



(TRADUÇÃO)

Resposta à interpelação escrita apresentada pelo Deputado à Assembleia Legislativa, Mak Soi Kun

Em cumprimento das instruções emanadas pelo Chefe do Executivo, apresento a seguinte resposta à interpelação escrita do Sr. Deputado Mak Soi Kun, de 23 de Fevereiro de 2016, através do ofício n.º 174/E146/V/GPAL/2016 da Assembleia Legislativa, de 3 de Março de 2016, e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo a 4 de Março de 2016:

Actualmente, caso o senhorio pretenda que o inquilino desocupe a fracção por falta de pagamento das respectivas rendas, a solução que este dispõe, a nível judicial, consiste na propositura de uma acção de despejo tal como prevista no Código de Processo Civil, nela podendo existir uma fase declarativa e uma fase executiva. Nos termos da referida acção, o senhorio necessita primeiro de obter, através do processo ordinário, uma sentença em que se ordene o despejo. Se proferida a sentença o inquilino continuar a não desocupar a fracção, o senhorio tem que requerer ao tribunal a passagem do mandado para a execução do despejo, para que a coisa locada seja devolvida de imediato. Apenas nos casos especificamente previstos no Código Civil, o senhorio pode intentar directamente a acção executiva, dispensando o processo ordinário supra mencionado.

Semelhante à legislação de outros países do sistema jurídico continental, no regime jurídico vigente de Macau dá-se prevalência à protecção do direito à habitação do inquilino. Contudo, com as mudanças ocorridas na sociedade, os referidos países do sistema jurídico continental passaram a ter diferentes concepções legislativas relativamente a este assunto. Em simultâneo, há estudos que indicam que uma protecção excessiva dos interesses do inquilino pode levar à produção de certos efeitos negativos. Deste modo, presentemente alguns desses países já tomaram a simplificação da acção de despejo como orientação de alterações legislativas, de modo a permitir que a coisa locada seja devolvida ao senhorio o mais rapidamente possível.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法務局
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

Os efeitos do problema dos “inquilinos caloteiros” no desenvolvimento salutar do mercado de arrendamento tem merecido muita atenção por parte do Governo da RAEM. Actualmente, a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça está a estudar a forma de integrar a simplificação da acção de despejo no âmbito da presente revisão ao Código de Processo Civil, considerando, especialmente, que nos casos de falta de pagamento de renda pelo inquilino em que o senhorio possua o contrato de arrendamento, bem como o comprovativo de falta de pagamento de renda pelo inquilino, o senhorio pode intentar directamente a acção de execução no tribunal, para se atingir o objectivo de desocupação e devolução da fracção pelo inquilino. Em contrapartida, considerar-se-á também a elaboração de medidas para proteger o inquilino, de modo a evitar uso abusivo deste mecanismo processual pelo senhorio, em detrimento dos direitos e interesses legítimos do inquilino.

Tendo em conta que a revisão do Código de Processo Civil se relaciona com o funcionamento dos órgãos judiciais, a *praxis* do sector jurídico, e os direitos e interesses da população em geral, é importante que, durante o processo de revisão, o Governo da RAEM mantenha uma atitude rigorosa e prudente. Após auscultação do sector jurídico e judicial, a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça está de momento a analisar e estudar as opiniões recolhidas, de modo a definir o âmbito da revisão e aperfeiçoar o seu conteúdo o mais rápido possível a fim de, através da consulta pública que vai decorrer numa fase posterior, perscrutar com maior detalhe a opinião dos diferentes sectores da sociedade e aperfeiçoar e definir as propostas de revisão legislativa.

RAEM, aos 18 de Março de 2016.

O director da DSAJ
(ass.)

Liu Dexue