolver conjuntamente a questão do pedido de indemnização pelos danos causados.

Tendo em consideração as sugestões da Comissão, na versão inicial da proposta de lei foram introduzidas alterações ao conteúdo da alínea a), que passou a ser a seguinte: *“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”*. Nos termos da versão alternativa da proposta de lei, se o pedido do autor excede o âmbito acima referido, por exemplo, se for apresentado, cumulativamente, com o pedido de indemnização por danos causados à fracção ou aos bens, mesmo que se verifique a condição de constituição em mora superior a 3 meses, o certo é que não se aplica o novo processo de despejo previsto nesta proposta de lei, podendo sim aplicar-se o disposto no n.º 2 do artigo 930.º, que segue os termos do processo sumário.

Quanto à alínea b), que prevê que *“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”*, o proponente esclareceu que esta disposição visa simplificar a recolha de provas, sem necessidade de perder muito tempo para julgar as disputas.

Quanto à comunicação prevista na alínea c), segundo os esclarecimentos do



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

proponente, a comunicação prevista na proposta de lei não visa substituir as disposições da lei vigente, mas, sim, chamar a atenção das duas partes para, em primeiro lugar, dialogarem e resolverem, por si próprias, os litígios, e só depois da frustração do diálogo é que colocam o litígio em tribunal. Quanto às formas de notificação, conteúdo e efeitos, as exigências são relativamente mais flexíveis. Para o efeito, foram introduzidas alterações na versão alternativa, que passou a: “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.”

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

46. Artigo 2.º da proposta de lei – (Aditamento ao Código de Processo Civil)

A versão inicial da proposta de lei tinha a seguinte redacção: “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”:

No decurso da apreciação da proposta de lei, a Comissão e o proponente sugeriram o aditamento de um regime de “dados para consulta”, que só se aplica às acções de despejo com novos termos processuais. Embora este regime não faça parte das regras da acção de despejo em processo civil, certo é que, para evitar que as regras do regime fiquem estabelecidas de forma dispersa em diferentes leis, causando inconveniências na sua aplicação, o regime foi colocado na Secção III, do Capítulo I do Título VII do Livro V do Código de Processo Civil, com a epígrafe «Acção



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

de despejo com fundamento em mora igual ou superior a 3 meses». A nova redacção está prevista no artigo 937.º-L. Para o efeito, procedeu-se, na versão alternativa da proposta de lei, ao ajustamento da ordem e das referências dos artigos aditados ao Código de Processo Civil.

47. Artigo 937.º-A do Código de Processo Civil – (Petição inicial)

O n.º 2 prevê que a petição inicial é acompanhada de um “documento comprovativo” da realização da respectiva comunicação. Segundo o proponente, na prática, o “documento comprovativo” que se exige é relativamente simples, por exemplo, se a comunicação for feita por via postal, pode ser apresentada uma guia do envio postal e uma cópia do conteúdo da carta para efeitos de comprovação; e se a comunicação for feita através de correio electrónico ou de outra aplicação de mensagens instantâneas, pode ser apresentada a respectiva cópia impressa do correio electrónico ou da mensagem, para efeitos de comprovação.

O n.º 3 da versão inicial previa que: *“Juntamente com o pedido de despejo, o autor pode pedir a condenação do réu no pagamento de rendas”*. Segundo a redacção contida na versão inicial, depois de perder a acção, o réu só tinha de desocupar a coisa locada e pagar as rendas em atraso. A fim de prevenir e reprimir, de forma mais eficaz, o fenómeno “arrendatários trapaceiros” e salvaguardar os interesses legítimos dos senhorios, na versão alternativa aditou-se ao pedido de acção o conteúdo da indemnização sancionatória prevista no artigo 996.º do Código Civil, ou seja, *“Juntamente com o pedido de despejo, o autor pode pedir a condenação do réu no*

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 'João', 'CS', 'Ma', and 'A'.



