



## Resposta à interpelação escrita do Deputado à Assembleia Legislativa Ho Ion Sang

Em cumprimento das instruções do Chefe do Executivo, e ouvidas as opiniões do Gabinete do Secretário para a Economia e Finanças, apresento a seguinte resposta à interpelação escrita do Sr. Deputado Ho Ion Sang, datada de 19 de Novembro de 2013, enviada a coberto do ofício n.º 123/E89/V/GPAL/2013 da Assembleia Legislativa de 21 de Novembro de 2013 e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo em 25 de Novembro de 2013:

1. A matéria sobre o arrendamento de bens rege-se pela Lei n.º 12/95/M relativo ao “Regime do Arrendamento Urbano”, ficando, posteriormente, sujeita à análise e à alteração de forma sistemática aquando da revisão do Código Civil em 1999, o que se procedeu à integração do direitos substantivos e deveres constantes do referido regime no Código Civil, enquanto a forma de processo da acção de despejo prevista no “Regime do Arrendamento Urbano” passou a ser regulada pelo Código do Processo Civil aprovado pelo Decreto-Lei n.º 55/99/M. As normas que dizem respeito ao arrendamento de bens tornaram-se mais sistematizadas através da adopção da técnica legislativa supramencionada, estando em conformidade com as formas e as exigências de regulação na respectiva área. O Governo da RAEM presta maior atenção à mudança e ao desenvolvimento sustentável no mercado de arrendamento, e já em 2010, foi criado o Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário que é coordenado pelo Secretário para os Transportes e



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
法律改革及國際法事務局  
Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional

Obras Públicas, uma das suas funções é estudar e propor a implementação de políticas e medidas a curto, médio e longo prazo no âmbito do mercado de arrendamento.

2. No que toca à questão das rendas, a matéria sobre o contrato de arrendamento previsto no Código Civil em vigor baseia-se no princípio da liberdade contratual, portanto, o respectivo ajustamento das rendas depende principalmente do acordo entre o inquilino e o senhorio. Pese embora a lei não estabelecer os limites das rendas, porém, a lei não exclua tal possibilidade de haver limites das rendas convencionados mediante o acordo entre ambas as partes.
3. Em relação à questão sobre o caso em que os inquilinos deixem de pagar atempadamente as rendas ou se recusem a sair da fracção em causa, conforme prevêm o Código Civil e o Código do Processo Civil, pode o senhorio requerer ao Tribunal a acção de despejo contra o inquilino pela falta de pagamento das rendas, exigindo a extinção do contrato de arrendamento e condenando o inquilino ao pagamento das rendas em mora e ao despejo do bem locado.

A fim de simplificar o procedimento da acção de despejo resultante da falta de pagamento das rendas, o Governo da RAEM procedeu, em 2004, a uma alteração, mediante a Lei n.º 9/2004 relativa às “Alterações e aditamentos à Lei de Bases da Organização Judiciária e ao Código de Processo Civil”, ao caso em que o valor da acção não seja superior à alçada do Tribunal de Primeira Instância, ou seja, não ultrapasse cinquenta mil patacas, tal julgamento efectua-se sob a forma de processo sumário, sendo dispensada a intervenção do colectivo. Por



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
法律改革及國際法事務局  
Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional

outro lado, a citação do referido processo é feita sem necessidade de despacho prévio do juiz, enquanto a Secretaria do Tribunal deve proceder à citação através do envio da carta registada e, ao mesmo tempo, seja feita pessoalmente pelos funcionários judiciais, o que permite simplificar o tal processo a fim de o bem locado ser recuperado para o senhorio em breve possível.

Por outro lado, ao abrigo do disposto no Código Civil, caso haja a revogação unilateral do contrato feita legalmente pelo senhorio, contrato este cujas assinaturas de cada uma das partes sejam reconhecidas por notário, e sendo acompanhado com a certidão relativa às notificações avulsas efectuadas pelo Tribunal em virtude da revogação unilateral do contrato, neste caso, o senhorio pode apresentar directamente o requerimento ao Tribunal para proceder a execução forçada a fim de recuperar o bem locado em apreço sem necessidade da acção de despejo.

A Directora da  
Direcção dos Serviços da Reforma  
Jurídica e do Direito Internacional

Chu Lam Lam

3 de Janeiro de 2014