



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

Nota Justificativa

Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio

(Proposta de Lei)

I. Introdução

No seguimento de estudos e análises em relação ao regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio efectuados pelo Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), procedeu-se a uma consulta pública sobre a revisão do "Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio", no período compreendido entre 30 de Abril e 31 de Julho de 2013. No intuito de recolher opiniões e sugestões do público, a Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional publicou um documento de consulta para ser analisado pelos diferentes sectores da comunidade. Em paralelo, realizaram-se, em Junho de 2013, três sessões de consulta pública, conferências com sectores profissionais e visitas às associações para lhes apresentar os objectivos principais e as orientações de revisão deste regime jurídico. Além do mais, foi feita uma ampla recolha de opiniões e sugestões do público através de diversos canais e vias, nomeadamente por correio electrónico, fax e serviços postais. Após o tratamento, agrupamento, análise e balanço das opiniões, a grande maioria das opiniões recolhidas no período da consulta concorda com a revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio. A Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional já elaborou e publicitou o relatório final da consulta para dar a conhecer o modo como decorreu a consulta pública.

II. Objectivos legislativos

Em Macau, em face da alta densidade habitacional, os prédios urbanos são geralmente construídos em regime de propriedade horizontal, sendo compostos por fracções autónomas para fins habitacionais e fracções autónomas para fins de desenvolvimento de actividades económicas, profissionais e culturais. O sujeito que adquire uma fracção autónoma passa a ser, desde a data de aquisição, o proprietário dessa fracção e um dos comproprietários, juntamente com os adquirentes de outras fracções autónomas, das partes comuns do condomínio. O regime relativo à administração das partes comuns do condomínio encontra-se previsto dentro do regime da propriedade horizontal nos artigos 1327.º a 1372.º do Código Civil. 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

Governo tem promovido campanhas de divulgação no intuito de elevar a consciência dos condóminos na administração das partes comuns do condomínio, ao mesmo tempo que tem lançado projectos variados de incentivo à criação de órgãos de administração dos edifícios por iniciativa dos proprietários. Não obstante, com o contínuo desenvolvimento económico de Macau surgiram desafios para a administração das partes comuns do condomínio, em particular o problema da “dupla ou múltipla administração”. Por isso, tendo em vista a resolução dos problemas sociais para melhor se adequar ao desenvolvimento socioeconómico, o Governo da RAEM entendeu ser necessário proceder à revisão e ao aperfeiçoamento do regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio, para que o mesmo seja adequado às circunstâncias concretas de Macau.

III. Aspectos essenciais da iniciativa legislativa

1. Aperfeiçoamento do regime da convocação

1.1. Convocação da assembleia geral do condomínio

A proposta de lei prevê que os próprios condóminos se responsabilizam pelas tarefas de administração das partes comuns do condomínio e procedem, através da assembleia geral, à eleição dos membros da administração para o exercício dos trabalhos de administração. Como tal, a fim de promover a realização da assembleia geral, a presente proposta de lei prevê a simplificação das formalidades da convocação, que passa a ser feita através da afixação da convocatória em substituição do envio de carta registada previsto no regime actual (n.º 1 do artigo 29.º da proposta de lei).

1.2. Disposições relativas à assembleia geral para eleição, substituição ou exoneração de membros da administração

No regime da administração do condomínio em vigor existe o problema da “dupla ou múltipla administração predial”. Se não for convenientemente resolvida esta questão, pode causar eventual interrupção de água de electricidade ou de elevador nos edifícios, tornando-se, deste modo, um problema social, pelo que a proposta de lei prevê o seguinte:

Primeiro: no caso de reunião para eleição, substituição ou exoneração de membro da administração, a reunião apenas pode ser convocada após a emissão de



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

certidão para o efeito pelo Instituto de Habitação, adiante designado por IH (n.º 6 do artigo 29.º da proposta de lei). Emitida essa certidão de convocação, 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 15 dias sobre a data da reunião da assembleia (n.º 8 do artigo 29.º da proposta de lei).

