



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /2015
(Proposta de lei)

Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

CAPÍTULO I **Disposições gerais**

Artigo 1.º **Objecto e âmbito**

1. A presente lei estabelece o regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio.

2. A administração do condomínio abrange os actos tendentes a promover e disciplinar o uso, a fruição, a conservação e o melhoramento das partes comuns do condomínio, bem como os demais actos que, nos termos da presente lei, caibam nas atribuições dos órgãos do condomínio.

3. Salvo disposição em contrário, os regimes estabelecidos ao abrigo da presente lei não prejudicam a aplicação de regimes especiais, nomeadamente na administração dos edifícios construídos ao abrigo da Lei da habitação económica.

Artigo 2.º **Regimes de administração**

1. A administração do condomínio fica sujeita ao regime de administração simples, salvo nos casos previstos no número seguinte, nos quais é admitido o regime de administração complexa.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. O regime de administração complexa só é admitido quando se verifique uma das seguintes situações:

1) O título constitutivo da propriedade horizontal contenha cláusula prevista na alínea a) ou na alínea b) do n.º 2 do artigo 1320.º do Código Civil; ou

2) Na falta da cláusula referida na alínea anterior, dois ou mais edifícios de que o condomínio é composto tenham mais de dez fracções autónomas e esteja atribuído a cada uma, o valor percentual ou permilar da fracção autónoma no condomínio e o valor percentual ou permilar da mesma no subcondomínio a que pertence.

3. Em qualquer dos casos previstos no número anterior, a administração do condomínio fica sujeita ao regime de administração simples até que a assembleia de um dos subcondomínios eleja uma administração própria.

4. No regime da administração complexa designa-se por subcondomínio:

1) Na hipótese da alínea a) do n.º 2 do artigo 1320.º do Código Civil, cada uma das secções do condomínio como tais definidas no título constitutivo da propriedade horizontal;

2) Na hipótese da alínea 2) do n.º 2, cada um dos edifícios de que o condomínio é composto;

3) Na hipótese da alínea b) do n.º 2 do artigo 1320.º do Código Civil, cada uma das secções de que o edifício é composto e que são como tais definidas no título constitutivo da propriedade horizontal.

Artigo 3.º

Órgãos de administração

1. No regime de administração simples há um órgão de natureza deliberativa, designado por assembleia geral do condomínio, e um órgão de natureza executiva, designado por administração.

2. O regime de administração complexa compreende:

1) Ao nível de cada subcondomínio, um órgão de natureza deliberativa, designado por assembleia do subcondomínio e um órgão de natureza executiva, designado por administração;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2) Ao nível do condomínio no seu conjunto, um órgão de natureza deliberativa, designado por assembleia geral do condomínio e um órgão de natureza executiva, designado por administração, o qual funciona em colégio de administrações, composto por membros das administrações de todos os subcondóminos, salvo quando a assembleia geral do condomínio decida eleger os membros da administração.

3. Cada órgão de natureza executiva deve usar uma designação composta pela expressão “Administração” e por referências que permitam identificar o condomínio ou o respectivo subcondomínio.

CAPÍTULO II

Direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração

Artigo 4.º

Direitos do condómino

O condómino tem, nos termos da presente lei, os seguintes direitos:

- 1) Participar e votar nas reuniões da assembleia geral do condomínio;
- 2) Proceder à convocação de reuniões da assembleia geral do condomínio, individualmente, nos casos previstos no n.º 3 do artigo 13.º, no n.º 4 do artigo 28.º, no artigo 51.º, no n.º 8 do artigo 62.º e no n.º 2 do artigo 64.º, ou juntamente com outros condóminos nos demais casos previstos na presente lei;
- 3) Apresentar à administração sugestões, pedidos ou queixas sobre a execução das funções atribuídas a esse órgão;
- 4) Recorrer para a assembleia geral do condomínio dos actos da administração;
- 5) Intentar acção judicial contra a administração por violação culposa das suas obrigações;
- 6) Outros direitos atribuídos pela lei.

Artigo 5.º

Obrigações do condómino

São obrigações do condómino:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 1) Cumprir o disposto no regime da propriedade horizontal e na legislação respeitante à construção, conservação, utilização e segurança de edifícios e suas instalações;
- 2) Cumprir o regulamento do condomínio e, quando exista, o regulamento do subcondomínio;
- 3) Cumprir as decisões tomadas pelos órgãos do condomínio no âmbito das respectivas competências;
- 4) Pagar os encargos de condomínio a que fique sujeito nos termos da presente lei;
- 5) Pagar a contribuição para o fundo comum de reserva e, no regime de administração complexa, pagar também a contribuição para o fundo comum de reserva do subcondomínio a que pertence a sua fracção autónoma;
- 6) Outras obrigações impostas pela lei.

Artigo 6.º

Direitos e obrigações do usufrutuário e do promitente-adquirente de fracção autónoma

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os direitos do condómino previstos no artigo 4.º são exercidos exclusivamente:

- 1) Pelo usufrutuário da fracção autónoma;
- 2) Pelo promitente-adquirente, caso seja celebrado contrato-promessa de alienação da fracção autónoma ou de constituição de usufruto sobre a mesma, salvo se o contrário resultar do contrato-promessa ou de documento posterior assinado pelas partes do contrato.

2. Compete exclusivamente ao proprietário da fracção autónoma o exercício do direito de voto sobre:

- 1) Inovações;
- 2) Modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal;
- 3) Reconstrução ou alienação de direitos em caso de destruição do prédio.

3. As obrigações do condómino previstas no artigo anterior são assumidas:

- 1) Pelo usufrutuário da fracção autónoma;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2) Pelo promitente-adquirente, caso seja celebrado contrato-promessa de alienação da fracção autónoma ou de constituição de usufruto sobre a mesma, salvo convenção em contrário.

4. O proprietário da fracção autónoma responde solidariamente perante o condomínio pelos encargos em dívida por parte do usufrutuário ou do promitente-adquirente, ficando com o direito de haver destes o reembolso total do que assim houver despendido.

5. A aplicação do disposto no presente artigo ao promitente-adquirente depende cumulativamente:

- 1) Da tradição da fracção autónoma para o promitente-adquirente; e
- 2) Da comunicação, por escrito, à administração ou à pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto, o condomínio ou ainda, na sua falta, à pessoa que convoca a reunião da assembleia geral do condomínio, da celebração do contrato-promessa, salvo se o contrato-promessa já se encontra registado.

6. No regime de administração complexa, a comunicação prevista na alínea 2) do número anterior é dirigida também à administração do subcondomínio a que pertence a fracção autónoma ou à pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto, o subcondomínio ou ainda, na sua falta, à pessoa que convoca a reunião da assembleia do subcondomínio, salvo se o contrato-promessa já se encontra registado.

7. A aplicação do disposto no presente artigo ao usufrutuário depende do registo do usufruto.

Artigo 7.º

Encargos de condomínio

1. Os encargos de condomínio consistem nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do condomínio e ao pagamento de serviços de interesse comum, bem como outras previstas na presente lei, desde que devidamente comprovadas e fundamentadas.

2. Os encargos de condomínio a suportar pelos condóminos englobam:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

1) Despesas certas e fixas com a prestação de serviços de limpeza das partes comuns e de vigilância do condomínio, com o pagamento da prestação de serviços de administração de edifícios, com o pagamento dos seguros das partes comuns e com a manutenção e gestão das instalações colectivas, designadamente elevadores, instalações eléctricas e de gás e bombas de água;

2) Despesas certas, mas variáveis quanto ao valor, relativas aos consumos de energia eléctrica e água das partes comuns e outras despesas análogas;

3) Encargos emergentes da concessão do terreno por autoridade pública ou outros de natureza análoga;

4) Contribuição para o fundo comum de reserva do condomínio e, no regime de administração complexa, contribuição para o fundo comum de reserva do subcondomínio a que pertence a fracção autónoma;

5) Despesas imprevistas emergentes do pagamento de obras de reparação ou conservação efectuadas nas zonas comuns e instalações colectivas, cujo risco de actividade não esteja coberto pelos contratos de assistência e manutenção;

6) Despesas imprevistas emergentes do pagamento de serviços de interesse comum;

7) Despesas com inovações.

3. Salvo estipulação em contrário constante do título constitutivo da propriedade horizontal, à repartição dos encargos de condomínio são aplicáveis as seguintes regras:

1) Os encargos de condomínio relativos às partes comuns afectadas ao uso exclusivo de um condómino ou conjunto de condóminos ficam a cargo desse condómino ou conjunto de condóminos;

2) Os demais encargos de condomínio relativos às partes comuns de todo o condomínio ficam a cargo dos condóminos em proporção do valor percentual ou permilar de cada fracção autónoma no valor total do condomínio;

3) No regime de administração complexa, os encargos de condomínio relacionados com partes comuns de um subcondomínio ficam a cargo dos condóminos desse subcondomínio em proporção do valor percentual ou permilar de cada fracção autónoma no valor total desse subcondomínio.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 8.º

Pagamento dos encargos de condomínio

1. Os encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 4) do n.º 2 do artigo anterior são pagos em prestações periódicas de montante fixado com a aprovação do orçamento pela assembleia geral do condomínio ou pela assembleia do subcondomínio.

2. Salvo deliberação da assembleia em sentido distinto, as prestações referidas no número anterior são mensais, e devem ser pagas, contra factura, à administração até ao dia 10 de cada mês, sob pena de aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto nos n.ºs 1, 2 e 5 do artigo 996.º do Código Civil.

3. No regime de administração complexa, a administração referida no número anterior é:

1) A administração de um subcondomínio, para as prestações relacionadas com o orçamento aprovado pela respectiva assembleia do subcondomínio;

2) A administração do condomínio ou, quando esta funciona em colégio de administrações, a administração do subcondomínio a que pertence a fracção autónoma, para as prestações relacionadas com o orçamento aprovado pela assembleia geral do condomínio.

Artigo 9.º

Ambulatoriedade dos encargos de condomínio

1. O adquirente do direito de propriedade sobre fracção autónoma é responsável pela dívida dos encargos de condomínio dessa mesma fracção autónoma sempre que o registo da dívida seja anterior à sua aquisição, nos termos previstos nos números seguintes.

