



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

1.ª Comissão Permanente

Relatório n.º 1/IV/2011

Assunto: *Petição apresentada pela Comissão de Administração Provisória da Urbanização "Nova City", a Comissão de Administração do Edifício "U Wa" e a Comissão de Administração do Edifício "Iao Mei"- Bloco III, solicitando a revisão do regime de propriedade horizontal, a criação de um regime jurídico de transacção de imóveis em projecto ou em construção e a criação de um regime jurídico que confira poderes à Administração Pública para fiscalizar os promotores e as entidades administradoras de condomínios.*

I

Introdução

1. Em 27 de Fevereiro de 2011, a Comissão de Administração Provisória da Urbanização "Nova City", a Comissão de Administração do Edifício "U Wa" e a Comissão de Administração do Edifício "Iao Mei"- Bloco III apresentou a esta Assembleia Legislativa a petição *supra* identificada. De acordo com o relatório dos Serviços de Apoio desta Assembleia Legislativa a presente petição está conforme à disciplina fixada na Lei n.º 5/94/M, de 1 de Agosto – que fixa o regime material do exercício do direito de petição –, e com o Regimento da Assembleia Legislativa¹, tendo sido distribuída a esta Comissão, por Despacho do Presidente da Assembleia Legislativa n.º 306/IV/2011, de 23 de Março de 2011, para a respectiva apreciação.
2. Atendendo à grande complexidade e diversidade das questões carecidas de análise, a Comissão optou por requerer sucessivamente ao Presidente da Assembleia Legislativa a prorrogação do prazo fixado para a análise da referida petição - a última prorrogação fixou o prazo para a elaboração do competente relatório até 15 de Agosto de 2011.

¹ Regimento da Assembleia Legislativa da Região Administrativa Especial de Macau ("RAEM"), aprovado pela Resolução n.º 1/1999 e alterado pela Resolução n.º 1/2004 e pela Resolução n.º 2/2009.

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



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

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.

3. Nos termos do n.º 4 do artigo 13.º da Lei n.º 5/94/M, de 1 de Agosto, e do artigo 148.º, n.º 2 do Regimento a Comissão deve elaborar um relatório final, findo o exame da petição, que deve ser enviado ao Presidente da Assembleia Legislativa, do qual devem constar as sugestões adequadas.
4. Para o efeito, a Comissão reuniu em 29 de Março, 20 de Abril, 17 de Maio de 2011, 16 e 20 de Junho, 4 e 11 de Julho e 09 de Agosto de 2011, tendo contado com a presença de representantes do Executivo nas reuniões de 20 de Abril, 17 de Maio de 2011 e 16 de Junho de 2011 para proceder à análise e ao debate da referida petição.

II

Do conteúdo da petição

5. A petição *supra* referenciada foi apresentada pela Comissão de Administração Provisória da Urbanização “Nova City”, a Comissão de Administração do Edifício “U Wa” e a Comissão de Administração do Edifício “Iao Mei”- Bloco III, que alegam que é necessário proceder à revisão do regime de propriedade horizontal, à criação de um regime jurídico de transacção de imóveis em projecto ou em construção e de um regime jurídico que confira poderes à Administração Pública para fiscalizar os promotores e as entidades administradoras de condomínios.
6. Para ilustrar as insuficiências e lacunas apontadas ao regime jurídico actualmente vigente em Macau no campo da propriedade horizontal, os peticionários fizeram uma referência sumária a quatro casos exemplares relativos (i) a uma disputa sobre a administração do edifício “La Baie Du Noble”², (ii) a um processo judicial relativo à propriedade das fracções da urbanização “Nova City”³, (iii) às dificuldades encontradas para preencher o quórum mínimo⁴ para convocar uma assembleia geral do condomínio no

² Vide Petição em apreciação, págs. 4-5 da versão portuguesa.

³ Vide Petição em apreciação, págs. 5-6 da versão portuguesa.

⁴ Nos termos legais actualmente vigentes, em regra, as deliberações em assembleia geral do condomínio são tomadas por mais de metade do valor total do condomínio em primeiro



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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the Chinese characters '美' and '天'.

edifício “U Wa”, edifício que abrange cerca de dois mil fogos⁵ e (iv) a um conflito no edifício “Grandeur Heights”, onde a entrega das chaves das fracções aos proprietários teria ocorrido apenas após os proprietários terem sido pressionados a assinar um contrato de administração predial⁶.

7. Com base nos factos relatados nestes quatro casos exemplares os peticionários passaram a sustentar a necessidade de introduzir um conjunto de alterações legislativas no campo da propriedade horizontal.
8. Sobre o **primeiro ponto da petição**, relativamente à necessidade da revisão do regime de propriedade horizontal previsto no Código Civil é afirmado que *“O actual “Código Civil” entrou em vigor em 1999, antes da transferência de soberania, e os diversos regimes jurídicos, consagrados no Código, são provenientes do Código Civil de 1966, nomeadamente o de propriedade horizontal, que, por seu turno, está em desarticulação com a realidade social, por isso é necessário proceder à respectiva revisão”*.
9. Uma vez que do ponto de vista dos peticionários, para reforçar as garantias na compra e venda de imóveis, se deveria *“Definir a relação entre o proprietário, o titular do direito de retenção e o promitente-comprador; Definir, claramente, que, na gestão dos assuntos normais (por exemplo: direito para eleger os titulares da administração do condomínio), o titular do direito de retenção, o promitente-comprador e os demais interessados são equiparados ao condômino, gozando dos mesmos direitos deste último”*.
10. Os peticionários afirmam ainda que *“Em Hong Kong e na China, o*

convocatória e por pelo menos um quarto do valor total do condomínio em segunda convocatória (artigo 1347.º, n.ºs 1 e 3 do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto). Cada condomínio tem na assembleia tantos votos quanta a percentagem ou permissão atribuída à sua fracção ou fracções (artigo 1347.º, n.º 2 do Código Civil). Em certas circunstâncias permite-se que se prescindam destes quóruns, na segunda convocatória, sendo as deliberações votadas pela maioria dos votos dos condóminos presentes, independentemente do valor que estes representam no valor total do condomínio, nomeadamente quando a assembleia vise aprovar o regulamento inicial do condomínio, quando este seja obrigatório, ou para a aprovação anual das contas e do projecto de orçamento anual (artigo 1347.º, n.º 4 do Código Civil).

⁵ Vide Petição em apreciação, pág. 6 da versão portuguesa.

⁶ Vide Petição em apreciação, págs. 6-7 da versão portuguesa.



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

美

proprietário receberá do promotor um título de prova do direito de propriedade sobre a fracção, sempre que o proprietário tiver celebrado o contrato de compra com o promotor e efectuado o respectivo pagamento. Por isso, deve eliminar-se o termo “comunicação por escrito” fixado no artigo 1343.º, isto é, o promitente-comprador é presumido como proprietário, sempre que o mesmo, segundo o contrato, tenha efectuado o pagamento total do preço da fracção e adquirido o direito de utilização da mesma”.

11. *É ainda sugerido que se venha a “Definir o período de demora entre a celebração do contrato-promessa e a celebração da escritura pública e, no caso de incumprimento do referido prazo, o promitente-vendedor (promotor) terá o dever de indemnizar o promitente-comprador; Definir, claramente, que o cargo de administrador pode ser desempenhado pelo titular do direito de retenção, promitente-comprador ou quaisquer indivíduos com legitimidade para tal, uma vez que o IH apenas considera que os proprietários podem ser eleitos como administradores, na Assembleia Geral”.*
12. *Para além de se “Atribuir personalidade jurídica à Assembleia Geral de Condóminos e à respectiva Administração, definindo, para o efeito, o regime de registo da Assembleia Geral de Condóminos”.*
13. *E ainda “Rever a forma e os trâmites para a convocação da Assembleia Geral, uma vez que, actualmente, existem muitos arranha-céus e complexos habitacionais, o que exige uma forma de gestão plenamente diferente da dos anos 60 do século passado, no qual predominavam prédios baixos com 5 pisos e cada piso continha, apenas, 2 fogos. Veja-se o caso da urbanização “Nova City”, que, como se trata dum complexo habitacional que contém mais de quatro mil fracções, é difícil convocar 25% dos proprietários. Face a esta situação, é necessário rever os actuais preceitos que regulam o quórum. Em Hong Kong, a quota mínima para a constituição da Assembleia Geral dos Condóminos é de 10% e, para a convocação da reunião, apenas é necessário colocar a respectiva carta na caixa postal ou na fracção de cada proprietário e não é preciso enviá-la*



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

através de carta registada ou em mão”.

14. Bem como “Clarificar a relação entre a Assembleia Geral de Condóminos e a entidade administradora do condomínio”.
15. Além de “Quanto ao regime de administração complexa, definir a relação entre o colégio de administrações e a respectiva Assembleia e as administrações dos subcondomínios e as respectivas Assembleias”.
16. E ainda “Rectificar as divergências de redacção entre a versão chinesa e a portuguesa, por exemplo, no artigo 1372.º, a expressão “可向...” surge, na versão portuguesa, como “cabe recurso” ; este termo, na versão chinesa, significa que pode ou não recorrer e, na versão portuguesa, tem um sentido de obrigatoriedade”.
17. E finalmente “Definir a obrigatoriedade de registo do contrato-promessa, para evitar o aumento dos preços dos imóveis devido a especulação”.
18. Sobre o **segundo ponto da petição**, relativamente à necessidade da criação de um novo regime jurídico para a compra e venda de novos edifícios e de fracções autónomas de edifícios em construção foi dito que “A lei vigente regula apenas as especificações explicativas da venda de fracções autónomas de edifícios em construção, mas sem qualquer diploma legal para monitorização e controlo. Esta situação traz altos riscos para os compradores, no caso de entrega de uma fracção com características que não correspondam às do modelo, como “a área da fracção autónoma que não esteja em conformidade com a do andar modelo”, “fracção sem acabamentos”, “edifício com construção suspensa”, e, se o promotor imobiliário se pusesse em fuga, os respectivos compradores não saberiam o que fazer. Mesmo que recorressem à via judicial, muitas despesas e tempo seriam desperdiçados nos procedimentos judiciais, sem solução certa, por isso, realmente, não há um mínimo de garantia para os compradores. Uma vez que não há entrega da fracção autónoma devidamente construída, não será prematuro falar de administração do edifício? É por isso que o Conselho de Consumidores

美

Handwritten signatures and initials on the right margin.



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

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'M', a vertical signature, and several other marks.

nunca aconselhou a aquisição de fracções num imóvel em construção, para evitar conflitos posteriores”.

19. E também afirmado que *“Face à referida situação, e por ser necessário aperfeiçoar o respectivo regime jurídico, sugerimos ao Governo que consulte o regime de autorização de venda antecipada de novos prédios e de fracções autónomas de edifícios em construção, das zonas vizinhas, reforçando, deste modo, a fiscalização dos promotores e dos dados divulgados relativos aos novos edifícios e fracções autónomas de edifícios em construção, no sentido de os compradores interessados poderem, antes do pagamento do sinal, conhecer, de forma detalhada, as informações do projecto de investimento e os processos de compra e venda, mediante a publicidade da imprensa, folhetos de venda e lista dos preços dos promotores imobiliários. Estas informações devem constar nos contratos de promessa de compra e venda”.*

— 20. E é ainda entendido que *“Para além disso, alguns promotores, para aumentar as transacções das fracções dos seus edifícios, costumam realizar feiras de venda fora de Macau, para que as pessoas do exterior possam escolher e comprar, suscitando, assim, a dúvida, quanto a essas actividades serem reguladas e controladas por legislação de Macau ou pelos respectivos serviços competentes do exterior. Esta questão merece a nossa consideração”.*

21. Sobre o terceiro ponto da petição, relativamente à necessidade da criação de um regime jurídico sobre a fiscalização das entidades promotoras e administradoras de condomínio foi afirmado que *“Como os actuais diplomas legais não fiscalizam as entidades promotoras e administradoras de condomínios, estas começam logo a operar, após o tratamento do registo da data de início de actividade. Quando surgem conflitos entre os proprietários e as entidades promotoras e administradoras de condomínios, se as últimas adoptarem uma atitude de não colaboração, o Governo não consegue, então, resolver aqueles conflitos, mesmo com uma intervenção activa, o que significa que não consegue concretizar o poder público”.*



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

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large '3' at the bottom.

22. E ainda que “Nos últimos anos, algumas administradoras de condomínios, sem consentimento dos proprietários, chegaram a gastar o dinheiro do Fundo Comum de Reserva, causando grandes prejuízos económicos aos proprietários. Assim, há toda a necessidade de se criar um regime de autorização administrativa, para que aquelas apenas possam operar depois da obtenção duma licença”.
23. Tendo também afirmado que “Em face da elevação dos conhecimentos jurídicos dos residentes e do incentivo aos proprietários, efectuado pelo Governo nos últimos anos, para a criação de comissões de administração, muitos proprietários pretendem ter, nos respectivos edifícios, as referidas comissões criadas, para elevar a qualidade da administração predial. No entanto, as entidades promotoras e as suas empresas de administração entendem que a criação dessas comissões vai prejudicar os seus interesses. Em Macau, a definição de “administração” é diferente da consagrada no Código Civil oriundo da Europa, isto é, a “administração” é vista, em Macau, como um negócio. Mesmo que a qualidade da administração seja má ou revele falta de transparência, os proprietários, sem outro remédio, aceitam-na. E é por isso mesmo, que as empresas de administração relacionadas com os promotores acham que a criação de comissões de administração vai prejudicar os seus interesses. Assim, envidam todos os seus esforços para impedir, através de diversas formas, a criação dessas comissões pelos proprietários, ou até lhes impedem a realização de reuniões para a discussão de questões”.
24. E que se entende que “As exigências dos proprietários às empresas de administração têm vindo a elevar-se. No entanto, são cada vez mais as discrepâncias verificadas na qualidade das empresas de administração. Assim, são cada vez mais os casos de conflito entre proprietários e empresas de administração”.
25. Tendo-se concluído que “Actualmente, não existem diplomas legais que fiscalizem as entidades promotoras e as empresas de administração. Essas entidades e empresas necessitam, apenas, de fazer uma inscrição



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large '3' at the bottom.

nas Finanças para começar o seu negócio. Assim, nos últimos anos, alguns proprietários têm vindo a detectar que as suas empresas de administração têm vindo a utilizar, sem consentimento da assembleia dos condóminos, o dinheiro todo do Fundo Comum de Reserva. Apesar dos proprietários terem participado à Polícia, os responsáveis das empresas já fugiram de Macau. E, como o capital social da empresa é apenas de 25 mil patacas, o dinheiro reavido através do procedimento de falência é insignificante. Nos últimos anos, são raros os casos de "prédios por concluir", mas isto não significa que tal não vá, de certeza, ocorrer. Assim, há toda a necessidade de se legislar sobre a matéria, como, por exemplo, no que respeita ao valor do capital social das empresas, à qualidade do pessoal de administração e às cauções para as instalações e licenças, etc.. Na China Continental, existem diplomas legais para a matéria de fiscalização e, em Hong Kong, está neste momento a decorrer o processo de auscultação de opiniões para se proceder aos trabalhos legislativos sobre a matéria. Assim, Macau deve, tal como os territórios vizinhos, elevar a qualidade de gestão".