Segundo: a cópia da acta de reunião da assembleia geral em que se proceda à eleição, substituição ou exoneração de membro da administração deve ser depositada junto do IH, no prazo de 15 dias após a realização da reunião (n.º 5 do artigo 37.º da proposta de lei). Após admissão do depósito da cópia da acta da reunião da assembleia geral, o IH emite, a requerimento da administração, certidão comprovativa da realização da reunião, da qual consta, pelo menos, a designação da administração e a identificação dos respectivos membros (n.º 7 do artigo 37.º da proposta de lei). E é com esta certidão que os membros da administração provam a sua legitimidade para o exercício das suas funções e para a prática de actos jurídicos, nomeadamente a abertura de contas bancárias.

Terceiro: são nulas as deliberações dos condóminos a eleger, substituir ou exonerar membros da administração que sejam tomadas numa reunião da assembleia sem que tenha sido emitida ou afixada juntamente com a convocatória dessa reunião, a certidão do IH [alínea 6) do n.º 1 do artigo 38.º da proposta de lei].

1.3. Regulamentação detalhada dos procedimentos da reunião da assembleia geral do condomínio

No regime actual, o Código Civil não regula os procedimentos da assembleia geral e, por isso, ocorrem frequentemente situações irregulares que causam conflitos acerca da validade da deliberação da assembleia geral. Para resolver este problema, a presente proposta de lei prevê uma regulamentação detalhada dos procedimentos de preparação e de funcionamento da reunião, para auxiliar os condóminos na realização da reunião. A presente proposta de lei prevê disposições detalhadas sobre as matérias que são da competência deliberativa dos condóminos (artigos 27.º, 56.º e 57.º da proposta de lei), os documentos que acompanham a convocatória (artigo 30.º da proposta de lei), preparação e verificação dos instrumentos de representação voluntária (artigo 31.º da proposta de lei), registo de presenças (artigo 32.º da proposta de lei), eleição do presidente da reunião (artigo 36.º da proposta de lei), critérios de



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

atribuição de votos (artigo 33.º da proposta de lei) e conteúdo das actas (n.º 2 do artigo 37.º da proposta de lei). Com as aludidas disposições o que se pretende é incentivar os proprietários a participarem activamente na administração do condomínio e a elevarem a eficácia do funcionamento da assembleia geral do condomínio.

2. Aperfeiçoamento das regras de funcionamento da assembleia geral do condomínio

2.1. Agenda necessária da primeira reunião da assembleia geral do condomínio

Nos termos do disposto no artigo 1344.º do Código Civil, sempre que metade das fracções estejam alienadas, ou trinta por cento ocupadas, deve haver lugar à convocação da primeira reunião da assembleia geral do condomínio para eleição dos membros da administração e aprovação do orçamento desse ano, entre outros assuntos que mereçam ser discutidos no âmbito da administração do edifício. Considerando ser pouco clara a norma que regula a agenda necessária da primeira reunião da assembleia geral do condomínio, casos há em que, embora se realize a primeira reunião, não se incluem na ordem de trabalhos questões de índole fundamental para a administração do condomínio, as quais, por tal motivo, não são discutidas na reunião; (por exemplo: a ordem de trabalhos não inclui a eleição dos membros da administração) e esta omissão afecta a administração das partes comuns que não pode ser desenvolvida com sucesso.

Para que os trabalhos concretos da administração possam ser bem executados logo a partir da realização da primeira reunião da assembleia geral do condomínio, a proposta de lei prevê que esta reunião inclua 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; 3) Aprovação da designação 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 de seguro contra o risco de incêndio das partes comuns (n.º 2 do artigo 28.º da proposta de 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

2.2. Ajustamento do quorum necessário à tomada de deliberações

O regime em vigor prevê que as deliberações são tomadas, em regra, por um número de condóminos que represente mais de metade do valor total do condomínio, na primeira reunião e, na segunda reunião, por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do condomínio. Todavia, na prática, como os condóminos são em grande número, em muitas situações há dificuldade em reunir o quorum legalmente exigido para aprovar a deliberação.