2. A administração pode apresentar pedido de registo dos encargos em dívida, o qual é instruído com os seguintes documentos:

1) Cópia autenticada da acta da reunião da assembleia geral do condomínio ou da assembleia do subcondomínio que tiver deliberado o montante para pagamento dos encargos de condomínio previstos no artigo 7.º;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2) Certidão emitida pelo Instituto de Habitação, adiante designado por IH, nos termos previstos nos n.ºs 7 e 8 do artigo 37.º;

3) Cópia das facturas vencidas cujo pagamento não foi efectuado;

4) Cópia autenticada da acta da reunião da administração ou da acta da reunião da assembleia geral do condomínio ou da assembleia do subcondomínio que tiver decidido proceder ao registo dos encargos em dívida.

3. O registo é feito por averbamento aos factos inscritos na descrição da fracção autónoma.

4. O cancelamento do registo é feito nos termos gerais, nomeadamente em face de declaração, assinada pela administração, de recebimento dos encargos em dívida ou declaração de ter efectuado o pagamento assinada por qualquer interessado acompanhada de documento que comprove o pagamento dos encargos em dívida referidos no n.º 2.

Artigo 10.º

Fundo comum de reserva

1. No regime de administração simples é obrigatória a constituição de um fundo comum de reserva do condomínio para suportar as despesas imprevistas, as despesas que tenham por fim evitar a perda, destruição ou deterioração das partes comuns ou as que sejam indispensáveis para a sua conservação e reparação.

2. No regime de administração complexa, é obrigatória a constituição de:

1) Um fundo comum de reserva do condomínio, para suportar as despesas previstas no número anterior com partes comuns de todo o condomínio; e

2) Um fundo comum de reserva em cada subcondomínio, para suportar as despesas previstas no número anterior com partes comuns de cada subcondomínio.

3. Integram cada fundo comum de reserva:

1) As contribuições dos condóminos;

2) O produto das sanções pecuniárias aplicadas nos termos do artigo 25.º;

3) As indemnizações legalmente devidas pelo atraso no pagamento das prestações periódicas;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

4) O resultado líquido positivo das contas do exercício, salvo se a assembleia deliberar, em cada ano, a sua integração total ou parcial no fundo especial.

4. O valor da contribuição do condómino para o fundo comum de reserva corresponde a, pelo menos, um décimo do montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 3) do n.º 2 do artigo 7.º e fica estabelecido com a aprovação do orçamento, salvo deliberação expressa da assembleia a fixar um montante superior ao valor legalmente estabelecido.

5. A contribuição para um fundo comum de reserva só é devida a partir do mês subsequente à deliberação da assembleia que aprova o orçamento.

6. A assembleia geral do condomínio, nos casos previstos no n.º 1 e na alínea 1) do n.º 2, e cada assembleia do subcondomínio, no caso previsto na alínea 2) do n.º 2, aprovam as regras da gestão do respectivo fundo comum de reserva e as despesas a efectuar pelo mesmo.

7. É obrigatória a existência de conta bancária específica para cada fundo comum de reserva.

8. Qualquer pessoa ou entidade que realize movimentos a débito da conta de fundo comum de reserva em violação da lei ou de deliberação da assembleia incorre em responsabilidade civil e criminal.

Artigo 11.º

Fundo especial

1. Quando as contas do exercício do condomínio apresentem um resultado líquido positivo, a assembleia geral do condomínio pode deliberar a constituição do fundo especial, por integração, total ou parcial, daquele resultado líquido, o qual se destina a suportar eventuais despesas futuras que excedam o valor orçamentado.

2. A administração gere e movimenta o fundo especial para o fim previsto no número anterior, nos limites definidos pela assembleia geral do condomínio.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

3. A parte do resultado líquido positivo das contas do exercício que não seja integrada no fundo especial previsto neste artigo é obrigatoriamente integrada no fundo comum de reserva constituído nos termos do disposto no artigo anterior.

4. É obrigatória a existência de conta bancária específica para o fundo especial.

5. No regime de administração complexa, as disposições deste artigo são aplicáveis, com as necessárias adaptações, à assembleia geral do condomínio e, em cada subcondomínio, à assembleia do subcondomínio, bem como às respectivas administrações.

Artigo 12.º

Afixação de tabuletas ou reclusos

1. A autorização para afixação de tabuletas, reclusos ou dos respectivos suportes e componentes na fachada do edifício e a revogação dessa autorização dependem de deliberação da assembleia geral do condomínio, tomada por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio, excepto nos casos previstos no número seguinte.

2. O proprietário ou, quando aplicável o disposto no artigo 6.º, o usufrutuário ou o promitente-adquirente da fracção autónoma situada no rés-do-chão ou, ainda, o detentor da mesma com consentimento do respectivo titular pode afixar, na fachada dessa fracção autónoma e nas colunas que estão em frente à fachada dessa fracção autónoma não excedendo a sua largura, tabuletas ou reclusos respeitantes à natureza da actividade aí exercida, aos bens e serviços que aí vende, produz ou presta, bem como à indicação do nome, firma ou marca, incluindo informações sobre o funcionamento e os meios de contacto, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio, salvo estipulação no título constitutivo ou no regulamento do condomínio que exija, para o efeito, uma deliberação tomada nos termos previstos no número anterior.

3. O disposto no número anterior não é aplicável aos casos em que a fracção autónoma é destinada a fins habitacionais ou a fins de estacionamento de veículos motorizados.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

4. A afixação de tabuletas ou reclamos deve respeitar os regimes de licenciamento e demais legislação aplicável, devendo igualmente respeitar a segurança de pessoas e bens.

5. No regime de administração complexa, as deliberações previstas no n.º 1 competem à assembleia do subcondomínio a que pertence o edifício ou a fracção autónoma e a maioria legal exigida no n.º 1 é estabelecida em relação ao valor total desse subcondomínio.

Artigo 13.º

Actuação dos interessados

1. Nos casos previstos no n.º 1 do artigo anterior, o interessado na afixação de tabuletas ou reclamos comunica a sua pretensão à administração e esta convoca, no prazo de trinta dias, a reunião da assembleia geral do condomínio.

2. No regime de administração complexa, a comunicação prevista no número anterior é dirigida à administração do subcondomínio a que pertence o edifício ou a fracção autónoma e esta administração convoca, no prazo de trinta dias, a reunião da assembleia do subcondomínio.

3. Não havendo membros da administração em funções ou se esta não tiver convocado, no prazo previsto nos números anteriores, a reunião da assembleia geral do condomínio ou da assembleia do subcondomínio, o interessado na afixação de tabuletas ou reclamos pode convocar a reunião da assembleia.

4. Nos casos previstos no n.º 2 do artigo anterior, a assembleia geral do condomínio ou, no regime da administração complexa, a assembleia do subcondomínio a que pertence a fracção autónoma pode exigir, por deliberação tomada nos termos, respectivamente, do n.º 3 do artigo 34.º ou do n.º 1 do artigo 61.º, a remoção ou a alteração de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

5. À convocação, para os efeitos previstos no número anterior, de reunião da assembleia geral do condomínio ou da assembleia do subcondomínio são aplicáveis, respectivamente, as disposições do n.º 5 do artigo 28.º e as disposições do n.º 4 do artigo 58.º

Artigo 14.º

Benfeitorias na fachada da fracção situada no rés-do-chão

1. Sem prejuízo do disposto no título constitutivo ou no regulamento do condomínio, o proprietário ou, quando aplicável o disposto no artigo 6.º, o usufrutuário ou o promitente-adquirente da fracção autónoma situada no rés-do-chão ou, ainda, o detentor da mesma com consentimento do respectivo titular pode fazer, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio ou da assembleia do subcondomínio, benfeitorias na fachada dessa fracção autónoma ou na entrada e na saída próprias dessa fracção autónoma.

2. As benfeitorias referidas no número anterior devem respeitar os regimes da construção urbana e demais legislação aplicável, devendo igualmente respeitar a segurança de pessoas e bens.

3. É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 3 do artigo 12.º e o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo anterior.

4. A pessoa referida no n.º 1 suporta as despesas de realização das benfeitorias, não beneficiando, em virtude delas, do direito a indemnização.

Artigo 15.º

Responsabilidade civil

1. A pessoa que procede à afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes, nos termos previstos no artigo 12.º, ou às benfeitorias, nos termos do artigo anterior:

1) Tem o dever de conservar, reparar e remover os respectivos suportes e componentes, ficando a seu cargo o pagamento de todas as despesas inerentes; e



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2) Responde pelos danos causados, nas partes comuns ou a terceiros, pelos suportes e componentes das tabuletas, dos reclamos ou pelas benfeitorias, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2. Se é o detentor da fracção autónoma a proceder à afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes, ou às benfeitorias, o detentor e o titular dessa fracção autónoma são solidariamente responsáveis pelos danos causados, nas partes comuns ou a terceiros, pelos suportes e componentes das tabuletas, dos reclamos ou das benfeitorias.

Artigo 16.º
Inovações

1. As obras nas partes comuns do condomínio que constituam inovações dependem da autorização da assembleia geral do condomínio, mediante deliberação aprovada por votos dos condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, sem prejuízo do disposto nos artigos 12.º, 14.º, 18.º e 19.º

2. São consideradas inovações, salvo o disposto no número seguinte:

1) As obras nas partes comuns do condomínio visíveis do exterior que modifiquem a linha arquitectónica do edifício ou o arranjo estético do edifício;

2) As obras nas partes comuns do condomínio não visíveis do exterior que alterem colunas, pilares, paredes mestras e outras partes da estrutura do edifício ou a destinação da parte comum.

3. Salvo disposição em contrário no título constitutivo da propriedade horizontal, as obras referidas no número anterior não são consideradas inovações se tiverem por objecto edifício composto por uma única fracção autónoma, passível de ser sujeito a projecto de arquitectura individualizada.