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

*pagamento de rendas e da indemnização prevista no artigo 996.º do Código Civil.*⁶

O n.º 5 da versão inicial previa que: “Com a petição, o autor oferece logo as provas”, mas como o n.º 2 já estabelece que: “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”, existe uma repetição de conteúdo entre os dois referidos números. Assim, na versão alternativa da proposta de lei, o n.º 5 foi alterado para o seguinte: “Havendo outras provas, o autor também as oferece no momento da apresentação da petição”.

Mais, nos últimos anos, o Governo tem promovido activamente o desenvolvimento da governação electrónica. Assim sendo, a Comissão questionou o proponente sobre a possibilidade de permitir a apresentação da petição inicial por via electrónica.

O proponente respondeu que ia dialogar com a secretaria do tribunal para disponibilizar, dentro do possível, os impressos aos residentes, referindo ainda que a Lei n.º 13/2024 (Alteração à Lei n.º 2/2020 - Governação electrónica e à Lei n.º 5/2022 - Envio de peças processuais e pagamento de custas por meios electrónicos) fornece a base legal para permitir a apresentação da petição inicial por meios electrónicos.

⁶ O artigo 996.º (Mora do locatário) alterado do Código Civil estabelece: “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 (...)*”.

Handwritten signatures and initials on the right margin:
ifw
w
CS
JF
Ma
A
ca
JF
Cher



[Handwritten signatures and initials]

48. Artigo 937.º-B do Código de Processo Civil – (Citação)

O presente artigo visa simplificar o processo de citação, o que mereceu a concordância e o apoio da Comissão.

49. Artigo 937.º-C do Código de Processo Civil – (Contestação)

O n.º 3 prevê que não é admissível a reconvenção no novo processo. A Comissão discutiu as disposições contidas neste artigo. Segundo o proponente, actualmente, mesmo que o facto da falta de pagamento de renda seja claro, se o réu deduzir reconvenção, o juiz ainda tem de apreciar a reconvenção e, mais, o valor envolvido pode ser superior a cem mil patacas, o que pode tornar as etapas seguintes mais complexas, dificultando assim a celeridade processual. Por isso, propõe-se que a nova acção de despejo se concentre apenas no tratamento dos litígios relativos ao despejo, não sendo admitida a reconvenção. No entanto, o arrendatário ainda pode deduzir na acção, com excepção peremptória, a compensação das despesas de reparação até ao limite do pedido de renda do autor, ou pedir a efectivação do respectivo direito em acção autónoma.

50. Artigo 937.º-D do Código de Processo Civil – (Apreciação imediata das questões e marcação da audiência de discussão e julgamento)

A Comissão manifestou a sua concordância com as alterações introduzidas na proposta de lei, apoiando-as, por isso não foi proposta qualquer alteração a este artigo.



[Handwritten signatures and initials on the right margin]

51. Artigo 937.º-E do Código de Processo Civil – (Prova testemunhal)

A Comissão manifestou a sua concordância com as alterações introduzidas na proposta de lei, apoiando-as, por isso não foi proposta qualquer alteração a este artigo.

52. Artigo 937.º-F do Código de Processo Civil – (Prova pericial)

A Comissão manifestou a sua concordância com as alterações introduzidas na proposta de lei, apoiando-as, por isso não foi proposta qualquer alteração a este artigo.

53. Artigo 937.º-G do Código de Processo Civil – (Audiência de discussão e julgamento)

A Comissão manifestou a sua concordância com as alterações introduzidas na proposta de lei, apoiando-as, por isso não foi proposta qualquer alteração a este artigo.

54. Artigo 937.º-H do Código de Processo Civil – (Desocupação do prédio arrendado)

O n.º 1 da versão inicial previa o seguinte: “*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*”.

Na versão alternativa da proposta de lei, foi alterada a parte “*proceder à entrega*”



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

do prédio no prazo de 15 dias a contar da data da notificação da sentença”, que passou para: “proceder à entrega do prédio no prazo de 15 dias após a notificação da sentença”.