Durante a consulta pública, a generalidade das opiniões manifestadas foi de concordância quanto à redução do quorum legalmente exigido para a tomada de deliberações mas pretende-se que sejam estabelecidas diferenças em função do número de fracções autónomas existentes no condomínio, bem como fixar um quorum mais elevado para outros assuntos que se considerem mais importantes. Neste sentido, propõe-se, para os assuntos correntes, que as deliberações sejam tomadas por maioria absoluta dos votos dos condóminos presentes e que represente pelo menos: dez por cento do valor total do condomínio, tratando-se de condomínios com um número de fracções autónomas igual ou superior a 50; vinte por cento do valor total do condomínio, tratando-se de condomínios com um número de fracções autónomas inferior a 50 (n.º 1 do artigo 34.º da proposta de lei). Independentemente do número de fracções autónomas do condomínio, são tomadas por maioria absoluta dos votos dos condóminos presentes e que represente 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 em data anterior à do termo do contrato ou à do termo de uma renovação (n.º 2 do artigo 34.º da proposta de lei).

Aliás, independentemente do número de fracções autónomas do condomínio, são tomadas por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio as deliberações da assembleia geral do condomínio respeitantes aos assuntos seguintes: 1) Autorização e revogação da autorização 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 (n.º 3 do artigo 34.º da proposta de 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

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 pode deliberar sobre esses assuntos por maioria absoluta dos votos dos condóminos presentes, desde que na convocatória esteja expressamente indicada esta possibilidade (n.º 4 do artigo 34.º da proposta de lei).

3. Aperfeiçoamento do regime aplicável ao usufrutuário e ao promitente-adquirente

Em princípio, é o proprietário da fracção autónoma a exercer os direitos e a cumprir as obrigações de condómino. Mas o proprietário pode limitar a sua posição jurídica, quer através da constituição de um usufruto sobre a fracção autónoma, quer através da celebração de um contrato-promessa, atribuindo ao usufrutuário ou ao promitente-adquirente o poder de exercer os direitos e cumprir as obrigações de condómino.

O Código Civil prevê, no artigo 1343.º, o exercício pelo usufrutuário, pelo arrendatário e pelo promitente-adquirente da fracção autónoma, dos poderes de administração corrente do condomínio que cabem aos condóminos. Este preceito suscita determinadas dificuldades, na prática, porque não se consegue delimitar, de forma clara, quais os actos que podem ser incluídos na administração corrente do condomínio.

Para solucionar os problemas acima referidos, a proposta de lei reserva para o proprietário da fracção autónoma o exercício do direito de voto sobre determinados assuntos (n.º 2 do artigo 6.º da proposta de lei); sempre que a reunião de condóminos trate de assunto previsto neste preceito, a lei manda considerar, em exclusivo, a posição do proprietário da fracção autónoma, e quanto aos demais assuntos cabe ao usufrutuário ou promitente-adquirente o exercício desses direitos. Se a fracção autónoma tem um usufrutuário cujo usufruto está registado, é este usufrutuário que exerce os direitos e cumpre as obrigações do condómino (n.º 1 e n.º 7 do artigo 6.º da proposta de lei). Se a fracção autónoma foi entregue ao respectivo promitente-adquirente e a administração tem conhecimento disso, é este promitente-adquirente que exerce os direitos e cumpre as obrigações do condómino (n.º 1 e n.º 5 do artigo 6.º da proposta de 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

Para proteger os interesses do conjunto dos condóminos, a proposta de lei prevê que o proprietário da fracção autónoma responde solidariamente perante o condomínio pelos encargos em dívida por parte do usufrutuário ou do promitente-adquirente, ainda que fique com o direito de haver destes o reembolso total do que assim houver despendido (n.º 4 do artigo 6.º da proposta de lei).