4. No regime de administração complexa, as obras nas partes comuns de um subcondomínio que constituam inovações e não interfiram com interesses relevantes dos condóminos dos restantes subcondóminos dependem apenas da autorização da assembleia desse subcondomínio, mediante deliberação aprovada por votos dos



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do subcondomínio.

5. Não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, das coisas próprias ou das coisas comuns.

Artigo 17.º

Encargos com as inovações

1. As despesas com as inovações são repartidas nos termos do n.º 3 do artigo 7.º

2. Os condóminos que não tenham aprovado a inovação são obrigados a concorrer para as respectivas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada.

3. Considera-se sempre fundada a recusa quando as inovações tenham natureza volutuária ou não sejam proporcionadas à importância do condomínio.

4. O condómino cuja recusa seja havida como fundada pode a todo o tempo participar nas vantagens da inovação, mediante o pagamento da quota correspondente às despesas de execução e manutenção da inovação.

Artigo 18.º

Reparações indispensáveis e urgentes

1. A reparação indispensável e urgente em partes comuns de todo o condomínio pode ser levada a efeito, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio:

- 1) Pela administração do condomínio;
- 2) Pela administração de um dos subcondómnios, se a administração do condomínio não a executou;
- 3) Por iniciativa de qualquer condómino na falta ou recusa de actuação por parte da administração.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. A reparação indispensável e urgente em partes comuns de um subcondomínio pode ser levada a efeito, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio ou da assembleia do subcondomínio:

- 1) Pela administração que estiver a exercer funções nesse subcondomínio;
- 2) Por iniciativa de qualquer condómino cuja fracção autónoma pertence a esse subcondomínio, na falta ou recusa de actuação por parte da administração.

3. O condómino que tiver pago as despesas decorrentes das reparações previstas nos n.ºs 1 e 2 deve ser reembolsado por verba proveniente do:

- 1) Fundo comum de reserva do condomínio, no caso de reparação em partes comuns de todo o condomínio;
- 2) Fundo comum de reserva do subcondomínio, no caso de reparação em partes comuns desse subcondomínio.

4. Não havendo verba suficiente no fundo comum de reserva, o condómino pode exigir dos restantes condóminos o reembolso imediato do montante proporcional que fica a cargo de cada um, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 7.º

5. A reparação de partes comuns é indispensável e urgente quando a recuperação ou a substituição dos componentes avariados, arruinados ou deteriorados são necessárias para a fruição normal dessas partes comuns e devem ser executadas com brevidade por estar em causa a segurança ou a satisfação de necessidades essenciais dos condóminos, nomeadamente a manutenção do cabo do elevador que está imobilizado, a substituição da bomba de água deteriorada que já não assegura o abastecimento de água aos condóminos, a substituição de canalização de água ou de esgoto que tem rupturas ou o restauro da impermeabilização da cobertura do edifício que está arruinada e permite que as águas das chuvas entrem no edifício.

Artigo 19.º

Obras em partes comuns feitas pelo condómino

1. O condómino pode levar a efeito obras em partes comuns do condomínio, situadas no interior do edifício, para execução das benfeitorias necessárias ou úteis ao funcionamento e utilização, na sua fracção autónoma, de equipamentos e instalações de água, electricidade, ar condicionado, aquecimento, gás, comunicações e



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

semelhantes, salvo oposição da assembleia geral do condomínio ou, no regime de administração complexa, da assembleia do subcondomínio a que pertence a fracção autónoma.

2. A execução das obras previstas no número anterior deve respeitar os regimes da construção urbana e demais legislação aplicável em vigor ao tempo da sua execução, incluindo a obtenção de licenças quando legalmente exigidas.

3. Salvo quando se trate de obra indispensável e urgente, o condómino que pretenda executar obras nos termos do n.º 1 deve comunicar, por escrito, à administração a sua intenção ou, não havendo membros da administração em funções, afixar um aviso, durante quinze dias, no átrio da entrada do edifício e em local visível no sítio de execução das obras, indicando com precisão o tipo de trabalhos a executar.

4. Se considerarem que as obras interferem com interesses relevantes dos restantes condóminos, a administração ou condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total do condomínio podem convocar reunião da assembleia geral do condomínio, a qual pode opor-se às obras, por deliberação tomada nos termos do n.º 1 do artigo 34.º

5. No regime da administração complexa, a comunicação prevista no n.º 3 é dirigida à administração do subcondomínio a que pertence a fracção autónoma e, no caso previsto no número anterior, a administração do subcondomínio ou condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total desse subcondomínio podem convocar reunião da assembleia do subcondomínio, a qual pode opor-se às obras, por deliberação tomada nos termos do n.º 1 do artigo 34.º e do n.º 1 do artigo 61.º

6. Decorridos sessenta dias sobre a data da comunicação ou sobre o primeiro dia da afixação previstas no n.º 3, não havendo deliberação de oposição às obras tomada pela assembleia geral do condomínio ou pela assembleia do subcondomínio, o condómino pode executar as obras.

7. O condómino suporta as despesas resultantes das obras e responde pelos danos causados durante a respectiva execução ou causados por vício de construção ou defeito de conservação.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 20.º
Seguros

1. A contratação de seguro das partes comuns contra o risco de incêndio é obrigatória.
2. A assembleia geral do condomínio pode determinar a contratação de seguro das partes comuns contra outros riscos.
3. Os valores dos contratos de seguro das partes comuns são fixados pela assembleia geral do condomínio.
4. Os seguros relativos às partes comuns devem ser efectuados pela administração ou por quem a assembleia geral do condomínio indicar.
5. No regime da administração complexa, as disposições deste artigo são aplicáveis à assembleia geral do condomínio e, com as necessárias adaptações, à assembleia do subcondomínio relativamente às partes comuns do respectivo subcondomínio.

Artigo 21.º
Dívidas por encargos de condomínio

1. A acta de reunião de assembleia geral do condomínio que tiver deliberado o montante para pagamento de encargos de condomínio previstos no artigo 7.º constitui título executivo contra o condómino ou outra pessoa vinculada pela deliberação.
2. No regime de administração complexa, o disposto no número anterior é aplicável à acta da assembleia geral de condomínio e à acta da assembleia do subcondomínio.

CAPÍTULO III
Regulamentos



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 22.º

Regulamento do condomínio

1. Nos condomínios com mais de dez fracções autónomas deve existir regulamento do condomínio.

2. Na primeira reunião da assembleia geral do condomínio, se ainda não existir regulamento do condomínio ou o mesmo não for aprovado na reunião, os condóminos deliberam sobre o procedimento a adoptar para a respectiva elaboração e aprovação.

3. Na falta da deliberação prevista no número anterior ou se decorridos seis meses sobre aquela reunião ainda não existir um projecto de regulamento, a administração elabora um projecto de regulamento e convoca uma reunião da assembleia geral do condomínio que, após análise desse projecto e dos projectos alternativos apresentados por condóminos, delibera sobre a aprovação do regulamento inicial do condomínio.

4. Se na situação prevista no número anterior a assembleia geral do condomínio não aprovar o regulamento, compete excepcionalmente à administração aprovar o regulamento inicial do condomínio.

5. As alterações ao regulamento do condomínio dependem de deliberação da assembleia geral do condomínio aprovada por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio.

Artigo 23.º

Regulamento do subcondomínio

1. Se o título constitutivo da propriedade horizontal contiver um regulamento próprio do subcondomínio, a alteração a este regulamento depende de deliberação da assembleia geral do condomínio aprovada por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio.

2. Se o título constitutivo da propriedade horizontal não contiver um regulamento do subcondomínio, a assembleia do subcondomínio pode adoptar regulamento próprio do subcondomínio, com um objecto e âmbito de aplicação limitado às fracções



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

autónomas e partes comuns desse subcondomínio; na falta de regulamento próprio, o subcondomínio rege-se pelas normas do regulamento do condomínio, devidamente adaptadas.

3. Quando sejam da competência da assembleia do subcondomínio, a aprovação e a alteração do regulamento do subcondomínio dependem de deliberação dessa assembleia aprovada por votos que representem mais de metade do valor total do subcondomínio.

Artigo 24.º
Âmbito dos regulamentos

1. O regulamento do condomínio deve conter a disciplina do uso, fruição, segurança e conservação das partes comuns.

2. Quando exista, o regulamento do subcondomínio deve conter as matérias referidas no número anterior que limitem o seu âmbito às partes comuns desse subcondomínio.

3. Os regulamentos vinculam os condóminos, os terceiros titulares de direitos sobre as fracções autónomas e quaisquer possuidores ou meros detentores das mesmas.

4. Quando ao mesmo facto sejam aplicáveis normas de regulamentos diferentes, em caso de conflito prevalece:

1) A norma do regulamento do subcondomínio, se estiver em causa matéria legalmente cometida à assembleia desse subcondomínio;

2) A norma do regulamento do condomínio, em todas as demais situações.

Artigo 25.º
Sanções pecuniárias

1. Independentemente de outras sanções aplicáveis, a assembleia geral do condomínio pode fixar, no regulamento do condomínio, sanções pecuniárias para a inobservância das disposições do Código Civil sobre propriedade horizontal, da



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

presente lei, do disposto no regulamento do condomínio, das deliberações da assembleia geral do condomínio ou das decisões da administração.

2. Independentemente de outras sanções aplicáveis, a assembleia de cada subcondomínio pode fixar, no respectivo regulamento do subcondomínio, sanções pecuniárias para a inobservância das disposições do Código Civil sobre propriedade horizontal, da presente lei, do disposto nesse regulamento do subcondomínio, das deliberações da própria assembleia do subcondomínio ou das decisões da administração desse subcondomínio.

3. As competências para aplicar as sanções pecuniárias são da assembleia geral do condomínio, nas situações previstas no n.º 1, ou de cada assembleia do subcondomínio, nas situações previstas no número anterior, mas tais competências podem ser delegadas na administração, respectivamente, do condomínio ou desse subcondomínio.

4. O montante das sanções aplicáveis por força do n.º 1 a pessoa que o regulamento do condomínio vincula não pode exceder, em cada ano, quatro prestações mensais de encargos de condomínio relativas à fracção autónoma em causa, salvo quando outro limite, nunca superior ao triplo do atrás referido, resultar de deliberação tomada em assembleia geral do condomínio em que estejam presentes condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio.

