



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

1.ª Comissão Permanente

Parecer n.º 5 IV/2017

Assunto: Proposta de lei intitulada - "Lei da actividade comercial de administração de condomínios"

I - Introdução

No dia 16 de Outubro de 2015, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) apresentou à Assembleia Legislativa (AL) a proposta de lei intitulada "Lei da actividade comercial de administração de condomínios", a qual foi admitida pelo Presidente da AL, nos termos regimentais.

A citada proposta de lei foi apresentada, discutida e aprovada na generalidade em reunião plenária, no dia 26 de Outubro de 2015. O Presidente da AL distribuiu, através do Despacho n.º 1196/V/2015, a proposta de lei a esta Comissão, para efeitos de exame na especialidade e emissão de parecer. A proposta de lei é complexa, sobretudo porque está em causa a sua articulação com a proposta de lei intitulada "Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio", por isso, a sua apreciação exigiu mais tempo. A Comissão requereu, por várias vezes, a prorrogação do prazo para a

[Handwritten signatures and initials]



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

referida apreciação na especialidade, solicitação que foi sempre autorizada pelo Presidente da AL.

Com vista à análise da proposta de lei, a Comissão realizou um total de 17 reuniões, das quais 14 contaram com a presença de representantes do Governo, que prestaram esclarecimentos e trocaram opiniões com a Comissão.

Durante a apreciação, a Comissão convocou reuniões destinadas especificamente à auscultação das opiniões e recomendações da Associação de Administração de Propriedades de Macau e da Associação de Profissionais do Sector da Administração de Propriedades de Macau. A Comissão retransmitiu em tempo oportuno essas opiniões e recomendações ao proponente, e procedeu ainda em conjunto à sua análise e discussão.

Em 26 de Junho de 2017, o Governo apresentou uma versão alternativa da proposta de lei, a qual reflecte as opiniões veiculadas no seio da Comissão e a análise técnico-jurídica efectuada pela assessoria da Assembleia Legislativa. Ao longo do presente parecer, as referências aos artigos serão feitas com base na versão alternativa da proposta de lei, excepto quando seja conveniente fazer referência à versão inicial da mesma.



II- Apresentação

Na Nota Justificativa da presente proposta de lei refere-se que “Devido ao desenvolvimento e progresso social contínuo, tem aumentado o número de edifícios construídos em regime de propriedade horizontal na RAEM. A administração dos edifícios foi basicamente alterada do anterior modelo de administração pelos planeadores da construção ou pelos próprios condóminos para o modelo de administração por empresas de administração de propriedades. Além disso, no que respeita aos edifícios administrados pelas empresas de administração, sobretudo os edifícios administrados pelas empresas de grande dimensão, a qualidade do serviço prestado é reconhecida comumente pelos condóminos e raramente surgem conflitos. Assim, pretende-se com a proposta de lei regulamentar o acesso e o exercício da actividade comercial de administração de condomínios na RAEM, de modo a aperfeiçoar a qualidade do serviço de administração dos edifícios, bem como melhorar o ambiente residencial, diminuindo ou evitando certos conflitos de administração como os que surgiram em determinados edifícios e aperfeiçoando a administração dos edifícios em geral.

Instituto de Habitação (IH) elaborou o texto para consulta sobre o “Regime Jurídico do Exercício da Actividade de Administração de Edifícios e da Profissão de Pessoal Administrativo” em 2008, e realizou a respectiva consulta pública, com a duração de 45 dias, de 20 de Maio a 3 de Julho de



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

2008, junto da população, com vista a auscultar e recolher as suas opiniões. Posteriormente, considerando que o regime acima referido iria ter influência no desenvolvimento global do respectivo sector, realizou uma segunda consulta pública, com a duração de 30 dias a partir de 24 de Novembro de 2009, junto das associações, a fim de assegurar uma reflexão diversificada das questões durante o processo de produção legislativa. Mais tarde, foi ainda realizada mais uma outra consulta pública, com a duração de 60 dias, de 11 de Setembro a 9 de Novembro de 2014, junto da população.”

Na nota justificativa faz-se ainda uma apresentação e explicação sumária do conteúdo essencial da proposta de lei.

III-Apreciação na generalidade

1) Âmbito de aplicação da proposta de lei

O objecto da proposta de lei é consagrar as normas para o acesso e o exercício da actividade comercial de administração de condomínios na RAEM.
(artigo 1.º da proposta de lei)

A Comissão ficou atenta ao facto de o objecto da proposta de lei regular apenas a actividade comercial de administração de propriedades constituídas em propriedade horizontal, não incluindo a actividade de administração de



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

propriedades de outros tipos (por exemplo, não regula os prédios que não estejam constituídos em propriedade horizontal). Face a isto, a Comissão apresentou as suas dúvidas: em que razões se basearam para adoptarem um tratamento diferenciado em relação à administração dos demais tipos de propriedades? Por que razão é que não se produziu uma lei que regule, de modo uniforme, todo sector da administração de propriedades?

Segundo a explicação do proponente, em Macau, mais de 90% das edificações estão registados ou são geridas em regime de propriedade horizontal. Nos últimos anos, as controvérsias respeitantes à administração predial ocorreram, na sua maioria, neste tipo de prédios, e a maior parte teve essencialmente a ver com a qualidade dos serviços prestados pelas empresas de administração, com a comunicação entre as empresas de administração e os órgãos de administração, com a conta de gerência, entre outros assuntos. Quanto às edificações que não estão em regime de propriedade horizontal e às propriedades com um único proprietário, a ocorrência de controvérsias é comparativamente menor. Assim sendo, não é necessário proceder a um reconhecimento uniforme da qualificação dos empresários de administração predial nesta vertente, nem à respectiva fiscalização.

Quando a administração de condomínios é assumida pelos próprios, através da Assembleia geral ou do órgão de administração, especialmente na



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

modalidade em que a Assembleia Geral ou o órgão de administração procede à contratação directa de trabalhadores para assegurar a gestão, ocorrem poucos conflitos. Trata-se de um tipo de administração que não tem natureza comercial, portanto, não é necessário emitir qualquer licença para efeitos de fiscalização, e a mesma pode ser regulada pela lei geral. Por isso, a proposta de lei também não tem intenção de abranger este tipo de situações. Quanto às edificações cuja gestão cabe a serviços públicos, a fiscalização é feita através de contrato de concessão pública de serviços, portanto, na proposta de lei evitou-se alterar os regimes actuais e as normas vigentes.

Segundo o proponente, são três as principais razões que a proposta de lei estabelece no seu âmbito de regulação: em primeiro lugar é a razão política. A administração de condomínios inclui-se nas relações civis, mas como nos últimos anos se registaram muitas controvérsias que prejudicaram, directa ou indirectamente, o interesse público, o Governo resolveu, apenas por isso, interferir adequadamente; em segundo lugar é o papel do Governo. Hoje em dia, a administração de propriedades unitárias, como teatros, hospitais e hotéis, são normalmente reguladas por via de contrato entre o proprietário ou a Administração e a empresa de administração, como nestes casos as controvérsias não são muitas, o Governo não precisa de intervir; e em terceiro lugar são os resultados da consulta pública realizada pelo Governo. O proponente procedeu a uma consulta que incidiu apenas sobre a actividade comercial de administração de condomínios. Portanto, durante o processo de



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

consulta, diversos sectores da sociedade não apresentaram objecções quanto ao âmbito de regulação da proposta de lei.

Com base nas referidas considerações, o proponente sugeriu que se regulasse apenas a actividade comercial de administração de condomínios. A Comissão aceitou a explicação do proponente.

