



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

## REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

**Lei n.º /2017**

*(Proposta de lei)*

### **Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio**

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

#### **CAPÍTULO I Disposições gerais**

Artigo 1.º

##### **Objecto e âmbito**

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

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

3. Os regimes estabelecidos ao abrigo da presente lei não prejudicam a aplicação de regimes especiais, nomeadamente na administração dos edifícios construídos ao abrigo da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica).

Artigo 2.º

##### **Regimes de administração**

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



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

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

- 1) O título constitutivo da propriedade horizontal contenha cláusula prevista na alínea a) ou na alínea b) do n.º 2 do artigo 1320.º do Código Civil;
- 2) Dois ou mais edifícios de que o condomínio é composto tenham mais de dez fracções autónomas e esteja atribuído a cada uma, no título constitutivo da propriedade horizontal, o valor percentual ou permilar da fracção autónoma no condomínio e o valor percentual ou permilar da mesma no subcondomínio a que pertence.

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

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

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

### Artigo 3.º

#### Órgãos do condomínio

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

2. O regime de administração complexa compreende:

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



- 2) Ao nível do condomínio no seu conjunto, um órgão de natureza deliberativa, designado por assembleia geral do condomínio, e um órgão de natureza executiva, designado por administração do condomínio.
3. Cada órgão de natureza executiva deve usar uma designação composta pela expressão “Administração” e por referências que permitam identificar o condomínio ou o respectivo subcondomínio.

## **CAPÍTULO II**

### **Regime de administração simples**

#### **SECÇÃO I**

#### **Direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração**

##### **Artigo 4.º**

##### **Direitos do condómino**

São direitos do condómino:

- 1) Participar e votar nas reuniões da assembleia geral do condomínio;
- 2) Proceder à convocação de reuniões da assembleia geral do condomínio nos casos previstos na presente lei;
- 3) Apresentar à administração sugestões, pedidos ou queixas sobre a execução das funções atribuídas a esse órgão;
- 4) Recorrer para a assembleia geral do condomínio dos actos da administração;
- 5) Intentar acção judicial contra a administração por violação culposa das suas obrigações;
- 6) Outros direitos atribuídos pela presente lei.

##### **Artigo 5.º**

##### **Obrigações do condómino**

São obrigações do condómino:

- 1) Cumprir o disposto no regime da propriedade horizontal, na legislação respeitante à construção, conservação, utilização e segurança de edifícios e suas instalações e na legislação referente ao licenciamento, quando aplicável;



- 2) Cumprir o regulamento do condomínio;
- 3) Cumprir as decisões tomadas pelos órgãos do condomínio no âmbito das respectivas competências;
- 4) Pagar os encargos de condomínio;
- 5) Outras obrigações impostas pela presente lei.

#### Artigo 6.º

#### **Direitos e obrigações do usufrutuário e do promitente-adquirente**

1. O usufrutuário da fracção autónoma exerce em exclusivo os direitos do condómino previstos no artigo 4.º e assume as obrigações previstas no artigo anterior, nos casos em que o usufruto esteja registado.

2. O promitente-adquirente, salvo se o contrário resultar do contrato-promessa ou de documento posterior assinado pelas partes do contrato, exerce exclusivamente os direitos do condómino previstos no artigo 4.º e assume as obrigações previstas no artigo anterior, nos casos em que seja celebrado contrato-promessa de alienação da fracção autónoma ou de constituição de usufruto sobre a mesma, haja tradição da fracção autónoma para o promitente-adquirente e se verifique uma das seguintes situações:

- 1) O contrato-promessa já se encontre registado;
- 2) A celebração do contrato-promessa tenha sido comunicada, por escrito, à administração ou à pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto, o condomínio ou ainda, na sua falta, à pessoa que convoca a reunião da assembleia geral do condomínio.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, compete exclusivamente ao proprietário da fracção autónoma o exercício do direito de voto e a assunção dos encargos de deliberações sobre:

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



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

#### Artigo 7.º

### Encargos de condomínio

1. São encargos de condomínio as despesas necessárias ao uso, fruição, segurança, conservação e melhoramento das partes comuns do condomínio e ao pagamento de serviços de interesse comum, bem como outras previstas na presente lei, desde que devidamente comprovadas e fundamentadas.

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

- 1) Despesas certas e fixas com a prestação de serviços de limpeza das partes comuns e de vigilância do condomínio, com a prestação de serviços de administração de condomínios, com os prémios de seguros das partes comuns e com a manutenção e gestão das instalações colectivas, designadamente elevadores, instalações de abastecimento de água, drenagem, electricidade, prevenção a incêndios, ar condicionado, ventilação, extracção de fumos, gás e comunicações;
- 2) Despesas certas, mas variáveis quanto ao valor, relativas ao consumo de energia eléctrica e de água das partes comuns e outras despesas análogas;
- 3) Encargos emergentes da concessão do terreno por autoridade pública ou outros de natureza análoga;
- 4) Contribuição para o fundo comum de reserva do condomínio;
- 5) Despesas imprevistas emergentes do pagamento de obras de reparação ou conservação efectuadas nas zonas comuns e instalações colectivas, cujo risco de actividade não esteja coberto pelos contratos de assistência e manutenção;
- 6) Despesas com inovações;
- 7) Outras despesas emergentes do pagamento de serviços de interesse comum.



## Artigo 8.º

### **Repartição e pagamento dos encargos de condomínio**

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

- 1) Os encargos de condomínio relativos às partes comuns afectadas ao uso exclusivo de um condómino ou conjunto de condóminos ficam a cargo desse condómino ou conjunto de condóminos;
- 2) Os demais encargos de condomínio ficam a cargo de todos os condóminos em proporção do valor percentual ou permilar de cada fracção autónoma no valor total do condomínio.

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

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

## Artigo 9.º

### **Dívidas por encargos de condomínio anteriores à transmissão de fracção autónoma**

1. O proprietário de uma fracção autónoma é responsável pelos encargos de condomínio vencidos e não pagos dessa mesma fracção autónoma até à transmissão do respectivo direito de propriedade.