5. O montante das sanções aplicáveis por força do n.º 2 a pessoa que o regulamento do subcondomínio vincula não pode exceder, em cada ano, quatro prestações mensais de encargos de condomínio relativas à fracção autónoma em causa, salvo quando outro limite, nunca superior ao triplo do atrás referido, resultar de deliberação tomada em assembleia do subcondomínio em que estejam presentes condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do subcondomínio.

Artigo 26.º

Mediação e compromisso arbitral



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

O regulamento do condomínio pode estabelecer a obrigatoriedade de os condóminos:

- 1) Submeterem a resolução de qualquer conflito emergente das relações de condomínio à mediação;
- 2) Celebrarem compromisso arbitral para a resolução de litígio emergente das relações de condomínio.

CAPÍTULO IV

Regime de administração simples

SECÇÃO I

Assembleia geral do condomínio

Artigo 27.º

Competências da assembleia geral do condomínio

A assembleia geral do condomínio delibera sobre, nomeadamente:

- 1) Composição da administração e remuneração das funções dos respectivos membros;
- 2) Eleição e exoneração dos membros da administração;
- 3) Aprovação das contas respeitantes ao último ano;
- 4) Aprovação do orçamento das despesas a efectuar no ano em curso, englobando o montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 4) do n.º 2 do artigo 7.º;
- 5) Integração do resultado líquido positivo das contas do exercício no fundo comum de reserva ou constituição do fundo especial para integração, total ou parcial, daquele resultado;
- 6) Regras de gestão do fundo comum de reserva;
- 7) Aprovação das despesas a suportar pelo fundo comum de reserva;
- 8) Regras de gestão e de movimentação, pela administração, do fundo especial;
- 9) Fixação de um montante superior ao valor legal da contribuição para o fundo comum de reserva;
- 10) Aprovação do montante para pagamento de despesas de condomínio previstas nas alíneas 5) a 7) do n.º 2 do artigo 7.º;
- 11) Recurso de acto da administração;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 12) Aplicação de sanções pecuniárias;
- 13) Atribuição de poderes especiais para a administração agir em juízo ou ser demandada em acções relativas a questões de propriedade ou posse de bens comuns;
- 14) Remoção ou alteração de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes ou remoção ou alteração das benfeitorias, nomeadamente nos casos previstos no n.º 4 do artigo 13.º e no n.º 3 do artigo 14.º;
- 15) Autorização de afixação de tabuletas ou reclamos;
- 16) Seguros contra o risco de incêndio e outros seguros, nos termos previstos no artigo 20.º;
- 17) Autorização de inovações nas partes comuns do condomínio;
- 18) Aprovação e modificação do regulamento do condomínio, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 22.º;
- 19) Celebração, não renovação, denúncia e resolução de contrato de prestação de serviços de administração de edifícios;
- 20) Modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

Artigo 28.º
Reuniões

1. Se a primeira reunião da assembleia geral do condomínio ainda não tiver sido realizada, a pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto, o condomínio fica obrigada a convocá-la logo que se verifique uma das seguintes situações:

- 1) Metade das fracções autónomas foram transmitidas;
- 2) Trinta por cento das fracções autónomas estão ocupadas;
- 3) Decurso de dezoito meses após a data da emissão da licença de utilização do edifício.

2. A ordem de trabalhos da reunião prevista no número anterior inclui necessariamente os seguintes assuntos:

- 1) Eleição dos membros da administração;
- 2) Aprovação do orçamento das despesas a efectuar no ano em curso, englobando o montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 4) do n.º 2 do artigo 7.º;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 3) Aprovação da designação prevista no n.º 3 do artigo 3.º que identifica a administração do condomínio;
- 4) Aprovação do regulamento inicial do condomínio, se este ainda não existir, ou aprovação do procedimento para a respectiva elaboração e aprovação;
- 5) Aprovação do valor do contrato do seguro contra o risco de incêndio das partes comuns.

3. A assembleia geral do condomínio reúne durante o mês de Janeiro de cada ano, se outra data não for fixada por deliberação da assembleia geral do condomínio ou pelo regulamento, mediante convocação da administração, para aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar no ano em curso.

4. Se uma reunião prevista nos n.ºs 1 e 3 ou nos n.ºs 2 e 5 do artigo 45.º não tiver sido convocada quando deveria ser, qualquer condómino pode convocar a reunião ou requerer ao tribunal a intimação de qualquer dos responsáveis para a convocar.

5. As demais reuniões da assembleia geral do condomínio são convocadas a todo o tempo pela administração ou por condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total do condomínio.

6. Em caso de violação do disposto no n.º 1, a entidade competente pode aplicar sanções nos termos da lei.

Artigo 29.º

Convocação

1. A convocatória da reunião da assembleia geral do condomínio é afixada no átrio de entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, durante os vinte dias que antecedem essa reunião.

2. A convocatória é redigida em uma das línguas oficiais, devendo, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

3. A convocatória deve indicar:

- 1) A data, hora e local de realização da reunião;
- 2) A ordem de trabalhos da reunião;
- 3) O endereço de envio dos instrumentos de representação previstos no artigo 31.º

4. Se a ordem de trabalhos incluir a aprovação do regulamento inicial do condomínio, a aprovação das contas respeitantes ao último ano ou a aprovação do orçamento das despesas a efectuar no ano em curso, a convocatória deve indicar, também, que a assembleia geral do condomínio delibera sobre o assunto por maioria absoluta dos votos dos condóminos presentes.

5. A convocatória pode ser enviada, complementarmente, por outras vias, nomeadamente o envio por correio electrónico ao condómino que tenha disponibilizado, anteriormente, o respectivo endereço.

6. A convocatória de reunião para eleição, substituição ou exoneração de membro da administração é instruída com certidão emitida para o efeito pelo IH.

7. O requerimento da certidão prevista no número anterior deve indicar, pelo menos, a data da realização da reunião da assembleia geral do condomínio e a respectiva ordem de trabalhos e deve ser apresentado junto do IH com uma antecedência mínima de sessenta dias e máxima de noventa dias sobre a data de realização dessa reunião.

8. Emitida a certidão prevista no n.º 6, o IH não emite nova certidão que se destine a instruir convocatória de outra reunião da mesma assembleia para a mesma finalidade, até que estejam decorridos quinze dias sobre a data dessa reunião.

Artigo 30.º

Documentos que acompanham a convocatória

1. Desde a data de afixação da convocatória, a administração deve disponibilizar aos condóminos os documentos seguintes, quando a ordem de trabalhos da reunião da assembleia geral do condomínio inclua a respectiva aprovação:

- 1) O relatório das contas respeitantes ao último ano;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) O projecto do orçamento das despesas a efectuar no ano em curso;
- 3) O projecto do regulamento ou o projecto das modificações do regulamento;
- 4) O projecto da modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

2. Se a afixação dos documentos for impossível ou demasiado onerosa, na convocatória são indicados os locais onde tais documentos podem ser consultados pelos condóminos sem excessivo incómodo, devendo entre esses locais figurar, sempre que possível, o átrio da entrada do edifício ou de cada um dos edifícios.

3. A convocatória prevista no n.º 6 do artigo anterior é afixada, juntamente com cópia da certidão do IH, nos locais indicados no n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 31.º
Representação

1. O condómino pode fazer-se representar na reunião pelo cônjuge, ascendente ou descendente ou, ainda, por outro condómino, bastando, como instrumento de representação voluntária, uma declaração escrita que contenha os seguintes elementos:

- 1) Nome do representado e referência do respectivo documento de identificação;
- 2) Identificação da fracção autónoma sobre que incide o direito do condómino representado;
- 3) Nome do representante e referência do respectivo documento de identificação;
- 4) Assinatura do representado, semelhante à do documento de identificação referido na alínea 1).

2. A declaração prevista no número anterior é acompanhada de cópia do documento de identificação do representado e de:

- 1) Se o representado é pessoa colectiva, cópia da certidão do registo comercial e cópia do documento de identificação de quem assina na qualidade de representante da pessoa colectiva;
- 2) Se o representante é um familiar referido no número anterior mas não é condómino, cópia de documento autêntico que permita comprovar a relação familiar entre representado e representante.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

3. A representação prevista no n.º 1 não é admitida se a declaração não contiver todos os elementos exigidos ou se lhe faltar o anexo e, ainda, se não tiver sido recebida por quem convoca a reunião até ao terceiro dia anterior à data da sua realização.

4. O condómino também pode fazer-se representar em reunião da assembleia geral do condomínio por outra pessoa que não é condómino, desde que para o efeito lhe atribua poderes representativos em documento autenticado, nos termos prescritos nas leis notariais, e a procuração seja recebida por quem convoca a reunião até ao terceiro dia anterior à data da sua realização.

5. Quem convoca a reunião da assembleia deve afixar, até ao segundo dia anterior à sua realização, uma lista com a indicação de todas as fracções autónomas cujos condóminos se fazem representar na mesma, a qual se deve manter afixada no átrio de entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, até ao último dia em que estiver aí afixada a acta dessa reunião.

Artigo 32.º

Registo de presenças

1. A presença de cada condómino ou do seu representante na reunião da assembleia geral do condomínio é registada numa lista de presenças.

2. No momento do registo da presença procede-se:

1) À confirmação da identidade do condómino ou do seu representante através da exibição do seu documento de identificação;

2) À recolha da assinatura do condómino ou do seu representante na lista de presenças;

3) À entrega a cada condómino ou ao seu representante, por cada deliberação a ser tomada, de boletins de voto atribuídos nos termos do artigo seguinte.

3. Os boletins de voto referidos na alínea 3) do número anterior devem conter, pelo menos, os seguintes elementos:

1) A fracção ou fracções autónomas a que respeitam;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2) A percentagem ou permilagem atribuída à fracção ou fracções autónomas.

4. O procedimento previsto no n.º 2 deve terminar à hora marcada, na convocatória, para o início da reunião, apenas podendo prolongar-se para concluir o registo dos presentes àquela hora que aguardem a sua vez para se registar.