4. Consagração expressa da composição da administração e da sua capacidade para a prática de actos jurídicos

4.1. Membros da administração

Como o Código Civil não regula detalhadamente a matéria relativa à qualidade dos membros da administração do condomínio, na prática têm surgido diversos problemas, pelo que a proposta de lei prevê que apenas possam ser membros da administração os proprietários, o usufrutuário e o promitente-adquirente da fracção autónoma, admitindo-se que os condóminos aprovem, no regulamento de condomínio, outros requisitos para a elegibilidade do condómino, como por exemplo, a inexistência de despesas de condomínio em atraso (n.º 3 do artigo 42.º da proposta de lei).

4.2. Número de membros da administração

A administração pode ser composta por um ou mais membros mas a proposta de lei prevê que seja composta por, pelo menos, três membros nos condomínios com um número de fracções superior a 100 (n.º 1 do artigo 42.º da proposta de lei). E podem ser eleitos membros suplentes para efeitos de substituição, nos termos previstos na proposta de lei (n.º 2 do artigo 42.º e n.º 4 do artigo 45.º da proposta de lei).

4.3. Regras de funcionamento das reuniões da administração

A proposta de lei prevê uma regulamentação detalhada dos procedimentos de funcionamento das reuniões da administração, bem como das actas e publicidade das decisões para auxiliar os condóminos a tomar conhecimento sobre as tarefas da administração (artigos 43.º e 44.º da proposta de lei).

4.4. Duração do mandato

Propõe-se que o mandato dos membros da administração não exceda três anos, renováveis apenas mediante nova deliberação da assembleia geral do condomínio. Contudo, os membros da administração cessante mantêm-se em funções, após o termo



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

do seu mandato, até serem eleitos ou nomeados os seus sucessores (artigo 45.º da proposta de lei).

4.5. Actos praticados em representação dos condóminos

O regime do Código Civil coloca algumas dificuldades por não regular a identificação dos membros da administração no exercício das suas funções. Para solucionar essas dificuldades propõe-se uma disposição que expressamente prevê que na execução das funções que lhe competem ou quando autorizada pela assembleia geral do condomínio, a administração pode representar 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 (artigo 48.º da proposta de lei).

5. Clarificação da relação entre a administração e as empresas de prestação de serviços de administração de edifícios

Tendo em conta que as disposições do Código Civil são pouco claras em relação às competências e responsabilidades da empresa de administração e da administração, a proposta de lei prevê expressamente que existem apenas dois órgãos de administração do condomínio: um órgão de natureza deliberativa que é a assembleia geral do condomínio e um órgão de natureza executiva que é a administração do condomínio (artigo 3.º da proposta de lei). A empresa que presta serviços de administração de edifícios é considerada apenas um prestador de serviços e não deve ser confundida nem com o órgão de natureza deliberativa, nem com o órgão de natureza executiva (n.º 1 do artigo 52.º da proposta de lei).

Para clarificar as relações jurídicas entre os órgãos de natureza deliberativa ou de natureza executiva de cada condomínio e as empresas de prestação de serviços, a presente proposta de lei prevê que caso a assembleia geral do condomínio delibere a contratação de empresas de administração, essa deliberação deve indicar, pelo menos, dados do prestador de serviços; a duração do contrato; o objecto do contrato, com discriminação detalhada do âmbito dos trabalhos; a retribuição dos serviços, as condições e forma de pagamento. E a proposta de lei prevê que o contrato de



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

prestação de serviços de administração de edifícios só seja válido se for celebrado por escrito e se incluir, como sua parte integrante, a acta da reunião da assembleia geral do condomínio que deliberou a respectiva celebração. Por outro lado, a proposta de lei prevê que, salvo estipulação em contrário, o contrato se renova por períodos sucessivos de 1 ano, se qualquer das partes não tiver comunicado à outra parte, por escrito, a não renovação ou a denúncia do contrato; esta comunicação deve ser feita com, pelo menos, 90 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 (artigo 52.º da proposta de lei).