2. Ao interessado na aquisição de determinada fracção autónoma deve ser obrigatoriamente facultada informação sobre a existência e o montante dos encargos de condomínio vencidos e não pagos dessa fracção nos últimos dois anos, bem como cópia dos respectivos documentos comprovativos, por qualquer um dos seguintes indivíduos ou entidades:

- 1) Proprietário;



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) Mediador ou agente imobiliário, nos casos em que, por virtude da celebração de contrato de mediação imobiliária com o proprietário, promova a transmissão do direito de propriedade sobre essa fracção autónoma;
- 3) Administração ou pessoa singular ou colectiva designada para esse efeito pela assembleia geral do condomínio, sempre que o interessado o solicite.

3. O adquirente de fracção autónoma responde solidariamente com o alienante pelos encargos de condomínio vencidos e não pagos dessa mesma fracção autónoma, até ao limite máximo correspondente ao valor em dívida relativos ao ano de transmissão do direito de propriedade e ao ano imediatamente anterior, tendo o adquirente direito de regresso contra o alienante relativamente a tudo o que tenha pago.

4. Quando exista qualquer divergência quanto ao montante dos encargos de condomínio vencidos e não pagos relativos a fracção autónoma, o interessado na sua aquisição pode exigir ao proprietário a prestação de caução em quantia adequada e suficiente a acautelar o seu direito eventual contra o proprietário.

5. Compete ao notário fazer a advertência, a qual deve obrigatoriamente ficar a constar do contexto do acto em que intervenha, de que a transmissão do direito de propriedade implica para o adquirente a responsabilidade prevista no n.º 3, nas seguintes situações:

- 1) Sempre que intervenha na celebração de contrato-promessa de transmissão de direito de propriedade sobre fracção autónoma;
- 2) Na celebração de escritura pública de transmissão do direito de propriedade sobre fracção autónoma.

#### Artigo 10.º

#### **Fundo comum de reserva**

1. É obrigatória a constituição de um fundo comum de reserva do condomínio para suportar as despesas imprevistas, as despesas que tenham por fim evitar a perda, destruição ou deterioração das partes comuns e as que sejam indispensáveis para a sua conservação e reparação.



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. Integram este fundo:

- 1) As contribuições dos condóminos;
- 2) O produto das sanções pecuniárias aplicadas nos termos do artigo 21.º;
- 3) As indemnizações legalmente devidas pelo atraso no pagamento das prestações periódicas;
- 4) O resultado líquido positivo das contas do exercício, se a assembleia geral do condomínio deliberar nesse sentido.

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

4. O valor da contribuição para o fundo comum de reserva é devido a partir do mês subsequente à deliberação da assembleia que aprova o orçamento.

5. A assembleia geral do condomínio aprova as regras da gestão do fundo comum de reserva e as despesas a efectuar pelo mesmo.

6. É obrigatória a existência de conta bancária específica para o fundo comum de reserva.

Artigo 11.º

**Afixação de tabuletas ou reclamos**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a autorização para afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes na fachada do edifício e nas colunas que estão em frente à fachada do rés-do-chão, bem como a revogação dessa autorização, dependem de deliberação da assembleia geral do condomínio, tomada nos termos previstos:

- 1) No n.º 2 do artigo 29.º, caso se trate das colunas que estão em frente à fachada do rés-do-chão;
- 2) No n.º 3 do artigo 29.º, caso se trate da fachada do edifício.



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. Na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão podem ser afixadas tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio, pelo:

- 1) Proprietário;
- 2) Usufrutuário ou promitente-adquirente, quando aplicável o disposto no artigo 6.º;
- 3) Detentor, com o consentimento do respectivo titular.

3. As tabuletas ou reclamos referidos no número anterior apenas podem conter informações relativas à actividade exercida na fracção autónoma, ao nome, firma ou marca, ao funcionamento e aos meios de contacto.

4. O título constitutivo pode exigir que a afixação das tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes, referida no n.º 2, dependa da autorização da assembleia geral do condomínio, mediante deliberação tomada nos termos previstos no n.º 3 do artigo 29.º

5. O disposto no n.º 2 não é aplicável aos casos em que a fracção autónoma é destinada a fins habitacionais ou a fins de estacionamento de veículos motorizados.

6. A afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes não pode prejudicar a utilização, por parte de qualquer dos condóminos, das coisas próprias ou das coisas comuns.

#### Artigo 12.º

#### **Benfeitorias na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão**

1. Na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão e na entrada e saída próprias dessa fracção podem ser realizadas benfeitorias relacionadas com a actividade aí exercida, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio, pelo:

- 1) Proprietário;
- 2) Usufrutuário ou promitente-adquirente, quando aplicável o disposto no artigo 6.º;
- 3) Detentor, com o consentimento do respectivo titular.



2. As pessoas referidas no número anterior suportam as despesas de realização das benfeitorias, não beneficiando, em virtude delas, do direito a indemnização.

3. É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 4 a 6 do artigo anterior.

### Artigo 13.º

#### **Responsabilidade civil**

1. A pessoa que procede à afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes, nos termos previstos no artigo 11.º, ou às benfeitorias, nos termos do artigo anterior:

- 1) Tem o dever de conservar, reparar e remover as tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes, ficando a seu cargo o pagamento de todas as despesas inerentes;
- 2) Responde pelos danos causados, nas partes comuns ou a terceiros, pelas tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes ou pelas benfeitorias.

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

### Artigo 14.º

#### **Inovações**

1. As obras nas partes comuns do condomínio que constituam inovações dependem da autorização da assembleia geral do condomínio, mediante deliberação aprovada nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 29.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 11.º, 12.º, 15.º e 16.º



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

2. São consideradas inovações:

- 1) As obras nas partes comuns do condomínio visíveis do exterior que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;
- 2) As obras nas partes comuns do condomínio que alterem colunas, pilares, paredes mestras e outras partes da estrutura do edifício;
- 3) As obras que alterem a destinação da parte comum.

