

# Legislação sobre o Arrendamento

Ao arrendar



法務局

Direcção dos Serviços de  
Assuntos de Justiça

## É obrigatória a celebração de um contrato de arrendamento entre o senhorio e o arrendatário?

Ao arrendar um imóvel, deve ser celebrado um contrato por escrito (contrato de arrendamento), tendo as assinaturas do senhorio e do arrendatário de serem “reconhecidas”. Nos termos da lei, para que se possa efectuar o “reconhecimento de assinaturas”, o senhorio tem primeiro de pagar o respectivo imposto de selo atinente ao contrato de arrendamento.

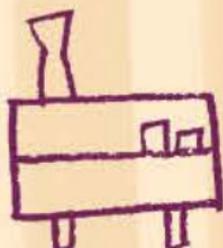
## Qual é o período mínimo de arrendamento?

A lei não define qual é o período mínimo de arrendamento, mas determina que o prazo máximo não pode ultrapassar os trinta anos. Se o contrato for omissivo quanto ao período de arrendamento, considera-se que o seu prazo é de um ano.

## Há alguma norma jurídica que obrigue à determinação de um valor para as rendas?

O valor da renda é concertado entre o senhorio e o arrendatário, não havendo norma legal que disponha sobre esta matéria. O valor da renda deve ser acertado no momento da celebração do contrato.





## É obrigatório o pagamento de rendas pagas em adiantado e da caução?

Numa situação de arrendamento, segue-se o princípio de “pagar primeiro, ocupar depois”, isto é, a renda é paga no primeiro dia da vigência do contrato ou no primeiro dia do período indicado no contrato. Por exemplo, se o contrato for assinado no dia 1 de Julho ou o arrendamento produzir efeitos a partir desse dia, a renda do mês de Julho deve ser paga no primeiro dia desse mesmo mês. Por outro lado, o senhorio pode também acertar com o arrendatário o pagamento adiantado das rendas, cujo valor não pode ser superior ao de uma prestação mensal, sendo permitida a cobrança adiantada de apenas uma única prestação. Por isso, para além das rendas, o senhorio pode cobrar antecipadamente a renda do mês de Agosto no dia 1 de Julho.

O depósito de uma renda a título de caução é assunto que deve ser concertado entre o senhorio e o arrendatário. As duas partes podem acordar que a renda paga a título de caução corresponda ao valor de duas prestações mensais.

Se o arrendamento produzir efeitos a partir do dia 1 de Julho e a renda mensal for de 5000 patacas, o senhorio pode receber nesse dia uma quantia máxima de 20 000 patacas, sendo:

	Renda de Julho	\$5 000 patacas
	Prestação adiantada da renda de Agosto	\$5 000 patacas
+	Caução correspondente ao valor de duas prestações	\$10 000 patacas
		<hr/>
		\$20 000 patacas
		<hr/>

## O valor da renda pode ser alterado a qualquer momento?

Não se pode alterar livremente o valor da renda. O senhorio só pode alterar o valor da renda segundo os termos definidos nas cláusulas contratuais ou nos termos do acordado com o arrendatário.

Caso o contrato de arrendamento seja omissivo quanto ao aumento do valor da renda, o senhorio só pode aumentar a renda durante a vigência do contrato, com o consentimento do arrendatário.

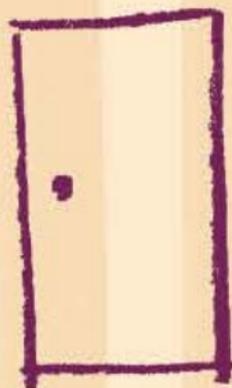
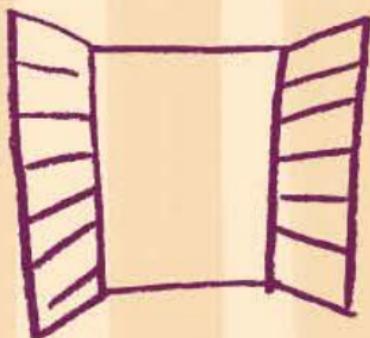
## Quais as consequências do atraso no pagamento da renda pelo arrendatário?

Se o atraso for superior a oito dias, o senhorio tem o direito de exigir que o arrendatário pague uma indemnização igual a metade do montante que for devido. Por exemplo, o arrendatário devia pagar uma renda de 5000 patacas no dia 1 de Julho, mas atrasa oito dias, o senhorio pode, no dia 10 de Julho, exigir que o arrendatário pague 7500 patacas, sendo:

	Renda de Julho	5 000 patacas
+	Indemnização igual a metade do valor da renda	2 500 patacas
		<hr/>
		<u>7,500 patacas</u>

Se o atraso for superior a trinta dias, o senhorio pode exigir ao arrendatário o pagamento de uma indemnização correspondente ao dobro do montante em dívida.