III

Âmbito e forma dos trabalhos da Comissão

26. Do exposto resulta que a petição em análise se desdobra em longas considerações e várias sugestões de alteração legislativa que incidem sobre três matérias distintas no campo da regulação da propriedade horizontal em Macau, qualquer uma delas de assinalável dificuldade técnica e grande importância política, o que torna a sua apreciação conjunta, por via de uma única petição, particularmente complexa.
27. Entendeu a Comissão, por isso, após cuidadosa análise, que seria mais proveitoso procurar analisar cada uma das três matérias separadamente, tendo em atenção as preocupações expostas pelos peticionários
28. Esta abordagem é recomendável também porque se veio a verificar que há trabalhos legislativos preparatórios em curso no Governo, que em função



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

美

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and a number '3' at the bottom.

de cada temática, estão a cargo de entidades públicas diversas.

29. Assim, o primeiro tema, relativo à revisão do regime de propriedade horizontal previsto no Código Civil, está a ser acompanhado pela Direcção dos Serviços de Reforma Jurídica e de Direito Internacional⁷.

30. Por sua vez, o segundo tema, sobre a criação de um novo regime jurídico para a compra e venda de novos edifícios e de fracções autónomas de edifícios em construção, está em estudo pelo Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário⁸, que é composto por representantes de vários Serviços Públicos da RAEM.

31. Enquanto que o terceiro tema, que trata da criação de novo um regime jurídico sobre a fiscalização das entidades promotoras e administradoras de condomínio se encontra em estudo pelo Instituto de Habitação⁹.

— 32. O acompanhamento destas temáticas por estas várias entidades públicas e a própria complexidade da matéria recomendava que a Comissão se ocupe destes vários assuntos, na medida do possível, individualmente.

33. Este modelo de trabalho levou à realização de várias reuniões com representantes do Executivo com uma agenda delimitada, procurando, tanto quanto possível, apenas cuidar de um dos três temas de cada vez.

34. O presente relatório segue o modelo de trabalho adoptado e irá analisar separadamente cada uma das três temáticas peticionadas.

⁷ Vide Regulamento Administrativo n.º 22/2010.

⁸ Grupo de Trabalho criado pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 178/2010.

⁹ Vide Regulamento Administrativo n.º 24/2005.



IV

**Análise da eventual necessidade da revisão do
regime de propriedade horizontal previsto no
Código Civil**

35. O primeiro ponto suscitado pelos peticionários e que carece de análise é o da eventual necessidade da revisão do regime de propriedade horizontal que actualmente se encontra regulado no Código Civil.
36. Como já foi referido, a revisão do regime de propriedade horizontal previsto no Código Civil, está a ser acompanhada pela Direcção dos Serviços de Reforma Jurídica e de Direito Internacional.
37. Para melhor dar a conhecer os trabalhos desenvolvidos e que se encontram ainda em fase de planeamento legislativo foi feita uma apresentação pela Direcção dos Serviços de Reforma Jurídica e de Direito Internacional sobre a revisão do regime de propriedade horizontal.
38. A apresentação abordou quatro aspectos: (1) o trabalho em curso do grupo especializado encarregado de estudar a revisão do regime de propriedade horizontal; (2) os principais problemas até agora identificados no que diz respeito ao regime de propriedade horizontal vigente; (3) a segunda fase de inquérito e consulta pública que se encontra prevista para ser realizada depois da entrega do relatório do grupo especializado; e (4) o rumo a ser definido na revisão do regime de propriedade horizontal.
39. Em primeiro lugar, foi esclarecido que o grupo especializado foi constituído no âmbito do Conselho Consultivo para a Reforma Jurídica.
40. E que este grupo especializado está presentemente a realizar um conjunto de estudos preparatórios que integram aspectos teóricos e práticos sobre vários aspectos do regime de propriedade horizontal actualmente em vigor.
41. Estes estudos preparatórios já se encontram parcialmente concluídos, tendo sido feito um apanhado dos principais problemas encontrados em

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



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

Macau aquando da aplicação do regime previsto no Código Civil e respectiva legislação complementar, tendo em conta as opiniões da população, especialistas e profissionais da área e de pessoal académico.

42. Pelo que se procedeu a uma auscultação de várias entidades públicas e associações representativas do sector, nomeadamente tendo sido ouvido o Instituto de Habitação, a Associação de Administração de Propriedades de Macau, a Associação de Profissionais do Sector da Administração de Propriedades de Macau, a Associação Geral dos Moradores e vários representantes dos órgãos de administração de alguns edifícios.

43. O grupo especializado realizou ainda um levantamento em sede de direito comparado para procurar compreender o regime jurídico da propriedade horizontal nos ordenamentos jurídicos de outras regiões e países.

44. Neste momento, o grupo especializado já identificou nove problemas que merecem ponderação em sede de eventual alteração legislativa que são: (1) o regime de convocação da assembleia de condóminos; (2) o regime de funcionamento da assembleia de condóminos; (3) a natureza jurídica da assembleia de condóminos; (4) o regime de gestão do condomínio; (5) o regime do fundo comum de reserva; (6) o regulamento de administração do condomínio; (7) o funcionamento dos órgãos de administração do condomínio; (8) as despesas do condomínio; e (9) o regime jurídico para a actividade de administração de propriedade horizontal e para o exercício da profissão de administrador de propriedade horizontal.

45. No que diz respeito à convocação da assembleia anual de condóminos alguns dos problemas identificados estão associados com a maioria de 10% para realizar uma assembleia de condóminos¹⁰, que será difícil de obter nos prédios de maior dimensão, e com o uso do meio de carta registada¹¹ como modalidade de comunicação aos condóminos da

¹⁰ A assembleia geral do condomínio ocorre anualmente em Janeiro de cada ano quando convocada pela administração para aprovar as contas do último ano e o orçamento das despesas do próximo ano ou ainda extraordinariamente quando convocada pela administração ou por condóminos que representem um décimo do valor total do condomínio (artigo 1344.º, n.ºs 2 e 3 do Código Civil).

¹¹ A assembleia geral do condomínio é convocada por meio de carta registada enviada pelo



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

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

convocatória.

46. No que reporta ao regime de funcionamento da assembleia de condóminos foram encontrados problemas práticos com a correcta contabilização da quota de cada condómino no valor total do condomínio para efeitos de votação proporcional¹², decorrentes da dificuldade histórica no registo dos parques automóveis e de por vezes não haver local adequado para a realização da assembleia de condóminos, sobretudo quando envolve um número muito elevado de condóminos, como ocorre nos prédios de grande dimensão.
47. Sobre a natureza jurídica da assembleia de condóminos a questão passa por se considerar ser eventualmente conveniente reconhecer personalidade jurídica a esta entidade representativa dos condóminos, nomeadamente atendendo às dificuldades que muitas vezes surgem para abrir uma conta bancária em nome da assembleia de condóminos¹³.
48. Sobre o regime de gestão do condomínio a questão terá que ver com o problema da correcta delimitação das partes comuns do condomínio¹⁴ quando se faça uso do regime de administração complexa¹⁵.
49. No que se refere ao regime do fundo comum de reserva¹⁶ foram detectadas dificuldades práticas no funcionamento deste fundo devido a dívidas e atrasos no pagamento das despesas de administração do

menos 10 dias antes da data marcada para a assembleia geral (artigo 1345.º, n.º 1 do Código Civil).

¹² Ainda que tal seja um problema prático de desconhecimento pelos condóminos dos seus direitos de propriedade dado que o regime jurídico já actualmente determina que as fracções autónomas sejam individualizadas nos títulos constitutivos da propriedade horizontal com menção do valor relativo de cada fracção e da percentagem do valor total do condomínio (artigo 1318.º, n.º 1 do Código Civil).

¹³ Esta questão poderia ser também resolvida por uma intervenção da Autoridade Monetária de Macau a quem incumbe zelar pelo regular funcionamento e exercer a supervisão do sector bancário.

¹⁴ As partes comuns do condomínio estão previstas no artigo 1324.º do Código Civil.

¹⁵ Esta questão parece ser sobretudo prática e estar relacionada com diferendos nos prédios de maior dimensão sobre a distinção entre o âmbito das partes comuns dos subcondóminos (artigo 1365.º do Código Civil) e das partes comuns de todo o condomínio (artigo 1366.º do Código Civil).

¹⁶ O fundo comum de reserva encontra-se previsto no artigo 1333.º do Código Civil.



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

condomínio pelos condóminos e à necessidade de reforçar a regulação jurídica para seu funcionamento¹⁷, nomeadamente no que diz respeito à boa utilização das verbas, regime de fiscalização e regime sancionatório.

50. No que diz respeito ao regulamento de administração do condomínio¹⁸ a questão passa pela falta de regulamento de administração de condomínio verificada na maioria dos edifícios¹⁹ e pelo desconhecimento de grande parte dos condóminos sobre o conteúdo do regulamento de administração de condomínio que muitas vezes é elaborado pelo promotor²⁰.

51. No que se reporta ao funcionamento dos órgãos de administração do condomínio a problemática está relacionada com a fiscalização dos órgãos de administração, nomeadamente no que diz respeito às despesas de funcionamento e mandato dos órgãos de administração.

52. Outra questão em estudo passa pelo estatuto jurídico dos órgãos de administração, estando a ser ponderado se poderá eventualmente ser vantajoso que os mesmos possam vir a ter personalidade jurídica²¹.

53. Sobre as despesas do condomínio as principais questões em análise estão relacionadas com as dificuldades práticas que muitas vezes se verificam na cobrança das receitas e com o controlo das despesas de condomínio²²,

¹⁷ Actualmente compete à assembleia geral do condomínio estabelecer as regras de gestão do fundo comum de reserva, o qual pode ser depositado em instituição bancária e que salvo deliberação em contrário da assembleia geral do condomínio a gestão do fundo cabe à administração do condomínio, nos termos definidos pela assembleia geral do condomínio (artigo 1333.º, n.ºs 3 e 4 do Código Civil).

¹⁸ O regulamento do condomínio encontra-se previsto no artigo 1340.º do Código Civil.

¹⁹ O regulamento do condomínio é obrigatório nos prédios com mais de dez condóminos e regula o uso, a segurança e a conservação das partes comuns (artigo 1340.º, n.º 1 do Código Civil).

²⁰ O regulamento do condomínio é elaborado, aprovado e modificado pela assembleia geral do condomínio (artigo 1340.º, n.º 2 do Código Civil), mas a sua modificação requer uma deliberação aprovada por um número de condóminos que represente mais de metade do valor total do condomínio (artigo 1340.º, n.º 5 do Código Civil), o que poderá ser difícil nos prédios de maior dimensão.

²¹ Ao abrigo do regime actualmente vigente não se reconhece personalidade jurídica à administração, mas apenas uma personalidade judiciária limitada, sendo admitido que surjam em litígio em representação dos condóminos ou dos interesses do condomínio no exercício das suas funções (artigos 1352.º, n.º 2, 1357.º, n.º 1, alíneas i) e j) e 1359.º do Código Civil).

²² Entre as funções da administração encontra-se a cobrança das receitas e efectuar as despesas de condomínio, bem como exigir dos condóminos a sua quota-parte das despesas

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large '3' at the bottom.



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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters '美' and '3'.

que muitas vezes resultam em processos judiciais²³.

54. Esta questão passa também pela determinação da quota-parte das despesas de condomínio de cada condómino, atendendo às diferentes tipologias do edifícios²⁴ e à dificuldade de quantificar a contribuição das lojas e parques de estacionamento para as despesas do condomínio²⁵.

55. No que se refere ao regime jurídico para a actividade de administração de propriedade horizontal e para o exercício da profissão de administrador de propriedade horizontal a problemática em análise passa pela definição dos requisitos legais para a actividade de administração de condomínio e pela elaboração do regime de fiscalização da administração de prédios.

56. Em Março de 2011 foram realizados inquéritos de rua em diversas zonas de Macau para procurar auscultar a população sobre o regime de administração de condomínios e os problemas que se têm vindo a verificar.

57. Esta matéria está também a ser estudada pelo Instituto de Habitação, estando esta entidade a elaborar um regime jurídico para o licenciamento e fiscalização das entidades administradoras de condomínios.

58. A Direcção dos Serviços de Reforma Jurídica e de Direito Internacional pretende que o grupo especializado constituído no âmbito do Conselho Consultivo para a Reforma Jurídica possa concluir o seu relatório até ao final do presente ano e depois pretende preparar uma segunda fase de consulta pública com base nesse relatório.

59. O relatório do grupo especializado deverá procurar oferecer soluções para os vários problemas que foram identificados e preparar o articulado de um

aprovadas (artigo 1357.º, n.º 1, alíneas d) e e) do Código Civil).

²³ A administração deve instaurar acções judiciais para obter a cobrança da quota-parte das contribuições devidas ao condomínio pelos condóminos (artigo 1357.º, n.º 1, alínea i) do Código Civil).

²⁴ Esta questão parece resultar de um registo deficiente da propriedade de cada condómino.

²⁵ As despesas relativas às partes comuns do condomínio que sirvam apenas alguns dos condóminos devem ficar a cargo apenas destes (artigo 1332.º, n.º 2 do Código Civil). Por exemplo, se uma loja não fizer uso do elevador do edifício não deve suportar as despesas de manutenção do mesmo.



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

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' and several other marks.

anteprojecto legislativo para a revisão do regime da propriedade horizontal.

60. A segunda fase de consulta pública deverá ocorrer no próximo ano e deverá ter como base o articulado do anteprojecto preparado pelo grupo especializado, que deverá ser disponibilizado para recolha de opiniões.
61. Concluída esta segunda fase de consulta pública deverá ser aperfeiçoado o anteprojecto e reconsideradas as opções legislativas em apreciação.
62. Não existe ainda uma data prevista para a conclusão deste estudo.
63. Estando ainda em aberto a opção legislativa por alterar pontualmente o regime de propriedade horizontal previsto no Código Civil ou preparar um anteprojecto de uma nova lei avulsa que regule estas questões.
64. Tendo constatado que os trabalhos preparatórios estão numa fase inicial, não existindo ainda um articulado que possa ser consultado, nem opções tomadas em sede legislativa sobre como se pretende rever o regime de propriedade horizontal actualmente previsto no Código Civil.
65. A Comissão sugere ao Governo que os trabalhos em curso sejam acelerados, dado que os estudos preparatórios se vão arrastando por demasiado tempo e se trata de uma matéria importante para a vida da população.
66. Ainda que a Comissão reconheça que se trata de matéria complexa tanto do ponto de vista técnico, como das opções políticas a serem adoptadas.
67. A Comissão chamou também a atenção do Governo que neste momento se tem verificado muitos conflitos relacionados com disputas sobre o controlo da administração do condomínio de prédios de grande dimensão.
68. Sendo que estes conflitos muitas vezes acabam por ter que ser resolvidos em tribunal, onde muitas vezes os processos judiciais se arrastam.