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

4. Não é necessária a autorização da assembleia geral do condomínio para obras de alteração estrutural de laje, com o objectivo de:

- 1) Juntar duas ou mais fracções autónomas do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas verticalmente;
- 2) Ligar dois ou mais pisos dentro da mesma fracção autónoma.

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

6. Os condóminos que não tenham votado favoravelmente a deliberação que aprovou a inovação são obrigados a concorrer para as suas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada.

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

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



## Artigo 15.º

### **Reparações indispensáveis e urgentes**

1. A reparação de partes comuns é indispensável e urgente quando a recuperação ou a substituição dos componentes avariados, arruinados ou deteriorados deve ser executada com brevidade por estar em causa a segurança ou a satisfação de necessidades essenciais dos condóminos.

2. A reparação referida no número anterior compete à administração; na falta, impedimento ou recusa desta, a reparação pode ser levada a efeito por iniciativa de qualquer condómino.

3. As despesas decorrentes da reparação devem ser pagas ou reembolsadas por verba proveniente do fundo comum de reserva, excepto na situação prevista na alínea 1) do n.º 1 do artigo 8.º

4. Não havendo verba suficiente no fundo comum de reserva, o reembolso imediato da despesa remanescente em dívida pode ser exigida, pela administração ou pelo condómino, aos condóminos que não tiveram pago a reparação, nos termos previstos na alínea 2) do n.º 1 do artigo 8.º

## Artigo 16.º

### **Obras em partes comuns necessárias à fruição de fracção autónoma**

1. O condómino pode levar a efeito obras em partes comuns do condomínio para execução de 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, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio, desde que não prejudiquem a utilização das coisas próprias ou das coisas comuns, nem interfiram com interesses relevantes dos restantes condóminos.

2. O condómino que pretenda executar obras nos termos do número anterior deve:



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

- 1) Afixar um aviso, durante 15 dias, no átrio da entrada do edifício e em local visível próximo da zona de execução das obras, indicando com precisão o tipo de trabalhos a executar;
- 2) Comunicar, por escrito, à administração a sua intenção, caso existam membros da administração em funções.

3. O condómino pode executar as obras decorridos 15 dias sobre o primeiro dia da afixação do aviso, salvo quando se trate de obra indispensável e urgente, caso em que pode começar de imediato as obras e afixar o aviso logo que possível.

4. A administração ou qualquer outro condómino, que considere que as obras referidas no n.º 1 prejudicam a utilização das coisas próprias ou das coisas comuns ou que interferem com interesses relevantes dos restantes condóminos, pode promover ou requerer a providência cautelar adequada a assegurar a efectividade do direito ameaçado ou ofendido, nos termos da lei de processo.

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

### Artigo 17.º

#### Seguros

1. É obrigatório o seguro do prédio contra o risco de incêndio, quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns.

2. No risco de incêndio, o valor do seguro não pode ser inferior ao que resultar de determinação da autoridade competente, ou, não o havendo, inferior ao valor fixado pela assembleia geral do condomínio.

3. O seguro relativo a cada fracção deve ser efectuado pelo respectivo condómino e o seguro relativo às partes comuns por quem a assembleia indicar.



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

4. No entanto, a administração deve efectuar o seguro quando os sujeitos vinculados a tal não provem que o fizeram por valor não inferior ao fixado nos termos do n.º 2 e no prazo estabelecido pela assembleia, ou, na sua falta, no prazo razoavelmente oferecido pela administração, ficando nesses casos com o direito a reaver deles o respectivo prémio.

5. A assembleia geral do condomínio pode determinar a contratação de seguro contra outros riscos.

Artigo 18.º

**Título executivo para dívidas por encargos de condomínio**

A acta da reunião de assembleia geral do condomínio que tiver deliberado o montante para pagamento dos encargos de condomínio previstos no artigo 7.º, quando acompanhada pela cópia das facturas vencidas e não pagas, constitui título executivo contra o condómino ou outra pessoa vinculada pela deliberação, desde que permita, de forma clara e por simples aritmética, a determinação do valor exacto da dívida de cada condómino.

Artigo 19.º

**Resolução extrajudicial de litígios**

Os conflitos emergentes das relações de condomínio devem ser submetidos preferencialmente a meios extrajudiciais de resolução de litígios, designadamente à mediação e à arbitragem.

Artigo 20.º

**Regulamento do condomínio**

1. Nos condomínios com mais de dez fracções autónomas deve existir um regulamento do condomínio, disciplinando o uso, a fruição, a segurança, a conservação e o melhoramento das partes comuns.



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. Na primeira reunião da assembleia geral do condomínio, os condóminos deliberam sobre o procedimento a adoptar para a elaboração e aprovação do regulamento do condomínio, salvo se o mesmo já existir ou for aprovado nessa reunião.

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

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

5. As alterações ao regulamento do condomínio dependem de deliberação da assembleia geral do condomínio, aprovada nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 29.º

6. O regulamento vincula os condóminos, os terceiros titulares de direitos sobre as fracções autónomas e quaisquer possuidores ou meros detentores das mesmas.

### Artigo 21.º

#### Sanções pecuniárias

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

2. A competência para aplicar as sanções pecuniárias é da assembleia geral do condomínio, mas pode ser delegada na administração.