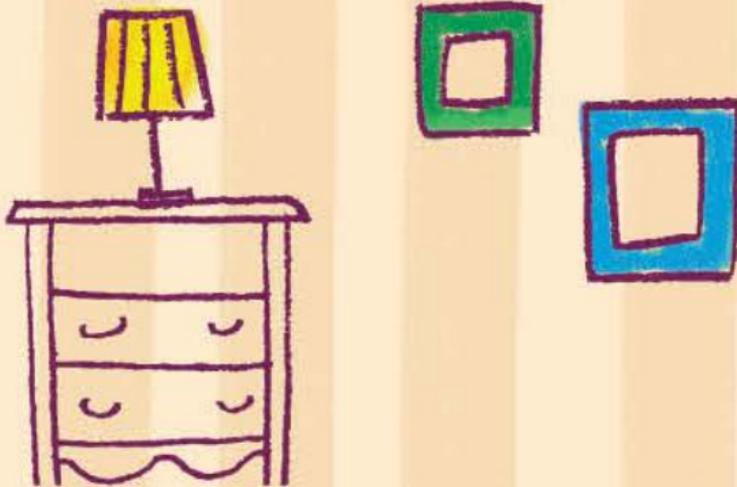
O senhorio pode intentar contra o arrendatário uma acção no tribunal judicial, alegando a falta de pagamento da renda, com vista à rescisão do contrato de arrendamento. Mas, neste caso, o senhorio já não poderá exigir ao arrendatário o pagamento das indemnizações referidas.

Se o arrendatário liquidar as rendas e as indemnizações devidas antes de ser chamado a depor no tribunal, o processo será arquivado e o contrato de arrendamento continuará vigente. Caso contrário, o processo continuará a decorrer e o tribunal poderá ordenar a rescisão do contrato de arrendamento e o despejo do arrendatário. Se o arrendatário recusar a desocupar a habitação, o senhorio pode requerer ao tribunal um mandado de despejo, para efeitos de execução.

## É preciso celebrar outro contrato, quando o contrato em vigor chegar ao seu termo?

Quando um contrato de arrendamento chegar ao seu termo sem que as partes se tenham pronunciado sobre a sua cessação (vide as informações constantes do verso deste panfleto “Como cessar o contrato de arrendamento”), este contrato é automaticamente renovado.

A duração do período de renovação é igual ao período definido inicialmente no contrato. Por exemplo, se o contrato tiver uma duração inicial de seis meses, poderá renovado por mais seis meses. No entanto, se o período inicial for superior a um ano, por exemplo, de dois anos, o período renovado tem a duração máxima de um ano, salvo acordo em contrário,

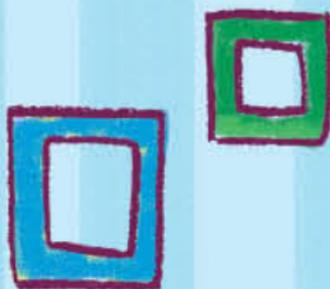


## Quem é responsável pelas despesas de manutenção da habitação?

O senhorio é responsável pelas obras correntes de manutenção e beneficiação do imóvel arrendado. Ambas as partes devem comprometer-se a respeitar o seguinte:

1. O arrendatário, para fins de conforto pessoal, pode realizar obras de pequena escala com danos insignificantes na habitação, designadamente, a instalação de aparelhos de ar-condicionado. No entanto, o arrendatário tem a obrigação de reparar o dano causado ou proceder ao restauro da habitação, antes da sua devolução.
2. Caso se verifiquem problemas que afectam a qualidade ou os fins da habitação, nomeadamente, situações de infiltração de água ou entupimento grave da canalização, resultando na redução do seu uso, quando essas deficiências já existiam à data da entrega da habitação pelo senhorio ou quando não tenham sido causadas pelo arrendatário, o senhorio é responsável pela sua reparação. Quando o senhorio é responsável pela reparação da habitação e não o faça, o arrendatário pode rescindir o contrato de arrendamento nos termos da lei.

Em caso de urgência e quando o senhorio não intervenha de imediato para resolver o problema, o arrendatário tem o direito de proceder à reparação, sendo os custos das obras da responsabilidade do senhorio. Se o senhorio recusar assumir esta responsabilidade, o arrendatário pode descontar da renda o valor das despesas de reparação e os juros legais. O valor do desconto mensal não pode ser superior a setenta por cento da renda.



