



REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /2015

(Projecto de lei)

Alteração do regime jurídico de arrendamento previsto no Código Civil

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

Artigo 1.º

Alterações ao Código Civil

São alterados os artigos 997.º, 999.º, 1015.º, 1017.º, 1018.º, 1019.º, 1032.º e 1038.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/99/M. A nova redacção das disposições alteradas consta do anexo I à presente lei, da qual faz parte integrante.

Artigo 2.º

Aditamento ao Código Civil

É aditado o artigo 1039.º-A ao Código Civil. A redacção do artigo a aditar consta do anexo II à presente lei, da qual faz parte integrante.

Artigo 3.º

Revogação

É revogado o artigo 1044.º do Código Civil.

Artigo 4.º

Centro de Arbitragem de Arrendamento

A criação e o funcionamento do Centro de Arbitragem de Arrendamento são regulados por despacho do Chefe do Executivo.



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

(Tradução)

Artigo 5.º

Aplicação da lei no tempo

Os artigos 1032.º e 1038.º do Código Civil, na nova redacção dada pela presente lei, bem como o artigo 1039.º-A a aditar ao mesmo, só se aplicam aos contratos celebrados após a entrada em vigor da presente lei.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 180 dias após a data da sua publicação.

Aprovada em de de 2015.

O Presidente da Assembleia Legislativa, _____
Ho Iat Seng

Assinada em de de 2015.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, _____
Chui Sai On



ANEXO I

Nova redacção das disposições alteradas do Código Civil

Artigo 997.º

(Depósito das rendas ou alugueres em atraso)

1. Se o locatário depositar as rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1 do artigo anterior, quando devida, e requerer dentro de 5 dias a notificação judicial ou do tribunal arbitral do depósito ao locador, presume-se que lhe ofereceu o pagamento respectivo, pondo fim à mora, e que este o recusou.

2. [.....]

3. [.....]

Artigo 999.º

(Casos de actualização)

1. As rendas ou alugueres são actualizáveis:

a) Nos termos e condições que resultem do contrato ou por acordo posterior das partes, e tratando-se de arrendamento urbano, sempre dentro do coeficiente de actualização aprovado pelo Chefe do Executivo; ou

b) [.....]

2. O coeficiente de actualização é publicado no Boletim Oficial por despacho do Chefe do Executivo, fixado de acordo com o índice de preços no consumidor e a situação do mercado imobiliário.

3. As regras de actualização da renda ou aluguer firmadas aquando do contrato estão sujeitas a ser modificadas pelo tribunal ou pelo tribunal arbitral, a requerimento do locatário, sempre que fixem critérios arbitrários ou manifestamente não razoáveis.



Artigo 1015.º
(Execução forçada)

Além dos demais casos em que, por disposição especial, exista título executivo suficiente para a restituição da coisa locada, constitui igualmente título executivo, para o mesmo fim, o contrato de locação cujas assinaturas se encontrem reconhecidas notarialmente:

a) No caso de revogação do contrato por acordo das partes, contanto que o acordo conste de documento escrito com reconhecimento presencial das assinaturas ou de termo de conciliação;

b) [.....]

c) [.....]

d) Constituem igualmente títulos executivos as decisões arbitrais tomadas em relação às demais situações de cessação da locação.

Artigo 1017.º
(Incumprimento)

1. [.....]

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

Artigo 1018.º
(Caducidade do direito de pedir a resolução)

A acção ou a arbitragem de resolução deve ser proposta dentro de 1 ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.



Artigo 1019.º

(Falta de pagamento da renda ou aluguer)

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

Artigo 1032.º

(Forma)

O contrato de arrendamento é celebrado por escrito particular, cujas assinaturas devem ser reconhecidas notarialmente.

Artigo 1038.º

(Denúncia)

1. [.....]

2. No entanto, o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato para o seu termo ou para o termo das renovações antes do decurso de 2 anos, tratando-se de arrendamento para habitação, e de 3 anos, tratando-se de arrendamento comercial ou para o exercício de profissões liberais, sobre o início do arrendamento.

3. [.....]



ANEXO II

Redacção do artigo a aditar ao Código Civil

Artigo 1039.º-A

(Revogação unilateral por parte do arrendatário)

1. Nos arrendamentos para habitação, arrendamentos comerciais e arrendamentos para o exercício de profissões liberais, o arrendatário goza sempre do direito a pôr termo ao arrendamento antes do fim do prazo do contrato ou das suas renovações, mediante comunicação escrita ao senhorio com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que opere os seus efeitos, sem prejuízo de prazo mais curto estabelecido no contrato.

2. Salvo estipulação em contrário, o direito à revogação unilateral efectuada nos termos do número anterior dá ao senhorio direito, a título de compensação, a 1 mês de renda; a indemnização nunca pode ser estipulada em montante superior a 2 meses de renda, sob pena de redução a este valor.