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

## SECÇÃO II

### Administração do condomínio

#### SUBSECÇÃO I

#### Assembleia geral do condomínio

##### Artigo 22.º

##### Competências da assembleia geral do condomínio

Compete à assembleia geral do condomínio deliberar sobre, nomeadamente:

- 1) A composição da administração;
- 2) A remuneração das funções dos membros da administração;
- 3) A eleição e exoneração dos membros da administração;
- 4) A aprovação das contas respeitantes ao último ano;
- 5) A aprovação do orçamento para o ano em curso, englobando o montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 4) do n.º 2 do artigo 7.º;
- 6) A transferência do resultado líquido positivo das contas do exercício para o exercício seguinte ou a integração desse resultado no fundo comum de reserva;
- 7) A aprovação das regras de gestão do fundo comum de reserva;
- 8) A aprovação das despesas a suportar pelo fundo comum de reserva;
- 9) A fixação de um montante superior ao valor legal da contribuição para o fundo comum de reserva;
- 10) A aprovação do montante para pagamento de despesas de condomínio previstas nas alíneas 5) a 7) do n.º 2 do artigo 7.º;
- 11) O recurso de acto da administração;



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

- 12) A aplicação de sanções pecuniárias;
- 13) A atribuição de poderes especiais para a administração agir em juízo ou ser demandada em acções relativas a questões de propriedade ou posse de bens comuns;
- 14) A autorização para afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes e a revogação dessa autorização;
- 15) A contratação do seguro contra o risco de incêndio e de outros seguros;
- 16) A autorização de inovações nas partes comuns do condomínio;
- 17) A aprovação e a alteração do regulamento do condomínio;
- 18) A celebração, denúncia e resolução de contrato de prestação de serviços de administração de condomínios;
- 19) A modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

Artigo 23.º

**Convocação das reuniões**

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

- 1) Metade das fracções autónomas foram transmitidas;
- 2) 30% das fracções autónomas estão ocupadas;
- 3) Decurso de 18 meses após a data da emissão da licença de utilização do edifício desde que pelo menos uma fracção tenha sido transmitida, caso não se verifique o disposto nas alíneas anteriores.

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

- 1) Eleição dos membros da administração;
- 2) Aprovação do orçamento para o ano em curso, englobando o montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 4) do n.º 2 do artigo 7.º;
- 3) Aprovação da designação prevista no n.º 3 do artigo 3.º, que identifica a administração do condomínio;



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

- 4) Aprovação do regulamento do condomínio, quando necessário, se este ainda não existir, ou aprovação do procedimento para a respectiva elaboração e aprovação;
- 5) Aprovação do valor do contrato do seguro contra o risco de incêndio.

3. A assembleia geral do condomínio reúne durante o mês de Janeiro de cada ano, se outra data não for fixada por deliberação da assembleia geral do condomínio ou pelo regulamento, mediante convocação da administração, para aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento para o ano em curso.

4. A assembleia geral do condomínio também reunirá quando for convocada pela administração ou por condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total do condomínio.

5. Se uma reunião prevista nos n.<sup>os</sup> 1 e 3 ou nos n.<sup>os</sup> 2 e 5 do artigo 40.º não tiver sido convocada quando deveria ser, qualquer condómino pode convocar a reunião ou requerer ao tribunal a intimação de qualquer dos responsáveis para a convocar.

#### Artigo 24.º Convocatória

1. A convocatória da reunião da assembleia geral do condomínio é afixada no átrio de entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, durante os 20 dias que antecedem a reunião.

2. Se o condómino, em data anterior à da convocação, tiver comunicado à administração, por escrito, a intenção de ser notificado para as reuniões da assembleia geral do condomínio por outras formas, nomeadamente por depósito na caixa de correio ou por correio electrónico, deve a convocatória ser-lhe enviada por essa forma, desde que o condómino tenha fornecido os elementos necessários para o efeito.

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



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

4. A convocatória deve indicar:

- 1) A data, hora e local de realização da reunião;
- 2) A ordem de trabalhos da reunião;
- 3) O endereço para envio dos instrumentos de representação previstos no artigo 26.º

5. Se a ordem de trabalhos incluir a aprovação das contas respeitantes ao último ano ou a aprovação do orçamento para o ano em curso, a convocatória deve indicar, também, que a assembleia geral do condomínio pode deliberar sobre o assunto por mais de metade dos votos dos condóminos presentes.

Artigo 25.º

**Documentos que acompanham a convocatória**

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

- 1) Relatório das contas respeitantes ao último ano;
- 2) Projecto do orçamento para o ano em curso;
- 3) Propostas de prestação de serviços de administração de condomínios;
- 4) Projecto do regulamento ou o projecto das alterações ao regulamento;
- 5) Projecto da modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

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

Artigo 26.º

**Representação**

1. Os condóminos podem fazer-se representar por:



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

- 1) Procurador, bastando como instrumento de representação uma carta com a assinatura reconhecida do representado dirigida ao presidente da reunião da assembleia geral do condomínio;
- 2) Outro condómino, bastando como instrumento de representação uma carta assinada dirigida ao presidente da reunião da assembleia geral do condomínio e a apresentação de cópia do documento de identificação do representado.

2. Os instrumentos de representação mencionados no número anterior devem ser recebidos por quem convoca a reunião até ao início da reunião.

Artigo 27.º

**Registo de presenças**

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

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

- 1) À confirmação da identidade do condómino ou do seu representante através da exibição do seu documento de identificação;
- 2) À recolha da assinatura do condómino ou do seu representante na lista de presenças;
- 3) À entrega a cada condómino ou ao seu representante, por cada deliberação a ser tomada, de boletins de voto atribuídos nos termos do artigo seguinte, se a votação for feita por escrito.

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

- 1) A fracção ou fracções autónomas a que respeitam;
- 2) A percentagem ou permilagem atribuída à fracção ou fracções autónomas.

4. A organização da reunião da assembleia geral do condomínio e a execução das tarefas previstas nos números anteriores competem a quem convoca a reunião.



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

5. Sempre que existam condóminos que se expressem apenas numa das línguas oficiais e outros que se expressem apenas na outra, quem convoca a reunião deve providenciar, sempre que possível, a presença de um intérprete durante o registo de presenças e toda a reunião.

Artigo 28.º

**Votação**

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

2. A votação é feita mediante a indicação do sentido de voto nos boletins de voto referidos na alínea 3) do n.º 2 do artigo anterior, sem prejuízo de poder ser adoptada, por deliberação da assembleia geral do condomínio ou por regulamento do condomínio, outra forma de votação que permita determinar o sentido de voto de cada condómino presente ou representado.

Artigo 29.º

**Quórum**

1. Salvo disposição legal em contrário, as deliberações são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e que represente pelo menos 15% do valor total do condomínio.