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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters '美' and 'A', and several illegible signatures.

69. Pelo que é importante ponderar se as soluções actualmente previstas no Código Civil são adequadas para regular o regime de administração dos prédios de grande dimensão, onde há centenas de fracções autónomas.
70. Uma vez que o actual regime dos quóruns e das maiorias pode ser difícil de funcionar bem, em termos práticos, nestes grandes prédios.
71. E é também necessário reforçar a divulgação do regime jurídico vigente, para que os condóminos conheçam os seus direitos e deveres²⁶ no que diz respeito ao regime de administração do condomínio.
72. Dado que muitos conflitos parecem resultar do incumprimento das regras previstas no Código Civil no que diz respeito à administração dos prédios.
73. Conforme acontece com o fundo comum de reserva, onde muitos problemas passam pela administração do condomínio nem sempre respeitar o regime legal vigente que determina que um décimo das despesas certas de condomínio devam ser postas de parte para constituir um fundo comum de reserva para despesas de manutenção imprevistas.
74. Outro problema é o grande número de processos judiciais em curso relativos à cobrança dos encargos para as despesas de condomínio, dado que se verifica que nem sempre os proprietários cumprem devidamente o seu dever de contribuir para as despesas comuns do prédio.
75. Aparentemente, sobretudo no novo Juízo de Pequenas Causas Cíveis²⁷ do Tribunal Judicial de Base parecem dar entrada demasiados processos judiciais para a cobrança de despesas de condomínio em dívida²⁸, por isso há necessidade de criar as condições para responderem rapidamente aos conflitos relacionados com os prédios.

²⁶ Vide, entre outros, artigos 1330.º e 1331.º do Código Civil.

²⁷ Criado pela Lei n.º 9/2004 que alterou a Lei de Bases da Organização Judiciária.

²⁸ A acta da reunião da assembleia geral do condomínio que deliberar o montante das contribuições devidas ao condomínio constitui título executivo contra o condómino que não pagar a sua quota-parte (artigo 1339.º do Código Civil).



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

美
AS
A
J
B
H
W
3

76. Outra questão importante é que nos prédios de grande dimensão a administração do condomínio é muitas vezes exercida por uma empresa contratada, sendo que nem sempre é pacífica a escolha deste terceiro.
77. O que leva a conflitos entre os condóminos, dado que alguns condóminos apoiam a empresa de administração do condomínio, enquanto que outros condóminos são contra essa contratação.
78. Nos prédios de grande dimensão a administração do condomínio pode implicar a gestão de valores muito elevados, sendo também possível que haja uma apreciável margem de lucro da empresa contratada.
79. Ainda que se trate de uma questão relativa à gestão de propriedade privada, parece ser necessário reforçar a fiscalização das empresas administradoras dos condomínios.
80. Um outro ponto está relacionado com o regulamento do condomínio, que o Código Civil torna obrigatório nos prédios com mais de dez condóminos²⁹, mas que na prática é muitas vezes desconhecido dos condóminos.
81. Por isso o Governo deveria reforçar a divulgação à população sobre a existência e utilidade deste regulamento, também é de ponderar vir a preparar minutas exemplares que depois poderiam ser adoptadas como regulamentos de condomínios.
82. Procurando assegurar, tanto quanto possível, que os regulamentos de condomínios sigam um certo padrão de regulação que seja adequada às necessidades que se fazem sentir em Macau.
83. Do ponto de vista dos trabalhos preparatórios em curso a Comissão sublinhou que é necessário reforçar a coordenação entre a Direcção dos Serviços de Reforma Jurídica e de Direito Internacional, o Instituto de Habitação e outras entidades públicas.

²⁹ Vide artigos 1340.º e 1364.º do Código Civil.



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a vertical line, and several smaller signatures below.

84. A Comissão entende também que é necessário trabalhar com base numa calendarização clara, que permita um uso racional dos recursos públicos e evite que os estudos preparatórios se arrastem sem produzir efeitos úteis.
85. A Comissão espera que o relatório do grupo especializado, a ser produzido até ao final de 2011, integre um estudo aprofundado de direito comparado, que tenha em atenção o regime jurídico aplicado nas regiões vizinhas e noutros ordenamentos jurídicos de referência, nomeadamente em Hong Kong, Singapura, Taiwan, Alemanha e Portugal.
86. Devendo este estudo aprofundado de direito comparado procurar não apenas se limitar a apresentar o regime jurídico vigente no conjunto de ordenamentos jurídicos de referência, mas vir a apreciar a adequação dos sistemas em análise e os problemas que se verificam na prática.
87. A Comissão espera que este estudo de direito comparado seja divulgado na segunda fase da consulta pública, a ocorrer em 2012, para que a população e os profissionais do sector tenham acesso a estes dados.
88. A Comissão entende que é necessário acelerar os trabalhos em curso e apelou para que Direcção dos Serviços de Reforma Jurídica e de Direito Internacional desenvolva os maiores esforços possíveis neste sentido.

V

Análise da eventual necessidade da criação de um novo regime jurídico para a compra e venda de novos edifícios e de fracções autónomas de edifícios em construção

89. O segundo ponto suscitado pelos petiçãoários e que carece de análise por esta Comissão é o da eventual necessidade da criação de um regime jurídico para a compra e venda de novos edifícios e de fracções autónomas de edifícios em construção.



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

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large '3' at the bottom.

90.No que respeita a esta temática é de referir que quando a Comissão começou a apreciar a presente petição constatou que estava ainda em curso um processo de consulta pública do regime jurídico que regulamenta a compra e venda de fracções autónomas de edifícios em construção, que estava a ser promovido pelo Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário³⁰.

91.A consulta pública sobre o Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção ocorreu *"na esperança de através da produção deste diplomas seja possível atingir o objectivo que consiste em regulamentar o funcionamento do mercado, incrementar a transparência das transacções e melhor salvaguardar os direitos e interesses das diversas partes intervenientes"*³¹.

92. Esta consulta pública foi lançada com base numa primeira consulta sobre o Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção e do Regime Jurídico do Registo e do Notariado que ocorreu em 2007.

93.A segunda consulta pública decorreu entre 23 de Fevereiro de 2011 e 25 de Abril de 2011, tendo como base um texto com sugestões genéricas e linhas de base para uma futura alteração legislativa, mas sem facultar um anteprojecto do articulado que possa ser consultado pela população.

94.O texto da consulta pública começa por esclarecer que é frequente no mercado haver a alienação de fracções autónomas de edifícios em construção e que *"O regime jurídico de transacções de imóveis vigente em Macau foi criado principalmente para regulamentar a compra e venda de fracções autónomas já existentes, e em relação à compra e venda de*

³⁰ O texto da consulta pública disponível para consulta no sítio da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (www.dssopt.gov.mo), Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça (www.dsaj.gov.mo) e Portal Jurídico de Macau (www.macaolaw.gov.mo). A população deveria submeter opiniões ou sugestões junto da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça.

³¹ Nota informativa da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte relativa à consulta pública do regime jurídico que regulamenta a compra e venda de fracções autónomas de edifícios em construção (ver http://www.dsaj.gov.mo/iis/EventForm/DisplayEvent.aspx?Rec_Id=5478&lang=pt).



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

“fracções autónomas de edifícios em construção” tem sido aplicado o regime jurídico do contrato-promessa consagrado no Código Civil³².

95. Procurando dar resposta a este tipo de comércio de fracções ainda em construção é sugerido a criação de um regime jurídico que trate da compra e venda de “fracções autónomas de edifícios em construção”.

96. O texto sujeito a consulta pública pelo Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário pretende “Através da criação do regime de autorização de venda antecipada de “fracções autónomas de edifícios em construção”, vir a “regular os requisitos para a venda de “fracções autónomas de edifícios em construção”, no sentido de reduzir o risco de “não acabamento” dos edifícios em construção e diminuir os prejuízos para o comprador das “fracções autónomas de edifícios em construção” por alteração do projecto da construção³³.

97. Para este efeito é concretizado que “A autorização da venda de “fracções autónomas de edifícios em construção” pode apenas ser requerida, junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, após a conclusão do registo provisório da propriedade horizontal na Conservatória do Registo Predial, e depois do promotor ter obtido a licença do projecto de construção da obra global concedida pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e concluídas as obras das fundações (ou obras das fundações, da cave e da laje do piso térreo)³⁴.

98. Sendo que se sugere que “A venda das “fracções autónomas de edifícios em construção” pelo promotor do empreendimento antes de ter obtido autorização constitui infracção administrativa sancionada com multa e outras sanções acessórias³⁵.

99. O texto sujeito a consulta pública esclarece ainda que “Através da criação do regime notarial do contrato de compra e venda de “fracções autónomas

³² Vide Texto da Consulta Pública, pág. 1 da versão portuguesa.

³³ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 2 da versão portuguesa.

³⁴ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 4 da versão portuguesa.

³⁵ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 4 da versão portuguesa.



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

de edifícios em construção”, seria “atribuída ao contrato uma forma legal rigorosa, para que as transacções de “fracções autónomas de edifícios em construção” sejam mais regulamentadas e acessíveis ao público, e diminuir as situações irregulares de “pré-aquisição interna” e de especulação na compra e venda destas, garantindo que possam ser cobrados impostos, nos termos da lei, quanto a todas as transacções”³⁶.

100.O que implicaria que “O contrato de venda de “fracções autónomas de edifícios em construção” por parte dos promotores do empreendimento só produz efeitos após o reconhecimento notarial das assinaturas; se o comprador da “fracção autónoma de edifícios em construção” revender a mesma, o respectivo contrato também só produz efeitos após o reconhecimento notarial das assinaturas”³⁷.

101.E sugere também que “O contrato de venda de “fracções autónomas de edifícios em construção” por parte dos promotores do empreendimento ou o contrato de revenda de “fracções autónomas de edifícios em construção” dos compradores, não assinados de acordo com a forma legal, constitui infracção administrativa sancionada com multa”³⁸.

102.E ainda que “A assinatura do contrato de venda ou de revenda de “fracções autónomas de edifícios em construção” que não siga a forma legal, não obstante ser realizada na presença de advogados ou mediadores imobiliários, constitui infracção administrativa sancionada com multa, sem prejuízo de eventual responsabilidade disciplinar”³⁹.

103.Acresce ainda que o texto sujeito a consulta pública sugere que “Através da definição das cláusulas obrigatórias do contrato de compra e venda de “fracções autónomas de edifícios em construção”, são indicadas claramente as informações básicas, nomeadamente, as instalações comuns dos edifícios, a divisão e a área das fracções autónomas, a fim de evitar situações em que “a fracção real não estar conforme ao andar

³⁶ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 2 da versão portuguesa.

³⁷ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 5 da versão portuguesa.

³⁸ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 5 da versão portuguesa.

³⁹ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 5 da versão portuguesa.



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

modelo”; bem como clarificar os conteúdos importantes, designadamente, a forma de pagamento, a data da entrega da fracção autónoma, a responsabilidade por violação do contrato, entre outros”⁴⁰.

104. Sendo que se entende que “O contrato de venda de “fracções autónomas de edifícios em construção” por parte dos promotores do empreendimento e o contrato de revenda de “fracções autónomas de edifícios em construção” por parte dos compradores devem conter as cláusulas obrigatórias, sendo o contrato considerado inválido na falta de todas ou parte destas cláusulas”⁴¹.

105. Para além de que “O contrato de venda de “fracções autónomas de edifícios em construção” por parte dos promotores do empreendimento ou o contrato de revenda de “fracções autónomas de edifícios em construção” por parte dos compradores são sujeitos a apreciação e autorização prévias, a fim de assegurar que os mesmos contêm as cláusulas obrigatórias impostas por lei; o fornecimento de contrato que não tenha sido apreciado e autorizada para a assinatura dos compradores das “fracções autónomas de edifícios em construção” constitui infracção administrativa sancionada com multa”⁴².

106. Pretende-se ainda que “Através da criação do regime de registo predial relativo às “fracções autónomas de edifícios em construção”, seja “colmatada a lacuna da “venda múltipla de uma fracção autónoma a várias pessoas”, tornando pública a situação de venda e revenda de “fracções autónomas de edifícios em construção”⁴³.

107. Sendo que “O registo predial de compra e venda das “fracções autónomas de edifícios em construção” é obrigatório; o Cartório Notarial ou o notário público, após ter reconhecido as assinaturas nos contratos de venda ou de revenda das “fracções autónomas de edifícios em construção”, deverá enviar “as cópias destes à Conservatória do Registo

⁴⁰ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 2 da versão portuguesa.

⁴¹ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 6 da versão portuguesa.

⁴² Vide Texto da Consulta Pública, pág. 7 da versão portuguesa.

⁴³ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 2 da versão portuguesa.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large '3' at the bottom.



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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number 107 and several illegible signatures.

.Predial, a fim de se efectuar o registo de compra da “fracção autónoma de edifício em construção”⁴⁴.

108. *Pelo que “Quando um registo para a compra da “fracção autónoma de edifício em construção” não tenha sido cancelado, deve indicar-se expressamente esta situação no novo contrato de compra e venda desta “fracção autónoma de edifícios em construção”, e o novo requerimento do registo predial deve ser acompanhado de um documento comprovativo de que o facto foi notificado à pessoa que comprou anteriormente esta mesma fracção autónoma”⁴⁵.*

109. *Ao que acresce que quando “Os promotores dos empreendimentos que, antes da data da entrada em vigor da lei,” tenham vendido “uma parte das “fracções autónomas de edifício em construção” para as quais não foi emitida licença de utilização do prédio, apenas podem continuar a vender as fracções autónomas que restam após terem adquirido a devida autorização”⁴⁶.*

110. *E também que “Os promotores dos empreendimentos que antes da data da entrada em vigor da lei venderam uma parte das “fracções autónomas de edifícios em construção” para as quais não foi emitida licença de utilização do prédio, têm de entregar a cópia do contrato da “fracção autónoma de edifício em construção” vendida à Conservatória do Registo Predial, para que esta efectue o respectivo registo para a compra e venda da “fracção autónoma de edifício em construção”⁴⁷.*

111. *E que quando “Em relação aos edifícios, cujas “fracções autónomas de edifícios em construção” tenham sido vendidos “vendidas antes da data da entrada em vigor da lei, que possuam requisitos para efectuar registo provisório de propriedade horizontal, os mesmos terão de ser objecto do respectivo registo dentro de seis meses contados a partir da entrada em*

⁴⁴ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 7 da versão portuguesa.

⁴⁵ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 8 da versão portuguesa.

⁴⁶ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 8 da versão portuguesa.

⁴⁷ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 9 da versão portuguesa.



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

美

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large 'M', a signature, a vertical line, a signature, a signature, a signature, and a signature.

vigor da lei⁴⁸.

112. Pelo que se mantém “válidos os contratos de venda das “fracções autónomas de edifícios em construção” celebrados antes da data da entrada em vigor da lei, e os respectivos contratos de revenda são apenas válidos desde que as suas assinaturas tenham sido reconhecidas notarialmente”⁴⁹.