5. A organização da reunião da assembleia geral do condomínio e a execução das tarefas previstas nos números anteriores competem à administração ou a quem convoque a reunião, quando esta não seja convocada pela administração.

6. Sempre que existam condóminos que se expressem apenas numa das línguas oficiais e outros que se expressem apenas na outra, a administração deve providenciar, se possível, a presença de um intérprete enquanto decorre o registo de presenças e durante toda a reunião.

Artigo 33.º

Atribuição de votos

Cada condómino tem, na assembleia geral do condomínio, tantos votos quanta a percentagem ou permilagem atribuída à sua fracção ou fracções autónomas no valor total do condomínio.

Artigo 34.º

Quorum

1. Salvo disposição especial, as deliberações são tomadas por maioria absoluta dos votos dos condóminos presentes e que represente pelo menos:

1) Dez por cento do valor total do condomínio, tratando-se de condomínios com um número de fracções autónomas igual ou superior a cinquenta;

2) Vinte por cento do valor total do condomínio, tratando-se de condomínios com um número de fracções autónomas inferior a cinquenta.

2. Independentemente do número de fracções autónomas do condomínio, são tomadas por maioria absoluta dos votos dos condóminos presentes e que represente



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

pelo menos vinte e cinco por cento do valor total do condomínio, as deliberações respeitantes aos seguintes assuntos:

- 1) Exoneração de membro da administração;
- 2) Aprovação das despesas a suportar pelo fundo comum de reserva;
- 3) Denúncia de contrato de prestação de serviços de administração do edifício, celebrado nos termos previstos no artigo 52.º, se a denúncia ocorrer em data anterior à do termo do contrato ou à do termo de uma renovação.

3. Independentemente do número de fracções autónomas do condomínio, são tomadas por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio, as deliberações respeitantes aos seguintes assuntos:

- 1) Autorização e revogação da autorização, nos casos previstos no n.º 1 do artigo 12.º, da afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes;
- 2) Exigência de remoção ou alteração de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes que se encontrem instalados nos termos previstos na presente lei.

4. Tratando-se de reunião convocada para aprovação do regulamento inicial do condomínio, para aprovação das contas respeitantes ao último ano ou para aprovação do orçamento de despesas a efectuar no ano em curso, a assembleia geral do condomínio pode deliberar sobre esses assuntos por maioria absoluta dos votos dos condóminos presentes, desde que na convocatória esteja expressamente indicada esta possibilidade.

Artigo 35.º

Deliberações que exijam unanimidade

1. As deliberações cuja aprovação exija a unanimidade dos condóminos consideram-se igualmente aprovadas se receberem o voto favorável da totalidade dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio e vierem a ser aprovadas por todos os condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.

2. As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de dez dias.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

3. Os condóminos têm sessenta dias após a recepção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembleia geral do condomínio o seu assentimento ou discordância; a comunicação deverá ser efectuada na morada constante do remetente, salvo se na carta for indicada outra morada para o envio da comunicação.

4. O silêncio dos condóminos vale como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 2.

5. Caso as cartas não sejam recebidas pelos condóminos ausentes ou se a deliberação, não tendo sido aprovada pela unanimidade dos condóminos presentes, ainda assim tenha obtido o voto favorável de um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, aplica-se o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 1321.º do Código Civil.

Artigo 36.º

Eleição do presidente da reunião

1. Após a conclusão do procedimento referido no n.º 2 do artigo 32.º, os condóminos elegem de entre si o presidente da reunião, por deliberação aprovada por maioria dos votos dos condóminos presentes.

2. Depois da eleição prevista no número anterior, a lista de presenças e os instrumentos de representação são entregues ao presidente, a quem compete verificar se está reunida a proporção legalmente exigida do valor total do condomínio para aprovação de cada uma das deliberações previstas na ordem de trabalhos.

Artigo 37.º

Listas de presenças, actas e publicidade das deliberações

1. São obrigatoriamente lavradas actas das reuniões da assembleia geral do condomínio por quem nelas tenha servido de presidente ou, se este não lavar, por membro da administração.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. As actas devem conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- 1) O local, dia, hora do início e do encerramento e ordem de trabalhos da reunião;
- 2) O nome do presidente da reunião;
- 3) A percentagem do valor total do condomínio correspondente aos condóminos presentes ou representados na reunião;
- 4) O exacto teor das deliberações propostas e o resultado das respectivas votações, com especificação da percentagem dos votos favoráveis, contra e da abstenção;
- 5) A expressa menção do sentido do voto de algum condómino que assim o requeira;
- 6) A assinatura da pessoa que lavra a acta.

3. Salvo deliberação da assembleia geral do condomínio em sentido distinto, incumbe à administração guardar as actas e facultar a respectiva consulta às pessoas referidas no n.º 9.

4. Devem ser afixadas cópias da acta da reunião da assembleia geral do condomínio e das listas de presenças no átrio da entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, no prazo de dez dias após a reunião e por um período mínimo de quinze dias, devendo, sempre que possível, ser acompanhadas de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua oficial.

5. A cópia da acta de reunião da assembleia geral do condomínio em que se proceda à eleição, substituição ou exoneração de membro da administração deve ser depositada junto do IH, no prazo de quinze dias após a realização da reunião.

6. O pedido de depósito da cópia da acta previsto no número anterior é recusado se a convocação da reunião da assembleia geral do condomínio foi feita sem prévia emissão da certidão prevista no n.º 6 do artigo 29.º

7. Após admissão do pedido de depósito da cópia da acta previsto no n.º 5, o IH emite, a requerimento da administração, certidão da realização da reunião, da qual consta, pelo menos, a designação prevista no n.º 3 do artigo 3.º e a identificação dos membros da administração.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

8. O disposto nos n.ºs 5 e 7 é aplicável, com as necessárias adaptações, ao depósito da cópia da acta de reunião da assembleia geral do condomínio que designe, nos termos do n.º 2 do artigo 47.º, uma ou mais pessoas para abertura de contas bancárias, realização de pagamentos e outros actos determinados.

9. As deliberações devidamente consignadas em acta vinculam os condóminos, os terceiros titulares de direitos sobre as fracções autónomas e quaisquer possuidores ou meros detentores das mesmas.

Artigo 38.º
Deliberações inválidas

1. São nulas as deliberações da assembleia geral do condomínio:

1) Contrárias à ordem pública, aos bons costumes ou a normas legais destinadas à tutela do interesse público;

2) Sobre matéria que não esteja, por lei ou por natureza, sujeita a deliberação da assembleia geral do condomínio;

3) Que, sem o consentimento expresso do condómino beneficiado, violem direitos preferenciais atribuídos a este, nos limites da lei, pelo título constitutivo da propriedade horizontal;

4) Que não tenham sido aprovadas pelo número de votos exigido;

5) Tomadas em assembleia não convocada, salvo o disposto no n.º 3;

6) A eleger, substituir ou exonerar membro da administração, tomadas numa reunião da assembleia geral do condomínio sem que tenha sido emitida ou afixada juntamente com a convocatória dessa reunião, a certidão do IH.

2. Exceptuados os casos previstos no número anterior, são anuláveis as deliberações da assembleia geral do condomínio contrárias à lei ou que violem o regulamento, seja pelo seu objecto, seja por virtude de irregularidades havidas na convocação dos condóminos ou no funcionamento da assembleia.

3. Exceptuados os casos previstos na alínea 6) do n.º 1, a comparência de todos os condóminos na reunião sana quaisquer irregularidades da convocação, bem como a invalidade da deliberação tomada sobre matéria estranha à ordem de trabalhos, desde que nenhum deles se oponha à realização da reunião ou ao aditamento.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 39.º

Regime das invalidades

1. Têm legitimidade para arguir a invalidade de uma deliberação da assembleia geral do condomínio:

- 1) Qualquer condómino que não tenha votado favoravelmente a deliberação;
- 2) Qualquer usufrutuário ou promitente-adquirente de fracção autónoma, quando aplicável o disposto no artigo 6.º, que não tenha votado favoravelmente a deliberação;
- 3) Qualquer outro titular de interesse pessoal, directo e legítimo;
- 4) A administração ou os seus membros, se a execução da deliberação os puder fazer incorrer em responsabilidade penal ou civil;
- 5) O Ministério Público, nos casos da alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior.

2. As irregularidades da convocação e em geral as irregularidades procedimentais que determinem a invalidade da deliberação não podem ser invocadas senão pelas pessoas com direito a voto.

3. Sem prejuízo da aplicação do disposto no n.º 2 do artigo 280.º do Código Civil relativamente às deliberações que careçam de execução:

- 1) A nulidade resultante da alínea 5) do n.º 1 do artigo anterior só pode ser arguida dentro do prazo de dois anos a contar da data em que a deliberação foi tomada;
- 2) A anulabilidade só pode ser arguida dentro do prazo de sessenta dias a contar da data em que a deliberação foi tomada.

4. Tratando-se de condómino que não foi convocado regularmente para a reunião da assembleia, ou não tendo a deliberação sido devidamente publicitada, o prazo só começa a correr a partir da data em que ele teve conhecimento da deliberação, mas nunca após um ano sobre a data da sua tomada.

Artigo 40.º

Regime processual da impugnação das deliberações

1. Pode ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções de impugnação compete à administração, salvo se ela for o autor, ou à pessoa que a assembleia geral do condomínio designar para esse efeito.

Artigo 41.º

Protecção dos direitos de terceiro

1. A declaração de nulidade ou a anulação das deliberações da assembleia geral do condomínio não prejudica os direitos adquiridos de boa fé por terceiro, com fundamento em actos praticados em execução das deliberações.

2. Não há boa fé se o terceiro, à data da aquisição, conhecia ou devia conhecer a causa da nulidade ou da anulabilidade.

SECÇÃO II

Administração

Artigo 42.º

Composição e remuneração

1. A administração é composta por um ou mais membros, no mínimo de três nos condomínios com um número de fracções autónomas superior a cem.