55. Artigo 937.º-I do Código de Processo Civil – (Destino dos bens)

A Comissão manifestou a sua concordância com as alterações introduzidas na proposta de lei, apoiando-as, por isso não foi proposta qualquer alteração a este artigo.

56. Artigo 937.º-J do Código de Processo Civil – (Recurso)

Nos termos do n.º 2 do artigo 934.º do Código de Processo Civil vigente, se o despejo for decretado com fundamento na falta de pagamento da renda, a atribuição do efeito suspensivo ao recurso ordinário para o Tribunal de Segunda Instância depende da prestação de caução, em montante suficiente para garantir as rendas em dívida e as indemnizações.

No entanto, o n.º 2 da proposta de lei prevê que o recurso ordinário para o Tribunal de Segunda Instância da sentença que decreta o despejo tem sempre efeito meramente devolutivo. Perante isto, segundo os esclarecimentos do proponente, se se mantiverem as actuais disposições, vão surgir dificuldades para o trabalho dos funcionários de justiça, uma vez que estes não dominam o prazo de recurso das respectivas sentenças e, mesmo que o prazo de recurso já tenha terminado, o funcionário de justiça também não sabe se o juiz já proferiu despacho sobre o efeito do recurso. Assim sendo, para acelerar o processo, o proponente tomou como

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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

referência as respectivas disposições legais de Portugal, estabelecendo o presente artigo.

57. Artigo 937.º-L do Código de Processo Civil – (Consulta de dados)

Este artigo é novo, foi acrescentado na versão alternativa da proposta de lei. No decurso da apreciação da proposta de lei, a Comissão e o proponente foram unânimes em concordar com a criação de um regime de consulta de dados para evitar o surgimento da questão dos arrendatários trapaceiros.

Segundo a apresentação feita pelo proponente, em Portugal foi introduzido, em 2009, o regime da “Lista Pública de Execuções”, e os executados que não conseguem cumprir as obrigações pecuniárias são incluídos nessa lista. O regime em causa permite que uma das partes contratantes tenha acesso a informações básicas da outra para decidir sobre a celebração, ou não, do respectivo contrato. Através da introdução do regime de consulta de dados, os mediadores imobiliários podem salvaguardar os direitos e interesses dos senhorios.

As disposições da proposta de lei são resultado do equilíbrio das políticas do proponente em relação aos problemas encontrados na prática do passado. Segundo o proponente, se os dados do arrendatário forem incluídos nos dados para consulta, a secretaria comunica ao Instituto de Habitação a identificação do senhorio e do arrendatário. No entanto, só os dados do arrendatário estarão disponíveis para consulta dos mediadores imobiliários, pois os dados do senhorio não são incluídos nos dados para consulta. Para além disso, os dados que podem ser consultados não

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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

são totalmente divulgados nem estão totalmente patentes ao público, o resultado da consulta só mostra se um determinado arrendatário que pretende celebrar contrato já está incluído, ou não, nos dados para consulta. O proponente salientou que, se o mediador imobiliário consultar os dados fora do exercício da actividade de mediação imobiliária, o IH pode sancioná-lo nos termos da lei.

O proponente acrescentou que o regime de consulta de dados tem, simultaneamente, tanto natureza preventiva como sancionatória. Isto deve-se ao facto de o regime se destinar a prevenir que as pessoas com rendas em dívida há já muito tempo voltem a contrair dívidas decorrentes de rendas de outros imóveis, bem como restringir o arrendamento por partes das referidas pessoas. No entanto, é de notar que o Governo não pretende fazer com que essas pessoas percam a sua “residência” em Macau. De facto, quando se verifique qualquer uma das situações previstas no n.º 3, o IH deixa de incluir os dados dos respectivos arrendatários nos dados para consulta.

58. Artigo 937.º-M do Código de Processo Civil – (Disposições subsidiárias)

A versão inicial da proposta de lei previa: “Ao processo previsto na presente secção aplica-se subsidiariamente o disposto nos artigos 933.º, 936.º e 937.º”.