Além disso, a Comissão discutiu o âmbito da "actividade comercial". Na prática, existem situações em que as assembleias gerais ou os órgãos de administração celebram diversos contratos para o fornecimento ou prestação de serviços diversos, e suscitam-se dúvidas quanto à natureza jurídica de tais contratos, nomeadamente, se os serviços prestados às partes comuns do condomínio são, ou não, considerados como obrigações comerciais de administração de condomínio e se, consequentemente, são alvo, ou não, de fiscalização. Face a isto, segundo o proponente, a intenção legislativa inclina-se, principalmente, para o conceito tradicional de administração de propriedades, tais como nos serviços de limpeza, segurança, etc. das partes comuns do condomínio, e não para se proceder à inclusão de todos os serviços de administração das partes comuns no âmbito da licença e fiscalização. Por exemplo, a prestação de serviços pontuais relativos a electricidade, elevadores, água potável, jardinagem, etc. não é considerada como actividade comercial de administração de condomínio. Consequentemente, não se pode considerar as sociedades comerciais

[Handwritten signatures and initials: M, A, J, CS, L, J, Clam]



prestadoras destes serviços como empresários de administração de condomínio. E assim sendo, não se exige, certamente, a necessidade de requerer a licença de actividade de administração de condomínios.

(2) Capital das empresas de administração de condomínios

A Comissão discutiu as disposições sobre o capital social das empresas de administração. A Associação de Administração de Propriedades de Macau também apresentou as suas opiniões, e segundo o seu entendimento, a administração de propriedades é uma indústria de serviços e não uma indústria de capital, portanto, o capital social mínimo não tem uma necessária relação com a qualidade dos serviços. O capital social consagrado na proposta de lei, que é de 250 mil patacas, vai aumentar as exigências para o acesso à actividade, por isso, a referida Associação manifestou o seu desejo de o ver reduzido.

Segundo a explicação do proponente, aquando da consulta pública sobre a proposta de lei, foi sugerida a fixação de um “regime de capital social em três níveis para efeitos de registo”, isto é, o capital social mínimo variava consoante o número de fracções a administrar pela empresa. No entanto, o sector não apoiou este regime de divisão por categorias do capital social para efeitos de registo, uma vez que se mostrou preocupado com o facto de o regime de divisão por categorias poder desencadear o efeito de rotulagem e



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

reduzir a competitividade das empresas de pequena e média dimensão, o que não favorece a concorrência justa. O proponente não adoptou, após ouvidas as opiniões do sector, o regime de divisão por categorias do capital social. No entanto, tendo em consideração as necessidades de funcionamento das empresas de administração, a proposta de lei fixa unitariamente em 250 mil patacas o capital social mínimo para efeitos de registo. O proponente frisou que este valor é comparativamente inferior às 300 mil patacas que inicialmente havia sido previsto e considerado como o mais adequado.

Ouvidas as explicações e as razões do Governo, e tendo em consideração que as 250 mil patacas são apenas uma exigência para o registo, assim como que, durante o normal funcionamento da empresa, o capital social pode ser menor do que o fixado por lei, a Comissão não tem qualquer objecção em relação ao capital social mínimo das empresas de administração adoptado na versão alternativa da proposta de lei.

(3) Director técnico e porteiros na administração predial

1. Director técnico

Quanto à regulação da administração de condomínios, a proposta de lei introduz uma inovação - o estabelecimento do regime para a figura de director técnico. A proposta de lei não só assume a figura de director técnico como



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

requisito para a emissão de licença, como também define normas que regulam o conceito, os requisitos para o exercício das respectivas funções e o seu papel em concreto.

Atendendo ao carácter profissional dos trabalhos de administração de condomínios, a Comissão concordou com a criação da figura de director técnico, com vista a assegurar o nível de profissionalização e a salvaguardar a qualidade dos serviços de administração. Mas surgiram muitas dúvidas sobre as disposições legais referentes ao regime respectivo, constantes da versão inicial da proposta de lei, e sobre a sua aplicação, dúvidas essas que foram então amplamente discutidas.

Primeiro, o regime de fiscalização do director técnico. De acordo com as explicações dos representantes do Governo, atendendo à importância do director técnico na actividade de administração de condomínios, a proposta de lei estipula a obrigatoriedade de as empresas terem, pelo menos, um director técnico. E isto constitui um dos requisitos para a concessão da licença (alínea 1) do n.º 1 e alínea 4) do n.º 2 do artigo 4.º). No entanto, tendo em consideração os encargos que os serviços públicos vão assumir, entre outros factores, não se sugere a concretização de um regime de certificação e fiscalização uniforme para os directores técnicos. O IH vai apenas proceder à verificação das qualificações do director técnico necessárias para emissão de licenças. Quanto aos demais directores, a verificação das respectivas



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

qualificações e a sua contratação são da responsabilidade do empresário.

Segundo, as normas que regulam os requisitos para o exercício das funções de director técnico. A proposta de lei define uma série de qualificações e exigências para o exercício destas funções, por exemplo, *“Ter concluído com aproveitamento o Curso de formação de técnicos profissionais para administração de propriedades, realizado pela Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais, adiante designada por DSAL”*; Para efeitos de aplicação da referida alínea, *“quem possua diploma de curso superior, habilitações académicas com o grau de licenciatura ou superior, do que conste alguma disciplina com aproveitamento, cujo conteúdo tenha a mesma natureza da disciplina ministrada no Curso de formação de técnicos profissionais para administração de propriedades realizado pela DSAL, a frequência deste curso de formação ou da disciplina pode ser dispensada pela instituição efectivamente responsável pelo ensino”*.

A Comissão procedeu à discussão sobre os cursos de formação e a respectiva dispensa. Os representantes da DSAL efectuaram uma apresentação detalhada das matérias relacionadas com os cursos de formação. A Comissão mostrou-se satisfeita.

No que toca aos cursos de formação e à dispensa da disciplina, segundo o proponente, os cursos de formação profissional organizados pela DSAL dão



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

mais ênfase à gestão das instalações das propriedades e às técnicas de comunicação com os proprietários, muito diferente das exigências nos cursos universitários. Macau ainda não criou cursos universitários nesta área que confirmam grau académico, mas não se afasta a possibilidade de os formandos, após a frequência de cursos no exterior, regressarem a Macau para aqui trabalharem. Assim sendo, a fim de se manter a flexibilidade necessária, a proposta de lei consagra que é a DSAL que decide sobre a dispensa da frequência do curso de formação. Alguns deputados mostraram-se preocupados com a eventual complexidade do procedimento de dispensa. Segundo o Governo, vai ser adoptado tratamento adequado, para não se acarretarem inconveniências para os requerentes.

Outra questão tem a ver com o actual número de directores técnicos, se este é ou não suficiente para satisfazer a procura. A proposta de lei consagra que, para a concessão de licença, a empresa deve ter pelo menos um director técnico, por isso, a Comissão discutiu se existe pessoal já formado e em número suficiente para desempenhar as funções de director técnico depois da entrada em vigor da lei.

Segundo a explicação dos representantes do Governo, entidades como o IH e a DSAL já organizaram vários cursos de formação para directores e chefias da área da administração predial, já receberam formação cerca de 400 pessoas, e mais de 80% passaram a exercer funções no sector da



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

administração predial. Mais ainda, o Governo vai continuar a impulsionar a organização desses cursos. Tendo em conta que se encontram em efectividade de funções apenas 160 empresas da área da administração predial, o pessoal que recebeu formação para o exercício de funções é suficiente para dar resposta às necessidades decorrentes da entrada em vigor da lei.

No final, com base nas opiniões da Comissão, o proponente deu mais um passo em frente na clarificação das funções e identificação do director técnico, tendo introduzido melhorias de natureza técnica no respeitante ao conceito e ao regime de director técnico.

2. Pessoal de administração predial

Apesar de a proposta de lei não regular sobre o pessoal de administração predial, o certo é que a Comissão, aquando da discussão, abordou esta matéria. A Associação de Administração de Propriedades de Macau e a Associação de Profissionais do Sector da Administração de Propriedades de Macau também expressaram as suas opiniões, sugerindo que a proposta de lei regulasse sobre o pessoal de administração predial, nomeadamente sobre a respectiva formação profissional e a criação de um regime de certificação. A Comissão retransmitiu essas opiniões ao Governo.