2. Podem ser eleitos membros suplentes, para efeitos de substituição nos termos previstos no n.º 4 do artigo 45.º

3. Apenas podem ser membros da administração os condóminos e o usufrutuário e o promitente-adquirente da fracção autónoma regulados pelo artigo 6.º, sem prejuízo de outros requisitos previstos no regulamento do condomínio para a elegibilidade do condómino.

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando o membro da administração é uma pessoa colectiva, esta deve designar uma pessoa singular para exercer o cargo em sua representação.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

5. O membro da administração não pode fazer-se representar no exercício do seu cargo.

6. O cargo de membro da administração é remunerável nos termos e condições resultantes da deliberação da assembleia geral do condomínio.

Artigo 43.º

Reuniões

No caso de pluralidade de membros da administração, salvo disposição do regulamento do condomínio em sentido distinto:

- 1) Um dos membros da administração é eleito por eles como presidente;
- 2) A administração reúne sempre que convocada pelo presidente ou pela maioria dos seus membros;
- 3) A administração só pode decidir quando está presente mais de metade dos membros e as decisões são tomadas por maioria dos votos dos membros presentes;
- 4) O presidente tem direito a voto de qualidade em caso de empate.

Artigo 44.º

Actas e publicidade das decisões

1. São obrigatoriamente lavradas actas das reuniões da administração contendo, pelo menos, os seguintes elementos:

- 1) O local, dia, hora do início e do encerramento e ordem de trabalhos da reunião;
- 2) O nome de quem presidiu à reunião;
- 3) O exacto teor das decisões propostas e o resultado das respectivas votações;
- 4) As assinaturas de todos os membros presentes.

2. As actas da administração devem ser afixadas no átrio da entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, no prazo de dez dias após a reunião e por um período mínimo de quinze dias, devendo, sempre que possível, ser acompanhadas de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas noutra língua oficial.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 45.º

Duração do mandato

1. O mandato dos membros da administração não pode exceder três anos, renováveis apenas mediante nova deliberação da assembleia geral do condomínio, considerando-se reduzido a três anos qualquer prazo superior.

2. A administração deve convocar, com pelo menos noventa dias de antecedência sobre o termo do mandato referido no número anterior, uma reunião da assembleia geral do condomínio para eleição dos membros da administração.

3. Os membros da administração cessante mantêm-se em funções, após o termo do seu mandato, até serem eleitos ou nomeados os seus sucessores.

4. Em caso de morte, ausência ou incapacidade permanente do membro da administração ou quando este deixe de ser condómino ou, ainda, quando deixe de lhe ser aplicável o disposto no artigo 6.º, procede-se à sua substituição pela chamada dos suplentes conforme a ordem por que figurem na deliberação que os elegeu.

5. Se não há suplentes e em consequência de situação prevista no número anterior se torna impossível reunir o quorum legalmente exigido para a tomada de decisões da administração, os membros em funções devem convocar, de imediato, uma reunião da assembleia geral do condomínio para eleição de um ou mais membros da administração, para exercício de funções até ao termo do mandato dos restantes membros da administração.

6. Se não há suplentes mas continua a ser possível reunir o quorum legalmente exigido para a tomada de decisões da administração, os membros em funções incluem na ordem de trabalhos da assembleia geral seguinte, a eleição de membros da administração, de modo a eleger um ou mais membros para exercício de funções até ao termo do mandato dos restantes membros da administração.

Artigo 46.º

Eleição e exoneração



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

1. Os membros da administração são eleitos e exonerados pela assembleia geral do condomínio ou nomeados e exonerados pelo tribunal.

2. Qualquer condómino pode requerer ao tribunal a nomeação dos membros da administração nos termos da lei de processo em qualquer das seguintes situações:

- 1) Em reunião convocada para eleição dos membros da administração, a assembleia geral do condomínio não os elegeu;
- 2) Já terminou o mandato dos membros da administração e não foi convocada a reunião da assembleia geral do condomínio para nova eleição;
- 3) Ocorre a situação prevista no n.º 5 do artigo anterior e não foi convocada a reunião da assembleia geral do condomínio para nova eleição;
- 4) Todos os membros da administração estão em situação prevista no n.º 4 do artigo anterior e não foi convocada a reunião da assembleia geral do condomínio para nova eleição.

3. Qualquer membro da administração pode ser exonerado pelo tribunal, nos termos da lei de processo, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.

Artigo 47.º

Funções

1. São funções da administração, além de outras que lhe sejam atribuídas por deliberação da assembleia geral do condomínio, pelo regulamento do condomínio ou pela lei:

- 1) Convocar as reuniões da assembleia geral do condomínio;
- 2) Elaborar e apresentar as contas respeitantes ao último ano e o orçamento das despesas a efectuar durante o ano em curso;
- 3) Arrecadar as receitas e efectuar as despesas em execução do orçamento aprovado;
- 4) Exigir de cada condómino as prestações devidas para pagamento de encargos de condomínio, incluindo a contribuição para o fundo comum de reserva;
- 5) Efectuar e manter os seguros previstos no artigo 20.º;
- 6) Depositar em conta bancária do condomínio os valores recebidos pela administração e, quando a conta bancária não exista, promover a sua abertura;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 7) Assegurar a constituição do fundo comum de reserva, nomeadamente promovendo a abertura da respectiva conta bancária, no prazo de três meses após a eleição dos membros da administração, quando a mesma não exista;
- 8) Realizar os actos conservatórios relativos às partes comuns;
- 9) Regular e fiscalizar o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- 10) Executar as deliberações da assembleia geral do condomínio;
- 11) Instaurar a acção judicial destinada a cobrar as quantias em dívida;
- 12) Assegurar a publicitação das regras respeitantes à segurança de pessoas e bens;
- 13) Assegurar a manutenção da demarcação e a identificação própria dos lugares de estacionamento que sejam partes comuns;
- 14) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais relativas ao condomínio;
- 15) Facultar aos legítimos interessados na convocação de reunião da assembleia geral do condomínio os dados referidos no n.º 5 do artigo 29.º;
- 16) Facultar cópia do regulamento do condomínio às pessoas vinculadas ao seu cumprimento;
- 17) Disponibilizar para consulta, sempre que solicitado por qualquer dos condóminos, a documentação relativa ao condomínio;
- 18) Facultar a cópia de documentação relativa ao condomínio, a expensas do requerente;
- 19) Conservar actualizado um arquivo do condomínio, o qual deve conter toda a documentação recebida pela administração do condomínio, incluindo os contratos celebrados, os comprovativos do pagamento das despesas comuns e os dados dos pagamentos recebidos;
- 20) Comunicar ao IH qualquer alteração da composição da administração.

2. Não havendo membros da administração em funções, a assembleia geral do condomínio pode designar, de entre condóminos e, quando aplicável o disposto no artigo 6.º, usufrutuários e promitentes-adquirentes, uma ou mais pessoas para abertura de contas bancárias, realização de pagamentos e outros actos determinados.

Artigo 48.º

Actos praticados em representação dos condóminos



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

1. A administração ou a pessoa designada, nos termos do n.º 2 do artigo anterior, pela assembleia geral do condomínio deve utilizar a designação prevista no n.º 3 do artigo 3.º e representa os condóminos perante quaisquer entidades públicas ou privadas, na prática, entre outros, dos seguintes actos:

- 1) Abrir contas bancárias específicas para os movimentos correntes, para o fundo comum de reserva e, caso exista, para o fundo especial;
- 2) Celebrar contratos de trabalho e cumprir todos os actos legalmente exigidos à entidade empregadora;
- 3) Celebrar contratos de aquisição de bens e de prestação de serviços.

2. Para abrir as contas bancárias previstas na alínea 1) do número anterior, a administração ou a pessoa designada para este efeito, nos termos do n.º 2 do artigo anterior, pela assembleia geral do condomínio deve apresentar os seguintes documentos:

- 1) Certidão emitida pelo IH, nos termos do n.º 7 ou do n.º 8 do artigo 37.º;
- 2) Cópia autenticada da acta da reunião da administração ou da acta da reunião da assembleia geral do condomínio que designa as pessoas com poderes para abertura da conta bancária e para movimentos a débito da mesma;
- 3) Elementos de identificação das pessoas referidas na alínea anterior.

Artigo 49.º

Legitimidade

1. A administração tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções previstas no artigo 47.º ou quando autorizada pela assembleia geral do condomínio.

2. A administração pode também ser demandada nas acções relativas a partes comuns do condomínio.

3. Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia geral do condomínio atribuir para o efeito poderes especiais à administração.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 50.º

Direito de inspecção e suprimimento da autorização do condómino

1. A administração, por intermédio de qualquer dos seus membros, pode entrar em qualquer parte do condomínio para fins de inspecção, com excepção das fracções autónomas, para a entrada nas quais carece de autorização dos respectivos condóminos.

2. A autorização de entrada, quando necessária, pode ser suprida por decisão do tribunal, a qual poderá igualmente prever as condições em que as obras serão realizadas, caso sejam consideradas necessárias.

3. A inspecção tem por finalidade a verificação:

- 1) Da necessidade de realização de obras de interesse comum;
- 2) Do cumprimento da lei, quanto ao funcionamento e segurança dos sistemas de água, gás, electricidade, esgotos e drenagem de águas pluviais.

4. Se da inspecção resultar a necessidade de realizar obras nas fracções autónomas, podem as mesmas ser executadas a mando da administração, com o acordo dos condóminos quanto à data da execução e período do dia, tendo em atenção a urgência da sua execução.

5. Se o acordo referido no número anterior não for conseguido, e a decisão prevista no n.º 2 for insuficiente, pode ser instaurada acção judicial para o seu suprimimento.

Artigo 51.º

Recurso dos actos da administração

Dos actos da administração cabe recurso para a assembleia geral do condomínio, a qual pode ser convocada pelo condómino recorrente ou por outro titular de interesse pessoal, directo e legítimo.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 52.º

Contrato de prestação de serviços

1. A assembleia geral do condomínio pode deliberar a contratação de sociedade comercial ou de empresário individual que presta serviços de administração de edifícios, com qualquer das seguintes finalidades:

- 1) Auxiliar os membros da administração a exercer as suas funções;
- 2) Realizar tarefas e praticar determinados actos, em observância das instruções da assembleia geral do condomínio, por não haver membros da administração em funções.

