



## Nota justificativa

### Alteração do regime jurídico de arrendamento previsto no Código Civil (Projecto de lei)

#### I. CONTEXTO LEGISLATIVO

Desde o retorno de Macau à Pátria, verifica-se, em Macau, um desenvolvimento socioeconómico acelerado, que tem contribuído para estimular o dinamismo do mercado de arrendamento, tanto para habitação, como para comércio ou exercício de profissões liberais. Nesse âmbito, surgiram muitos problemas, a saber:

##### 1. Razoabilidade das rendas e criação de um mecanismo de actualização

Macau é uma microeconomia, e o desenvolvimento do sector do turismo e do jogo, nos últimos anos, tem impulsionado o aumento significativo das rendas em quaisquer tipos de arrendamento. Esse facto, associado à falta de um mecanismo de actualização que vise regulamentar, de forma razoável, a fixação das rendas, tem afectado o ambiente habitacional dos residentes, assim como o ambiente comercial das pequenas e médias empresas.

##### 2. O fenómeno de “arrendatários trapaceiros” põe obstáculos ao desenvolvimento do mercado

O fenómeno de “arrendatários trapaceiros” diz respeito à situação em que os arrendatários, mesmo depois de terem sido interpelados várias vezes, não cumprem o contrato de arrendamento, incluindo o não pagamento pontual das rendas devidas, e, após o termo do respectivo contrato, demoram ainda muito tempo para desocupar a fracção arrendada. A maioria dos casos deste género, apesar de se poder resolver através da interposição de acção judicial nos termos legais, provoca danos graves aos senhorios, devido à morosidade e ao custo elevado dos processos judiciais, e, até mesmo, à falta de um mecanismo de execução. Neste sentido, é previsível o seu



impacto no mercado de arrendamento, o que conduzirá os senhorios a tomar uma atitude extremamente prudente ao decidir a colocação da sua fracção no mercado de arrendamento, constituindo, assim, uma desvantagem para o desenvolvimento do mercado.

3. A falta de fiscalização na celebração do contrato de arrendamento dá origem a muitas irregularidades e problemas relativamente à habitação

No que se refere ao contrato de arrendamento, a sua celebração é feita apenas por escrito particular entre o senhorio e o arrendatário, e produz efeitos, desde logo, sendo que, no regime jurídico em vigor, é permitido o subarrendamento. Isto faz com que qualquer pessoa, independentemente de a sua permanência em Macau ser legal ou não, possa proceder, livremente, ao arrendamento, o que tem provocado vários problemas relativamente ao alojamento, tal como as pensões ilegais, pois, tanto os titulares de documentos de viagem como os imigrantes ilegais podem, livremente ou através de terceiros, arrendá-las para seu alojamento, causando, assim, impacto negativo na segurança habitacional e na saúde ambiental. De acordo com os dados divulgados pelo Governo, registaram-se, até 24 de Abril de 2014, 501 fracções autónomas onde se verificou a prestação ilegal de alojamento, das quais 48% envolveram infracções penais, mais concretamente, 446 casos penais. Atendendo a essa situação, a sociedade apela fortemente a um aperfeiçoamento a nível legislativo, por forma a proteger o ambiental habitacional.

O regime jurídico relativamente ao arrendamento de prédios urbanos em vigor encontra-se consagrado no Código Civil de Macau (CCM), que completou já 15 anos de vigência. Por esta razão, alguns dos seus articulados revelam-se obsoletos e desadequados face à rápida evolução do mercado de arrendamento registada nos últimos anos, pelo que se torna premente uma actualização daqueles preceitos legais, de modo a promover o desenvolvimento do sistema jurídico.

## II. PRINCÍPIOS LEGISLATIVOS E CONTEÚDO PRINCIPAL



## 1. Âmbito e objectivo da alteração

Actualmente, verifica-se, na sociedade, um forte apelo à alteração do regime de arrendamento de prédios urbanos. Nos termos do artigo 195.º do CCM, os prédios urbanos são coisas imóveis e, nos termos do artigo 970.º do mesmo diploma, o regime de locação abrange o aluguer e o arrendamento. Neste sentido, o arrendamento de prédios urbanos é regulado pelo regime de locação, do Capítulo III, do Título II (Dos contratos em especial), do Livro II (Direito das obrigações) do CCM. Assim sendo, a presente alteração incide, principalmente, sobre o regime de arrendamento previsto no CCM, tendo como objectivo aperfeiçoar o regime de arrendamento de prédios urbanos, para que este corresponda ao desenvolvimento social. Pretende-se, com isso, que os conflitos decorrentes desse arrendamento sejam resolvidos de forma eficaz, contribuindo, por conseguinte, para o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário e o bem-estar dos residentes.