2. As deliberações são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e que represente pelo menos 25% do valor total do condomínio, relativamente aos seguintes assuntos:

- 1) Exoneração de membros da administração;
- 2) Aprovação das despesas a suportar pelo fundo comum de reserva;
- 3) Autorização e revogação da autorização da afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes, nos casos previstos na alínea 1) do n.º 1 do artigo 11.º;
- 4) Denúncia de contrato de prestação de serviços de administração de condomínios, nos termos previstos nos n.ºs 4 e 5 do artigo 49.º



3. As deliberações são tomadas por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio, relativamente aos seguintes assuntos:

- 1) Autorização e revogação da autorização da afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes, nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1 do artigo 11.º;
- 2) Alterações ao regulamento do condomínio.

4. As deliberações são tomadas por votos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio relativamente às obras nas partes comuns que constituam inovações.

5. Tratando-se de reunião convocada para aprovação das contas respeitantes ao último ano ou para aprovação do orçamento para o ano em curso, a assembleia geral do condomínio pode deliberar sobre esses assuntos por mais de metade dos votos dos condóminos presentes, desde que na convocatória esteja expressamente indicada esta possibilidade.

#### Artigo 30.º

#### **Deliberações sobre inovações ou que exijam unanimidade**

1. As deliberações sobre inovações em que se exija o quórum previsto no n.º 4 do artigo anterior consideram-se igualmente aprovadas se receberem o voto favorável de condóminos presentes que representem, pelo menos, metade do valor total do condomínio e vierem a ser aprovadas, nos termos dos n.ºs 3 a 5, por um número de condóminos ausentes que juntamente com os condóminos que estiveram presentes e votaram favoravelmente representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio.

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



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

3. As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 10 dias.

4. Os condóminos têm 60 dias após a recepção da carta para comunicar, por escrito, à assembleia geral do condomínio o seu assentimento ou discordância; a comunicação deverá ser efectuada para a morada constante do remetente, salvo se na carta for indicada outra morada para o envio da comunicação.

5. O silêncio dos condóminos vale como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 3.

6. Nas deliberações que exijam unanimidade, caso as cartas não sejam recebidas pelos condóminos ausentes ou se a deliberação, não tendo sido aprovada pela unanimidade dos condóminos presentes, ainda assim tenha obtido o voto favorável de um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, pode requerer-se ao tribunal o suprimento do acordo dos restantes condóminos.

7. O suprimento referido no número anterior nunca será dado em violação do disposto na lei ou de interesses ponderosos dos condóminos que não deram o seu consentimento.

### Artigo 31.º

#### **Eleição do presidente da reunião**

1. Salvo disposição do regulamento do condomínio em contrário, após a conclusão do procedimento referido no n.º 2 do artigo 27.º, os condóminos elegem de entre si o presidente da reunião, por deliberação aprovada por mais de metade dos votos dos condóminos presentes.

2. Sempre que entenda necessário, o presidente da reunião pode nomear até dois secretários, de entre os condóminos presentes, para o auxiliar na execução das suas funções.



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

3. Depois da eleição prevista no n.º 1, a lista de presenças e os instrumentos de representação são entregues ao presidente, a quem compete verificar se está reunida a proporção legalmente exigida do valor total do condomínio para aprovação de cada uma das deliberações previstas na ordem de trabalhos.

Artigo 32.º

**Actas das reuniões**

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

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

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

3. Salvo deliberação da assembleia geral do condomínio em sentido distinto, incumbe à administração guardar toda a documentação relativa às reuniões da assembleia geral do condomínio, nomeadamente as actas, as listas de presenças e os instrumentos de representação.

4. A documentação referida no número anterior deve ser facultada às pessoas mencionadas no n.º 6 pela administração ou por quem tiver sido designado para esse efeito pela assembleia geral do condomínio.



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

5. Deve ser afixada cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio no átrio da entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, no prazo de 10 dias após a reunião e por um período mínimo de 15 dias, devendo a cópia da acta, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua oficial.

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

### Artigo 33.º

#### Depósito das actas

1. Deve ser depositada junto do Instituto de Habitação, doravante designado por IH, cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio em que se proceda à eleição ou exoneração de membros da administração, no prazo de 15 dias após a realização da reunião.

2. Recebida a acta, o IH apenas verifica o conteúdo da deliberação relativa à eleição ou exoneração de membros da administração, sendo o pedido de depósito recusado se:

- 1) Foi eleita uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados;
- 2) A deliberação relativa à eleição ou exoneração de membros da administração não foi aprovada pelo número de votos exigido.

3. Admitido o depósito, o IH emite, a requerimento da administração, uma certidão, da qual consta, pelo menos, a designação prevista no n.º 3 do artigo 3.º e a identificação dos membros da administração.

4. O disposto nos n.ºs 1 e 3 é aplicável, com as necessárias adaptações, ao depósito da cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio que designe, nos termos do n.º 2 do artigo 43.º, uma ou mais pessoas para abertura de contas bancárias, realização de pagamentos e outros actos determinados.



Artigo 34.º

**Deliberações inválidas**

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

- 1) Contrárias à ordem pública, aos bons costumes ou a normas legais destinadas à tutela do interesse público;
- 2) Sobre matéria que não esteja, por lei ou por natureza, sujeita a deliberação da assembleia geral do condomínio;
- 3) Que não tenham sido aprovadas pelo número de votos exigido;
- 4) Tomadas em assembleia não convocada, salvo o disposto no n.º 3;
- 5) A eleger uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados.

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

3. A comparência de todos os condóminos na reunião sana quaisquer irregularidades da convocação, bem como a invalidade da deliberação tomada sobre matéria estranha à ordem de trabalhos, desde que nenhum deles se oponha à realização da reunião ou ao aditamento à ordem de trabalhos.

Artigo 35.º

**Legitimidade e prazo para arguir invalidades**

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

- 1) Qualquer condómino que não tenha votado favoravelmente a deliberação;
- 2) Qualquer usufrutuário ou promitente-adquirente de fracção autónoma, quando aplicável o disposto no artigo 6.º, que não tenha votado favoravelmente a deliberação;
- 3) Qualquer outro titular de interesse pessoal, directo e legítimo;



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

- 4) A administração ou os seus membros, se a execução da deliberação os puder fazer incorrer em responsabilidade penal ou civil;
- 5) O Ministério Público, nos casos da alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior.