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

Segundo o proponente, existem em Macau vários milhares de trabalhadores na área da administração de propriedades, pelo que o pessoal do quadro do IH não consegue, de todo, dar resposta ao grande volume de trabalho decorrente das referidas provas de formação profissional e respectiva certificação. Assim sendo, não se sugere a uniformização das provas, nem da certificação, nem ainda da fiscalização. No entanto, segundo os representantes do Governo, o nível do pessoal de administração de propriedades é um factor relevante que tem implicações com a qualidade da administração de propriedades, por isso, concordam com a necessidade de se organizar formação para o pessoal de administração predial. Adiantaram ainda a intenção de organizar mais cursos de formação profissional, em conjunto com a DSAL, e que iam incentivar os empresários da área da administração a exigirem ao seu pessoal a frequência desses cursos, com vista a satisfazer as exigências dos cidadãos sobre o aumento do nível do pessoal da área da administração de propriedades.

(4) Regime da caução

No capítulo III consagra-se o regime de caução. A Comissão tentou saber junto do proponente quais os critérios, em concreto, da criação do regime de caução, as circunstâncias concretas do incumprimento de obrigações que podem resultar em perda da caução e os padrões para a fixação do valor da caução.

[Handwritten signatures and initials in the right margin]



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

Segundo a explicação do Governo, a caução definida na proposta de lei tem carácter dissuasor ou sancionatório, mas não carácter compensatório. E a finalidade é incentivar os empresários e garantir que prestem serviços de administração predial de acordo com a lei. Em caso de violação de obrigações legais que conduzam ao cancelamento da licença, pode haver lugar à perda total da caução prestada.

A perda da caução é uma sanção bastante pesada, por isso, a Comissão considera que é necessário delimitar claramente o âmbito de violação das obrigações. O proponente aceitou as opiniões da Comissão e restringiu o âmbito a determinadas condutas ilícitas graves, tais como, a prestação de falsas declarações, elementos falsos, e a aplicação ao titular da licença da sanção acessória de interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, pelo período de dez meses a um ano (alíneas 5) e 6) do artigo 9.º da proposta de lei).

Além disso, a proposta de lei consagrava ainda que o valor da caução era fixado de acordo com o número das fracções administradas pela empresa de administração de condomínios, através de despacho do Chefe do Executivo. Aquando da discussão, a Comissão exigiu que o proponente esclarecesse a respectiva intenção legislativa.

Segundo a explicação do proponente, a caução vai ser, provavelmente,

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'M', 'A', 'Cs', 'Ca', 'Jm', and 'C. Lm'.



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

composta por três grupos: 100 000 patacas até 1199 fracções, 300 mil patacas para 1200 a 4999 fracções, e 700 mil patacas para 5000 ou mais de 5000 fracções. A determinação deste valor fica à livre escolha do empresário, tendo em conta a previsão do número e a dimensão das fracções, e o valor da caução pode ser aumentado posteriormente consoante o aumento do número de fracções que o empresário gere. Segundo os representantes do Governo, a criação destes diferentes grupos tem por objectivo fixar as correspondentes responsabilidades que os empresários têm de assumir consoante a quantidade de fracções.

— Após a explicação dos representantes do Governo, a Comissão apercebeu-se de qual era a ideia em concreto e concordou com os argumentos. E as dúvidas foram eliminadas.

(5) Contrato escrito de administração de condomínio

1. Orientação do pensamento político sobre as disposições do contrato escrito constante da proposta de lei

A versão inicial da proposta de lei consagrava que o contrato de administração de condomínio estava sujeito à forma escrita, que dele teriam de constar obrigatoriamente determinados elementos, e ser anexados, também obrigatoriamente, alguns documentos (n.ºs 1 a 3 do artigo 18.º da



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

versão inicial da proposta de lei). A violação desses requisitos determinaria a aplicação de uma sanção administrativa. (n.º 3 do artigo 26.º da versão inicial da proposta de lei).

Segundo os representantes do Governo, a proposta de lei preconizava aquele regime pois entendia-se que a inclusão de um conjunto de cláusulas obrigatórias no contrato, estabelecendo de forma clara os deveres e os direitos das partes, permitiria evitar eventuais conflitos no futuro. Acrescia, ainda, o facto de facilitar a fiscalização e supervisão por parte do Governo pois que a proposta de lei obrigava os empresários a enviar ao IH o contrato de administração de condomínios. As consequências sancionatórias preconizadas na proposta de lei tinham como objectivo incentivar, eficazmente, a celebração de contratos reduzidos à forma escrita.

Ainda segundo os representantes do Governo, no decurso da fiscalização, só vão proceder a uma apreciação formal, para verificar se o contrato satisfaz a forma escrita exigida e se inclui os elementos e os anexos que a lei exige. E a quem não satisfizer as exigências, aplica-se de imediato a referida sanção administrativa. Quanto ao teor do contrato, se é perfeito, legal, e se o orçamento de receitas e despesas é racional, entre outros requisitos substanciais, o Governo não vai proceder a qualquer verificação.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



2. Dúvidas jurídicas e políticas sobre as disposições da versão inicial

A Comissão procedeu a uma ampla e profunda discussão sobre as disposições do contrato constante da versão inicial da proposta de lei e sobre as explicações do Governo, relativamente às seguintes matérias: (1) O contrato de administração de condomínio refere-se apenas ao contrato celebrado entre o empresário de administração do condomínio e os proprietários (gestão na fase posterior) ou abrange ainda o contrato de administração celebrado entre o empresário de administração do condomínio e o promotor ou construtor (gestão na fase anterior)? (2) os elementos que devem constar do contrato e os documentos que devem ser a este anexados coadunam-se e articulam-se com as disposições constantes do Código Civil e da proposta de lei intitulada "Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio"? (3) A proposta de lei exige que, após a vigência do contrato, se anexe o orçamento de receitas e despesas do condomínio. Mas qual é a parte que deve responsabilizar-se pela sua elaboração? Este tipo de disposição é necessária? (4) O IH vai facultar minuta do contrato para referência dos empresários de administração, etc.?

A questão que mais controvérsia levantou ao longo da discussão foi a obrigatoriedade de celebração por escrito do contrato e as consequências sancionatórias de natureza administrativa, assim como a difícil situação de concretização destas regras em termos jurídicos e políticos.



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

O Código Civil vigente e a proposta de lei intitulada "Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio" em apreciação na AL também consagram que o contrato de administração de condomínio deve ser celebrado por escrito, no entanto, não consagram, em caso da referida inobservância, qualquer sanção administrativa, nem afastam a possibilidade de recair na situação da Gestão Negócios.

A versão inicial da proposta de lei não só consagrava que o contrato tinha de estar sujeito à forma escrita, como também consagrava que a consequência da respectiva inobservância dava lugar a sanção administrativa. Isto é, que o empresário só poderia exercer funções se houvesse contrato reduzido a escrito, se não o houvesse e este continuasse a sua actividade, incorreria em infracção administrativa punível com a respectiva sanção. Nesta última situação, o empresário teria de celebrar contrato reduzido a escrito ou de fazer cessar a sua actividade de administração e gestão no prédio em causa.

No entanto, a celebração do contrato não depende unicamente da vontade do empresário, depende sobretudo do consenso entre as vontades dos proprietários e empresário. Mesmo que o empresário de administração de condomínios manifeste vontade de celebrar contrato e se tenha esforçado arduamente nesse sentido, o certo é que nem sempre a assembleia geral de condóminos consegue ser convocada com sucesso, e quando o é, nada

Handwritten signatures and initials on the right margin, including "M", "A", "J", "Cs", "co", "jmr", and "Cln".