2. A deliberação prevista no número anterior deve indicar pelo menos:

- 1) A identidade do prestador de serviços;
- 2) A duração do contrato;
- 3) O objecto do contrato, com discriminação das acções e tarefas contratadas;
- 4) A retribuição dos serviços, as condições e forma de pagamento.

3. O contrato de prestação de serviços de administração de edifícios só é válido se for celebrado por escrito e incluir, como sua parte integrante, a acta da reunião da assembleia geral do condomínio que deliberou a respectiva celebração.

4. Salvo estipulação do contrato em contrário, findo o prazo de duração estipulado, o contrato renova-se por períodos sucessivos de um ano, se qualquer das partes não tiver comunicado à outra parte, por escrito, a não renovação ou a denúncia do contrato.

5. A comunicação prevista no número anterior deve ser feita com, pelo menos, noventa dias de antecedência sobre o fim do prazo do contrato ou da renovação, sob pena de a cessação do contrato ficar diferida para o fim do prazo da renovação subsequente.

6. É nula qualquer cláusula que atribua ao prestador de serviços o direito a qualquer compensação para o caso de não renovação do contrato.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 53.º

Entidade de administração escolhida pelo promotor do empreendimento

1. O contrato de prestação de serviços de administração de edifícios celebrado entre o promotor do empreendimento e a entidade de administração que presta os serviços caduca quando essa entidade não cumpra o disposto no n.º 1 do artigo 28.º

2. Se em reunião convocada, nos termos do n.º 1 do artigo 28.º, para eleição dos membros da administração, a assembleia geral do condomínio não os elegeu e também não deliberou a contratação de sociedade comercial ou de empresário individual que presta serviços de administração de edifícios, o contrato referido no número anterior continua a produzir efeitos até que se verifique uma das seguintes situações:

1) Início do exercício de funções por membros da administração que venham a ser eleitos noutra reunião da assembleia geral do condomínio ou que venham a ser nomeados pelo tribunal;

2) Deliberação, noutra reunião da assembleia geral do condomínio, de contratação de sociedade comercial ou de empresário individual que presta serviços de administração de edifícios.

3. Os membros da administração referidos no n.º 1 do artigo 46.º ou os prestadores de serviços contratados nos termos previstos no artigo 52.º substituem, no exercício de funções, a entidade de administração de edifícios referida no n.º 1; a haver lugar a indemnização pela cessação do contrato com essa entidade só o promotor do empreendimento é responsável pela mesma.

Artigo 54.º

Obrigações dos membros da administração

1. Os membros da administração devem exercer as suas funções com diligência e boa fé, actuando sempre de acordo com o interesse dos condóminos.

2. Para além das obrigações previstas na lei ou no regulamento do condomínio, o membro da administração é obrigado a:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

1) Criar condições para ser contactado pelos condóminos, sempre que tal se revele necessário;

2) Tratar com igualdade e imparcialidade os condóminos;

3) Continuar a exercer as suas funções até que seja eleito ou nomeado o membro da administração que lhe sucede, excepto se foi exonerado, deixou de ser condómino ou deixou de lhe ser aplicável o disposto no artigo 6.º

3. Quando o membro da administração cessa funções deve entregar aos membros que permanecem em funções ou aos membros que o substituem:

1) Toda a documentação, equipamentos e outros bens do condomínio que tenha em seu poder;

2) Listagem das dívidas de condóminos ou de terceiros ao condomínio;

3) Informação sobre o prestador de serviços e a lista dos documentos que o prestador de serviços tem em seu poder;

4) Relatório das contas, reportado à data da cessação de funções.

Artigo 55.º

Responsabilidade dos membros da administração perante os condóminos

1. Os membros da administração respondem perante os condóminos pelos danos que lhes causarem, culposamente, com preterição dos deveres legais ou regulamentares.

2. Os membros da administração não são responsáveis perante os condóminos, se o acto ou omissão assenta em deliberação da assembleia, ainda que anulável.

3. É nula a deliberação da assembleia que exclua ou limite a responsabilidade dos membros da administração.

4. É ao lesado que incumbe provar a culpa do membro da administração.

CAPÍTULO V

Regime de administração complexa



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

SECÇÃO I

Assembleias

Artigo 56.º

Competências da assembleia do subcondomínio

1. As deliberações sobre a disciplina do uso, fruição, conservação e melhoramento das partes comuns que fazem parte ou servem unicamente um subcondomínio são tomadas pelos condóminos cuja fracção autónoma pertence a esse subcondomínio.

2. No âmbito específico das partes comuns de cada subcondomínio, a respectiva assembleia do subcondomínio delibera sobre, nomeadamente:

- 1) As matérias previstas nas alíneas 1) a 16) do artigo 27.º;
- 2) A aprovação e modificação do regulamento do subcondomínio, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 23.º;
- 3) A aprovação de obras que constituem inovações e não interferem com interesses relevantes dos condóminos dos restantes subcondomínios;
- 4) A aprovação de modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal que dizem respeito unicamente a esse subcondomínio e não interferem com os legítimos interesses dos condóminos dos restantes subcondomínios;
- 5) Celebração, não renovação, denúncia e resolução de contrato de prestação de serviços de administração de edifícios, no âmbito desse subcondomínio, nos termos e para os fins previstos no artigo 52.º;
- 6) A execução de actos de conservação em partes comuns de todo o condomínio, sempre que a não conservação afecte interesses relevantes de todo o condomínio;
- 7) As demais matérias previstas na lei, no título constitutivo da propriedade horizontal ou nos regulamentos e, em geral, os assuntos que interferem com interesses relevantes do subcondomínio.

Artigo 57.º

Competências da assembleia geral do condomínio

1. A assembleia geral do condomínio delibera sobre, nomeadamente:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

1) As matérias previstas no artigo 27.º, relativamente às partes comuns de todo o condomínio, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 62.º para a composição do colégio de administrações;

2) As matérias previstas no artigo 27.º, relativamente às partes comuns de um subcondomínio, até que a assembleia desse subcondomínio realize a primeira reunião e passe a exercer tais competências;

3) A realização de actos de conservação nas partes comuns de um subcondomínio, na falta ou recusa de actuação por parte dos órgãos desse subcondomínio, sempre que a não conservação afecte interesses relevantes de todo o condomínio.

2. Sem prejuízo do disposto na presente secção, as disposições aplicáveis à assembleia geral do condomínio no regime da administração simples são também aplicáveis, com as necessárias adaptações, à assembleia geral do condomínio no regime da administração complexa.

Artigo 58.º

Reuniões das assembleias

1. Em cada reunião da assembleia do subcondomínio participam os condóminos cuja fracção ou fracções autónomas pertencem a esse subcondomínio.

2. O disposto no artigo 28.º é aplicável às reuniões da assembleia geral do condomínio e às reuniões das assembleias dos subcondómnios, com as adaptações dos números seguintes.

3. A ordem de trabalhos da primeira reunião da assembleia geral do condomínio deve incluir os assuntos previstos nas alíneas 3) a 5) do n.º 2 do artigo 28.º e ainda, se a administração do condomínio não estiver a funcionar em colégio das administrações, os assuntos previstos nas alíneas 1) e 2) do n.º 2 daquele artigo.

4. Sem prejuízo da aplicação do disposto nos n.ºs 1 a 4 e 6 do artigo 28.º, as demais reuniões da assembleia do subcondomínio são convocadas a todo o tempo pela sua administração ou por condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total desse subcondomínio.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 59.º

Convocação e funcionamento das assembleias

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as disposições dos artigos 29.º a 32.º são aplicáveis à assembleia geral do condomínio e à assembleia do subcondomínio.

2. Se a administração do condomínio estiver a funcionar em colégio de administrações, a administração do subcondomínio representa os condóminos do respectivo subcondomínio nas deliberações da assembleia geral do condomínio relativas aos assuntos referidos nas alíneas 3) e 4) do artigo 27.º, até que a respectiva assembleia do subcondomínio revogue o poder de representação.

3. No caso previsto no número anterior só depois de a assembleia do subcondomínio comunicar ao colégio de administrações a revogação do poder de representação é que há lugar à convocação dos condóminos cuja fracção autónoma pertence a esse subcondomínio.

Artigo 60.º

Atribuição de votos

1. Cada condómino tem:

1) Na assembleia geral do condomínio, tantos votos quanta a percentagem ou permilagem atribuída à sua fracção ou fracções autónomas no valor total do condomínio; e

2) Na assembleia do subcondomínio, tantos votos quanta a percentagem ou permilagem atribuída, no valor total desse subcondomínio, à sua fracção ou fracções autónomas pertencentes a esse mesmo subcondomínio.

2. Nos casos previstos no n.º 2 do artigo anterior, cada administração do subcondomínio tem na assembleia geral do condomínio tantos votos quanta a percentagem ou permilagem atribuída ao respectivo subcondomínio no conjunto do condomínio.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 61.º

Deliberações das assembleias

1. As disposições dos artigos 34.º ao 41.º são aplicáveis às deliberações da assembleia geral do condomínio e às deliberações da assembleia do subcondomínio, com as adaptações do número seguinte.

2. As disposições do artigo 34.º são aplicáveis às deliberações da assembleia do subcondomínio, sendo a maioria estabelecida em relação ao valor total do respectivo subcondomínio.

SECÇÃO II

Administrações

Artigo 62.º

Colégio de administrações

1. A administração do condomínio funciona em colégio de administrações dos vários subcondomínios, excepto quando se verifique uma das seguintes situações:

1) Não seja possível formar o colégio de administrações por não haver em funções, num ou mais subcondomínios, uma administração com membros eleitos ou nomeados pelo tribunal;

2) Não seja possível o funcionamento do colégio de administrações, nomeadamente no caso previsto no n.º 7;

3) A assembleia geral do condomínio opte por eleger os membros da administração.

2. O colégio de administrações é composto por um número de membros igual ao número de subcondomínios e cada administração do subcondomínio indica um dos seus membros para exercer funções no colégio de administrações.