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

3. Enquanto as deliberações careçam de execução, a invalidade das mesmas pode ser arguida, tanto por via de acção como por via de excepção, a todo o tempo; relativamente às deliberações que não careçam de execução:

- 1) Tratando-se da nulidade resultante da alínea 4) do n.º 1 do artigo anterior, esta só pode ser arguida dentro do prazo de dois anos a contar da data em que a deliberação foi tomada;
- 2) Tratando-se de anulabilidade, esta só pode ser arguida dentro do prazo de 60 dias a contar da data em que a deliberação foi tomada.

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

#### Artigo 36.º

#### **Regime processual da impugnação das deliberações**

1. Pode ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.
2. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções de impugnação compete à administração, salvo se ela for o autor, ou à pessoa que a assembleia geral do condomínio designar para esse efeito.



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

### Artigo 37.º

#### Protecção dos direitos de terceiro

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

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

### SUBSECÇÃO II

#### Administração

### Artigo 38.º

#### Composição e remuneração

1. A administração é composta por um ou mais membros, sendo exigido o mínimo de três nos condomínios com um número de fracções autónomas superior a 100.

2. Apenas podem ser membros da administração os condóminos e, quando aplicável o disposto no artigo 6.º, o usufrutuário e o promitente-adquirente.

3. Quando o membro da administração é uma pessoa colectiva, esta deve designar uma pessoa singular para exercer o cargo em sua representação.

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

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



## Artigo 39.º

### **Eleição e exoneração**

1. Os membros da administração são eleitos pela assembleia geral do condomínio, sem prejuízo do disposto no n.º 3.

2. Na reunião para a eleição dos membros da administração, a assembleia geral do condomínio pode igualmente eleger os respectivos suplentes.

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

- 1) Em reunião convocada para eleição dos membros da administração, a assembleia geral do condomínio não os elegeu;
- 2) Todos os membros da administração encontram-se na situação prevista no n.º 4 do artigo seguinte e não foi convocada reunião da assembleia geral do condomínio para nova eleição.

4. Os membros da administração só podem ser exonerados se houver justa causa, por deliberação da assembleia geral do condomínio, tomada nos termos previstos no n.º 2 do artigo 29.º, ou por decisão judicial proferida em acção intentada por qualquer condómino.

5. Para efeitos do disposto no número anterior considera-se justa causa, designadamente, quando se mostre que o membro da administração:

- 1) Violou grave ou repetidamente os seus deveres;
- 2) Cometeu um crime no exercício das suas funções e por causa delas;
- 3) Demonstrou inaptidão para o exercício das suas funções.

## Artigo 40.º

### **Duração do mandato**

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



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

2. A administração deve convocar, com pelo menos três meses de antecedência sobre o termo do mandato, uma reunião da assembleia geral do condomínio para eleição dos membros da administração.

3. Os membros da administração cessante mantêm-se em funções, após o termo do seu mandato, até serem eleitos ou nomeados os seus sucessores, não podendo, no entanto, a continuidade no exercício de funções ultrapassar seis meses.

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

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

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

#### Artigo 41.º

#### Reuniões

Salvo disposição do regulamento do condomínio ou deliberação da assembleia geral do condomínio em contrário, no caso de pluralidade de membros da administração:

- 1) Um dos membros da administração é eleito por eles como presidente;
- 2) O presidente tem direito a voto de qualidade em caso de empate;



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

- 3) A administração reúne sempre que convocada pelo presidente ou por mais de metade dos seus membros;
- 4) A administração só pode decidir quando está presente mais de metade dos membros e as decisões são tomadas por mais de metade dos votos dos membros presentes.

Artigo 42.º

**Actas e publicidade das decisões**

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

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

2. Deve ser afixada cópia da acta da reunião da administração no átrio da entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, no prazo de 10 dias após a reunião e por um período mínimo de 15 dias, devendo a cópia da acta, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua oficial.

Artigo 43.º

**Funções**

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

- 1) Convocar as reuniões da assembleia geral do condomínio;
- 2) Elaborar e apresentar as contas respeitantes ao último ano e o orçamento a vigorar durante o ano em curso;



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

- 3) Arrecadar as receitas e efectuar as despesas em execução do orçamento aprovado;
- 4) Exigir de cada condómino as prestações devidas para pagamento de encargos de condomínio, incluindo a contribuição para o fundo comum de reserva;
- 5) Efectuar e manter os seguros previstos no artigo 17.º;
- 6) Depositar em conta bancária do condomínio os valores recebidos pela administração e, quando a conta bancária não exista, promover a sua abertura;
- 7) Assegurar a constituição do fundo comum de reserva, nomeadamente promovendo a abertura da respectiva conta bancária, no prazo de três meses após a eleição dos membros da administração, quando a mesma não exista;
- 8) Realizar os actos conservatórios relativos às partes comuns;
- 9) Praticar os actos de reparação indispensáveis e urgentes às partes comuns;
- 10) Regular e fiscalizar o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- 11) Executar as deliberações da assembleia geral do condomínio;
- 12) Instaurar a acção judicial destinada a cobrar as quantias em dívida;
- 13) Publicitar as regras respeitantes à segurança de pessoas e bens;
- 14) Assegurar a manutenção da demarcação e a identificação própria dos lugares de estacionamento;
- 15) Assegurar a execução do regulamento do condomínio e das disposições legais relativas ao condomínio;
- 16) Facultar aos legítimos interessados na convocação de reunião da assembleia geral do condomínio os dados referidos no n.º 2 do artigo 24.º;
- 17) Publicitar de forma adequada o regulamento do condomínio;
- 18) Disponibilizar para consulta, sempre que solicitado por qualquer dos condóminos, a documentação relativa ao condomínio;
- 19) Facultar cópia de documentação relativa ao condomínio, a expensas do requerente;
- 20) Manter actualizado um arquivo do condomínio, o qual deve conter toda a documentação recebida pela administração do condomínio, incluindo os contratos celebrados, os comprovativos do pagamento das despesas comuns e os dados dos pagamentos recebidos;



21) Comunicar ao IH qualquer alteração da composição da administração.