113. Ao mesmo tempo que se reconhece que “Embora as medidas agora propostas possam reforçar as garantias do comprador de “fracções autónomas de edifícios em construção”, o objecto de compra e venda de “fracções autónomas de edifícios em construção” é, afinal, uma “coisa futura”, existindo assim muitos factores indetermináveis desde o momento da compra destas, ao início da habitação e à aquisição do direito de propriedade, pelo que, o comprador deve fazer uma avaliação tendo em conta a sua capacidade financeira, e a capacidade real e a reputação do promotor do empreendimento, tomando prudentemente a decisão da compra da “fracção autónoma de edifícios em construção” e conhecendo os riscos potenciais deste tipo de compra”⁵⁰.

114. Este era, em termos genéricos, o teor e sentido da consulta pública recentemente desenvolvida pelo Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário no que respeita à futura elaboração do Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção.

115. O Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário fez um apanhado desta consulta pública junto da Comissão, dando a conhecer as suas linhas matrizes, tendo a sua intervenção reproduzido os termos da consulta pública acima expostos.

116. Tendo o Grupo de Trabalho ainda referido que realizou quatro sessões públicas de esclarecimento sobre a consulta pública em curso dirigidas ao

⁴⁸ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 9 da versão portuguesa.

⁴⁹ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 10 da versão portuguesa.

⁵⁰ Vide Texto da Consulta Pública, pág. 3 da versão portuguesa.



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

sector da construção civil, imobiliário, bancário, mediação imobiliária, junto dos representantes da União Geral das Associações dos Moradores de Macau, da Federação das Associações dos Operários de Macau, da Associação Geral das Mulheres de Macau, da Comissão de Juventude da Associação Comercial de Macau e de Associações Juvenis.

117.O Grupo de Trabalho aproveitou para dar também a conhecer as principais questões que a população suscitou ao longo da consulta pública decorrida, que se reconduziram essencialmente a que: (1) é necessário ter atenção quanto aos procedimentos e prazos para a apreciação de projectos de construção; (2) é necessário ter atenção quanto ao teor das cláusulas obrigatórias que devam ser previstas no contrato de compra e venda de fracções autónomas de edifícios em construção; (3) é necessário ter atenção à questão da proibição de aquisições informais ou internas; (4) é importante ter presente a necessidade de regular o catálogo de venda e o regime para a publicidade de prédios em construção; (5) é especialmente relevante ter em atenção a fiscalização do regular cumprimento das cláusulas obrigatórias para a compra e venda de fracções autónomas de edifícios em construção; e (6) é recomendável ter cuidado com a regulação do regime de cancelamento do registo predial em caso de incumprimento do contrato de compra e venda pelo comprador.

118.O Governo não facultou o texto do articulado do anteprojecto do Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção para consulta. Assim sendo, a Comissão não teve oportunidade de se pronunciar sobre a bondade das soluções contidas neste anteprojecto que se encontra a ser finalizado.

119.Terminada esta apresentação sobre a consulta pública a decorrer sobre o futuro Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção por parte do Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário, a Comissão achou por bem suscitar algumas questões e avançar com um conjunto de sugestões visando aperfeiçoar os trabalhos em curso.

Handwritten signatures and marks on the right margin of the page.



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

120. Em primeiro lugar a Comissão sublinhou a necessidade de dar resposta com brevidade e celeridade à necessidade de regulação sentida no mercado imobiliário de Macau, dado que é patente que há muita gente a comprar fracções ainda em construção e em muitos casos sem que o ordenamento jurídico ofereça a necessária tutela e regulação jurídica.
121. O mercado imobiliário tem vindo a funcionar de forma imperfeita e sem as necessárias garantias para os promitentes compradores, que investem as suas economias familiares na compra de uma casa ainda em projecto.
122. E que confiam nas informações dos anúncios e panfletos publicitários, que em muitos casos se tem revelado enganosas no que diz respeito às áreas e tipologias das futuras fracções autónomas a serem construídas.
123. O que leva, por vezes, a conflitos de consumo entre os promotores imobiliários e os compradores de difícil resolução e onde a intervenção do Instituto de Habitação, que procura mediar, nem sempre é suficiente.
124. Neste sentido, a Comissão, temendo uma maior demora no processo de finalização do Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção, cuja elaboração já se arrasta há vários anos, questionou que medidas o Governo irá adoptar.
125. Nomeadamente a Comissão questionou se o Governo não poderia emitir recomendações, instruções ou códigos de conduta servindo como base de trabalho para o sector enquanto o regime jurídico não é aprovado.
126. A Comissão manifestou ainda a sua preocupação com a excessiva subida dos preços no mercado imobiliário, que dificulta que a população adquira casa própria.
127. O Governo esclareceu que um dos pontos que tem dedicado grande atenção é à regulação da publicidade e dos catálogos que sejam disponibilizados para promover a venda de fracções em construção.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number 3.



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

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'AS', 'Am', and a large '3' at the bottom.

128.E também assegurar que o andar modelo que é apresentado aos compradores corresponde efectivamente aos andares depois construídos, tanto nas suas áreas e tipologias, como na qualidade dos acabamentos.

129.Tendo também em atenção que é preciso evitar as aquisições em cadeia entre os amigos do promotor imobiliário que dificultam que os compradores finais possam adquirir a fracção em construção directamente do construtor.

130.O Governo referiu que a alteração legislativa recentemente introduzida ao Imposto do Selo⁵¹, que aboliu o selo de 0,5% para as transacções intercalares⁵², visa precisamente evitar excessivas transacções especulativas.

131.E que está atento ao problema da especulação imobiliária, sendo que tomará as medidas necessárias para combater estes excessos⁵³.

— 132.O Governo esclareceu também que está a preparar com cuidado o regime transitório que irá acompanhar a criação do Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção, tendo em atenção como regular as transacções que tenham ocorrido antes da entrada em vigor deste diploma legal.

133.Tendo em conta que por razões de certeza e segurança jurídica normalmente a lei apenas dispõe para o futuro⁵⁴ e que por isso não se pretende regular transacções que tenham sido legalmente concluídas antes da entrada em vigor do novo Regime Jurídico que Regulamenta a Compra

⁵¹ Aprovado pela Lei n.º 17/88/M, de 27 de Junho, alterado pela Lei n.º 8/98/M, de 21 de Dezembro, Lei n.º 9/97/M, de 4 de Agosto, Lei n.º 8/2001, Lei n.º 18/2001, Lei n.º 4/2009 e Lei n.º 4/2011.

⁵² Através da Lei n.º 4/2011.

⁵³ Mais recentemente o imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis destinados a habitação, de 20% e 10% em caso de revenda, respectivamente, no segundo e no primeiro ano após a compra, foi aprovado pela Assembleia Legislativa em processo de urgência no dia 7 de Junho de 2011, tendo como finalidade evitar as "actividades de especulação no mercado das fracções habitacionais, de forma a assegurar um desenvolvimento saudável e sustentável do mercado imobiliário" (Nota Justificativa, pág. 1 da versão portuguesa). Este imposto especial foi aprovado pela Lei n.º 6/2011.

⁵⁴ Artigo 11.º, n.º 1 do Código Civil: "(Aplicação das leis no tempo. Princípio geral)

1. A lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroactiva, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular."



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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical signature and several smaller marks.

e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção.

134.A Comissão questionou como seria aumentada a transparência no mercado imobiliário e se a regulamentação futura iria assegurar a responsabilidade profissional dos promotores e mediadores imobiliários.

135.E procurou também saber que medidas é que podem ser tomadas quando há atrasos na construção ou as fracções construídas não correspondem ao projecto que foi facultado aos particulares aquando da compra.

136.O Governo respondeu que estas são questões importantes que estão a ser consideradas e que previsivelmente já no 3.º trimestre de 2011 o trabalho de elaboração do Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção seria concluído.

137.E que este regime jurídico iria procurar resolver estes problemas.

138.No que diz respeito aos catálogos ou publicidade enganosa o Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário irá ainda procurar informar-se junto do Conselho de Consumidores⁵⁵ sobre como aperfeiçoar o regime jurídico em elaboração.

139.O Governo referiu também que já existe regulação sobre a publicidade⁵⁶, que exige que a mensagem publicitária seja verdadeira⁵⁷ e sanciona⁵⁸ a

⁵⁵ Criado pela Lei n.º 12/88/M, de 13 de Junho.

⁵⁶ Trata-se do regime geral da actividade publicitária aprovado pela Lei n.º 7/89/M, de 4 de Setembro.

⁵⁷ Artigo 3.º da Lei n.º 7/89/M, de 4 de Setembro: "(Princípios gerais)

A mensagem publicitária deve ser lícita, identificável e verdadeira e respeitar os princípios da livre e leal concorrência e da defesa do consumidor." E Artigo 6.º, n.º 1 da Lei n.º 7/89/M, de 4 de Setembro: "(Veracidade)

1. A mensagem publicitária deve respeitar a verdade, não deformando os factos ou induzindo em erro os seus destinatários."

⁵⁸ Artigo 27.º da Lei n.º 7/89/M, de 4 de Setembro: "(Infracções)

1. As infracções ao disposto na presente lei, quando outras sanções mais graves não estejam especialmente previstas, são punidas nos seguintes termos:

(...)



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

publicidade enganosa⁵⁹, e que se ocupa da publicidade aos imóveis⁶⁰.

140.A Comissão procurou também saber se seria possível aproveitar os trabalhos já avançados do Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção para incluir também a matéria relativa à regulação e fiscalização das entidades promotoras e administradoras de condomínio.

141.O Governo referiu que o regime jurídico sobre a fiscalização das entidades promotoras e administradoras de condomínio está a ser

b) *As infracções ao preceituado nos artigos 7.º, 8.º, 10.º e 11.º, com multa entre 2 000 patacas e 12 000 patacas, ou entre 5 000 patacas e 28 000 patacas, consoante o infractor seja uma pessoa singular ou uma pessoa colectiva;*

(...)

e) *Nos restantes casos, com multa entre 800 patacas e 8 000 patacas.*

2. *O pagamento das multas não isenta os infractores da responsabilidade civil e criminal em que eventualmente se constituam em virtude das infracções cometidas."*

⁵⁹ Artigo 7.º, n.º 1 da Lei n.º 7/89/M, de 4 de Setembro: "(Publicidade proibida)

1. *É proibida toda a publicidade que, através de artificios, formas subliminares ou meios dissimuladores, induza em erro ou influencie os destinatários, sem que estes se possam aperceber da natureza da mensagem transmitida." E Artigo 10.º da Lei n.º 7/89/M, de 4 de Setembro: (Publicidade enganosa)*

É proibida a utilização de formas publicitárias que, directa ou indirectamente, por inveracidade, omissão, exagero ou ambiguidade, induzam o consumidor em erro quanto às características do bem ou do serviço."

⁶⁰ Artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M, de 4 de Setembro: "(Imóveis)

1. *A publicidade à venda de imóveis deve respeitar as seguintes condições:*

a) *Devem ser bem explicitados os prazos de entrega e as condições de venda;*

b) *É obrigatória a divulgação do nome do proprietário e da empresa construtora;*

c) *É obrigatório mencionar a área útil das unidades destinadas a venda;*

d) *É obrigatório mencionar quaisquer ónus para o comprador decorrentes da transacção, bem como a natureza e situação jurídica do terreno;*

e) *No caso de apartamentos para habitação, bem como de salas e andares para escritórios, quando as unidades apresentadas na publicidade tiverem preços diferentes por andar, deve esse facto ser mencionado e o preço referido identificar inequivocamente o que está a ser oferecido;*

f) *As fotografias ou imagens gráficas que veiculem publicidade de imóveis devem reproduzir fielmente o local em que os mesmos se erguem, não induzindo os destinatários da mensagem em erros de julgamento por perspectiva falaciosa ou ilusão óptica;*

g) *É obrigatória a indicação do número da licença de obra e o número da descrição do imóvel na Conservatória do Registo Predial.*

2. *Na publicidade emitida através de meios de radiodifusão televisiva e sonora são dispensáveis as exigências constantes das alíneas c), d), e) e g).*

3. *As acções publicitárias tendentes à captação de capitais, quer por recurso ao investimento imobiliário quer por oferecimento de títulos com quaisquer características, devem respeitar as exigências constantes do n.º 1, na medida em que lhes forem aplicáveis, não podendo, além disso, induzir o público em erro acerca das garantias oferecidas, dos valores, rendimentos ou valorizações de capital propostos e dos esquemas especiais de pagamento."*



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

desenvolvido pelo Instituto de Habitação.

142.A Comissão receia que este processo de elaboração de leis no campo da propriedade horizontal se venha a arrastar e entende que a demora legislativa já é excessiva e por isso há que acelerar os trabalhos.

143.Foi também questionado qual seria a entidade pública é que teria a seu cargo a fiscalização da qualidade da construção, nomeadamente assegurar que a tipologia, a área das fracções, os materiais utilizados, e outros aspectos relevantes correspondem aos publicitados e acordados, para proteger os promitentes compradores.

144.O Governo explicou que terá em devida consideração as opiniões da Comissão e que pretende assegurar uma maior transparência no mercado imobiliário de Macau, através da implementação de um novo regime de registo predial provisório para as fracções em construção⁶¹.

145.Para assegurar que as condições de compra são equilibradas e justas, protegendo os promitentes compradores, o Governo explicou que pretende fazer uso de cláusulas contratuais obrigatórias, que estabeleçam um regime mínimo para aquilo que pode ser acordado na compra de fracções em construção, ainda que não se possa regular tudo antecipadamente.

146.Trata-se de um modelo de uma minuta contratual obrigatória que terá que ser utilizada para os contratos de compra e venda de fracções em construção⁶² e que estabelece um conjunto mínimo de condições, regulando imperativamente e retirando à livre disposição das partes um

⁶¹ O registo provisório de prédios em construção já é actualmente admitido, nomeadamente com base em contrato-promessa de alienação, com reconhecimento presencial da assinatura dos outorgantes, e pode depois ser convertido em registo definitivo (veja-se artigos 9.º, n.º 2, 12.º, n.ºs 2 e 3, 41.º, n.ºs 1 e 3, e 43.º, n.ºs 5 e 6 do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46/99/M, de 20 de Setembro, e alterado pela Lei n.º 9/1999), mas conforme foi esclarecido é raramente utilizado dado a natureza normalmente informal das transações que tomam lugar antes da construção estar terminada.

⁶² Não foi facultado à Comissão a minuta contratual obrigatória que se encontra em preparação pelo Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário. Assim sendo a Comissão não se pode pronunciar sobre a adequação, razoabilidade ou suficiência das cláusulas contratuais que se sugerem vir a ser impostas por lei para este tipo de transacções.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the character '美' and several illegible signatures.



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical line of marks and several distinct signatures.

conjunto de aspectos centrais da compra de fracções em construção.

147. Deixando em aberto que as partes, de acordo com as regras da liberdade contratual, boa fé e em função das necessidades que se verifiquem em cada caso concreto, possam aditar as necessárias cláusulas contratuais, para além das cláusulas obrigatórias que venham a ser impostas por lei.

148. A Comissão alertou que estas medidas devem ser razoáveis, para evitar perturbar desnecessariamente o mercado e criar mais custos para o sector que se iriam provavelmente repercutir sobre os promitentes compradores.