3. Cada membro do colégio de administrações tem nas decisões do colégio tantos votos quanta a percentagem ou permissão atribuída ao respectivo subcondomínio no conjunto do condomínio.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

4. Salvo disposição do regulamento do condomínio em sentido distinto:

- 1) Um dos membros do colégio de administrações é eleito por eles como presidente;
- 2) O presidente tem direito a voto de qualidade em caso de empate;
- 3) A administração reúne sempre que convocada pelo presidente ou pela maioria dos seus membros;
- 4) O colégio de administrações só pode decidir quando a soma dos votos dos membros presentes é superior a metade do valor total do condomínio e as decisões são tomadas pela maioria do valor representado pelos membros presentes.

5. Em caso de morte, ausência ou incapacidade permanente do membro do colégio de administrações ou quando o membro deixe de ser condómino ou, ainda, quando deixe de lhe ser aplicável o disposto no artigo 6.º, a administração do subcondomínio que indicou esse membro deve indicar, no prazo de seis meses, o membro substituto e o mandato deste no colégio de administrações tem o seu termo na mesma data em que termina o respectivo mandato na administração do subcondomínio.

6. Na situação prevista no número anterior, o colégio de administrações continua em funções enquanto for possível reunir o quorum exigido pela alínea 4) do n.º 4, mesmo que a administração do subcondomínio não indique o membro substituto.

7. Se a administração do subcondomínio não indica, no prazo de seis meses previsto no n.º 5, o membro substituto e não é possível reunir o quorum exigido pela alínea 4) do n.º 4, impossibilitando o funcionamento do colégio de administrações, os membros do colégio de administrações que permanecem em funções devem convocar, após o decurso daquele prazo de seis meses, uma reunião da assembleia geral do condomínio para eleição dos membros da administração.

8. Se a reunião da assembleia geral do condomínio prevista no número anterior não for convocada quando deveria ser, qualquer condómino pode convocar a reunião ou requerer ao tribunal a intimação de qualquer dos responsáveis para a convocar ou, ainda, requerer ao tribunal a nomeação dos membros da administração.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 63.º

Funções das administrações

1. São funções da administração do condomínio:

- 1) Convocar as reuniões da assembleia geral do condomínio;
- 2) Exercer as funções previstas no artigo 47.º relativamente às partes comuns de todo o condomínio;
- 3) Exercer as funções previstas no artigo 47.º relativamente às partes comuns de um subcondomínio até que os membros da administração eleitos pela assembleia desse subcondomínio iniciem, nos termos previstos no n.º 5, o exercício de funções.

2. A administração de cada subcondomínio exerce as funções previstas no artigo 47.º, com as necessárias adaptações, tendo em conta que as funções são exercidas relativamente às partes comuns que fazem parte ou servem exclusivamente esse subcondomínio, sem prejuízo dos números seguintes.

3. Enquanto representar os condóminos cujas fracções autónomas pertencem a esse subcondomínio nas reuniões da assembleia geral do condomínio, a administração do subcondomínio dá a conhecer aos referidos condóminos as deliberações aí aprovadas e todos os elementos que serviram de base às deliberações, ou os locais onde os mesmos podem ser consultados, sob pena de responsabilização pelos danos causados aos condóminos.

4. A administração de cada subcondomínio pode, relativamente às partes comuns de todo o condomínio, praticar os actos de reparação indispensáveis e urgentes que a administração do condomínio não tenha praticado.

5. Se à data da eleição dos membros da administração de um subcondomínio, as partes comuns desse subcondomínio estão a ser administradas pela administração do condomínio, aqueles membros da administração do subcondomínio só iniciam o exercício de funções após o termo do mandato em curso da administração do condomínio.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 64.º

Recurso dos actos

1. Dos actos da administração do subcondomínio cabe recurso para a assembleia do mesmo subcondomínio e dos actos da administração do condomínio cabe recurso para a assembleia geral do condomínio.

2. Nos casos previstos no número anterior, a assembleia para a qual se recorre pode ser convocada pelo condómino recorrente ou por outro titular de interesse pessoal, directo e legítimo.

Artigo 65.º

Regime aplicável

Sem prejuízo das disposições da presente secção, o regime previsto na secção II do capítulo IV é aplicável à administração do condomínio e, com as necessárias adaptações, à administração do subcondomínio.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 66.º

Reuniões das assembleias

Às reuniões da assembleia geral do condomínio e da assembleia do subcondomínio cuja convocação seja anterior à entrada em vigor da presente lei aplica-se o disposto na lei antiga.

Artigo 67.º

Administração

A administração do condomínio ou do subcondomínio eleita nos termos do disposto na lei antiga e que está em funções deve requerer ao IH, no prazo de noventa dias a contar da data da entrada em vigor da presente lei, o depósito da cópia da acta



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

da reunião da assembleia geral do condomínio ou da assembleia do subcondomínio em que se procedeu à eleição ou substituição dos membros dessa administração.

Artigo 68.º

Obrigações de convocar a primeira reunião

1. No condomínio que já tem, à data da entrada em vigor da presente lei, licença de utilização do edifício que o integra, o disposto no n.º 1 do artigo 28.º é aplicável com as adaptações do número seguinte.

2. Se a primeira reunião da assembleia geral do condomínio referido no número anterior ainda não tiver sido realizada, a pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto, o condomínio só fica obrigada a convocá-la quando for notificada, para o efeito, pelo IH.

Artigo 69.º

Tabuletas ou reclamos que já se encontram afixados

1. As tabuletas, reclamos ou os respectivos suportes e componentes que se encontram afixados nas partes comuns do condomínio ou do subcondomínio e têm, à data da entrada em vigor da presente lei, licença válida emitida pelo Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, podem continuar afixados, sem necessidade de convocação de reunião da assembleia geral do condomínio ou de reunião da assembleia do subcondomínio para os efeitos previstos nos n.ºs 1 e 5 do artigo 12.º

2. A assembleia geral do condomínio ou a assembleia do subcondomínio a que pertencem as partes comuns pode exigir, por deliberação tomada nos termos, respectivamente, do n.º 3 do artigo 34.º ou do n.º 1 do artigo 61.º, a remoção ou a alteração de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes

Artigo 70.º

Direitos adquiridos

Ao arrendatário que está a exercer, à data da entrada em vigor da presente lei, os direitos de condómino, por aplicação do disposto no artigo 1343.º do Código Civil,



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

continuam a ser aplicáveis as disposições desse preceito do Código Civil até à cessação do respectivo contrato de arrendamento.

Artigo 71.º
Alterações ao Código Civil

Os artigos 1318.º, 1320.º e 1324.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1318.º
(Individualização das fracções)

1.

2. *Se o condomínio pode ser sujeito ao regime de administração complexa é atribuído, além do valor percentual ou permilar da fracção no condomínio, o valor percentual ou permilar da mesma no subcondomínio a que pertence.*

3.

4.

Artigo 1320.º
(Outras menções constantes do título)

1.

2. *O título constitutivo pode ainda conter, designadamente:*

a) *Cláusula que permita sujeitar o condomínio de um conjunto de edifícios ao regime de administração complexa e para o efeito delimite os respectivos subcondomínios;*

b) *Cláusula que permita sujeitar o condomínio de um único edifício ao regime de administração complexa, observados os pressupostos definidos no n.º 4, e para o efeito delimite os respectivos subcondomínios;*

c).



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

d).

3.

4. *O condomínio sobre um único edifício só pode ser submetido ao regime de administração complexa quando cada uma das secções de que o edifício é constituído:*

- a) É composta por várias fracções autónomas;*
- b) Possui acesso individualizado;*
- c) Dispõe de partes comuns destinadas ao seu serviço; e*
- d) Fica afectada a uma finalidade própria e distinta das outras secções.*

Artigo 1324.º

(Partes comuns do condomínio)

1.

2.

3.

4. *Encontrando-se o condomínio sujeito ao regime de administração complexa, são partes comuns de cada um dos subcondomínios:*

- a) As partes referidas na alínea a) do número seguinte que, nos termos do título constitutivo, forem consideradas como partes desse subcondomínio ou que estejam afectadas ao seu uso exclusivo;*
- b) As partes referidas nas alíneas d) a h) do n.º 1, quando façam parte ou sirvam unicamente esse subcondomínio;*
- c) Os lugares comuns de parques de estacionamento que sirvam apenas esse subcondomínio e tenham saída própria para a via pública ou para uma parte comum do condomínio ou subcondomínio;*
- d) Os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura de um único subcondomínio;*
- e) Em geral, as partes comuns que façam parte ou sirvam unicamente esse subcondomínio.*



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

5. *Encontrando-se o condomínio sujeito ao regime de administração complexa, são partes comuns de todo o condomínio:*

a) O direito sobre o solo que serve de base à constituição da propriedade horizontal, os pátios e jardins anexos aos edifícios e o pódio comum aos vários subcondomínios, salvo as partes que, nos termos do título constitutivo, forem consideradas como partes de um subcondomínio ou que estejam afectadas ao uso exclusivo desse subcondomínio;

b) As partes referidas nas alíneas d) a h) do n.º 1, quando não façam parte nem sirvam unicamente um subcondomínio;

c) Os restantes lugares comuns de estacionamento, não referidos na alínea c) do número anterior;

d) Os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura comum dos vários subcondomínios;

e) Em geral, todas as coisas, incluindo edifícios ou partes dos mesmos, que sirvam o condomínio no seu conjunto.»

Artigo 72.º

Revisão do regime

O regime aprovado pela presente lei é revisto três anos após a sua entrada em vigor.

Artigo 73.º

Revogação

São revogados os artigos 1327.º a 1336.º e 1338.º a 1372.º do Código Civil.

Artigo 74.º

Referências a disposições revogadas

As remissões constantes de legislação em vigor para as disposições do Código Civil revogadas nos termos do artigo anterior, consideram-se feitas para as disposições correspondentes do regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio aprovado pela presente lei.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 75.º
Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 180 dias após a data da sua publicação.

Aprovada em de de 2015.

O Presidente da Assembleia Legislativa, _____
Ho Iat Seng

____ Assinada em de de 2015.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, _____
Chui Sai On