2. Não havendo membros da administração em funções, a assembleia geral do condomínio pode designar, de entre condóminos e, quando aplicável o disposto no artigo 6.º, usufrutuários e promitentes-adquirentes, uma ou mais pessoas para abertura de contas bancárias, realização de pagamentos e outros actos determinados, sem prejuízo do disposto no artigo 49.º

#### Artigo 44.º

#### **Actos praticados em representação dos condóminos**

1. A administração ou a pessoa designada pela assembleia geral do condomínio, nos termos do n.º 2 do artigo anterior, representa os condóminos perante quaisquer entidades públicas ou privadas, na prática, entre outros, dos seguintes actos:

- 1) Abertura de contas bancárias específicas para os movimentos correntes e para o fundo comum de reserva;
- 2) Celebração de contratos de trabalho e cumprimento de todos os actos legalmente exigidos à entidade empregadora;
- 3) Celebração de contratos de aquisição de bens e de prestação de serviços.

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

- 1) Certidão emitida pelo IH, nos termos do n.º 3 ou do n.º 4 do artigo 33.º;
- 2) Cópia autenticada da acta da reunião da administração ou da acta da reunião da assembleia geral do condomínio que designa as pessoas com poderes para abertura da conta bancária e para movimentos a débito da mesma;
- 3) Elementos de identificação das pessoas referidas na alínea anterior.



## Artigo 45.º

### **Legitimidade**

1. A administração tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções previstas no artigo 43.º ou quando autorizada pela assembleia geral do condomínio.

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

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

## Artigo 46.º

### **Direito de inspecção e suprimimento da autorização do condómino**

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

2. A inspecção tem por finalidade a verificação:

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

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



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

5. Se não for conseguido o acordo dos condóminos quanto à data e ao período do dia para execução das obras e a decisão prevista no número anterior for insuficiente, pode ser instaurada acção judicial para o seu suprimento.

#### Artigo 47.º

#### **Obrigações dos membros da administração**

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

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

- 1) Criar condições para ser contactado pelos condóminos, sempre que tal se revele necessário;
- 2) Tratar com igualdade e imparcialidade os condóminos.

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

- 1) Toda a documentação, equipamentos e outros bens do condomínio que tenha em seu poder;
- 2) Listagem das dívidas de condóminos ou de terceiros ao condomínio;
- 3) Informação sobre o prestador de serviços e a lista dos documentos que o prestador de serviços tem em seu poder;
- 4) Informação sobre os contratos de seguro das partes comuns;
- 5) Relatório das contas, reportado à data da cessação de funções.



Artigo 48.º

**Recurso dos actos da administração para a assembleia geral**

1. Dos actos próprios da administração ou dos actos praticados por esta na execução das deliberações da assembleia geral do condomínio, que sejam susceptíveis de lesar os interesses do condomínio, os interesses próprios do condómino ou os interesses pessoais, directos e legítimos de terceiro, cabe recurso para a assembleia geral do condomínio.

2. O condómino recorrente ou o terceiro titular de interesse pessoal, directo e legítimo deve requerer à administração que coloque na ordem de trabalhos da reunião da assembleia geral do condomínio seguinte a discussão do acto objecto de recurso.

3. Recebido o requerimento, a administração é obrigada a incluir na ordem de trabalhos da reunião da assembleia geral do condomínio seguinte a discussão referida no número anterior, sem prejuízo de, tendo em conta os interesses em questão, poder convocar para esse efeito uma reunião da assembleia nos termos do n.º 4 do artigo 23.º

4. A deliberação da assembleia geral do condomínio de manter, alterar ou revogar o acto da administração recorrido tem carácter definitivo.

**SUBSECÇÃO III**

**Prestação de serviços de administração de condomínios**

Artigo 49.º

**Contrato celebrado com empresário comercial**

1. A assembleia geral do condomínio pode deliberar a contratação de empresário comercial que preste serviços de administração de condomínios, com qualquer das seguintes finalidades:

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



2. A assembleia geral do condomínio deve deliberar, pelo menos, sobre:
- 1) A identidade do prestador de serviços;
  - 2) A duração do contrato;
  - 3) O objecto do contrato, com discriminação das acções e tarefas contratadas;
  - 4) A retribuição dos serviços, as condições e forma de pagamento.

3. O contrato de prestação de serviços de administração de condomínios referido no n.º 1 está sujeito a forma escrita.

4. Salvo estipulação do contrato em contrário, findo o prazo de duração estipulado, o contrato renova-se por períodos sucessivos de um ano, se qualquer das partes não comunicar à outra parte, por escrito, a vontade de o fazer cessar.

5. A comunicação prevista no número anterior deve ser feita com uma antecedência de, pelo menos, três meses, no caso do condomínio, ou de seis meses, no caso do prestador de serviços, sobre o fim do prazo do contrato ou da sua renovação, sob pena de a cessação do contrato apenas ocorrer decorrido o período de aviso prévio em falta a contar dessa comunicação.

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

#### Artigo 50.º

##### **Entidade de administração escolhida pelo promotor do empreendimento**

1. Os membros da administração eleitos pela assembleia geral do condomínio ou nomeados pelo tribunal, bem como o empresário comercial contratado pela assembleia para prestar serviços de administração de condomínios nos termos do n.º 1 do artigo anterior, substituem a entidade de administração que o promotor do empreendimento haja, porventura, escolhido, na administração do condomínio.



2. A haver lugar a indemnização pela cessação do contrato com a entidade de administração referida no número anterior só o promotor do empreendimento é responsável pela mesma.