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

garante a celebração do contrato. Atenta a realidade do território de Macau, onde existem prédios constituídos em propriedade horizontal com muitos condóminos, não é, seguramente, fácil, a celebração de contratos de administração de condomínio.

De facto, em alguns prédios não tem sido possível celebrar por escrito o contrato de administração de condomínio. Nessa situação, a administração do prédio assumida pelo empresário tem vindo a ser considerada como uma Gestão de Negócios (artigo 458.º do Código Civil) pelos tribunais da RAEM. Contudo, de acordo com o que a versão inicial da proposta de lei consagrava, os empresários que administravam o condomínio sem contrato reduzido a escrito teriam de cessar a sua actividade, retirando-se da gestão dos prédios. Situação que resultaria, necessariamente, num vazio de gestão. De um momento para outro, os prédios ficariam privados de administração e gestão. Não se trata, seguramente, da intenção original legislativa nem do resultado pretendido pelo Governo, pela Assembleia Legislativa, e pela sociedade.

Isto demonstra, de forma clara, que a versão inicial da proposta de lei se debatia com uma enorme deficiência em resolver os casos de administração de condomínio que não haviam sido reduzidos a contrato escrito. Tentando resolver este problema, em sede de reuniões com esta Comissão, o Governo apresentou uma proposta baseada na presunção de existência de contrato escrito, a saber: *“Caso a empresa de administração de condomínios não*

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 'Am', 'J', 'Cs', 'Ca', 'Jm', and 'Jm'.



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

tenha celebrado, de forma escrita, o contrato de administração de condomínio, por motivos que não lhe sejam imputáveis, mas pretenda dar continuidade à administração do respectivo condomínio, e não seja possível realizar a assembleia geral de condomínio ou proceder à votação, após a afixação da minuta do contrato de administração de condomínio, do orçamento de receitas e despesas e da convocatória, no átrio da entrada de cada um dos edifícios, durante o período de 20 dias, para efeitos de convocação da assembleia geral de condomínio, presume-se que a respectiva minuta seja o contrato de administração de condomínio”.

— Analisada a referida proposta, a Comissão considerou que a mesma também apresentava o seguinte problema: segundo estipulado no Código Civil, a administração é eleita e exonerada pela assembleia, considerando-se não escritas as cláusulas de quaisquer contratos subscritas pelos condóminos em sentido distinto ou os acordos de transmissão da administração do condomínio celebrados sem o consentimento da assembleia (vide n.º 1 do artigo 1355.º do Código Civil). A presunção proposta pelo Governo violaria, claramente, o disposto no Código Civil. E, no caso de a assembleia ainda não ter realizado a sua primeira reunião geral de condóminos, é ainda mais nítida a impossibilidade de funcionamento de uma presunção de qualquer declaração de vontade, por inexistência jurídica do declarante/outorgante.

Tendo em conta a referida análise, a Comissão considera que, apesar de o



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

contrato escrito apresentar muitas vantagens, tais como, a clarificação dos direitos e obrigações de ambas as partes contratuais (que contribui para reduzir os conflitos) e o facilitar da fiscalização por parte do Governo, entre outros aspectos, o certo é que, em termos jurídicos, não é conveniente obrigar à celebração por escrito do contrato em causa, nem consagrar a correspondente sanção administrativa, nem ainda adoptar a regra de presunção da existência de contrato escrito.

3. Resultados da análise sobre a forma escrita do contrato de administração de condomínios

— Tendo em conta que a exigência respeitante à obrigatoriedade de celebração de contrato por escrito poderá levar ao surgimento de problemas, quer jurídicos quer ao nível das políticas, e atendendo a que o Código Civil e a proposta de lei intitulada "Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio", que está em fase de apreciação na AL, contêm disposições sobre as matérias de carácter privado relacionadas com as partes comuns do condomínio, com vista a evitar tocar ou alterar as disposições gerais do Código Civil ou da proposta de lei intitulada "Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio", na opinião da Comissão, não é necessário consagrar disposições sobre a forma e o teor do contrato, com vista a evitar alterar ou violar as disposições gerais do Código Civil ou da proposta de lei intitulada "Regime jurídico da administração das partes

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a star-like mark, and several other initials and signatures below.



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

comuns do condomínio", o aparecimento de repetição normativa e, ainda, situações de contradição entre leis.

Nestes termos, a Comissão e o proponente concordaram, por unanimidade, que a proposta deve consagrar, de forma concertada, as matérias sobre a concessão de licenças e a fiscalização das empresas de administração de condomínio, não regulando, portanto, as matérias sobre o contrato de administração de condomínios. Este tipo de matéria continuará a ser regulado pelas regras do Código Civil. Assim sendo, na versão alternativa da proposta de lei foram eliminadas as disposições que versavam sobre a forma e o teor dos contratos, bem como as respectivas sanções.

(6) Obrigações no exercício da actividade

No artigo 19.º da proposta de lei sugeriu-se a consagração de um conjunto de obrigações para o empresário, esperando-se elevar a qualidade dos serviços através da fiscalização da situação de exploração do empresário. Segundo a explicação dos representantes do Governo, as respectivas disposições na proposta de lei não foram consagradas com base na perspectiva do dever contratual, partiu-se mais da perspectiva da influência da actividade de administração predial de condomínios na higiene e segurança pública, por isso, foram incluídos alguns elementos importantes relacionados com a actividade de administração no âmbito quer das sanções quer da



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

fiscalização por parte do Governo. A Comissão concorda com isto, no entanto, considera que é necessário delimitar quais são as obrigações legais, quais são as obrigações contratuais, e quais são os respectivos regimes sancionatórios.

A matéria mais discutida na Comissão foi a obrigação de comunicação com antecedência da cessação de prestação dos serviços pelos empresários de administração de condomínio. Tendo em conta que, na prática, as consequências dos conflitos de gestão de condomínio são graves, especialmente as incertezas que a retirada repentina dos empresários pode acarretar para a segurança e para a gestão predial, a Comissão considera que é necessário, do ponto de vista do interesse público e das políticas, definir um prazo de antecedência para a comunicação da cessação dos serviços. Assim sendo, a Comissão concordou com a consagração na proposta de lei da obrigação de comunicação com antecedência quando os empresários cessam os serviços de administração, e sugeriu o aumento do prazo de três meses, tal como constava da versão inicial da proposta de lei, para seis meses.

Ao mesmo tempo, atenta a realidade do território de Macau no que respeita em matéria de administração de condomínios, estabeleceram-se regimes distintos de obrigatoriedade da comunicação consoante haja contrato de administração (artigo 19.º da versão alternativa) ou mera relação de administração de condomínio (artigo 20.º da versão alternativa).

Handwritten signatures and initials on the right margin, including "CS" and "Edm".



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

Estabelecendo-se, contudo, uma obrigação comum: o empresário deve continuar a prestar os serviços de administração durante um período de, pelo menos, seis meses, a contar da data da comunicação acima referida, ou até que seja contratado novo administrador, sob pena de aplicação de sanção administrativa.

A Comissão sublinha que este regime, necessariamente coercivo, representa o parâmetro mínimo a cumprir pelo sector, e a sua finalidade é evitar o vazio de administração do condomínio e de gestão predial.

— Durante o processo de apreciação na especialidade em sede de Comissão, os serviços da pasta dos assuntos de justiça lançaram, do ponto de vista do direito privado, a proposta de se consagrar, de modo uniforme, na proposta de lei intitulada "Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio", as matérias sobre a cessação dos serviços de administração ou cessação do contrato (incluindo os assuntos relativos à comunicação com antecedência), e ainda admitiram a possibilidade de se estabelecer nesta proposta de lei as consequências sancionatórias administrativas das condutas de não cumprimento da comunicação com antecedência. A Comissão entende que os objectos e finalidades focados por ambas as propostas de lei são diferentes, assim como são diferentes as consequências respectivas, portanto, não existe qualquer contradição entre as duas. Já que a intenção legislativa é definir a sanção administrativa para as

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'm' at the top, followed by 'A', 'J', and 'C'.