O actual artigo 936.º do Código de Processo Civil regula o mandado de despejo, e a proposta de lei prevê que a sentença pode servir de mandado de despejo. Assim, o disposto no artigo 937.º-M só se aplica, subsidiariamente e com as necessárias adaptações, aos processos previstos nesta secção.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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

Assim, na versão alternativa, procedeu-se à alteração da redacção para: “Ao processo previsto na presente secção aplica-se subsidiariamente, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 933.º, 936.º e 937.º”.

59. Artigo 3.º da proposta de lei – (Aditamento de secções ao Código de Processo Civil)

Este artigo veio aditar secções a um capítulo do Código de Processo Civil. Na versão alternativa, o conteúdo da alínea 3) deste artigo sofreu alterações devido à alteração quer da numeração e ordem dos artigos do Código de Processo Civil envolvidos na proposta de lei, quer dos novos pressupostos para a aplicação da nova tramitação do processo de despejo.

60. Artigo 4.º da proposta de lei – (Alteração ao Código Civil)

A versão inicial da proposta de lei incluía alterações às matérias relativas à caução constante no artigo 994.º do Código Civil.

A redacção na versão inicial era a seguinte: “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”.*



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

Tendo em conta as questões que podem eventualmente gerar por esta alteração, foi eliminada a referida matéria na versão alternativa da proposta de lei, cujas razões concretas podem ser consultadas no ponto 21 da Parte III (Apreciação) deste parecer.

61. Artigo 996.º do Código Civil- (Mora do locatário)

As alterações ao artigo 996.º do Código Civil foram aditadas à versão alternativa da proposta de lei. Os motivos e o conteúdo em concreto das alterações podem ser consultados nos pontos 29 e 30 deste parecer.

62. Artigo 1019.º do Código Civil- (Falta de pagamento da renda ou aluguer)

Trata-se de uma norma nova introduzida na versão alternativa da proposta de lei. Na sequência da alteração ao artigo 996.º do Código Civil, efectuada através desta proposta de lei, foram introduzidas alterações ao artigo 1019.º vigente. Para mais pormenores, consulte-se o ponto 31 do presente parecer.

63. Artigo 5.º da proposta de lei – (Alteração de expressões)

A Comissão não sugeriu nenhuma alteração em relação a este artigo, tendo manifestado a sua concordância com as alterações introduzidas na proposta de lei, apoiando-as.

Handwritten signatures and initials:
pr
v
cs
J
Ma
J
ca
J
Cler



[Handwritten signatures and initials]

64. Artigo 6.º da proposta de lei – (Disposição transitória)

A Comissão não sugeriu nenhuma alteração em relação a este artigo, tendo manifestado a sua concordância com as alterações introduzidas na proposta de lei, apoiando-as.

65. Artigo 7.º da proposta de lei – (Entrada em vigor)

Quanto à data de entrada em vigor da lei, a versão alternativa da proposta de lei estabelece que: *“A presente lei entra em vigor no dia 1 de Março de 2025”*.

V

Conclusão

66. Apreciada e analisada na especialidade a presente proposta de lei, a Comissão:

- 1) É de parecer que a mesma reúne os requisitos necessários para a sua apreciação e votação, na especialidade, pelo Plenário;
- 2) Mais, sugere que, na reunião plenária, o Governo seja convidado a fazer-se representar, no sentido de poderem ser prestados os esclarecimentos que se entendam necessários.

Macau, 8 de Outubro de 2024



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

A Comissão,

Lei Cheng I

(Presidente)

Song Pek Kei

(Secretária)

Ho Ion Sang

Chui Sai Peng

Chan Iek Lap

Ma Chi Seng

Handwritten notes on the right margin: "u", "f", "Ma", "ap"



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

if
CS
As
ca
cla

Wu Chou Kit

Wu Chou Kit

Che Sai Wang

Che Sai Wang

Ngan Iek Hang

Ngan Iek Hang

Ma lo Fong

Ma lo Fong