6. Constituição e gestão do fundo comum de reserva e do fundo especial

Conforme prevê o artigo 1333.º do Código Civil, é obrigatória a constituição de fundo comum de reserva para enfrentar as despesas imprevistas que envolvam montantes elevados, como por exemplo: é necessário movimentar o fundo comum de reserva para proceder à reparação dos elevadores que se encontram avariados, a fachada do edifício que está deteriorada devido a tufão. Além disso, das opiniões recolhidas durante a consulta pública reflecte-se que, na prática, se sente dificuldade em recorrer frequentemente ao fundo, após a deliberação tomada pela assembleia geral do condomínio, para enfrentar determinadas pequenas reparações ou diversas despesas.

A presente proposta de lei procura dar resposta a estas dificuldades práticas por duas vias.

A primeira via consiste na obrigatoriedade da constituição de fundo comum de reserva para suportar as despesas imprevistas, designadamente as despesas para a conservação e reparação das partes comuns do condomínio. A contribuição para o fundo comum de reserva é no valor correspondente a, pelo menos, um décimo do valor global das despesas do condomínio, tendo em conta o respectivo orçamento aprovado. Com a aprovação do orçamento relativo às despesas para o ano em curso, fica estabelecido o valor da contribuição para o fundo comum de reserva, salvo deliberação expressa da assembleia a fixar um montante superior ao valor legalmente estabelecido. A contribuição para um fundo comum de reserva só é devida a partir do mês subsequente à deliberação da assembleia que aprova o orçamento e é paga mensalmente com os demais encargos de condomínio, salvo deliberação 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

assembleia em sentido distinto. Em paralelo, prevê-se a existência de conta bancária exclusiva para cada fundo comum de reserva (artigo 10.º da proposta de lei).

A segunda via consiste na criação de um fundo especial. Se as contas do exercício do condomínio apresentam um resultado líquido positivo, a assembleia geral do condomínio pode constituir um fundo especial, por integração, total ou parcial, daquele resultado líquido, o qual se destina a suportar eventuais despesas futuras que excedam o valor orçamentado. Observando os limites definidos pela assembleia geral do condomínio, a administração gere e movimenta o fundo especial de acordo com a finalidade da sua constituição, conforme previsto na deliberação da assembleia geral acima referida. Prevê-se também a existência de conta bancária específica para o fundo especial (artigo 11.º da proposta de lei).

7. Adopção de lei avulsa para a definição do regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio

Atendendo a que as sugestões constantes da proposta de lei, em especial aquelas que vêm permitir a intervenção adequada do IH nos assuntos de administração das partes comuns dos edifícios privados, fazem desviar o regime jurídico da administração das partes comuns dos condomínios do princípio da autonomia privada, entendemos ser de considerar a sua transferência do espaço que lhe era reservado no Código Civil para lei avulsa. Por outro lado, a administração das partes comuns dos condomínios, por ser uma actividade relativamente complexa, complicada e concreta, passível de suscitar na prática novos problemas com certa frequência, reclama um regime jurídico dotado de uma maior flexibilidade, que permita o seu oportuno ajustamento às novas vicissitudes da vida moderna, circunstâncias a que a codificação das leis não é capaz de dar resposta. Por tudo isto, julga-se ser mais adequado às necessidades reais e favorável a eventuais actualizações consagrar-se o regime da administração das partes comuns dos condomínios em lei avulsa. Assim, a proposta de lei retira do Código Civil as disposições pertinentes ao regime da administração das partes comuns do condomínio e procede à revisão do regime actual para o adaptar à realidade da RAEM, nomeadamente sobre: a existência de órgão de natureza deliberativa (a assembleia geral do condomínio) e de órgão de natureza executiva (administração); quanto aos direitos e obrigações dos condóminos; relativamente à composição dos encargos de condomínio. As normas sobre a natureza, âmbito e forma de criação da propriedade horizontal, nomeadamente o regime do título constitutivo



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 propriedade horizontal e as suas regras de modificação mantêm-se previstas no Código Civil.