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

condutas de comunicação não adequada, então, há que consagrar ao mesmo tempo, nesta proposta de lei, os pressupostos sancionatórios, não sendo adequado separar as matérias em diferentes sedes.

Além disso, no artigo 21.º da proposta de lei consagram-se as obrigações do empresário de administração de condomínios para com o IH. Tendo em conta que na versão inicial da proposta de lei algumas dessas disposições eram vagas e o âmbito não era suficientemente claro, especialmente tendo em conta que a violação das respectivas obrigações constitui infracção administrativa ou até mesmo crime de desobediência, com vista a evitar desnecessárias controvérsias ou situações de discricionariedade excessiva, a

— Comissão pediu uma redacção mais rigorosa e clara da disposição legal. Acatando as sugestões da Comissão, o proponente procedeu às necessárias alterações no mencionado artigo. Por exemplo, o novo número 3 do artigo 21.º, na versão alternativa da proposta, passou a elencar todas as obrigações dos empresários para com o IH. No elenco destas obrigações foi tida em consideração que a violação das mesmas constitui crime de desobediência simples.

(7) Regime sancionatório

De acordo com as disposições que constavam da versão inicial da proposta de lei, a violação das disposições da presente lei e do diploma

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



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

complementar constituía infracção administrativa (n.º1 do artigo 23.º). Sobre esta disposição, o proponente explicou que a intenção era dar uma margem de flexibilidade ao Governo para este poder recorrer aos diplomas complementares para proceder à regulação e à definição das respectivas sanções face aos problemas que possam surgir no futuro, evitando-se, assim, que por vazio legal ou demora na produção legislativa, o IH fique inoperante na sua acção fiscalizadora e sancionatória.

Porém, no decurso da discussão, esta disposição suscitou dúvidas entre a Comissão.

— Em primeiro lugar, a violação das disposições da presente proposta de lei não só constituía infracção administrativa mas também crime de desobediência, portanto, as referidas disposições genéricas pecavam por falta de precisão.

Segundo, as referidas disposições não estavam em consonância com a Lei n.º 13/2009, Regime jurídico de enquadramento das fontes normativas internas (vulgarmente intitulada lei da produção legislativa), na qual o n.º 2 do artigo 4.º consagra-se, claramente, que as leis devem ter conteúdo determinado, preciso, suficiente, e exequível. Os diplomas complementares, enquanto diplomas de carácter executório, devem focar-se, de forma relevante, no desenvolvimento e na concretização detalhada dos artigos

Handwritten signatures and initials on the right margin, including "M", "A", "S", "J", "C", "Ca", "Jm", and "Chm".



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

constantes da lei, não se devendo definir, fora da lei, quaisquer infracções e disposições sancionatórias. Se vierem a surgir novos problemas sociais que necessitem de ser regulados, deve recorrer-se ao mecanismo de alteração da lei para os combater e não delegar poderes, de forma genérica, aos diplomas complementares para efeitos de regulação. Assim sendo, na opinião da Comissão, devem ser consagradas na lei, e de modo uniforme, tanto as condutas que violam as obrigações legais como as respectivas sanções.

Após debate, o proponente aceitou as opiniões da Comissão. Na versão alternativa da proposta de lei, verifica-se a eliminação da referida disposição (artigo 23.º), ao mesmo tempo, passou a enumerar-se, taxativamente, as condutas que violam as obrigações legais e as correspondentes sanções (artigo 26.º), por isso, os diplomas complementares não conterão disposições sancionatórias.

Para além disso, quanto ao regime sancionatório em concreto, a Comissão entendeu que as disposições legais deveriam ser mais precisas e rigorosas, evitando-se a utilização de redacções excessivamente vagas que causem dúvidas e que o regime sancionatório não fosse excessivamente arbitral. O proponente aceitou as opiniões da Comissão e procedeu ao ajustamento dos artigos em causa, por exemplo, no n.º 3 do artigo 26.º consagrava-se, de forma genérica, que *“Quem violar outras disposições da presente lei ou o diploma complementar, é sancionado com multa de 5 000 a*



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

100 000 patacas.”, e agora passa a especificar-se, claramente, quais os artigos em concreto cujo incumprimento resulta em violação assim como as respectivas sanções, sendo então eliminadas as ambiguidades.

Convém frisar que, em relação à violação das obrigações consagradas na alínea 7) do n.º 1 do artigo 19.º e no artigo 20.º, o proponente, hipoteticamente, pensou em agravar a sanção para duas situações: a primeira diz respeito à não comunicação com antecedência da cessação dos serviços de administração ou do contrato, e a segunda diz respeito à sucessão de administrador, isto é, pode ter havido lugar à comunicação com antecedência, mas se não houver novo administrador, a gestão tem de ser assegurada pelo administrador em funções pelo período máximo de três meses. Na opinião da Comissão, o n.º 2 do artigo 26.º consagra uma margem para a aplicação da multa, portanto, é atribuído ao executor da lei poder discricionário para aplicar as sanções tendo em conta a situação concreta. Para as condutas ilícitas ou com consequências graves, é possível aplicar sanções relativamente pesadas. Assim sendo, não é necessário consagrar autonomamente as circunstâncias de agravamento das sanções.

(8) Sistema electrónico

Com vista a promover o uso dos meios electrónicos de comunicação e a reduzir custos administrativos, o Governo sugeriu, durante o processo de



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

apreciação, o aditamento das disposições do sistema electrónico, isto é, a tramitação dos pedidos referentes à licença deve ser efectuada através do sistema de pedido e pagamento electrónicos, sob pena de devolução do pedido.

A Comissão concorda com o uso do sistema electrónico de comunicação, no entanto, considera que devem ser definidas normas flexíveis, isto é, deve promover-se e incentivar-se o uso da forma electrónica e não proceder ao corte do método tradicional do procedimento administrativo, que deve manter-se, com vista a evitar prejuízos ou restrições às escolhas e direitos dos particulares neste sector.

Após discussão, o Governo aceitou as opiniões da Comissão, tendo introduzido na versão alternativa da proposta de lei disposições flexíveis. Por um lado, o sector pode através do sistema electrónico tratar das matérias relativas às licenças, e proceder à necessária comunicação ao IH, por outro lado, o IH também pode, através do sistema electrónico, tratar dos procedimentos relativos às licenças, e dar a correspondente resposta à referida comunicação.

(9) Regime transitório

No que toca aos artigos relativos à transição, a Comissão debateu,

[Handwritten signatures and initials in the right margin]



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

essencialmente, as seguintes questões: definição do prazo transitório, regime da licença provisória e a celebração do contrato em falta, entre outras.

Quanto aos três anos de prazo transitório definido na proposta de lei, a Comissão questionou se seria ou não um prazo excessivamente longo. Segundo a explicação do proponente, durante a consulta, o sector apresentou uma sugestão em relação a este prazo, que era de 5 anos. Após dialogar com o sector e tendo em conta a capacidade dos pequenos e médios empresários na exploração do negócio, entre outros factores, adoptou-se na proposta de lei uma solução intermédia. Na opinião do proponente, os 3 anos de transição permitem ao sector contratar, sem saltos, directores técnicos, prestar o valor da caução e realizar o capital social mínimo. A Comissão aceitou a explicação do Governo.

A Comissão questionou a necessidade e a razoabilidade do regime de licença provisória. Entende a mesma que na proposta de lei já está definido um prazo transitório, isto quer dizer que nem sempre é necessário que os empresários reúnam todos os requisitos legais, mas sempre que, chegado o termo do prazo transitório, os empresários tenham reunido os requisitos legais, podem logo obter a licença definitiva para continuarem a exercer a sua actividade.