## 2. Introduzir um mecanismo de arbitragem com vista a uma solução eficaz dos conflitos decorrentes do arrendamento

Beneficiando do desenvolvimento económico de Macau, o mercado de arrendamento, nomeadamente de prédios urbanos, tornou-se mais dinâmico. Entretanto, as disputas nesse âmbito também têm vindo a aumentar, tais como os casos de “arrendatários trapaceiros”, verificando-se o abuso do regime, a ocupação ilegal por um período longo das fracções arrendadas, o incumprimento das obrigações contratuais e a não assunção da responsabilidade de indemnização legalmente prevista, resultando em danos graves para os senhorios. No sistema jurídico de Macau, recorrer à via judicial é a única forma de resolver essas disputas. Nos casos de resolução do contrato de arrendamento fundada na falta de cumprimento, o tempo despendido no julgamento pelo tribunal e a possibilidade de a decisão proferida ser impugnada mediante recurso demonstram que o respectivo processo judicial é muito moroso.



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

(Tradução)

Com o desenvolvimento económico, tornam-se mais frequentes as interações sociais e, ao mesmo tempo, aumentam os conflitos, o que faz com que os órgãos judiciais desempenhem um papel cada vez mais complicado e assumam missões mais pesadas, sendo que o seu volume de trabalho aumenta progressivamente. Segundo as estatísticas dos tribunais do ano de 2013, o número total de processos entrados nos tribunais das três instâncias foi de 17 323, enquanto o de processos findos foi de 17 106, menos 865 processos em comparação com o ano anterior, havendo ainda 8 052 processos pendentes. Recorrer à via judicial não será, pois, a primeira opção dos residentes para a resolução dos conflitos, devido à complexidade, ao formalismo e ao atraso registado nos processos judiciais.

Do ponto de vista do Direito Comparado, com vista a aliviar a crescente pressão processual sobre o sistema judicial tradicional e a elevar a eficiência na resolução dos conflitos, desde há muitos anos, a nível mundial, têm vindo a ser procurados métodos extrajudiciais, como a mediação e a arbitragem, para a resolução de litígios em matéria civil e comercial. Muito antes da transferência de poderes, por força do Livro IV do Código de Processo Civil Português de 1962, o regime de arbitragem já se tinha tornado aplicável em Macau, por extensão, tendo sido posteriormente revogado em virtude da reforma do processo civil português. Em 1991, o regime voltou a ter cabimento nos termos da Lei de Bases da Organização Judiciária de Macau (Lei n.º 112/91). Mais tarde, foram sucessivamente aprovados dois importantes diplomas legais de arbitragem, os Decretos-Lei n.ºs 29/96/M e 55/98/M, que regulam, respectivamente e de forma pormenorizada, a arbitragem voluntária interna e a arbitragem comercial externa.

Até ao momento, foram criadas em Macau cinco instituições arbitrais permanentes, incluindo o Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo para pequenas causas de natureza civil ou comercial, que funciona junto do Conselho de Consumidores; o Centro de Arbitragem do Centro de Comércio Mundial de Macau, o Centro de Arbitragens Voluntárias da Associação dos Advogados de Macau, o Centro de Arbitragem de Conflitos em Seguros e Fundos Privados de Pensões, que funciona



junto da Autoridade Monetária de Macau, e o recém-criado Centro de Arbitragem de Administração Predial, em 2011, que funciona junto do Instituto de Habitação.

É visível que o amadurecimento do sistema arbitral em Macau contribuiu, de certa forma, para a resolução de alguns conflitos civis e comerciais. Nesse sentido, a introdução do sistema arbitral proposto pelo presente projecto de lei tem por objectivo proporcionar aos residentes outra forma alternativa de resolução de conflitos na área do arrendamento, bem como simplificar o processo de resolução de litígios e elevar a eficiência na resolução de conflitos da referida área.