8. Introdução da natureza ambulatória dos encargos de condomínio

Por aplicação do artigo 1332.º do Código Civil, as despesas necessárias à conservação das partes comuns do condomínio, *maxime* as despesas de condomínio, são pagas pelos condóminos. Todavia, se o proprietário-vendedor tiver despesas de condomínio em atraso e não comunicar o facto ao respectivo comprador, este poderá vir a deparar-se com problemas escusados, para além de que a administração poderá ver a sua actividade prejudicada pela impossibilidade de cobrança de tais dívidas.

A proposta de lei prevê que o proprietário da fracção autónoma é responsável pela dívida dos encargos de condomínio dessa fracção anteriores à sua aquisição mas apenas pela dívida dos encargos de condomínio cujo registo predial é anterior ao registo da sua aquisição. Assim, antes de celebrar a transacção imobiliária, o comprador da fracção autónoma pode averiguar, através da consulta à situação da fracção autónoma no registo predial, se há, eventualmente, dívidas relativas à fracção e qual é o respectivo montante (artigo 9.º da proposta de lei).

9. Criação de regras para a afixação de tabuletas ou reclusos

Tendo em conta as opiniões dos diversos serviços públicos apresentadas durante a consulta pública e as especificidades do ambiente urbanístico de Macau, nomeadamente a generalização, hoje em dia, dos projectos arquitectónicos de condomínios que englobam fracções comerciais e fracções habitacionais, a presente proposta de lei estabelece uma regra geral e uma excepção para a afixação de suportes e componentes de tabuletas ou reclusos na fachada do edifício.

Considerando a situação prática, o equilíbrio entre a segurança pública, o ambiente de construção urbanística, o fim da fracção autónoma e as relações jurídicas dos condóminos de fracção autónoma, a regra para a afixação de tabuletas ou reclusos na fachada do edifício é a dependência de autorização da assembleia geral do condomínio, mediante deliberação tomada por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio (n.º 1 do artigo 12.º da proposta de lei). Esta regra tem uma excepção para situações de afixação de tabuletas ou reclusos



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

respeitantes a fracção autónoma situada no rés-do-chão que não se destine a fim habitacional ou a fim de estacionamento de veículos motorizados.

A excepção consiste em permitir a afixação, na fachada da fracção autónoma e nas colunas que estão em frente à fachada dessa fracção autónoma não excedendo a sua largura, de 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 do respectivo condómino ou de quem detém essa fracção autónoma. De acordo com o regime jurídico vigente, se pretender afixar na fachada dessa fracção autónoma tabuletas ou reclusos, o interessado necessita de autorização da assembleia geral do condomínio aprovada por dois terços dos condóminos, ou seja a afixação de uma tabuleta com a firma ou o nome de cada empresa necessita de autorização de dois terços dos condóminos; esta disposição impede a empresa de expor a sua firma no próprio local do estabelecimento e não está conforme com a realidade prática. Posto isto, a proposta de lei sugere que não dependa de autorização da assembleia, a afixação destas tabuletas ou destes reclusos (n.º 2 do artigo 12.º da proposta de lei).

Aliás, a proposta de lei propõe, relativamente às tabuletas ou reclusos que já se encontram afixados nas partes comuns do condomínio e têm licença válida, emitida antes da entrada em vigor da nova lei pelo Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, um mecanismo transitório: essas tabuletas ou reclusos podem continuar afixados salvo se a assembleia geral do condomínio ou a assembleia do subcondomínio exigir a sua remoção ou alteração (artigo 69.º da proposta de lei).

