



Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça do
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

Divulgação Jurídica - Linha aberta para
consultas jurídicas

Tel: 8987 2233

E-mail: 89872233@dsaj.gov.mo

Website: <https://www.dsaj.gov.mo/>

Juízos Cíveis do Tribunal Judicial de Base da
Região Administrativa Especial de Macau

Tel: 8597 0278

Fax: 2833 6506

Website: <https://www.court.gov.mo>

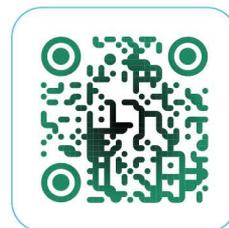
A Lei n.º 19/2024

“Alteração ao regime da acção de despejo do Código de Processo Civil”

Entra em vigor no dia 1 de Março de 2025

*Sem preocupação com o atraso das rendas
Novo regime de despejo contra
arrendatários trapaceiros*

Página específica



Digitalize o código QR para
obter mais informações



法務局

Direcção dos Serviços de
Assuntos de Justiça

Pressupostos de aplicação do novo regime



- O arrendatário constitui-se em mora igual ou superior a 3 meses no pagamento de qualquer prestação da renda**
 - Por exemplo, A tem de pagar a renda a B no dia 1 de cada mês, mas desde Novembro de 2024 até ao momento presente, A não pagou a renda. Como o atraso no pagamento da renda de Novembro de 2024 demorou 3 meses, pelo que este pressuposto está preenchido.
- O pagamento da renda seja efectuado por meio de depósito na conta bancária de Macau**
 - Âmbito aplicável: depósito das rendas ou transferência bancária das rendas nos bancos autorizados a exercer actividades na RAEM.
 - Âmbito não aplicável: depósito das rendas na conta bancária no exterior; pagamento em numerário das rendas ou através de outros meios de pagamento electrónico (por exemplo, Mpay, WeChat).
- O senhorio tenha comunicado, por escrito, ao arrendatário a situação de falta de pagamento da renda referida no ponto 1.**
 - A forma escrita não se limita ao suporte em papel, podendo também ser efectuada a notificação através de correio electrónico ou outros software de comunicação instantânea.
 - Basta proceder à notificação, independentemente de o arrendatário a ter lido ou não.

Lembretes

- No caso da falta de rendas ocorrido antes de 1 de Março de 2025, e o arrendatário ainda não efectuou o pagamento até à essa data, o senhorio pode intentar acção de despejo com o novo procedimento.
- Caso o senhorio tenha intentado a acção de despejo antes de 1 de Março de 2025, o novo procedimento não se aplica a tal acção de despejo.



Âmbito admissível do pedido no novo regime



- Pedidos que têm de ser formulados:**
 - Resolver o contrato de arrendamento e exigir ao arrendatário a desocupação do prédio arrendado.
- Podem optar por formular juntamente os seguintes pedidos:**
 - Condenação do arrendatário no pagamento das rendas.
 - Indemnização por atraso no pagamento das rendas.

Relativamente à acção de despejo proposta nos termos de novo regime, não há lugar a apreciação de pedidos fora do âmbito acima referido, por exemplo, não é possível exigir a condenação em indemnização por danos na fracção ou no mobiliário e equipamento.

De acordo com as disposições vigentes, o cálculo da indemnização por atraso no pagamento das rendas é o seguinte:

Se o atraso no pagamento de uma determinada renda for superior a 8 dias, o senhorio tem o direito de exigir o arrendatário no pagamento de uma indemnização igual a metade do montante que for devido; se o atraso no pagamento for superior a 30 dias, pode ainda pedir uma indemnização equivalente ao montante em dívida.



Exemplo

O contrato de arrendamento previa que o arrendatário teria de pagar 10.000 patacas ao senhorio no dia 1 de cada mês, supondo que o arrendatário não pagou a renda de Janeiro a Junho de 2025, o senhorio intentou ao tribunal uma acção de despejo em 12 de Junho de 2025.