149. A Comissão alertou ainda para que normalmente a compra de imóveis envolve o sector bancário, dado que o promotor e o comprador terão muitas vezes que recorrer a empréstimos bancários para se financiarem.

150. Fazendo uso do chamado “contrato tripartido”, onde para além do promotor (ou grande proprietário) e do comprador, também intervém o banco, que financia a transacção e se faz garantir através de hipotecas sobre os imóveis e outras garantias que sejam tidas como adequadas.

151. E que isto coloca dificuldades no campo da execução das garantias em caso de não cumprimento pelo promotor, dado que o banco normalmente beneficia de garantias reais sobre o imóvel em construção, que podem prevalecer sobre eventuais garantias que o comprador possa beneficiar.

152. No passado ocorreram casos em que os promotores imobiliários não realizaram as obras em projecto, tendo desaparecido de Macau, sem devolverem as quantias pagas pela compra das fracções em construção.

153. Nestes casos, que ocorrem normalmente em situações de crise financeira, as garantias dos bancos que normalmente existem sobre o terreno, podem enfraquecer a posição dos promitentes compradores, que muitas vezes não têm garantias que possam fazer valer para recuperar os seus créditos.

154. Outro aspecto digno de especial atenção é a possibilidade do promotor vir



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

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.

a revender um imóvel em caso de desistência por parte do comprador, o que na prática poderá ser complexo se houver um regime de registo predial provisório para a compra e venda de fracções em construção.

155.O Governo explicou que o registo predial provisório para a compra e venda de fracções em construção deverá permitir o cancelamento da compra das fracções em construção em caso de incumprimento, mas ainda não decidiu em que termos é que tal deve ser regulado.

156.Foi clarificado que actualmente a prática notarial aponta para o registo seja feito presencialmente perante as duas partes⁶³ e que por isso o seu cancelamento também deva ocorrer perante as mesmas partes.

157.Mas reconhece-se que em caso de desistência do comprador tal possa ser difícil em termos práticos, dado que o comprador poderá não estar disponível para colaborar no cancelamento do registo provisório do imóvel, e que por isso se está a ponderar vir a admitir que este novo registo provisório possa ser cancelado a pedido do promotor, apenas mediante apresentação de prova bastante da perda de interesse do comprador.

158.A solução em estudo poderá permitir que quando o comprador desista, para além da perda do sinal entregue⁶⁴, a fracção possa ser facilmente revendida pelo promotor, devendo o comprador ser informado de que o registo provisório irá ser cancelado em resultado da sua desistência.

⁶³ Artigo 41.º do Código do Registo Predial: "(Aquisição e hipoteca antes de titulado o negócio)

1. O registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária, antes de titulado o negócio, é feito com base em declaração do proprietário ou titular do direito.

2. A assinatura do declarante deve ser reconhecida presencialmente, salvo se for feita perante o funcionário da conservatória.

3. O registo provisório de aquisição ou de hipoteca pode também ser feito com base em contrato-promessa de alienação ou de oneração, com reconhecimento presencial da assinatura dos outorgantes.

⁶⁴ O regime do sinal para efeitos de garantia de cumprimento de uma obrigação encontra-se previsto nos artigos 434.º a 436.º do Código Civil. O sinal é a forma habitual de assegurar o cumprimento de um contrato-promessa, sendo que as partes normalmente aceitam que a quantia entregue como sinal ou a sua devolução em dobro funcione como montante indemnizatório em caso de incumprimento.



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

159. Não é ainda muito claro como se pretende vir a tutelar a posição do comprador nestes casos, para evitar cancelamentos abusivos do registo provisório de imóveis no Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção em estudo.
160. O Governo pretende que o Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção possa estar concluído em breve e entrar em vigor já no próximo ano.
161. O Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário clarificou que os contratos modelo, com cláusulas imperativas sobre matérias nucleares, que terão que ser adoptadas na compra e venda de fracções em construção, serão facultadas ao público, para que sejam do conhecimento da população.
162. E que se irá estudar se é possível vir a emitir instruções voluntárias⁶⁵, não vinculativas, em colaboração com o Conselho de Consumidores, para promover boas práticas no mercado imobiliário, procurando dar orientações para além das matérias que se pretendem regular por lei.
163. A Comissão entende também ser de recomendar que o Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção em elaboração deve ser rigoroso e flexível.
164. Permitindo assegurar os interesses dos pequenos proprietários, que investem as suas poupanças na compra da sua casa.
165. Evitando que situações pouco saudáveis de especulação imobiliária possam prejudicar os interesses de Macau.
166. Para esse efeito, a Comissão chama a atenção que é necessário procurar evitar que excessivas transacções intercalares, muitas vezes realizadas de

⁶⁵ Não foi esclarecido que matérias é que seriam reguladas por via destas instruções, que aparentemente visam complementar o futuro Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção e o uso de cláusulas contratuais obrigatórias.



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

forma informal e dentro de um círculo fechado de compradores, possam encarecer artificialmente o preço de mercado do imobiliário em Macau.

167.O Governo deve evitar a especulação e assegurar que os promitentes compradores possam adquirir a sua casa directamente junto dos promotores, garantindo que os seus direitos são devidamente tutelados.

168.A Comissão chama a atenção que esta matéria, relativa à compra de fracções em construção, é muito urgente e que é necessário que os trabalhos em curso sejam concluídos com grande brevidade.

169.Atendendo a que está a terminar a consulta pública sobre o Regime Jurídico que Regulamenta a Compra e Venda das Fracções Autónomas dos Edifícios em Construção e que as consultas públicas sobre esta matéria já tomam lugar desde 2006.

— 170.A Comissão entende que se trata de matéria importante para a população e que é necessário passar à fase da produção de leis nesta Assembleia o mais rapidamente possível.

VI

Análise da eventual necessidade da criação de um regime jurídico sobre a fiscalização das entidades promotoras e administradoras do condomínio

171.O terceiro ponto suscitado pelos peticionários e que carece de análise é o da eventual necessidade da criação de um regime jurídico sobre a fiscalização das entidades promotoras e administradoras de condomínio.

172.O regime da propriedade horizontal está actualmente previsto no Código Civil, regulando o funcionamento do condomínio, tocando em alguns aspectos na regulação das entidades administradoras do condomínio.

173.Mas no que respeita à regulação das entidades administradoras do



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

condomínio não existe um regime de licenciamento administrativo, que permita fiscalizar e controlar administrativamente com maior rigor a actividade das entidades promotoras e administradoras do condomínio.

174.A elaboração de novo um regime jurídico sobre a fiscalização das entidades promotoras e administradoras de condomínios está ainda numa fase de elaboração não muito avançada a cargo do Instituto de Habitação.

175.O Instituto de Habitação realizou uma apresentação à Comissão das linhas gerais e principais preocupações do anteprojecto sobre o Regime Jurídico da Actividade da Administração de Condomínio e da Profissão de Administradores de Condomínios que se encontra em elaboração.

176.A apresentação do Instituto de Habitação repartiu-se em quatro pontos: (i) regime de licenciamento, cartão profissional e requisitos aplicáveis; (ii) direitos e deveres funcionais e normativos complementares; (iii) fiscalização e regime sancionatório; e (iv) regime transitório.

177.Sobre o primeiro ponto, relativo ao licenciamento, foi esclarecido que o âmbito da actividade de gestão de condomínio se reconduz a um conceito de administração de condomínio mediante um contrato de prestação de serviços⁶⁶ no exercício de competências administrativas sobre as partes comuns de um edifício em regime de propriedade horizontal.

178.Para esse efeito, pretende-se emitir uma licença à sociedade gestora do condomínio e um cartão profissional aos trabalhadores contratados pela sociedade gestora ou pelos órgãos administradores do condomínio (quando não haja sociedade gestora, mas sejam os próprios proprietários a administrar o condomínio) e que sejam incumbidos da vigilância, segurança e controlo dos acessos às partes comuns do prédio⁶⁷.

⁶⁶ O Código Civil admite já a possibilidade da administração do condomínio ser assegurada por terceiros, através de um contrato de prestação de serviços (artigo 1356.º do Código Civil).

⁶⁷ A sociedade gestora terá que assegurar a manutenção das partes comuns do condomínio por conta dos condóminos, na proporção das suas fracções (vide artigos 1324.º e 1332.º do Código Civil); em termos similares no regime de administração complexa (artigo 1366.º do Código Civil).

Handwritten signatures and marks on the right margin of the page.



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

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' and other illegible marks.

- 179.O Instituto de Habitação esclareceu também que para a emissão da licença será necessário preencher um conjunto exigente de requisitos legais, nomeadamente que a sociedade ou agência em questão tenha sede na RAEM, que a sua designação e finalidade societária corresponda à administração de condomínios, que o capital social não seja inferior ao fixado por lei, que tenha as suas obrigações fiscais em dia, que não tenha sido declarada falida, que tenha um seguro de responsabilidade civil⁶⁸ e preste uma caução adequada⁶⁹ nos termos legais aplicáveis.
- 180.No que respeita ao capital social o Instituto de Habitação referiu que está a considerar estabelecer um capital social mínimo mais elevado do que o previsto no Código Comercial⁷⁰ para as sociedades que tenham a seu cargo a administração de prédios com grande número de fracções.
- 181.E um segundo capital social mínimo mais baixo, que eventualmente poderia ser o previsto nos termos gerais do Código Comercial, para as sociedades gestoras que tenham a seu cargo edifícios mais pequenos.
- 182.O Instituto de Habitação não quis antecipar com certeza, neste momento, ainda o valor do capital social mínimo que está a ser ponderado em sede de planeamento legislativo para efeitos deste anteprojecto.
- 183.Mas sugeriu que talvez se exigisse para as entidades promotoras e administradoras de condomínios que administrem prédios de grandes dimensões (por exemplo, prédios com mais de 600 fracções) um capital social mínimo de 600.000 patacas.
- 184.O anteprojecto em estudo requerer ainda que a sociedade gestora de condomínios tenha um responsável técnico que reúna certos requisitos legais e que os membros, gerentes e dirigentes dos órgãos societários da sociedade requerente sejam idóneos para o exercício destas funções e

⁶⁸ Parece que se pretende vir a exigir um seguro obrigatório de responsabilidade civil.
⁶⁹ Normalmente prestada por via de uma garantia bancária.
⁷⁰ Actualmente de 25.000 patacas para as sociedades por quotas (artigo 359.º do Código Comercial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 40/99/M, de 3 de Agosto, alterado pela Lei n.º 6/2000 e pela Lei n.º 16/2009) e de 1.000.000 patacas para as sociedades anónimas (artigo 393.º do Código Comercial).



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

não tenham sido declarados em situação de falência ou de insolvência, bem como que não integrem como membros, gerentes ou dirigentes os órgãos societários de uma sociedade declarada falida ou insolvente.

185.O responsável técnico do prédio deverá ser um residente na RAEM com mais de 18 anos de idade, possuir o ensino secundário complementar, ter qualificação técnico-profissional na área da gestão e administração de condomínios ou aprovação em acções de formação correspondentes desenvolvidas pela Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais, com uma carga horária mínima de 300 horas, e reunir outros requisitos.

186.Os cartões de trabalhadores do pessoal do condomínio deverão ser emitidos a pessoas com mais de 18 anos de idade, com o mínimo de seis anos de escolaridade, com aprovação no curso de certificação técnico-profissional para administradores de condomínios promovidos pela Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais, que não tenham sido condenadas por crime doloso e possuam a necessária aptidão física e mental para o exercício destas funções.

187.Sobre o segundo ponto, relativo aos direitos e deveres da sociedade gestora do condomínio durante o exercício das suas funções, foi afirmado que a sociedade gestora terá o direito de exigir a necessária colaboração aos proprietários do prédio e de receber a remuneração e outras quantias nos termos acordados no respectivo contrato.

188.Por outro lado, a sociedade gestora do condomínio terá o dever de respeitar e cumprir com as obrigações decorrentes do regime legal e contratual a que está sujeita, assegurando o regular funcionamento do condomínio e cooperando com as entidades competentes, nomeadamente com o Instituto de Habitação.

189.A sociedade gestora terá que apresentar contas e orçamentos para despesas para serem aprovadas anualmente pelos condóminos do prédio⁷¹ e manter o fundo de reserva⁷² nos termos legais vigentes

⁷¹ A assembleia geral de condomínio deve reunir-se em Janeiro de cada ano para discussão



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

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large vertical signature and several smaller ones.

190.O contrato de administração do condomínio deverá ser celebrado por escrito⁷³ e conter a identificação da sociedade gestora, incluindo o número de licença⁷⁴ e menção da sua data de validade, a referência ao prédio a ser administrado pela sociedade gestora, a descrição dos serviços acordados, as condições remuneratórias, nomeadamente o montante total e as formas de pagamento, os dados sobre o seguro de responsabilidade civil e as condições para o recurso à arbitragem⁷⁵.

191.Sobre o terceiro ponto, relativo à fiscalização e ao regime sancionatório, foi dito que a entidade competente para o efeito seria o Instituto de Habitação, que em caso de violação do regime jurídico poderia aplicar multas administrativas, sanções acessórias de proibição da actividade por períodos determinados de tempo, medidas cautelares, culminar certos comportamentos como consistindo num crime de desobediência simples⁷⁶ e eventualmente publicitar as sanções administrativas aplicáveis.

192.O anteprojecto estabelece para esse efeito um regime procedimental garantístico, assegurando o direito de recurso administrativo e contencioso, conforme é habitual para tutelar os direitos de defesa dos particulares.

193.Finalmente, o quarto ponto da apresentação do Instituto de Habitação referiu-se ao regime transitório, onde se pensa vir a admitir a emissão de

e aprovação das contas do ano anterior e aprovar o orçamento das despesas do ano em curso (artigo 1344.º do Código Civil); também assim no regime de administração complexa (artigo 1367.º do Código Civil).

⁷² O fundo comum de reserva é obrigatório e visa custear despesas imprevistas de montante elevado com a conservação de partes comuns do prédio, sendo que pelo menos um décimo das despesas certas com o condomínio revertem para esse fundo de reserva (artigo 1333.º do Código Civil). Este fundo de reserva deve ser mantido pela sociedade gestora e não pode ser utilizado para outras finalidades.

⁷³ Tal já resulta actualmente dos termos do artigo 1356.º do Código Civil.

⁷⁴ Que provavelmente será emitida pelo Instituto de Habitação.

⁷⁵ Recentemente foi criado o Centro de Arbitragem de Administração Predial pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 66/2011, que aprovou o Regulamento do Centro de Arbitragem de Administração Predial que consiste num regime especial de arbitragem, aplicável somente a um determinado conjunto de litígios na área da administração predial. Trata-se de matéria que deveria ser regulada por lei nos termos do artigo 6.º, alínea 11) da Lei n.º 13/2009. O Centro de Arbitragem é apoiado técnica e administrativamente pelo Instituto de Habitação..

⁷⁶ Nos termos do artigo 312.º do Código Penal, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 58/95/M, de 14 de Novembro, alterado pela Lei n.º 6/2001, Lei n.º 3/2006 e Lei n.º 11/2009.