Segundo o regime de licença provisória estabelecido na proposta de lei,

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'jm', 'A', 'CS', 'ca', 'jm', and 'clm'.



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

os empresários que não preencham os requisitos legais para poderem continuar a exercer a sua actividade comercial vão, num primeiro momento, requerer o processo administrativo de concessão da licença provisória, a fim de poderem continuar a exercer a sua actividade comercial; e depois, num prazo determinado, têm de iniciar o processo administrativo para a concessão da licença definitiva. Isto vai, certamente, acarretar, tanto para os serviços públicos como para empresas do sector, um grande volume de encargos desnecessários.

Segundo a explicação dos representantes do Governo, o que se espera é fiscalizar a actividade de administração de condomínio no prazo transitório e recorrer a este meio para dominar a situação de exploração do sector. São estas as razões da insistência em manter o regime de licença provisória.

A proposta de lei consagra que, à data de publicação da lei, aos empresários que já se encontram a exercer actividade similar e que satisfaçam os requisitos legais, podem ser emitidas licenças provisórias. Segundo a explicação do proponente, a opção por este regime teve como referência a solução adoptada na Lei da Actividade de Mediação Imobiliária. Um dos objectivos desta solução é facilitar a vida ao Governo durante a *vacatio legis*, para poderem ser iniciados os procedimentos de requisição, apreciação e autorização das licenças provisórias, com vista a que a sua concessão acontece o mais rápido possível.

Handwritten signatures and initials in the top right margin.

Handwritten signatures and initials in the middle right margin.

Handwritten initials 'CS' in the middle right margin.

Handwritten signatures and initials in the bottom right margin.



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

Convém referir que a data-referência consagrada na proposta de lei para a concessão de licença provisória é a “data de publicação da presente lei” e não a “data de entrada em vigor da lei”, pelo que, os empresários que iniciem a sua actividade em data posterior à data da publicação da lei não podem requerer a licença provisória.

Ademais, na intenção legislativa original da proposta de lei, a forma escrita do contrato de administração era uma exigência obrigatória, por isso, as disposições transitórias consagravam que os empresários que estivessem a exercer actividades de administração de facto, teriam a obrigatoriedade de celebrar, no prazo de três anos a contar da data da entrada em vigor da lei, o correspondente contrato de administração de condomínio, e na forma escrita. Como o proponente concordou com o abandonar das disposições transitórias em relação a tal matéria, foram então eliminadas as disposições que constavam do artigo 41.º da versão inicial da proposta de lei.

IV- Apreciação na especialidade

A Comissão procedeu, nos termos do artigo 119.º do Regimento da Assembleia Legislativa, à análise do teor da proposta de lei, para aferir se o teor estava ou não em consonância com os princípios que lhe são subjacentes, e se as disposições legais são ou não as apropriadas em termos técnicos.



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

No decurso da apreciação na especialidade, foi intensa a colaboração do proponente. Apresentam-se, seguidamente e segundo a ordem dos artigos, as principais alterações introduzidas:

Artigo 2.º- Definição

No que toca à actividade comercial de administração de condomínios, a sua definição na versão inicial da proposta de lei baseava-se num contrato de prestação de serviços, a título oneroso. Isto levaria ao surgimento de dúvidas, tais como se as actividades de administração predial eram ou não legais e se estavam ou não sujeitas a fiscalização. Após ouvidas as recomendações da Comissão, o proponente concordou em alterar a definição para “*actividades (...) prestadas, a título oneroso (...)*”, esta passou a constituir um dos requisitos para delimitar a definição de actividade comercial, e eliminou-se a exigência do contrato enquanto fundamento. A partir disto fica claramente demonstrado que as actividades de administração de condomínio estão sujeitas ao âmbito de fiscalização, independentemente da existência de contrato.

Na definição da actividade comercial de administração de condomínios, separaram-se as funções atribuídas por lei à Administração e a actividade exercida pelo empresário. No exercício da actividade, tanto nos termos da lei como segundo o regime de gestão de negócios constante do Código Civil, os

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'M', 'A', 'J', 'C', 'la', 'Chen'.



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

empresários não podem adquirir a qualidade de órgão de administração, em termos de natureza, isto é, não são equiparados para o exercício das funções de órgão de administração.

Quanto à definição de empresários de administração de condomínio, segundo o Código Comercial, as empresas comerciais são apenas uma combinação de diferentes factores produtivos, portanto, não reúnem a qualidade de sujeitos jurídicos. Assim sendo, na proposta de lei procedeu-se a um tratamento uniforme, rectificando-se a expressão "empresa de administração de condomínio" para "empresários de administração de condomínio".

Quanto ao director técnico, na versão inicial da proposta de lei, a respectiva definição não era suficientemente rigorosa nem racional. O proponente, depois de ouvidas as opiniões da Comissão, simplificou, na versão alternativa da proposta de lei, o teor da definição, tendo sido eliminadas determinadas referências cujo teor era desnecessário para a definição, por exemplo, "... por conta e em nome da empresa de administração de condomínios, (...), contratada (...)" e "na empresa de administração de condomínios", "designadamente, contratada na qualidade de trabalhador, administrador, director, gerente ou auxiliar".



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

Artigo 3.º- Licença

A redacção do n.º 1 deste artigo na versão inicial era a seguinte: “A *licença de empresa de administração de condomínios é concedida e renovada às pessoas singulares ou colectivas que preencham os requisitos previstos na presente lei.*”. No entanto, nesta redacção os conceitos não estavam suficientemente precisos e existiam divergências, por exemplo, os sujeitos que reúnem condições para lhes ser emitida licença não devem ser pessoas singulares mas antes empresários, pessoas singulares, ou empresários, pessoa colectiva (sociedades comerciais). Por outro lado, como se trata de uma empresa de administração de condomínios, logo de uma combinação de diversos factores produtivos, não existe aqui qualquer necessidade de licença, esta só é necessária para o exercício da actividade de administração de condomínios. Assim sendo, a respectiva designação deve ser licença de actividade de administração de condomínios e não como anteriormente, isto é, licença de empresa de actividade de administração de condomínios.

Assim sendo, após ouvidas as opiniões da Comissão, o proponente alterou o conteúdo daquele número para “O *exercício da actividade comercial de administração de condomínios depende da concessão de licença pelo Instituto de Habitação, adiante designado pelo IH.*”. Isto permite, por um lado, mais precisão dos conceitos preceituados na proposta de lei, e por outro lado, demonstra claramente a obrigatoriedade de requerimento da licença de

M
A
Ar
3
C
Ca
-
J
C



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

actividade de administração de condomínio. Em consequência disto, as referências à "licença de empresa de administração de condomínios" passaram, de modo uniforme, para "licença de actividade de administração de condomínios".

Artigo 4.º- Requisitos para a concessão e renovação da licença

O n.º 2 deste artigo consagra os requisitos das sociedades comerciais para a concessão e renovação da licença. Na alínea 1) abrangia a situação do exercício de actividade permanente em Macau por sociedade comercial no exterior. Tendo em conta que a administração de condomínio envolve, eventualmente, dados sensíveis dos proprietários do condomínio, entre outros factores, após discussão, o proponente introduziu alterações no articulado, isto é, só as sociedades comerciais com residência fixada na RAEM é que podem obter a respectiva licença.

Artigo 7.º- Suspensão da licença

Segundo as disposições gerais, a suspensão da licença leva a que o titular não possa, durante a suspensão, exercer a actividade de administração de condomínio, no entanto, tendo em consideração que são diversas as causas para essa suspensão, e com vista a salvaguardar a continuidade da administração de demais prédios, e a evitar também que o aparecimento de



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

problemas venha a afectar a administração normal dos demais prédios, após ouvidas as opiniões da Comissão, o Governo aditou, na versão alternativa da proposta de lei, um preceito que consagra que a licença é ainda válida durante o prazo legal de sanção (alínea 2) do n.º 1), só quando não tenha sido sanado no prazo legal é pode haver lugar à suspensão da licença. Ao mesmo tempo, em relação às medidas sancionatórias e preventivas, só quando tenha sido aplicada ao titular da licença a sanção acessória de interdição do exercício da totalidade da actividade comercial de administração de condomínios, pelo período de um a nove meses ou a medida cautelar de suspensão preventiva de totalidade da actividade, é que poderá haver lugar à suspensão da licença de actividade comercial de administração de condomínios (alíneas 3) e 4) do n.º 1).