Atraso no pagamento das rendas de 1 de Janeiro a 31 de Maio de 2025

Uma vez que o atraso no pagamento exceda 30 dias, o senhorio tem o direito de exigir ao arrendatário o pagamento de uma indemnização igual ao valor das rendas em atraso, ou seja, 50.000 patacas (renda de 10.000 patacas x 5 meses)

Atraso no pagamento das rendas de 1 a 30 de Junho de 2025

Uma vez que o atraso no pagamento for superior a 8 dias, o senhorio tem o direito de exigir ao arrendatário o pagamento de uma indemnização igual a metade do montante que for devido, ou seja, 5.000 patacas (renda de 10.000 patacas x 0,5)

Feitas as contas, o montante total da indemnização por atraso no pagamento das rendas que o senhorio pode pedir é de 55.000 patacas (50.000 patacas + 5.000 patacas).

Tramitação processual no novo regime:



1. Apresentação da petição inicial

- A petição inicial apresentada pelo autor (senhorio) junto do Tribunal Judicial de Base (sem necessidade de constituição de advogado) é acompanhada de contrato de arrendamento, certidão do registo predial, registo de transacção bancária comprovativo da falta de pagamento de rendas, documento comprovativo de realização da comunicação e de outras provas, bem como o pagamento do preparo inicial.

2. Citação

- O tribunal efectua, primeiro, a citação por via postal com o endereço de contacto do arrendatário constante no contrato de arrendamento.
- Caso não seja constante no contrato de arrendamento o endereço de contacto do arrendatário, a citação é efectuada por via postal com o endereço do prédio arrendado.
- Se não for possível citar o réu (arrendatário) por via postal, o tribunal procederá à citação edital. A título de exemplo, exigir ao senhorio que publique anúncios de citação nos jornais de Macau, em língua chinesa ou portuguesa.



Atenção: Caso o endereço de contacto constante no contrato de arrendamento seja alterado, sugere-se que o arrendatário actualize os dados para evitar que o seu direito de defesa seja prejudicado pelo endereço incorrecto.

3. Contestação

- Se o réu proceder à contestação, deve apresentar ao tribunal a sua contestação e os eventuais documentos comprovativos, e pagar preparos para a contestação.

4. Sentença

- O juiz possa conhecer imediatamente do mérito da causa sem necessidade de audiência de julgamento, desde que disponha de elementos suficientes.
- Se for obrigatório a audiência de julgamento, as partes podem oferecer até três testemunhas, não podendo a audiência ser adiada por falta de comparência.
- O réu não pode deduzir reconvenção.

5. Execução do despejo

- Independentemente de o arrendatário ter ou não interposto recurso, o senhorio pode comunicar o tribunal para a execução do despejo, desde que o arrendatário não desocupe o prédio arrendado no prazo de 15 dias após a recepção da notificação da sentença de despejo.
- O arrendatário deve, no prazo de 15 dias após a execução do despejo, remover todos os seus bens móveis do prédio, sob pena de estes serem considerados abandonados.

Normas novas sobre a inclusão dos dados do arrendatário nos dados para consulta

Os dados do arrendatário são incluídos nos dados para consulta dos mediadores imobiliários quando se verificarem as seguintes situações:

1. No prazo de 10 dias após o trânsito em julgado da sentença que condene o arrendatário no pagamento por dinheiro, este não apresente comprovativo da extinção da obrigação no tribunal (por exemplo, recibos emitidos pelo senhorio).
2. O arrendatário não proceda ao despejo no prazo de 15 dias após a recepção da notificação da sentença de despejo, e haja lugar à execução do despejo.

O tribunal notificará o Instituto de Habitação sobre a inclusão dos dados do arrendatário nos dados para consulta, e o mediador imobiliário, no exercício da sua actividade, poderá verificar se os dados do arrendatário interessado na celebração do contrato de arrendamento estão ou não incluídos nos dados para consulta.



Deixa de incluir os dados dos respectivos arrendatários nos dados para consulta quando se verifique:

1. O arrendatário apresente comprovativo da extinção da obrigação ao Instituto de Habitação;
2. Através da acção executiva, o senhorio já recuperou todo o dinheiro em mora;
3. Tenham decorrido 5 anos sobre a data de inclusão nos dados para consulta.