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

licenças provisórias, cartões profissionais provisórios, com uma validade limitada, para permitir que as sociedades gestoras que já exercem funções e os seus empregados possam continuar a sua actividade até terem oportunidade de preencherem os requisitos exigidos pelo anteprojecto.

194. Passado um período de transição, as sociedades gestoras que já operam terão que passar a preencher os requisitos legais previstos no anteprojecto.

195. O Instituto de Habitação informou ainda a Comissão que tendo concluído uma versão provisório do Regime Jurídico da Actividade da Administração de Condomínio e da Profissão de Administradores de Condomínios irá agora passar a reunir-se com a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça e com a Direcção dos Serviços de Reforma Jurídica e de Direito Internacional para rever e ultimar o texto deste anteprojecto.

— 196. Terminada a apresentação do Regime Jurídico da Actividade da Administração de Condomínio e da Profissão de Administradores de Condomínios, o Instituto de Habitação aproveitou para fazer um apanhado dos contactos que tem vindo a desenvolver com a população.

197. Tendo feito também um apanhado da estatística relativa aos casos que na última década acompanhou, procurando colaborar e auxiliar na resolução de várias centenas de litígios relativos à gestão de prédios.

198. Fazendo também uma referência sumária ao número de casos onde o Instituto de Habitação prestou apoio às assembleias gerais do condomínio e aos condóminos nos últimos anos.

199. A Comissão aproveitou também para colocar um conjunto de questões e de sugestões de melhoria para serem devidamente tomados em conta aquando da conclusão da elaboração do anteprojecto do Regime Jurídico da Actividade da Administração de Condomínio e da Profissão de Administradores de Condomínios.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical line of marks and several distinct signatures.



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

- 200.A Comissão começou por sublinhar que entende ser necessário intervir no campo da regulamentação e fiscalização das entidades promotoras e administradoras de condomínio em Macau.
- 201.Trata-se de matéria de grande importância para a população, onde é necessário agir com celeridade e não é recomendável que os trabalhos preparatórios se arrastem durante muito tempo.
- 202.Sendo por isso desejável que os trabalhos desenvolvidos pelo Instituto de Habitação sejam concluídos, dando lugar a uma proposta de lei.
- 203.Foi feita também uma referência ao regime da administração de condomínios dos edifícios construídos ao abrigo de contratos de desenvolvimento para a habitação, nos termos do Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto.
- 204.Que estabelece um regime especial de administração em termos não muito diferentes dos que estão agora a ser ponderados para o anteprojecto do futuro Regime Jurídico da Actividade da Administração de Condomínio e da Profissão de Administradores de Condomínios.
- 205.Acresce que também o Decreto-Lei n.º 41/95/M poderia ser revisto, no contexto de uma revisão mais ampla do regime de administração de condomínios, que actualmente está parcialmente regulado no Código Civil.
- 206.O Instituto de Habitação esclareceu que o Decreto-Lei n.º 41/95/M está a ser alvo de estudos, nomeadamente com o apoio de peritos, mas que é matéria muito complexa e que levanta muitas questões.
- 207.Foi também dito que por vezes ocorrem litígios em que há uma disputa da administração do condomínio de um prédio, em alguns casos entre duas empresas de administração de condomínios, por vezes entre um grupo de condóminos e uma empresa de administração já estabelecida.
- 208.O que em alguns casos levou a demorados processos judiciais, sendo

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical line and several scribbles.



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

problemático manter uma situação de indefinição sobre quem incumbe a administração do condomínio de um certo prédio, tanto mais que os condóminos terão que optar por fazer pagamentos a uma delas.

209.Outra questão que a Comissão achou por bem sublinhar decorre da realidade social de Macau, onde os conflitos em torno da administração do condomínio muitas vezes surgem em prédios com muitas centenas, senão mesmo mais de mil, fracções. sendo que como estes complexos habitacionais mobilizam um número muito elevado de fracções e a sua gestão é complexa, é muito difícil fazer a fiscalização da gestão do prédio, havendo vantagem em ser prestada por profissionais do sector.

210.Ou onde certas partes comuns, como o clube, ginásio, piscina ou outras instalações do prédio, que à partida seriam propriedade comum do conjunto dos condóminos, por vezes são registadas em nome de apenas um único titular, que se torna o seu respectivo proprietário.

211.O que coloca consideráveis dificuldades em preencher os quóruns mínimos previstos no Código Civil, para nomear uma administração do condomínio ou afastar uma empresa de administração de condomínios.

212.Parece, portanto, recomendável ponderar cuidadosamente as percentagens impostas por lei para a formação dos quóruns mínimos, apontando-se para a sua redução em termos de razoabilidade e funcionamento dos prédios.

213.A Comissão alertou também o Instituto de Habitação para que a população tem apresentado muitas queixas relativamente aos fundos de reserva, onde muitas vezes o regime legal não é respeitado.

214.Tal resulta de uma deficiente fiscalização da utilização e gestão desses fundos de reserva, que apenas devem ser utilizados para fazer face a despesas imprevistas de montante elevado para a conservação das partes comuns do prédio, nos termos do artigo 1333.º, n.º 1 do Código Civil.

美
h
A
J
B
77
A
s
3



吳

Handwritten signature

215. Parece recomendável que para além da fiscalização que os próprios condóminos realizam, através do controlo das contas apresentadas anualmente pela administração do condomínio, haja um esforço de fiscalização por entidades públicas para evitar ilegalidades.
216. Outra possibilidade seria o próprio contrato da administração do condomínio estabelecer um conjunto de cláusulas contratuais que permitam proteger eficazmente o fundo de reserva, sendo até possível que a gestão do fundo de reserva seja confiada a uma terceira parte.
217. O que implicaria que os condóminos descontassem um montante para financiar a administração corrente e um segundo valor, perante uma outra entidade, para constituir o fundo de reserva obrigatório.
218. E o que permitiria que os condóminos pudessem determinar como o fundo de reserva é gerido, eventualmente através de uma conta poupança, que vença juros regularmente, em nome do condomínio.
219. A Comissão chamou a atenção do Instituto de Habitação para que este tenha em atenção que o novo Regime Jurídico da Actividade da Administração de Condomínio e da Profissão de Administradores de Condomínios poderá implicar mais despesas para os moradores.
220. Nomeadamente na medida em que seja imposto a obrigação legal de contratar pessoal com formação específica na área da administração do condomínio, como ocorre com o responsável técnico do prédio.
221. Tal poderá ser mais oneroso nos prédios com poucos moradores, onde este tipo de gestão profissional será mais difícil de ser financiada, nomeadamente também quando os próprios condóminos tiverem a seu cargo a administração do prédio, sem contratarem nenhuma empresa.
222. Outra preocupação suscitada pela Comissão decorre das despesas com o seguro de responsabilidade civil, que será aparentemente obrigatório, o que suscita dificuldades em se concretizar.

Handwritten signature



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

223. Sobre esta questão foi referido que por vezes não é possível evitar comprar determinadas marcas, por exemplo, nos elevadores, por tal ser imposto pelas seguradoras que operam em Macau e que não aceitam segurar elevadores de marcas que não sejam já conhecidas.
224. É importante, mas também muito caro, garantir a boa manutenção (ou mesmo a substituição regular) dos elevadores, dado que é algo que nos prédios com maior antiguidade rapidamente suscitam problemas graves.
225. O Instituto de Habitação esclareceu que o regime de licenciamento para a administração do condomínio se aplica apenas às entidades administradoras de condomínios e não aos próprios condóminos.
226. Sendo que para os prédios que são administrados pelos próprios condóminos o novo Regime Jurídico da Actividade da Administração de Condomínio e da Profissão de Administradores de Condomínios apenas exigiria um responsável técnico do prédio devidamente qualificado.
227. Eventualmente para apoiar os prédios que são administrados pelos próprios condóminos o Instituto de Habitação poderá disponibilizar cursos de formação para esse pessoal técnico que será exigido por lei.
228. Esses cursos de formação profissional poderão ser facultados pelo Instituto de Habitação ou pela Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais, conforme seja mais conveniente em cada caso.
229. Estas entidades já realizam acções de formação junto do sector, sendo por isso relativamente fácil dar-se continuidade a este trabalho formativo.
230. A Comissão referiu ainda que actualmente muitos dos porteiros trabalham em tempo parcial nos prédios, sobretudo durante a noite, sendo por isso difícil exigir um serviço de muita qualidade ou muita formação profissional.
231. É, por isso, necessário que o Regime Jurídico da Actividade da



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

Administração de Condomínio e da Profissão de Administradores de Condomínios distinga claramente entre os deveres das empresas que administram grandes prédios e a administração dos pequenos edifícios.

232. Acresce ainda que é importante manter as boas relações entre os pequenos proprietários e os grandes proprietários, assegurando que cada um cumpre os seus deveres e suporta a sua parte das despesas comuns.

233. Neste contexto, por vezes é necessário fiscalizar as entidades promotoras e administradoras do condomínio, garantindo a protecção dos pequenos proprietários, que não controlam a escolha destas entidades.

234. Tal passa também por garantir que o fundo de reserva é preservado

235. A Comissão entende que o regime jurídico vigente deve ser aperfeiçoado com grande urgência e espera que os trabalhos preparatórios que se encontram em curso sejam rapidamente concluídos.

236. E que em breve uma proposta de lei possa dar entrada na Assembleia Legislativa, permitindo vir a actualizar o regime jurídico vigente.

VII

Recomendações

237. Concluído a análise em separado das três questões suscitadas pela petição em apreciação por esta Comissão, entende-se ser oportuno formular algumas recomendações de carácter genérico.

238. Considerando que as três temáticas que foram apreciadas pela Comissão se encontram em fase de planeamento legislativo, ainda que o seu grau de finalização seja em alguns casos mais avançado do que noutros.

239. A Comissão entende que há necessidade de realizar uma revisão e actualização do regime jurídico da propriedade horizontal em Macau, que



melhor se adequê à realidade social.

240. Sabendo que estas matérias estão intimamente ligadas com o princípio fundamental da propriedade privada e o princípio da livre iniciativa privada, que merecem especial tutela no ordenamento jurídico de Macau.

241. Sublinhado a necessidade de articulação e coordenação entre o tratamento jurídico a ser dado a estas três temáticas, cuja regulação carece de uma abordagem sistemática, uniforme e coerente.

242. Reconhecendo a dificuldade técnica das matérias que carecem de tratamento, que em muitos casos estão reguladas no Código Civil, no Código do Registo Predial, Lei de Terras e outra legislação de relevo.

243. Sabendo que o Código Civil é um dos “grandes códigos”, contendo parte da disciplina estruturante do sistema jurídico de Macau, pelo que qualquer revisão deste Código deve ser feita com cautela e ponderação.

244. Não esquecendo que uma boa regulação do regime da propriedade horizontal é de grande importância para a população, sendo matéria que se reflecte directamente na qualidade de vida dos cidadãos de Macau.

245. Acreditando que o Governo irá concluir com a brevidade possível os trabalhos preparatórios em curso, conforme assumiu em reuniões com a Comissão, e submeter propostas de leis formais à Assembleia Legislativa.

246. Atendendo a que muitas das questões e sugestões se reportam às três temáticas que foram analisadas anteriormente, optou-se por formular um conjunto de recomendações gerais que se aplicam às várias matérias.

247. Neste contexto, a Comissão entende:

(1) Coordenação dos Trabalhos Legislativos. A petição em apreciação agora em análise aborda um conjunto amplo de matérias do ordenamento jurídico de Macau e os trabalhos preparatórios que agora estão a



Handwritten signatures and initials in the top right margin.

decorrer junto da Direcção dos Serviços de Reforma Jurídica e de Direito Internacional, da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, do Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário e do Instituto de Habitação. É necessário que estes estudos em curso sejam alvo de um maior esforço de coordenação e uniformização, dado que uma revisão do regime da propriedade horizontal terá que procurar regular todas estas temáticas de uma forma coerente.

Por outro lado, é necessário articular os vários trabalhos preparatórios que estão em curso no campo da propriedade horizontal, nomeadamente no que diz respeito à revisão do regime de propriedade horizontal, à criação de um regime jurídico de transacção de imóveis em projecto ou em construção e à criação de um regime jurídico de fiscalização para os promotores e as entidades administradoras de condomínios, mas que está também associada à revisão da Lei de Terras⁷⁷. Estas matérias em estudo legislativo são reconhecidamente de grande complexidade técnica e terão um impacto profundo no sistema jurídico vigente no campo dos direitos reais e regulação das relações prediais. É, por isso, necessário que o Governo tenha uma visão global do regime jurídico da propriedade horizontal e consiga articular as várias alterações legais em estudo entre si, assegurando a necessária coerência do sistema jurídico.

Handwritten signatures and initials in the middle right margin.

(2) Calendarização dos Trabalhos Legislativos. O ritmo dos trabalhos preparativos em curso no campo da propriedade horizontal deverá ser acelerado para procurar dar uma resposta mais rápida às necessidades de aperfeiçoamento do sistema jurídico. Para esse efeito, é necessário proceder a uma calendarização exigente dos trabalhos legislativos ainda pendentes e traçar metas temporais para a sua conclusão.

(3) Consultas Públicas. É necessário aperfeiçoar os mecanismos de consulta pública habituais, fazendo uso de uma calendarização rigorosa e fixação de objectivos claramente delimitados. Não é razoável que os

⁷⁷ O articulado do anteprojecto pode ser consultado no sítio da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte (ver http://www.dssopt.gov.mo/uploads/wizdownload/201102/862_70vke.pdf).



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

processos de consulta pública se sucedam durante vários anos sem que haja resultados ou conclusões que se possam retirar. As questões dos inquéritos devem ser formuladas em termos neutrais, assegurando que não influenciam ou condicionam as respostas a serem obtidas. É recomendável que as consultas públicas se façam acompanhar de um articulado provisório do anteprojecto legislativo a ser disponibilizado à população para recolha de opiniões. Os resultados das consultas públicas devem ser publicados e dados a conhecer à população.

(4) Estudos de Direito Comparado. É necessário que a revisão do regime da propriedade horizontal actualmente em curso tenha como base estudos aprofundados de direito comparado, que tenha em atenção as soluções e a prática que toma lugar nas regiões vizinhas e noutros ordenamentos jurídicos de referência, nomeadamente em Hong Kong, Singapura, Taiwan, Alemanha e Portugal.

(5) Propriedade Horizontal. A necessidade da revisão do regime da propriedade horizontal previsto no Código Civil deve ser estudada com grande cautela e ponderação, não se esquecendo que esta matéria terá que ser devidamente articulada com o previsto no Código do Registo Predial, na Lei de Terras⁷⁸ e outra legislação complementar⁷⁹.

O regime vigente não dá uma resposta adequada para regular a administração do condomínio dos prédios de grande dimensão, com um grande número de condóminos, onde as regras dos quóruns e maiorias previstas no Código Civil por vezes se tornam impraticáveis.