3. Criar um sistema legal para a actualização das rendas, no sentido de assegurar a sua racionalidade

Após a reunificação, a liberalização do sector do jogo, o desenvolvimento do turismo de Macau e o número crescente da população provocaram o aumento dos preços dos imóveis praticados no mercado imobiliário. Segundo uma análise da economia de Macau para o segundo trimestre de 2014, o preço médio por metro quadrado das fracções autónomas habitacionais transacionadas foi de 111 542 patacas, um aumento de 25,4% em comparação com o mesmo período do ano transacto. Com a valorização do preço dos imóveis, tornou-se cada vez mais elevado o valor das rendas. Perante esta situação, apesar de existir um fenómeno de abuso de direito por parte de alguns arrendatários, há também situações em que os proprietários dos imóveis aumentam o valor da renda significativamente e sem razão. Depois de terem celebrado o contrato de arrendamento, alguns senhorios pediram um aumento irrazoável dentro do período de vigência do contrato, devido a razões objectivas e subjectivas, inclusive, o crescente aquecimento do mercado imobiliário. Mais, ainda há casos em que a elevação da renda foi superior às actualizações razoáveis acordadas no contrato, o que provocou o aumento de conflitos entre senhorios e arrendatários, deixando os últimos em dificuldades.

Em relação às pessoas com baixos rendimentos, apesar de o Governo ter



acelerado constantemente a construção de habitação pública para garantir o seu direito a habitação, algumas dessas pessoas ainda não conseguiram ter uma casa por causa da influência de múltiplos factores. Tendo em conta o alto preço dos imóveis e o valor elevado das rendas, problemas que a população enfrenta na sua vida, o Governo tem prestado, nos últimos anos, a título de abono, apoio financeiro destinado ao pagamento de renda às famílias com baixos rendimentos que estão a aguardar por fracções de habitação social. No entanto, devido a factores existentes no mercado imobiliário, o incremento das rendas dos imóveis torna-se rápido e cada vez maior e, mesmo que as pessoas de baixos rendimentos recebam o referido apoio do Governo, também não são capazes de enfrentar o problema da valorização significativa das rendas nem conseguem suportar o aumento das mesmas e, por conseguinte, não conseguem ter um lar estável.

Com vista a assegurar a racionalidade da actualização das rendas, a promover a estabilidade na relação contratual entre senhorios e inquilinos, a diminuir os conflitos decorrentes do arrendamento e a garantir o direito a uma habitação por parte das pessoas com baixos rendimentos, sugere-se, no presente projecto de lei, a criação de um mecanismo legal destinado à actualização das rendas.

4. Aperfeiçoar a forma de celebração do contrato de arrendamento para corrigir as irregularidades relacionadas com alojamento

Nos termos da lei vigente, o contrato de arrendamento é celebrado por escrito particular, não estando sujeito à fiscalização da Administração Pública. Há desordem no funcionamento livre do mercado, bem como irregularidades relacionadas com alojamento. Os imigrantes ilegais, os estrangeiros com autorização de permanência caducada e os trabalhadores ilegais, utilizando as lacunas do regime, alugam casa e vivem de forma oculta em fracções habitacionais, situação esta que causa perigos escondidos para a segurança residencial e social da população. A sociedade apelou ao reforço da fiscalização de arrendamento, no sentido de colmatar as irregularidades relacionadas com alojamento. Perante este cenário, sugere-se, no presente projecto de



lei, o aperfeiçoamento da forma de celebração do contrato de arrendamento, para poder a autoridade pública intervir na celebração do mesmo, promover o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário e prevenir eficazmente o arrendamento de fracções habitacionais por parte de malfeitores, bem como contribuir para uma boa administração predial e garantir a segurança residencial dos residentes.

5. Reforçar as garantias dos inquilinos em relação ao arrendamento de imóveis para fins comerciais e para o exercício de profissões liberais

As pequenas e médias empresas que exercem actividades comerciais possuem fraco poder de negociação de rendas, mas o imóvel é alugado a quem paga mais, por isso, é possível que os senhorios rescindam o contrato com antecedência, e com pagamento de indemnização, devido ao facto de haver alguém que paga mais, provocando uma instabilidade de alto grau na relação de arrendamento. A fim de promover a diversificação industrial e garantir a exploração de negócios das PME, sugere-se, no presente projecto de lei, o alargamento dos direitos dos inquilinos no caso de denúncia, reforçando as suas garantias em relação ao arrendamento de imóveis para fins comerciais e para o exercício de profissões liberais.

No entanto, tendo em conta a necessidade de equilibrar os direitos e interesses entre senhorios e inquilinos, sugere-se, ao mesmo tempo, que se aumentem as restrições à revogação unilateral por parte dos arrendatários.