Mapa comparativo do regime jurídico de arrendamento

Artigo	Versão actual	Versão do projecto de lei	Notas
Artigo 997.º (Depósito das rendas ou alugueres em atraso)	1. Se o locatário depositar as rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1 do artigo anterior, quando devida, e requerer dentro de 5 dias a notificação judicial do depósito ao locador, presume-se que lhe ofereceu o pagamento respectivo, pondo fim à mora, e que este o recusou.	1. Se o locatário depositar as rendas ou alugueres em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1 do artigo anterior, quando devida, e requerer dentro de 5 dias a notificação judicial ou do <u>tribunal arbitral</u> do depósito ao locador, presume-se que lhe ofereceu o pagamento respectivo, pondo fim à mora, e que este o recusou.	Propõe-se a introdução de um mecanismo de arbitragem, com vista a facultar mais uma opção para a resolução dos conflitos de locação, por forma a elevar a eficiência mediante simplificação do processo de resolução de litígios.
Artigo 999.º (Casos de actualização)	1. As rendas ou alugueres são actualizáveis: a) Nos termos e condições que resultem do contrato ou por acordo posterior das partes; ou b) Em função de obras de conservação extraordinária e de beneficiação da coisa que o locador seja compelido administrativamente a efectuar, salvo quando o seu pagamento possa ser	1. As rendas ou alugueres são actualizáveis: a) Nos termos e condições que resultem do contrato ou por acordo posterior das partes, e <u>tratando-se de arrendamento urbano, sempre dentro do coeficiente de actualização aprovado pelo Chefe do Executivo</u> ; ou b) [.....]	Para assegurar a razoabilidade na actualização das rendas, promovendo uma relação estável de arrendamento entre o senhorio e o arrendatário, no sentido de reduzir eventuais litígios e salvaguardar os direitos e interesses no âmbito de habitação por parte das

	exigido a terceiros. 2. As regras de actualização da renda ou aluguer firmadas aquando do contrato estão sujeitas a ser modificadas pelo tribunal, a requerimento do locatário, sempre que fixem critérios arbitrários ou manifestamente não razoáveis.	<u>2. O coeficiente de actualização é publicado no Boletim Oficial por despacho do Chefe do Executivo, fixado de acordo com o índice de preços no consumidor e a situação do mercado imobiliário.</u> 3. As regras de actualização da renda ou aluguer firmadas aquando do contrato estão sujeitas a ser modificadas pelo tribunal ou pelo tribunal arbitral, a requerimento do locatário, sempre que fixem critérios arbitrários ou manifestamente não razoáveis.	peças com baixos rendimentos, propõe-se um mecanismo legal de actualização da renda.
Artigo 1015.º (Execução forçada)	Além dos demais casos em que, por disposição especial, exista título executivo suficiente para a restituição da coisa locada, constitui igualmente título executivo, para o mesmo fim, o contrato de locação cujas assinaturas se encontrem reconhecidas notarialmente: a) No caso de revogação do contrato por acordo das partes, contanto que o acordo conste de documento escrito com	Além dos demais casos em que, por disposição especial, exista título executivo suficiente para a restituição da coisa locada, constitui igualmente título executivo, para o mesmo fim, o contrato de locação cujas assinaturas se encontrem reconhecidas notarialmente: a) No caso de revogação do contrato por acordo das partes, contanto que o acordo conste de documento escrito com	Propõe-se a introdução de um mecanismo de arbitragem, com vista a facultar mais uma opção para a resolução dos conflitos de locação, por forma a elevar a eficiência mediante simplificação do processo de resolução de litígios.

	reconhecimento presencial das assinaturas;	reconhecimento presencial das assinaturas ou de termo de conciliação;	
	b) No caso de caducidade do contrato operada nos termos das alíneas a) e d) do artigo 1022.º; c) No caso de denúncia do arrendamento requerida pelo senhorio nos termos da lei, contanto que seja junta a certidão de notificação judicial avulsa da denúncia.	b) [.....] c) [.....] d) Constituem igualmente títulos executivos as decisões arbitrais tomadas em relação às demais situações de cessação da locação.	
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	1. [.....] 2. A resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do locatário tem de ser decretada pelo tribunal ou decidida por via arbitral; tratando-se de arrendamento, o senhorio só pode resolver o contrato nos casos previstos no artigo 1034.º	Propõe-se a introdução de um mecanismo de arbitragem, com vista a facultar mais uma opção para a resolução dos conflitos de locação, por forma a elevar a eficiência mediante simplificação do processo de resolução de litígios.
Artigo 1018.º (Caducidade do direito de pedir a	A acção de resolução deve ser proposta dentro de 1 ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento,	A acção ou a arbitragem de resolução deve ser proposta dentro de 1 ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de	Propõe-se a introdução de um mecanismo de arbitragem, com vista a facultar mais uma opção