⁷⁸ A Lei de Terras foi aprovada pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e alterada pela Lei n.º 5/81/M, de 27 de Junho, Lei n.º 2/82/M, de 6 de Fevereiro, Lei n.º 8/83/M, de 13 de Agosto, Decreto-Lei n.º 78/84/M, de 21 de Julho, Lei n.º 8/91/M, de 29 de Julho, Lei n.º 13/91/M, de 18 de Novembro, e Lei n.º 2/94/M, de 4 de Julho. Pelo menos desde 2008 que decorrem trabalhos preparatórios para a revisão da Lei de Terras, tendo a segunda fase da consulta pública decorrida entre 15 de Dezembro de 2010 e 28 de Fevereiro de 2011. Para mais informação consultar o sítio da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte relativo à Lei de Terras: <http://www.dssopt.gov.mo/pt/home/information/id/83>.

⁷⁹ Nomeadamente no que diz respeito ao novo regime jurídico de transacção de imóveis em projecto ou em construção e ao novo regime jurídico que confira poderes à Administração Pública para fiscalizar os promotores e as entidades administradoras de condomínios que se encontram em estudo.



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

Outra questão carecida de ponderação é a necessidade do reforço da intervenção do Governo, porventura através da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, no que diz respeito à elaboração do regulamento do condomínio, sendo recomendável que se disponibilizem minutas padrão preparadas para esse efeito por uma entidade idónea que depois possam ser adoptadas e ajustadas pelos condóminos. Nomeadamente tornando obrigatório que a administração do condomínio afixe este regulamento em local público ou entregue uma cópia deste documento a cada um dos condóminos para consulta.

Porque muitos condóminos não conhecem devidamente o regime da propriedade horizontal e por consequência desconhecem os direitos e deveres a que estão sujeitos. É necessário reforçar os esforços do Governo, nomeadamente através do Instituto de Habitação, para divulgar e explicar o regime jurídico vigente à população. Este esforço de divulgação do direito vigente deve ser acompanhado por mecanismos eficazes de apoio administrativo a quem tenha dúvidas ou questões sobre o regime aplicável.

Outro ponto passa pela necessidade do reforço da fiscalização por parte do Governo, nomeadamente através do Instituto de Habitação, para assegurar que o regime da propriedade horizontal é respeitado e que os condóminos maioritários não abusam da sua posição de domínio para imporem soluções injustas ou pouco razoáveis sobre os restantes condóminos. Igualmente fonte de um elevado número de conflitos é o fundo comum de reserva, sendo que em muitos casos os montantes deste fundo se perdem aquando da mudança da administração do condomínio, e as dificuldades de cobrança das contribuições para as despesas de condomínio a serem suportadas pelos condóminos. É necessário criar condições para que através de uma intervenção activa do Instituto de Habitação se possam evitar que muitos pequenos litígios se agravem e acabem por ter que ser resolvidos em tribunal.

É também necessário fazer um estudo estatístico rigoroso para analisar o funcionamento dos tribunais, nomeadamente no que diz respeito à

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large signature at the top, a smaller one below it, and a large number '3' at the bottom.



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

resolução dos litígios prediais, ponderando que medidas podem ser adoptadas para reduzir o tempo de demora na emissão de decisões judiciais, sobretudo para processos massificados e de reduzida complexidade, como ocorre com a cobrança de dívidas por encargos do condomínio, que se arrastam por tempo excessivo nos tribunais.

(6) Compra de Fracções em Construção. O regime para a compra de fracções em construção deve ser elaborado, tanto no que diz respeito à revisão dos procedimentos de aprovação do projecto pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, como no que se reporta ao aperfeiçoamento do regime contratual para a compra e venda de fracções em construção, e ainda no que se refere ao regime do registo predial provisório da compra e venda de um imóvel futuro.

Neste sentido é de acompanhar a sugestão do Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário de procurar adoptar medidas para reduzir o risco das fracções não serem concluídas ou virem a sofrer alterações ao projecto na construção. A opção em estudo parece apontar para que se condicione os requisitos a partir dos quais é permitida a venda das fracções em construção, que deverá apenas ocorrer após o registo provisório da propriedade horizontal, tendo sido obtida a licença do projecto de construção da obra ser concedida e estando concluídas as obras das fundações. Outra sugestão em consideração passa pelo contrato de compra e venda de fracções de prédios em construção ter de fazer uso de um conjunto de cláusulas gerais obrigatórias, que garanta o equilíbrio entre as posições contratuais e a protecção das partes. Estas sugestões em estudo aparentam ser consistentes, desde que tenham em devida consideração o necessário respeito pela propriedade privada e pela liberdade de iniciativa económica dos particulares.

É necessário reforçar a protecção dos promitentes compradores na compra e venda de novos edifícios e de fracções autónomas de edifícios em construção. Tal passa por uma fiscalização mais eficaz, nomeadamente pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e

Handwritten signatures and initials on the right margin.



nomeadamente pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transporte, pelo Instituto de Habitação e pelo Conselho de Consumidores, do fiel cumprimento pelos promotores e construtores imobiliários da execução das fracções em construção de acordo com os termos publicitados e acordados entre as partes. Mas também é necessário acompanhar activamente a prática no mercado imobiliário e sancionar os casos de violação do regime legal aplicável em termos da compra e venda de fracções autónomas de edifícios em construção. É também de estimular, através da intervenção reguladora da Autoridade Monetária de Macau, a que a banca local continue a adoptar um comportamento de acompanhamento responsável da situação e capacidade financeira dos construtores imobiliários, evitando os promitentes compradores que tenham já entregue o preço para pagamento de uma fracção em construção sejam prejudicados em caso de falência destes construtores.

(7) Administração do Condomínio. É recomendável concluir com a maior brevidade possível os trabalhos preparatórios que se encontram em curso do regime jurídico sobre o licenciamento e fiscalização das entidades promotoras e administradoras de condomínios. Há efectivamente a necessidade de reforçar a fiscalização desta actividade, evitando que os condóminos sofram prejuízos resultantes de má gestão ou do desaparecimento das reservas financeiras do condomínio.

Atendendo à grande complexidade das tarefas da administração de condomínios, sobretudo nos prédios de maior dimensão, parece ser de acompanhar a opção em estudo pelo Instituto de Habitação por um regime específico de licenciamento das empresas gestoras e dos principais trabalhadores da administração de condomínios, nomeadamente os trabalhadores com responsabilidades de direcção e chefia ou que estejam incumbidos da segurança dos prédios. Igualmente consistente parece ser a opção ainda em estudo que aponta para um maior rigor no exercício da actividade de administração de condomínios, para uma maior profissionalização do pessoal de chefia e para uma melhoria do nível de formação do pessoal contratado.

美
A
J
O
P
K
L
3



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

VIII
Conclusões

A Comissão após a análise da petição conclui que:

1. Este relatório deve ser entregue a todos os Deputados e enviado ao Governo da RAEM.
2. Que é de informar os peticionantes do conteúdo deste relatório e chamar a sua atenção para a análise produzida neste relatório; e
3. É de publicar o presente relatório no Diário da Assembleia Legislativa.
4. Atendendo à complexidade da revisão dos três regimes e considerando a importância desta matéria para a segurança e qualidade de vida da habitação da população a Comissão sugere à Assembleia a continuação do acompanhamento e estudo destes assuntos.

Macau, aos 09 de Agosto de 2011.

A Comissão,

Kwan Tsui Hang
(Presidente)



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

1/1

Ung Choi Kun
(Secretário)

Kou Hoi In

Leonel Alberto Alves

Tsui Wai Kwan

Au Kam San

Sio Chi Wai

Ho Ion Sang

Chan Melinda Mei Yi



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

Exmo. Senhor

Presidente da Assembleia Legislativa da RAEM

Lau Cheok Va

A **Comissão de Administração Provisória da Urbanização “Nova City”**, ora representada pelo seu vice-presidente Hoi Weng Hong, com domicílio profissional na Taipa, na Rua de Nam Keng n.º 381, 18.º andar “B”, telefone 6683155;

A **Comissão de Administração do Edifício “U Wa”**, ora representada pelo seu presidente Loi Chong Pan; e

A **Comissão de Administração do Edifício “Iao Me” - Bloco III**, ora representada pelo seu presidente Chan Sio Wan

vêm, no exercício dos direitos atribuídos pelo artigo 4.º da Lei n.º 5/94/M, de 1 de Agosto, apresentar uma petição relativamente ao **regime de propriedade horizontal previsto no Código Civil, ao regime de compra e venda de edifícios construídos e em construção e ao regime jurídico sobre a fiscalização das entidades promotoras e administradoras de condomínio**, nos termos e fundamentos seguintes:

Se bem que o preço dos imóveis quanto mais suba, mais elevados serão os encargos notariais a pagar pela escritura de compra e venda, este facto não é o que mais preocupa os residentes, mas sim, após a emissão da licença de utilização e ocupação, o tempo de espera da celebração da escritura de



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

compra e venda, para que a titularidade passe, efectivamente, das mãos do promotor para as do comprador. É este, de facto, um problema que muito aflige os residentes, pois, para isto, é necessário aguardar de 3 a 5 anos. Segundo alguns operadores do sector imobiliário, o prazo mais rápido de realização das escrituras é de seis meses, após a emissão das licenças de utilização e ocupação, desde que reúnam todos os requisitos, exigidos para o efeito, pela Administração. Só que alguns deles, por ganância, retardam o ritmo dos procedimentos e não há uma lei que os controle.

Após a emissão das licenças de utilização e ocupação, por parte da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), o promotor não só finaliza os trâmites para a recepção da fracção por parte do comprador, mas também os procedimentos exigidos por parte da Administração, tal como a reabilitação dos impactos ambientais causados pelas obras nas zonas envolventes. Só depois disto tudo, é que a Administração avalia o imóvel e fixa os impostos a pagar pelo promotor. E, depois de satisfeitas as obrigações fiscais, é que o promotor pode pedir a celebração de escritura.

É por não haver disposições normativas que regulem todos esses trâmites, que os promotores se aproveitam deste vazio legal para delongar a celebração de escrituras, o que pode ir até vários anos, deixando, assim, os direitos dos compradores de serem salvaguardados. Enquanto não for celebrada a escritura, o promitente-comprador obriga-se a ter de registar a



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

alienação junto do promotor, caso pretenda transmitir a fracção a terceiros, mediante a exibição do contrato-promessa de compra e venda e de hipoteca com efeitos reais, ou seja, o vulgarmente chamado contrato tripartido, e de pagar 1 a 5% do preço do imóvel, a título de emolumentos.

Além disso, enquanto não for celebrada a escritura, os promitentes-compradores deparam-se, ainda, com dificuldades na constituição da administração do condomínio, logo, sem direito a supervisionar o funcionamento da entidade administradora dos condomínios ou a designar a entidade administradora dos condomínios, situação esta que os obriga a aceitar a entidade nomeada pelo promotor, mesmo que esta preste um péssimo serviço. Assim, o promotor não só pode retirar daí lucros, mas também cobrar outros encargos injustos, porque só ele é que tem “a faca e o queijo na mão”, pois é ele que fixa, sem qualquer critério científico, as taxas de condomínio e estabelece as injustas cláusulas contratuais. Onde está o princípio da igualdade? O que leva os promotores a protelar a celebração da escritura é o facto de haver muitos interesses envolvidos.

Antes do retorno de Macau à Pátria, Macau passou também por idêntica situação, resultante da recessão económica. Os promotores viam-se em dificuldades para conseguir o reembolso das dívidas contraídas junto de instituições bancárias. Em resultado, as escrituras demoravam mais de 8 a 10 anos para serem outorgadas. Com o “boom” registado no mercado imobiliário, o surgimento de insolvência parece ser um caso remoto. O prazo mais rápido



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

para a conclusão dos trâmites necessários, por parte da Administração, é de meio ano, por isso a protelação que ora surge na outorga da escritura é, essencialmente, da responsabilidade do promotor.

Com as grandes transformações registadas, nestes últimos anos, no mercado imobiliário, a consequência directa da delonga na celebração da escritura é a de haver um desajustamento entre o preço avaliado e o preço no mercado. Para a Administração, a avaliação é feita tendo em conta o preço do mercado, aquando da emissão das licenças de utilização e ocupação, só que o seu preço, depois de dois anos, independentemente da valorização ou desvalorização, já é outro.

Neste últimos anos, tornou-se cada vez mais difícil, para os residentes, adquirir a sua própria habitação e, mesmo que tenham tido essa sorte, também teriam os seus direitos lesados, por não haver uma lei que os proteja, levando a que surjam cada vez mais conflitos entre os promitentes-compradores e as entidades administradoras ou promotoras de condomínios.

Apresentamos, então, os seguintes casos, para melhor esclarecimento:

1. Disputa do poder administrativo do edifício “La Baie Du Noble”:

A empresa administradora do edifício “La Baie Du Noble”, *New Tecsam*



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

Management Company Limited procedeu, em Dezembro de 2008, a um aumento súbito de 23% nas despesas de condomínio do dito edifício, provocando o descontentamento dos proprietários das fracções e, conseqüentemente, para a manifestação de solicitações, criaram aqueles proprietários um grupo de acompanhamento. Segundo a *New Tecsam*, a razão que motivou o ajustamento das despesas de condomínio foram as grandes perdas registadas na sua conta. Posteriormente, o grupo de acompanhamento criou a sua comissão de condóminos e, de seguida, essa comissão começou a disputa do poder administrativo do edifício, com outra relacionada com a própria empresa promotora. Embora o Instituto de Habitação (IH) tenha desempenhado um papel activo na conciliação entre as duas partes, devido ao não cumprimento do acordo pela comissão de condóminos do promotor, por ter convocado uma reunião dos condóminos para tentar razoar o tal ajustamento, sem ter em consideração a objecção do IH, o que acabou por causar situações de grande conflito entre ambas as partes, no edifício, acabando o caso por ser resolvido em tribunal;

2. Por não terem as escrituras celebradas, os proprietários da urbanização “Nova City” foram acusados, num processo judicial levantado pela empresa promotora daquele edifício, de não obtenção da qualidade de proprietários.

Desde Setembro de 2006 até à presente data, a não celebração de qualquer escritura das fracções da urbanização “Nova City” e a baixa eficácia



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

dos trabalhos administrativos do escritório de advocacia impediram o exercício dos direitos legais, por parte dos proprietários, dando oportunidade ao promotor de levantar um processo judicial para acusar os proprietários de não terem a qualidade de proprietários e, conseqüentemente, de não terem o poder de convocação de reuniões extraordinárias da assembleia geral dos condóminos. Mesmo com a intervenção do IH, devido à recusa de colaboração da empresa promotora, a conciliação não surtiu nenhum efeito.

3. Dificuldades deparadas, na fase inicial, pela comissão de administração do edifício “U Wa”:

Com vista à elevação da qualidade do serviço de administração predial, os proprietários do edifício “U Wa” decidiram criar a sua própria comissão de administração. No entanto, na fase inicial de organização, encontraram dificuldades provenientes do promotor. Mais ainda, como aquele edifício abrange cerca de dois mil fogos, a criação da tal comissão não foi nada fácil. Mas a ocorrência de um caso suspeito de instalação de cinerários e de um altar de tauismo, dentro duma fracção de utilidade comercial, é que criou grande objecção no seio dos moradores. Finalmente, com a união dos proprietários, conseguiram obter o quórum (25% dos proprietários) para a convocação da assembleia geral dos condóminos e para a eleição dos membros da respectiva comissão;

4. Proprietários do edifício “Grandeur Heights” tiveram que assinar



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

o contrato de administração predial para poderem receber, formalmente, as chaves das fracções.

