

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /2017 ***(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 **Objecto**

A presente lei procede a alterações ao regime jurídico do arrendamento previsto no Código Civil.

Artigo 2.º **Alterações ao Código Civil**

Os artigos 1015.º, 1032.º e 1038.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto, passam a ter seguinte redacção:

**«Artigo 1015.º
(Execução forçada)**

[...]:

a) No caso de revogação do contrato de arrendamento urbano por acordo das partes, contanto que o acordo conste de documento escrito com reconhecimento por semelhança das assinaturas e nos restantes contratos de locação com reconhecimento presencial das assinaturas;

b) [...];

c) [...].

**Artigo 1032.º
(Forma)**

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

2. [...].

**Artigo 1038.º
(Denúncia)**

1. [...].

2. No entanto, o senhorio não goza do direito de denunciar o contrato de arrendamento para o seu termo ou para o termo das renovações antes do decurso de 3 anos sobre o início do arrendamento.

3. [...].»

Artigo 3.º
Coeficiente de actualização

1. O Chefe do Executivo pode fixar, com carácter excepcional e necessariamente transitório, um coeficiente máximo de actualização de rendas para o arrendamento urbano em função da necessidade de assegurar a estabilidade social e manter o adequado desenvolvimento económico.

2. Para efeitos do número anterior, o coeficiente máximo de actualização das rendas pode abranger somente o arrendamento para habitação e ou qualquer outra modalidade de arrendamento urbano.

3. O coeficiente máximo de actualização é publicado no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* por Despacho do Chefe do Executivo e é fixado com referência nomeadamente ao índice de preços no consumidor, aos índices de preços do imobiliário de Macau e aos índices de inquérito às necessidades de mão-de-obra e às remunerações.

Artigo 4.º
Regime de actualização

1. Durante o período de vigência do coeficiente máximo de actualização de rendas e sendo a mesma contratualmente exigível, e quando o senhorio assim pretender, deve comunicar, por escrito, ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, sem prejuízo de prazos superiores previstos no contrato, o novo montante e o coeficiente utilizado no seu cálculo.

2. A nova renda considera-se aceite quando o arrendatário não a recusar nos termos previstos no presente artigo e no prazo fixado no n.º 4.

3. O arrendatário pode recusar a nova renda indicada nos termos do número seguinte, com base em erro nos factos relevantes ou na aplicação da lei ou do contrato.

4. A recusa, acompanhada da respectiva fundamentação, deve ser comunicada ao senhorio, por escrito, no prazo de 15 dias contados da recepção da comunicação de aumento e da qual conste o montante que o arrendatário considere adequado.

5. O senhorio pode rejeitar o montante indicado pelo arrendatário por comunicação escrita a este dirigida e enviada no prazo de 15 dias contados da recepção da recusa.

6. O silêncio do senhorio ou não acatamento, por ele, das formalidades referidas no número anterior valem como aceitação da indicação do arrendatário.

7. A recusa da nova renda por outros motivos que os previstos no n.º 3 constitui o arrendatário em mora.

Artigo 5.º

Centro de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento

1. O Centro de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento funciona de forma autónoma ou junto dos centros de arbitragem voluntária de cariz institucional existentes em Macau.

2. O funcionamento do Centro de Arbitragem de Conflitos de Arrendamento é regulado por despacho do Chefe do Executivo.

Artigo 6.º

Aplicação no tempo

O disposto no n.º 1 do artigo 1032.º e no n.º 2 do artigo 1038.º do Código Civil, na nova redacção dada, só se aplica aos contratos celebrados após a entrada em vigor da presente lei.

Artigo 7.º
Entrada em vigor

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

Aprovada em de de .

O Presidente da Assembleia Legislativa, _____
Ho Iat Seng

Assinada em de de .
Publique-se.

O Chefe do Executivo, _____
Chui Sai On