resolução)	sob pena de caducidade.	caducidade.	para a resolução dos conflitos de locação, por forma a elevar a eficiência mediante simplificação do processo de resolução de litígios.
Artigo 1019.º (Falta de pagamento da renda ou aluguer)	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 direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até à contestação da acção ou da <u>arbitragem</u> destinada a fazer valer esse direito, pague ou deposite as somas devidas e a indemnização referida no artigo 996.º	Propõe-se a introdução de um mecanismo de arbitragem, com vista a facultar mais uma opção para a resolução dos conflitos de locação, por forma a elevar a eficiência mediante simplificação do processo de resolução de litígios.
Artigo 1032.º (Forma)	1. O contrato de arrendamento é celebrado por escrito particular. 2. Salvo disposição legal em contrário, o arrendamento será, não obstante a falta de título escrito, reconhecido em juízo, por qualquer outro meio de prova, quando se demonstre que a falta é imputável à	O contrato de arrendamento é celebrado por escrito particular, <u>cujas assinaturas devem ser reconhecidas notarialmente.</u>	Propõe-se reforçar a forma de celebração do contrato de arrendamento, mediante intervenção do poder público, de modo a evitar, eficazmente, o arrendamento de fracções para alojamento de delinquentes, e proteger,

	contraparte no contrato.		assim, a segurança habitacional dos residentes.
Artigo 1038.º (Denúncia)	1. Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos, se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convençionados ou designados na lei. 2. No entanto, o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato para o seu termo ou para o termo das renovações antes do decurso de 2 anos sobre o início do arrendamento. 3. O prazo da renovação é igual ao do contrato; mas, salvo estipulação em contrário, é apenas de 1 ano, se o prazo do contrato for mais longo.	1. [.....] 2. No entanto, o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato para o seu termo ou para o termo das renovações antes do decurso de 2 anos, tratando-se de <u>arrendamento para habitação</u>, e de <u>3 anos</u>, tratando-se de <u>arrendamento comercial</u> ou <u>para o exercício de profissões liberais</u>, sobre o início do arrendamento. 3. [.....]	Para promover a diversificação industrial e salvaguardar a operação das PME, propõe-se a extensão dos direitos e interesses do arrendatário no âmbito de denúncia do contrato, reforçando-se as garantias aos inquilinos de arrendamento para fins comerciais e para o exercício de profissões liberais.
Artigo 1039.º-A (Revogação unilateral por parte do arrendatário)	Artigo 1044.º (Revogação unilateral por parte do arrendatário) 1. O arrendatário goza sempre do direito a pôr termo ao arrendamento antes do fim do prazo do contrato ou das suas renovações, mediante comunicação	(Aditamento) 1. Nos <u>arrendamentos para habitação</u>, <u>arrendamentos comerciais</u> e <u>arrendamentos para o exercício de profissões liberais</u>, o arrendatário goza sempre do direito a pôr termo ao	Em contrabalanço com o reforço das garantias aos inquilinos de arrendamento para fins comerciais e para o exercício de profissões liberais, propõe-se um justo equilíbrio entre os interesses

	escrita ao senhorio com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que opere os seus efeitos, sem prejuízo de prazo mais curto estabelecido no contrato. 2. Salvo estipulação em contrário, o direito à revogação unilateral efectuada nos termos do número anterior dá ao senhorio direito, a título de compensação, a 1 mês de renda; a indemnização nunca pode ser estipulada em montante superior a 2 meses de renda, sob pena de redução a este valor.	arrendamento antes do fim do prazo do contrato ou das suas renovações, mediante comunicação escrita ao senhorio com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que opere os seus efeitos, sem prejuízo de prazo mais curto estabelecido no contrato. 2. Salvo estipulação em contrário, o direito à revogação unilateral efectuada nos termos do número anterior dá ao senhorio direito, a título de compensação, a 1 mês de renda; a indemnização nunca pode ser estipulada em montante superior a 2 meses de renda, sob pena de redução a este valor.	do senhorio e do arrendatário.
Artigo 1044.º (Revogação unilateral por parte do arrendatário)	1. O arrendatário goza sempre do direito a pôr termo ao arrendamento antes do fim do prazo do contrato ou das suas renovações, mediante comunicação escrita ao senhorio com a antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que opere os seus efeitos, sem prejuízo de prazo mais curto estabelecido no	Revogado	

(Tradução)

	contrato.		
	2. Salvo estipulação em contrário, o direito à revogação unilateral efectuada nos termos do número anterior dá ao senhorio direito, a título de compensação, a 1 mês de renda; a indemnização nunca pode ser estipulada em montante superior a 2 meses de renda, sob pena de redução a este valor.		

Observações:

Para além dos aludidos artigos alterados, aditado e revogado, são ainda criadas duas normas, a saber:

Artigo 4.º Centro de Arbitragem de Arrendamento

A criação e o funcionamento do Centro de Arbitragem de Arrendamento são regulados por despacho do Chefe do Executivo.

Artigo 5.º Aplicação da lei no tempo

Os artigos 1032.º e 1038.º do Código Civil, na nova redacção dada pela presente lei, bem como o artigo 1039.º-A a aditar ao mesmo, só se aplicam aos contratos celebrados após a entrada em vigor da presente lei.