



Interpeleção Escrita

Segundo notícias recentes da imprensa, dois inquilinos atrasaram-se no pagamento da renda e o senhorio interpôs, em 2003, uma acção de despejo junto do Tribunal Judicial de Base (TJB) no entanto, até ao momento, a acção continua pendente. O senhorio comunicou então aos inquilinos que não tencionava renovar o contrato de arrendamento, mas segundo o Tribunal de Segunda Instância (TSI), este meio de comunicação, paralelo à acção de despejo, continua a ser uma resolução via judicial, tratando-se de uma medida independente sem qualquer relação com a acção de despejo pendente. No entanto, tal comunicação foi rejeitada pelo TJB com o fundamento de que o objecto e o âmbito da acção de despejo é o mesmo, assim, os arrendatários venceram a acção no TSI¹. Uma outra notícia dava conta de que, em Abril de 2011, um proprietário apresentou uma acção de despejo e pedido das rendas em falta contra o inquilino junto do Juízo Cível do TJB; 5 meses e meio depois, o referido Juízo autorizou o pedido, mas só em meados de Fevereiro de 2012 é que foi executada a acção de despejo, pelo que o proprietário só conseguiu recuperar o seu imóvel cerca de 2 anos depois da apresentação da acção contra o seu arrendatário trapaceiro. O proprietário conseguiu recuperar o

¹ Rádio da TDM, 1 de Abril de 2014: "Acção de despejo pendente há 10 anos".



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

(Tradução)

imóvel mas o inquilino ainda lhe deve cerca de 100 mil patacas de rendas e outras despesas². Pelo exposto, alguns residentes pediram-me para colocar a seguinte questão ao Governo: tendo em conta os exemplos acima identificados, será que os proprietários não conseguem fazer mais nada quando arrendam as suas propriedades a arrendatários trapaceiros a não ser recorrer às nossas leis obsoletas e aos tribunais?

Uma outra notícia dava conta de que, segundo académicos e especialistas, existe a figura do processo sumário na legislação da Califórnia, nos Estados Unidos da América, para expulsar os arrendatários que se recusam a sair da casa, podendo os senhorios intentar uma acção contra eles por ocupação ilegal da propriedade. Nos casos mais céleres, o senhorio consegue recuperar a casa no espaço de 17 dias e, na maioria dos casos, a casa é recuperada no prazo de 48 dias. Em Macau, perante os arrendatários trapaceiros que se recusam a sair das casas, os proprietários dificilmente conseguem comprovar os prejuízos reais sofridos, pelo que é necessário estipular multas 2 ou 3 vezes superiores ao valor da renda quando os arrendatários prejudicam o senhorio e atrasam deliberadamente a saída das casas. Mais, sugere-se ainda a aplicação do título executivo do imóvel a arrendar, com vista a facilitar e a aplicar directamente os procedimentos, e

² Jornal Macau Times, 23 de Fevereiro de 2012: "Quando os arrendatários trapaceiros não saem das propriedades, quem fica a perder são os proprietários"



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

(Tradução)

posteriormente, efectuar alguns ajustamentos em questões mais concretas³. Académicos e especialistas são de opinião que, para resolver a questão dos arrendatários trapaceiros, os serviços competentes devem recolher mais opiniões, nomeadamente, acolher as opiniões dos referidos académicos e especialistas, proteger os direitos da população e resolver as questões que afectam o seu dia-a-dia, diminuindo assim o tempo que se despende com os processos cíveis para resolver este tipo de problemas.

Nestes termos, interpele o Governo sobre o seguinte:

-
1. Com vista a resolver a questão dos arrendatários trapaceiros e a garantir os legítimos direitos e interesses da população, o Governo deve aperfeiçoar as regras do processo especial constante no Código de Processo Civil ou legislar, através de lei avulsa, introduzindo o regime de processo sumário semelhante ao existente na legislação da Califórnia, nos Estados Unidos da América, para expulsar os arrendatários que se recusam a sair das casas. O Governo vai fazer isso?

³ Diário de Macau, 28 de Novembro de 2015: “Académicos são de opinião que dificilmente o regime de arbitragem irá resolver a questão dos arrendatários trapaceiros. Académicos sugerem a criação de um tribunal específico para a execução das acções de despejo e aplicação de multas aos referidos arrendatários”.



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

(Tradução)

2. Académicos e especialistas são de opinião que, para resolver a questão dos arrendatários trapaceiros, os serviços competentes devem recolher mais opiniões, nomeadamente, acolher as opiniões dos referidos académicos e especialistas, proteger os direitos da população e resolver as questões que afectam o seu dia-a-dia, diminuindo assim o tempo que se despende com os processos cíveis para resolver este tipo de problemas. Qual é a opinião do Governo em relação a isto?

O Deputado à Assembleia Legislativa da
Região Administrativa Especial de Macau

Mak Soi Kun

30 de Novembro de 2015