10. Benfeitorias na fachada da fracção do rés-do-chão

Como foi dito no ponto 9, os projectos arquitectónicos de condomínios que englobam fracções comerciais e fracções habitacionais são agora um modelo de construção generalizado e o empresário tem necessidade de realizar benfeitorias na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão para começar a exercer a sua actividade. No entanto, o regime jurídico vigente não se ajustou à situação referida e aplica o princípio geral do regime da administração das partes comuns do condomínio, segundo o qual é necessária a autorização de dois terços dos condóminos para realizar as benfeitorias ou até para instalar uma porta basculante na fachada da fracção autónoma destinada a fim comercial; esta regra não é adequada ao desenvolvimento



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 sociedade e causa na prática muitas dificuldades. Perante isto, a presente proposta de lei estabelece também disposições especiais para a realização de benfeitorias na fachada de fracção autónoma situada no rés-do-chão ou na entrada e na saída próprias dessa mesma fracção, desde que não se destine a fim habitacional ou a fim de estacionamento de veículos motorizados.

Essas benfeitorias podem ser feitas, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio, pelo proprietário de fracção autónoma situada no rés-do-chão, pelo respectivo usufrutuário ou pelo respectivo promitente-adquirente ou, ainda, pelo detentor dessa mesma fracção autónoma, neste caso com o consentimento do respectivo titular (artigo 14.º da proposta de lei).

11. Obras em partes comuns feitas pelo condómino

Em princípio, no regime da propriedade horizontal, qualquer obra que se realiza nas partes comuns depende da autorização da assembleia geral. Não obstante, na prática, é necessário utilizar as partes comuns para proceder a reparações, nomeadamente na situação em que não se consegue proceder à reparação das instalações de água, electricidade e comunicações dentro da fracção autónoma porque as mesmas se encontram dentro das paredes comuns, em especial nos edifícios mais antigos. Propõe-se que o condómino possa 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 semelhantes, salvo oposição da assembleia geral do condomínio. A execução dessas obras 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 (artigo 19.º da proposta de lei).

12. Clarificação da responsabilidade dos membros da administração

O Código Civil prevê, no artigo 1357.º, as funções da administração mas não regula a responsabilidade dos respectivos membros de uma forma sistematizada. A presente proposta de lei prevê expressamente algumas obrigações dos membros da administração e estabelece que eles devem exercer as suas funções com diligência e boa fé, actuando sempre de acordo com o interesse dos condóminos. E a proposta de lei prevê que os membros da administração sejam chamados a responder perante os



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 pelos danos que lhes causarem, culposamente, com preterição dos deveres legais ou regulamentares, mas não são responsáveis perante os condóminos, caso os danos resultem da execução de deliberação da assembleia geral do condomínio, ainda que anulável (artigos 54.º e 55.º da proposta de lei).

13. Introdução do mecanismo de mediação para a resolução dos litígios de administração

Embora o artigo 1342.º do Código Civil já preveja a possibilidade de estabelecer, no regulamento do condomínio, a obrigatoriedade de celebração de compromissos arbitrais como mecanismo de resolução de litígios, tendo em vista uma resolução mais rápida e eficiente dos conflitos emergentes das relações do condomínio, a proposta de lei propõe a introdução de um outro mecanismo alternativo de resolução dos litígios — mediação. Posto isto, para além de sugerirmos a manutenção do mecanismo original de compromisso arbitral, introduzimos nesta proposta de lei a mediação como mecanismo de resolução de litígios relativos aos assuntos da administração do condomínio; nestes termos, a assembleia geral do condomínio pode estabelecer no regulamento do condomínio a obrigatoriedade de os condóminos submeterem qualquer conflito emergente das relações de condomínio à mediação (artigo 26.º da proposta de lei).