Os proprietários do edifício “*Grandeur Heights*” não ficaram satisfeitos com o método adoptado pelo promotor, ou seja, só depois de assinar o contrato de administração predial é que podiam receber as chaves das fracções. Mas, para os proprietários, as cláusulas do contrato não eram justas, portanto, recusaram-se a assinar o contrato. Sob a conciliação do IH, no dia 24 de Fevereiro, foi realizada uma reunião entre os representantes dos proprietários e uma empresa administradora de imóveis designada pelo promotor. Após as negociações sinceras e racionais que resultaram de duas reuniões, ambas as partes atingiram um acordo satisfatório, no que diz respeito às questões de administração predial e despesas inerentes. Porém, quanto à questão de escritura, ainda não reuniram qualquer consenso, portanto poderá, no futuro, surgir mais algum conflito na questão de administração daquele edifício;

Apesar da Administração ter afirmado, em 2006, que iria proceder aos trabalhos de revisão do “Código Civil”, é certo que os referidos trabalhos ainda se encontram numa fase de estagnação, o que terá levado ao aparecimento de vários problemas, cujas causas são as seguintes:

I. O Regime de Propriedade Horizontal constante do “Código Civil”



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

- a) O actual “Código Civil” entrou em vigor em 1999, antes da transferência de soberania, e os diversos regimes jurídicos, consagrados no Código, são provenientes do Código Civil de 1966, nomeadamente o de propriedade horizontal, que, por seu turno, está em desarticulação com a realidade social, por isso é necessário proceder à respectiva revisão.
- b) Com vista a reforçar as garantias na venda e compra de imóveis, o âmbito da revisão deve incluir, nomeadamente, os seguintes pontos:
- Definir a relação entre o proprietário, o titular do direito de retenção e o promitente-comprador ;
 - Definir, claramente, que, na gestão dos assuntos normais (por exemplo: direito para eleger os titulares da administração do condomínio), o titular do direito de retenção, o promitente-comprador e os demais interessados são equiparados ao condômino, gozando dos mesmos direitos deste último;
 - Em Hong Kong e na China, o proprietário receberá do promotor um título de prova do direito de propriedade sobre a fracção, sempre que o proprietário tiver celebrado o contrato de compra com o promotor e efectuado o respectivo pagamento. Por isso, deve eliminar-se o termo “comunicação por escrito” fixado no artigo 1343.º, isto é, o promitente-comprador é presumido como



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

proprietário, sempre que o mesmo, segundo o contrato, tenha efectuado o pagamento total do preço da fracção e adquirido o direito de utilização da mesma;

- Definir o período de demora entre a celebração do contrato-promessa e a celebração da escritura pública e, no caso de incumprimento do referido prazo, o promitente-vendedor (promotor) terá o dever de indemnizar o promitente-comprador;
- Definir, claramente, que o cargo de administrador pode ser desempenhado pelo titular do direito de retenção, promitente-comprador ou quaisquer indivíduos com legitimidade para tal, uma vez que o IH apenas considera que os proprietários podem ser eleitos como administradores, na Assembleia Geral;
- Atribuir personalidade jurídica à Assembleia Geral de Condóminos e à respectiva Administração, definindo, para o efeito, o regime de registo da Assembleia Geral de Condóminos;
- Rever a forma e os trâmites para a convocação da Assembleia Geral, uma vez que, actualmente, existem muitos arranha-céus e complexos habitacionais, o que exige uma forma de gestão plenamente diferente da dos anos 60 do século passado, no qual predominavam prédios baixos com 5 pisos e cada piso continha, apenas, 2 fogos. Veja-se o caso da urbanização “Nova City”, que, como se trata dum complexo habitacional que contém mais de quatro mil fracções, é difícil convocar 25% dos



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

proprietários. Face a esta situação, é necessário rever os actuais preceitos que regulam o quórum. Em Hong Kong, a quota mínima para a constituição da Assembleia Geral dos Condóminos é de 10% e, para a convocação da reunião, apenas é necessário colocar a respectiva carta na caixa postal ou na fracção de cada proprietário e não é preciso enviá-la através de carta registada ou em mão;

- Clarificar a relação entre a Assembleia Geral de Condóminos e a entidade administradora do condomínio;
- Quanto ao regime de administração complexa, definir a relação entre o colégio de administrações e a respectiva Assembleia e as administrações dos subcondóminos e as respectivas Assembleias;
- Rectificar as divergências de redacção entre a versão chinesa e a portuguesa, por exemplo, no artigo 1372.º, a expressão “可向...” surge, na versão portuguesa, como “cabe recurso”; este termo, na versão chinesa, significa que pode ou não recorrer e, na versão portuguesa, tem um sentido de obrigatoriedade;
- Definir a obrigatoriedade de registo do contrato-promessa, para evitar o aumento dos preços dos imóveis devido a especulação.

II. Regime de compra e venda de novos edifícios e de fracções autónomas de edifícios em construção



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

a) A lei vigente regula apenas as especificações explicativas da venda de fracções autónomas de edifícios em construção, mas sem qualquer diploma legal para monitorização e controlo. Esta situação traz altos riscos para os compradores, no caso de entrega de uma fracção com características que não correspondam às do modelo, como “a área da fracção autónoma que não esteja em conformidade com a do andar modelo”, “fracção sem acabamentos”, “edifício com construção suspensa”, e, se o promotor imobiliário se pusesse em fuga, os respectivos compradores não saberiam o que fazer. Mesmo que recorressem à via judicial, muitas despesas e tempo seriam desperdiçados nos procedimentos judiciais, sem solução certa, por isso, realmente, não há um mínimo de garantia para os compradores. Uma vez que não há entrega da fracção autónoma devidamente construída, não será prematuro falar de administração do edifício? É por isso que o Conselho de Consumidores nunca aconselhou a aquisição de fracções num imóvel em construção, para evitar conflitos posteriores.

b) Face à referida situação, e por ser necessário aperfeiçoar o respectivo regime jurídico, sugerimos ao Governo que consulte o regime de autorização de venda antecipada de novos prédios e de fracções autónomas de edifícios em construção, das zonas vizinhas, reforçando, deste modo, a fiscalização dos promotores e dos dados divulgados relativos aos novos edifícios e fracções autónomas de edifícios em construção, no sentido de os compradores interessados poderem, antes do pagamento do sinal, conhecer, de forma detalhada, as informações do projecto de investimento e os



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

processos de compra e venda, mediante a publicidade da imprensa, folhetos de venda e lista dos preços dos promotores imobiliários. Estas informações devem constar nos contratos de promessa de compra e venda.

c) Para além disso, alguns promotores, para aumentar as transacções das fracções dos seus edifícios, costumam realizar feiras de venda fora de Macau, para que as pessoas do exterior possam escolher e comprar, suscitando, assim, a dúvida, quanto a essas actividades serem reguladas e controladas por legislação de Macau ou pelos respectivos serviços competentes do exterior. Esta questão merece a nossa consideração.

III. Regime jurídico sobre a fiscalização das entidades promotoras e administradoras de condomínio

a) Como os actuais diplomas legais não fiscalizam as entidades promotoras e administradoras de condomínios, estas começam logo a operar, após o tratamento do registo da data de início de actividade. Quando surgem conflitos entre os proprietários e as entidades promotoras e administradoras de condomínios, se as últimas adoptarem uma atitude de não colaboração, o Governo não consegue, então, resolver aqueles conflitos, mesmo com uma intervenção activa, o que significa que não consegue concretizar o poder público.

b) Nos últimos anos, algumas administradoras de condomínios, sem



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

consentimento dos proprietários, chegaram a gastar o dinheiro do Fundo Comum de Reserva, causando grandes prejuízos económicos aos proprietários. Assim, há toda a necessidade de se criar um regime de autorização administrativa, para que aquelas apenas possam operar depois da obtenção duma licença.

- c) Em face da elevação dos conhecimentos jurídicos dos residentes e do incentivo aos proprietários, efectuado pelo Governo nos últimos anos, para a criação de comissões de administração, muitos proprietários pretendem ter, nos respectivos edifícios, as referidas comissões criadas, para elevar a qualidade da administração predial. No entanto, as entidades promotoras e as suas empresas de administração entendem que a criação dessas comissões vai prejudicar os seus interesses. Em Macau, a definição de “administração” é diferente da consagrada no Código Civil oriundo da Europa, isto é, a “administração” é vista, em Macau, como um negócio. Mesmo que a qualidade da administração seja má ou revele falta de transparência, os proprietários, sem outro remédio, aceitam-na. E é por isso mesmo, que as empresas de administração relacionadas com os promotores acham que a criação de comissões de administração vai prejudicar os seus interesses. Assim, envidam todos os seus esforços para impedir, através de diversas formas, a criação dessas comissões pelos proprietários, ou até lhes impedem a realização de reuniões para a discussão de questões.



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

- d) As exigências dos proprietários às empresas de administração têm vindo a elevar-se. No entanto, são cada vez mais as discrepâncias verificadas na qualidade das empresas de administração. Assim, são cada vez mais os casos de conflito entre proprietários e empresas de administração.
- e) Actualmente, não existem diplomas legais que fiscalizem as entidades promotoras e as empresas de administração. Essas entidades e empresas necessitam, apenas, de fazer uma inscrição nas Finanças para começar o seu negócio. Assim, nos últimos anos, alguns proprietários têm vindo a detectar que as suas empresas de administração têm vindo a utilizar, sem consentimento da assembleia dos condóminos, o dinheiro todo do Fundo Comum de Reserva. Apesar dos proprietários terem participado à Polícia, os responsáveis das empresas já fugiram de Macau. E, como o capital social da empresa é apenas de 25 mil patacas, o dinheiro reavido através do procedimento de falência é insignificante. Nos últimos anos, são raros os casos de “prédios por concluir”, mas isto não significa que tal não vá, de certeza, ocorrer. Assim, há toda a necessidade de se legislar sobre a matéria, como, por exemplo, no que respeita ao valor do capital social das empresas, à qualidade do pessoal de administração e às cauções para as instalações e licenças, etc.. Na China Continental, existem diplomas legais para a matéria de fiscalização e, em Hong Kong, está neste momento a decorrer o processo de auscultação de opiniões para se proceder aos trabalhos legislativos sobre a matéria. Assim, Macau deve, tal como os territórios vizinhos, elevar a qualidade de gestão.



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

Face às razões acima expostas e aos interesses do público, vimos pedir a V. Ex.^a para, quanto antes, rever os respectivos diplomas legais e criar as respectivas leis e medidas, por forma a colmatar as lacunas da lei, em prol dos direitos fundamentais dos proprietários. Vimos também solicitar a V. Ex.^a que encaminhe esta petição à respectiva Comissão Permanente ou à respectiva Comissão Específica para apreciação.

Com os melhores cumprimentos.

27 de Fevereiro de 2011.

Vice-Presidente da Comissão de Administração Provisória da Urbanização
"Nova City", Hoi Weng Hong

Presidente da Comissão de Administração do Edifício "U Wa", Loi Chong Pan

Presidente da Comissão de Administração do Edifício "Iao Mei" - Bloco III,
Chan Sio Wan



(Tradução)

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

NOVA CITY

Comissão Instaladora da Assembleia dos Condóminos da Urbanização *Nova City*

CARTA ABERTA ao
Governo da Região Administrativa Especial de Macau, Deputados à
Assembleia Legislativa, Grupo Shun Tak, Sociedade de Fomento Predial e
entidade gestora da Urbanização *Nova City*

A COMERCIALIZAÇÃO E GESTÃO DE BENS IMÓVEIS EM MACAU

O bem-estar na habitação constitui desejo de toda a população e, sendo a Urbanização *Nova City* um dos maiores complexos urbanísticos de Macau, a qualidade dos serviços de manutenção e de gestão predial reflecte-se directamente no preço das fracções autónomas e na qualidade de vida dos moradores. Deste modo, em representação de vinte por cento do total do condomínio, a Comissão Instaladora da Assembleia de Condóminos da Urbanização *Nova City* reivindica o seguinte:

1 – Aperfeiçoamento do regime jurídico de compra e venda, de venda antecipada de fracções em construção e de gestão de condóminos; revisão legislativa urgente para o combate às irregularidades nas transacções de imóveis, colmatando as lacunas da lei, garantindo a segurança nas transacções imobiliárias, reforçando a fiscalização sobre a gestão predial, e instituindo o regime regulamentador da assembleia de condóminos e de registo da entidade de gestão predial, com vista à efectiva protecção dos interesses dos proprietários e do público em geral.

2 – Desde o início da ocupação das fracções do complexo *Nova City*, em 2006, que esta Comissão Instaladora solicitou por diversas vezes à Nova Taipa –Urbanizações Limitada (empresa promotora) para que houvesse lugar a conversações sobre matérias como a celebração da escritura pública de compra e venda ou da escritura de compra e venda e de hipoteca, assim como sobre a qualidade dos imóveis. Apesar de os proprietários terem já efectuado

Apn



(Tradução)

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

na totalidade o pagamento dos seus imóveis, aliás conforme determinado nas cláusulas contratuais, a empresa promotora tem vindo a recusar essas conversações com os condóminos. Esta Comissão Instaladora espera que a referida empresa cumpra a sua promessa, e que destaque pessoal seu para discussão das referidas questões, por forma a concretizar o lema "Carinho do Sector Empresarial".

3 –Quanto à relação entre o valor das despesas cobradas e a qualidade da administração do condomínio *Nova City*, os proprietários presentes na Assembleia de Condóminos apontaram, todos, para a enorme diferença entre a realidade e o desejado. Para além disso, há a acrescentar que já caducou o contrato de dois anos celebrado entre os proprietários e a *Nova City Property Management Limited* (entidade gestora), pelo que, na qualidade de proprietários daquele complexo habitacional, esperam poder assumir, eles próprios, a respectiva gestão, elevando assim o nível de qualidade da administração, com vista a que o serviço prestado corresponda ao valor cobrado. Para o efeito, esta Comissão Instaladora apela à entidade gestora que se submeta à sua fiscalização, para que respeite as reivindicações dos proprietários, e para que se iniciem os contactos para a prorrogação do contrato.

Considerando que em Macau prevalece o primado do Direito, esta Comissão Instaladora já convocou uma reunião extraordinária da Assembleia de Condóminos, durante a qual foram eleitos os seus corpos directivos. Nessa mesma sessão, foi ainda solicitada a respectiva nomeação judicial, para que o problema com que se deparam actualmente os proprietários se possa resolver de forma pacífica através de conversações, desejo esse que a Comissão Instaladora espera ser acolhida pelas partes intervenientes.

O Presidente da Comissão Instaladora

Chou On Seak

3 de Dezembro de 2010

Apn