## Como cessar o contrato de arrendamento?

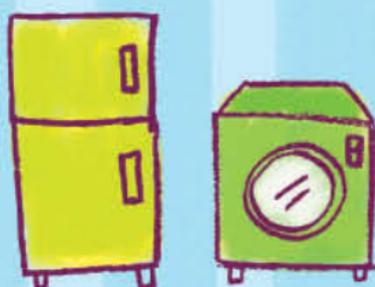
O contrato de arrendamento é cessado através da revogação por mútuo acordo, resolução pelo senhorio ou arrendatário, caducidade, revogação unilateral ou denúncia unilateral. Em caso de ocorrência de uma das seguintes situações, o contrato de arrendamento cessa:

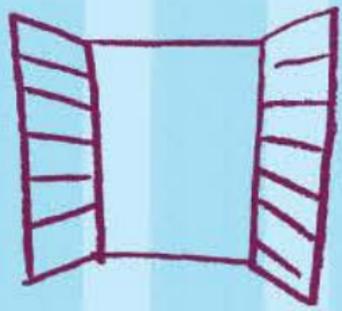
### 1. Revogação por mútuo acordo

Se uma parte declarar a sua intenção de cessar o contrato sem a oposição da outra parte, independentemente do termo do arrendamento, podem as duas partes acordar, a qualquer momento, na revogação do contrato. O acordo pode ser verbal ou escrito. No entanto, se o acordo não for imediatamente executado, ou se ele contemplar cláusulas compensatórias ou adicionais, o mesmo tem que ser por escrito.

### 2. Resolução do contrato de arrendamento

A. Nas situações abaixo especificadas, o senhorio pode resolver o contrato de arrendamento: o arrendatário deixou de pagar a renda em tempo e local apropriados; o arrendatário usou a habitação para fins contrários à lei; o arrendatário efectuou obras de alteração na habitação, sem o consentimento do senhorio; o arrendatário subarrendou ou emprestou parte ou toda a habitação a terceiros, sem o consentimento do senhorio; o arrendatário usou a habitação para fins alheios aos acordados, nomeadamente, o uso da habitação como escritório ou oficina.





Caso o senhorio pretenda resolver o contrato, deve recorrer ao tribunal para que o juiz ordene a resolução do contrato de arrendamento.

- B. Nas seguintes situações, o arrendatário pode resolver o contrato: a habitação não tem condições para ser utilizada para os fins a que se destinava, designadamente, situações de infiltração de água pelas paredes, com prejuízo da habitabilidade da moradia; existência ou ocorrência posterior de problemas na habitação que põem em risco a segurança do arrendatário, designadamente, problemas resultantes da estrutura do edifício.

### **3. Caducidade do contrato de arrendamento**

A caducidade do contrato tem lugar nas seguintes situações: falecimento do arrendatário (exceptuando os casos em que os familiares do arrendatário defunto continuam ainda a viver na habitação), casos em que o arrendatário seja uma pessoa colectiva\* que tenha sido extinta ou casos de expropriação por utilidade pública.

\* Sociedades ou associações legalmente constituídas

### **4. Revogação unilateral do contrato pelo arrendatário**

Relativamente aos contratos de arrendamento respeitantes a imóveis para habitação, o arrendatário tem o direito de cessar o contrato antes do seu termo, sendo necessário comunicar esta intenção por escrito ao senhorio com noventa dias de antecedência. Se no contrato estiver estipulado um prazo de comunicação mais curto, basta cumprir este prazo. Neste caso, o senhorio tem o direito de receber um mês de renda extra a título de compensação.

As partes podem acordar previamente as formas de indemnização. No entanto, o valor da indemnização a pagar pelo arrendatário ao senhorio não pode ser superior ao dobro do valor da renda mensal.

## 5. Denúncia unilateral do contrato de arrendamento

Se desde o início até ao termo do contrato ou termo da renovação a duração do arrendamento não completar dois anos, o senhorio não tem direito de propor a denúncia unilateral do contrato ao arrendatário. No caso do arrendatário, este não está sujeito a este condicionamento de dois anos.

Caso o senhorio ou o arrendatário não estejam interessados em renovar o contrato de arrendamento quando este chegar ao seu termo, devem comunicar esta pretensão por escrito à outra parte, com a antecedência mínima estipulada pela lei.

Duração do arrendamento ou da renovação	Antecedência exigida por lei para efeitos de comunicação
Inferior a três meses	um terço da duração do arrendamento
Igual a três meses e inferior a um ano	trinta dias
Igual a um ano e inferior a seis anos	noventa dias
Igual ou superior a seis anos	cento e oitenta dias

O presente boletim de informação destina-se apenas a fazer uma explicação sucinta e de fácil entendimento. Para aceder ao conteúdo mais pormenorizado e com os termos jurídicos correctos deve consultar a legislação concernente.



website da DSAJ:  
[www.dsaj.gov.mo](http://www.dsaj.gov.mo)

Portal Jurídico de Macau:  
[www.macaolaw.gov.mo](http://www.macaolaw.gov.mo)