Artigo 11.º- Requisitos para o exercício de funções

Para além disso, tendo em conta o conteúdo deste artigo, que define os requisitos para o exercício de funções, e com vista a tornar mais claro o nexo de raciocínio entre diferentes artigos, foram eliminados os n.ºs 6 e 7 da versão inicial da proposta de lei, e depois autonomizados num artigo, que passou a ser o artigo 12.º, sob a epígrafe “desempenho das funções”.



Artigo 13.º- Cartão de identificação

A redacção inicial do n.º 2 deste artigo era a seguinte: *“a empresa de administração de condomínios deve proceder à apreciação preliminar para verificar o preenchimento dos requisitos para o exercício de funções do director técnico.”* A ideia era caber ao empresário a apreciação preliminar da verificação dos requisitos para o exercício das funções de director técnico, e depois o envio das respectivas informações para apreciação do IH. Após discussão, o IH teve em consideração os recursos humanos de que dispunha, entre outros factores, e alterou a redacção para *“o empresário de administração de condomínios deve proceder à verificação do preenchimento dos requisitos para o exercício de funções do director técnico”*. Na sequência disto, foi dispensada a etapa do envio das respectivas informações ao IH para efeitos de apreciação.

Além disso, o novo n.º 3 consagra, expressamente, os elementos que têm de constar do cartão, com a seguinte redacção: *“Do cartão de identificação referido no n.º 1 constam o nome do director técnico, o nome do empresário de administração de condomínios a que está subordinado e o número da licença e uma fotografia do titular do cartão”*.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'Am', 'Ar', 'j', 'A', 'G', 'Ca', 'Am', and 'Clan'.



Artigo 14.º - Prestação e perda da caução

Na versão inicial da proposta de lei, a epígrafe deste artigo era "Caução". Na realidade, o conteúdo deste artigo apenas envolve a prestação e perda da caução. Com vista a demonstrar, ao nível técnico, as diferenças entre capítulo, secção e artigo, e ainda a fazer a distinção em relação aos demais artigos que regulam, por exemplo, o valor da caução, modo de prestação da caução, e documento comprovativo de caução, a epígrafe foi alterada, depois da respectiva discussão, para "prestação e perda da caução", por conseguinte, ficou mais concreta e clara.

— Além disso, foram introduzidas as correspondentes alterações às situações da perda de caução, que se limitam às situações indicadas nas alíneas 5) e 6) do artigo 9.º, isto é, só nas situações em que a licença tenha sido obtida através da prestação de falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos, ou a licença tenha sido cancelada por aplicação ao titular da licença de sanção acessória de interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, pelo período de dez meses a um ano, é que poderá resultar perda total da caução prestada. Esta alteração tornou ainda mais claro o respectivo âmbito, reduzindo as ambiguidades.



Artigo 19.º - Obrigações no exercício da actividade

Na versão inicial das alíneas 3) e 4) do n.º 1 deste artigo, consagrava-se o seguinte: *“comunicar, por forma escrita, à outra parte do contrato, a cessação do contrato de administração de condomínio com antecedência de três meses, assegurar, em caso de cessação do contrato, o exercício das funções de administração, até que seja contratada outra empresa de administração de condomínios ou eleita a administração do condomínio (durante um período máximo de três meses)”*. O objectivo disto era dar o tempo necessário à assembleia geral de condomínio ou à Administração para reagir, com vista a evitar vazios na gestão.

No entanto, tendo em conta que a contratação de novas empresas de administração de condomínio leva, frequentemente, mais tempo, os três meses não são suficientes, por isso, depois da discussão, o prazo de comunicação com antecedência e o prazo para assegurar o exercício de administração de condomínios foi aumentado para 6 meses. Ao mesmo tempo, tendo em conta que existem várias causas que determinam a cessação do contrato, alguns por disposições da lei, outros provenientes do acordo entre as partes, e até alguns por vontade unilateral, se se exigir, para todas as cessações de contrato, a comunicação com antecedência e o assegurar dos serviços de administração, para além de ser algo de irracional, ainda se vai tocar, inevitavelmente, nas disposições gerais do Código Civil. Por isso,

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'A', 'CR', and others.



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

depois da discussão, a comunicação com antecedência e o assegurar dos serviços de administração passou a limitar-se a *"denúncia do contrato ou a data de caducidade por não renovação"*. [alínea 7)]

A *"denúncia do contrato"* abrange três situações: (1) a cessação da relação do contrato a prazo incerto, (2) o impedimento da renovação automática do contrato; e (3) a cessação dos deveres do contrato.

Quanto à *"data de caducidade por não renovação"*, dado que ambas as partes contratuais conhecem ou devem conhecer que o contrato vai caducar quando findar e não vai ser renovado, não há razão, do ponto de vista técnico-legislativo, para exigir aos empresários que comuniquem à outra parte factos que esta já conhece, no entanto, tendo em consideração que, no âmbito da administração de condomínios, existe a situação concreta de serem os proprietários a assumir a administração, o proponente e a Comissão consideram que existe necessidade de regular a situação, principalmente para alertar as Assembleias de condomínios e os órgãos de administração da caducidade do contrato, para os proprietários tomarem o mais cedo possível uma decisão.

Além disso, na versão inicial deste artigo, fazia-se referência, nas alíneas 4) e 5) do n.º 1, ao exercício das funções de administração pelo empresário de administração de condomínio. Porém, as funções da Administração são

Handwritten signatures and initials:
Top right: *AM*
Below *AM*: *Ar*
Below *Ar*: *3*
Below *3*: *g*
Below *g*: *CR*
Below *CR*: *ce*
Below *ce*: *Mr*
Below *Mr*: *AL*



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

fixadas por lei e a empresa de administração só está encarregada, pela assembleia geral de condomínio ou pela Administração, através de contrato ou a título de gestão de negócios, de prestar serviços de administração, não exerce as funções da Administração, portanto, têm natureza diferente. Depois da discussão, o proponente aceitou as sugestões da Comissão, e alterou a expressão “*exercício das funções de administração*” para “*serviços de administração*”. [(alíneas 7) e 8)]

Nas alíneas 3) a 5) do n.º 1 da versão inicial da proposta de lei foram introduzidas rectificações, aditando-se a menção “*em conformidade com o disposto no contrato*”, para demonstrar que as obrigações só têm de ser assumidas quando houver estipulação expressa no contrato de administração. Isto porque, de acordo com as disposições do regime jurídico geral sobre a administração de condomínio, essas matérias são atribuições do órgão de administração, só que tendo em conta os efeitos relevantes das mesmas, se for estipulado, convencionalmente, que estas matérias cabem à empresa de administração e esta não praticar, de acordo com o contrato, os actos respectivos, então, neste caso há lugar a punição.

Foi aditada ao n.º 1 da proposta de lei a nova alínea 6) com a seguinte redacção: “*Na falta do estipulado na alínea anterior, o empresário de administração de condomínios deve elaborar o orçamento das despesas e receitas do respectivo ano, para cada condomínio, relativo à sua actividade*”



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

comercial e âmbito de administração, assim como apresentar o relatório e contas de administração do ano anterior a afixá-los no átrio da entrada dos condomínios.”. O proponente salientou que o desejo é recorrer à afixação, com vista à respectiva publicidade e ao reforço do direito à informação dos proprietários.

Artigo 20.º- Obrigações decorrentes da cessação das relações de administração de condomínios

— Este artigo é novo. Tendo em consideração que na prática existem relações de administração de condomínio sem contrato, e a cessação deste tipo de relação também pode acarretar grandes prejuízos para a administração de condomínios, assim, com vista a evitar vazios na administração predial, o Governo e Comissão consideram, depois da discussão, que também existe necessidade de regular esta situação e, ao nível técnico-legislativo, recorrer a um artigo autónomo para o seu tratamento, assim sendo, foi criado este artigo.

Artigo 21.º- Obrigações para com o IH

Na redacção inicial da alínea 3) do número 2 consagrava-se “*toda a informação relacionada com a sua actividade*”, no entanto, o conteúdo desta disposição não estava, suficientemente, claro, o âmbito de cobertura era



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

excessivamente abrangente e pecava por falta de operacionalidade. Depois da discussão, o proponente aceitou as sugestões da Comissão, tendo introduzido na versão alternativa da proposta de lei a expressão *“Prestar (...) toda a informação relacionada com o cumprimento das obrigações previstas na presente lei e no diploma complementar.”*, tornando a disposição respectiva mais simples, perceptível e exequível. Ao mesmo tempo, foram alteradas as referências constantes do n.º 3 da versão inicial da proposta de lei, que assumiu a seguinte redacção na versão alternativa *“prestar toda a documentação e informação importante relacionadas com o condomínio, nomeadamente a utilização das instalações comuns, a segurança pública, a saúde pública e as operações financeiras.”*.

Artigo 23.º - Competência

O n.º 1 da versão inicial da proposta de lei consagrava que *“A violação das disposições da presente lei e do diploma complementar, constitui infracção administrativa.”* A lei deve ter conteúdo determinado, preciso, suficiente, e a sua execução deve ser viável, porém, esta redacção apresentava-se excessivamente abstracta, faltavam disposições concretas e conteúdo substancial e exequível. Os diplomas complementares, enquanto diplomas executórios, devem focalizar-se no desenvolvimento e na concretização dos artigos constantes da lei, não devendo ser criadas disposições sancionatórias fora da lei. Depois do debate com a Comissão, o



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

proponente eliminou aquele n.º 1 e, ao mesmo tempo, alterou a epígrafe "infracção administrativa" para "competência".

Artigo 26.º - Outras infracções

O n.º 3 da versão inicial da proposta de lei consagrava que quem violar outras disposições da presente lei ou o diploma complementar, é sancionado com multa de 5000 a 100 000 patacas. No entanto, como estava em causa o regime concreto sancionatório, a Comissão manifestou o desejo de ver mais rigorosas as disposições, de se evitar o surgimento de condições excessivamente relaxadas e o excesso de arbitrariedade em matéria sancionatória. O proponente aceitou as sugestões da Comissão, e listou de forma clara e expressa os artigos cujo incumprimento resulta em violação da norma.

Artigo 27.º - Sanção acessória

As disposições deste artigo correspondem ao artigo 30.º da versão inicial da proposta de lei. Com vista a assegurar uma melhor sistematização racional e precisão, é necessário proceder à colocação dos artigos referentes à sanção acessória depois do artigo que regula as demais infracções. O proponente aceitou as recomendações da Comissão, tendo introduzido ajustamentos técnicos à redacção, colocando as referidas disposições no



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

artigo 27.º na versão alternativa da proposta de lei.

Quanto ao teor do artigo, a nova versão da proposta de lei veio aditar à sanção acessória a expressão interdição do exercício “da totalidade ou de parte” da actividade de administração de condomínios, para fazer distinguir as consequências da sanção acessória. Apenas as situações de interdição “da totalidade” do exercício da actividade de administração é que desencadeiam a suspensão ou cancelamento da licença (vide alínea 3) do n.º 1 do artigo 7.º e alínea 6) do artigo 9.º).

Além disso, na versão inicial da proposta de lei consagrava-se que os empresários tinham de remeter ao IH, a contar da data da notificação sobre a sanção, as licenças e a cópia da declaração efectuadas na Direcção dos Serviços de Finanças. No final, foi eliminado o n.º 3, por não ser significativa a sua necessidade.

Artigo 28.º - Medidas cautelares

As disposições deste artigo constavam do artigo 31.º da versão inicial da proposta de lei. Considerando a razoabilidade da sistematização, o proponente, após ouvidas as opiniões, introduziu ajustamentos técnicos aos respectivos artigos, e deslocou as referidas disposições para o artigo 28.º da versão alternativa da proposta de lei.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'm', 'A', 'j', 'CS', 'com', 'jmr', and 'C. Lou'.



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

Além disso, as medidas cautelares constituem um tipo de restrição para o empresário, e em caso de violação das medidas cautelares, o mesmo pode ainda incorrer em crime de desobediência. Entretanto, o n.º 1 da versão inicial da proposta de lei consagrava os requisitos que, no entanto, não se apresentavam suficientemente transparentes nem claros. Após discussão, foram introduzidas alterações à redacção, com vista a reforçar os respectivos rigor e operacionalidade.

Artigo 35.º - Dever de participação

— Com vista a tornar mais rigoroso o regime referido em epígrafe, na proposta de lei foi eliminada a expressão “referidas no artigo 23.º”, e adoptou-se, de modo uniforme, a expressão “previstas na presente lei”, como pressuposto de aplicação do regime de participação.

Artigo 36.º - Sistema electrónico

Na versão alternativa da proposta de lei foram aditadas as disposições sobre o sistema electrónico, isto é, podem ser efectuadas através do sistema electrónico a concessão, renovação, suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento da licença de actividade comercial de administração de condomínios, bem como as comunicações obrigatórias ao IH.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'CS', 'la', 'jmr', and 'lbn'.



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

Artigo 40.º- Licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios

Foi aditada na versão alternativa da proposta de lei um novo n.º 5, segundo o qual se determina que ao regime de licença estabelecido é aplicável, com as devidas adaptações, o regime de licença provisória, com vista à aplicação subsidiária das disposições sobre o procedimento, fiscalização e regime sancionatório.

Artigo 45.º- Entrada em vigor

No decurso da apreciação da proposta de lei, o proponente sugeriu que a mesma entrasse em vigor um ano após a data da sua publicação, com vista a preparar a elaboração dos diplomas complementares e, ao mesmo tempo, proceder aos respectivos trabalhos de sensibilização.

Além disso, como o proponente deseja activar, antecipadamente, os procedimentos administrativos de tratamento das licenças, incluindo as provisórias, para emitir rapidamente essas mesmas licenças e evitar demoras nos procedimentos devido ao excesso de pedidos, foi aditado um segundo número na versão alternativa da proposta de lei, com a seguinte redacção: “O *IH inicia o processo administrativo de concessão da licença no dia seguinte ao da publicação da presente lei.*”.



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

V. Conclusão

Em conclusão, apreciada e analisada a proposta de lei, a Comissão:

- 1) é de parecer que a presente proposta de lei reúne os requisitos necessários para a sua apreciação e votação, na especialidade, pelo Plenário;
- 2) e mais sugere que, na reunião plenária destinada à votação na especialidade da presente proposta de lei, o Governo se faça representar, a fim de poderem ser prestados os esclarecimentos necessários.

14 de Julho de 2017.

A Comissão,

Kwan Tsui Hang

(Presidente)



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

Handwritten signature and initials in the top right corner.

Ma Chi Seng
Ma Chi Seng

(Secretário)

Kou Hoi In
Kou Hoi In

Leonel Alberto Alves
Leonel Alberto Alves

Tsui Wai Kwan
Tsui Wai Kwan

Au Kam San
Au Kam San

Ho Ion Sang
Ho Ion Sang

Chan Iek Lap
Chan Iek Lap



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

Chan Melinda Mei Yi

Song Pek Kei