## **CAPÍTULO III**

### **Regime de administração complexa**

#### **SECÇÃO I**

#### **Direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração**

##### **Artigo 51.º**

##### **Remissão**

As normas referentes a direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração de um condomínio submetido ao regime de administração simples são aplicáveis igualmente ao regime de administração complexa, com as adaptações que a particularidade deste regime impõe e as modificações que os artigos seguintes determinam.

##### **Artigo 52.º**

##### **Direitos e obrigações do promitente-adquirente**

Para efeitos de aplicação do disposto no artigo 6.º, a comunicação prevista na alínea 2) do n.º 2 do referido artigo é dirigida também à administração do subcondomínio a que pertence a fracção autónoma ou à pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto, o subcondomínio ou ainda, na sua falta, à pessoa que convoca a reunião da assembleia do subcondomínio.

##### **Artigo 53.º**

##### **Distribuição de encargos e seu pagamento**

1. Os encargos de condomínio relacionados com partes comuns de um subcondomínio ficam a cargo dos condóminos desse subcondomínio em proporção do valor percentual ou permilar de cada fracção autónoma no valor total desse subcondomínio.



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

2. Caso a administração das partes comuns do conjunto do condomínio esteja entregue ao colégio de administrações, os encargos de cada condómino relativos às partes comuns de todo o condomínio são pagos à administração do respectivo subcondomínio, salvo se outra coisa resultar do título constitutivo da propriedade horizontal, do regulamento do condomínio ou de deliberação da assembleia geral do condomínio.

Artigo 54.º

**Fundos de reserva**

Em acréscimo ao fundo comum de reserva do condomínio, relativo às partes comuns de todo o condomínio, devem ser constituídos fundos de reserva próprios para cada subcondomínio, respeitantes às partes comuns de cada subcondomínio, com conta bancária específica para cada fundo.

Artigo 55.º

**Regulamento do subcondomínio**

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

2. Quando ao mesmo facto sejam aplicáveis normas do regulamento do condomínio e do regulamento do subcondomínio, em caso de conflito prevalece a norma do regulamento do subcondomínio, se estiver em causa matéria legalmente cometida à assembleia desse subcondomínio.

3. Na falta de regulamento próprio, o subcondomínio rege-se pelas normas do regulamento do condomínio, devidamente adaptadas.



## SECÇÃO II Assembleias

### Artigo 56.º

#### Competências da assembleia do subcondomínio

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

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

- 1) As matérias previstas nas alíneas 1) a 15) do artigo 22.º;
- 2) A aprovação de obras que constituem inovações e não interferem com interesses relevantes dos condóminos dos restantes subcondomínios;
- 3) A aprovação e a alteração do regulamento do subcondomínio;
- 4) A celebração, denúncia e resolução de contrato de prestação de serviços de administração de condomínios, no âmbito desse subcondomínio, nos termos e para os fins previstos no artigo 49.º;
- 5) A aprovação de modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal que dizem respeito unicamente a esse subcondomínio e não interferem com os legítimos interesses dos condóminos dos restantes subcondomínios;
- 6) As demais matérias previstas na lei, no título constitutivo da propriedade horizontal ou nos regulamentos e, em geral, os assuntos que interferem com interesses relevantes do subcondomínio.

3. A assembleia do subcondomínio pode ainda deliberar sobre a execução de actos de conservação em partes comuns de todo o condomínio, na falta ou recusa de actuação por parte dos órgãos referidos na alínea 2) do n.º 2 do artigo 3.º, sempre que a não conservação afecte interesses relevantes de todo o condomínio.



### Artigo 57.º

#### **Competências da assembleia geral do condomínio**

A assembleia geral do condomínio delibera sobre, nomeadamente:

- 1) As matérias previstas no artigo 22.º, relativamente às partes comuns de todo o condomínio;
- 2) As matérias previstas no artigo 22.º, relativamente às partes comuns de um subcondomínio, até que a assembleia desse subcondomínio realize a primeira reunião e passe a exercer tais competências;
- 3) A realização de actos de conservação nas partes comuns de um subcondomínio, na falta ou recusa de actuação por parte dos órgãos desse subcondomínio, sempre que a não conservação afecte interesses relevantes de todo o condomínio.

### Artigo 58.º

#### **Reuniões das assembleias**

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

2. O disposto no artigo 23.º é aplicável às reuniões da assembleia geral do condomínio e às reuniões das assembleias dos subcondómnios, com as adaptações dos números seguintes.

3. A ordem de trabalhos da primeira reunião da assembleia geral do condomínio deve incluir os assuntos previstos nas alíneas 3) a 5) do n.º 2 do artigo 23.º e ainda, se a administração do condomínio não estiver a funcionar em colégio de administrações, os assuntos previstos nas alíneas 1) e 2) do n.º 2 daquele artigo.

4. Sem prejuízo da aplicação do disposto nos n.ºs 1 a 3 e 5 do artigo 23.º, a assembleia do subcondomínio também reunirá quando for convocada pela sua administração ou por condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total desse subcondomínio.



### Artigo 59.º

#### **Convocação e funcionamento das assembleias**

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as disposições dos artigos 24.º a 27.º são aplicáveis à assembleia geral do condomínio e à assembleia do subcondomínio.

2. Se a administração do condomínio estiver a funcionar em colégio de administrações, a administração do subcondomínio representa os condóminos do respectivo subcondomínio nas deliberações da assembleia geral do condomínio relativas aos assuntos referidos nas alíneas 4) e 5) do artigo 22.º, até que a respectiva assembleia do subcondomínio revogue o poder de representação.

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

### Artigo 60.º

#### **Atribuição de votos**

1. Cada condómino tem:

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

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



Artigo 61.º

**Deliberações das assembleias**

As disposições do n.º 2 do artigo 28.º e dos artigos 29.º a 37.º são aplicáveis às deliberações da assembleia geral do condomínio e às deliberações da assembleia do subcondomínio, sendo nesta a maioria estabelecida em relação ao valor total do respectivo subcondomínio.

**SECÇÃO III**  
**Administrações**

Artigo 62.º

**Regime aplicável**

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

Artigo 63.º

**Colégio de administrações**

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

- 1) A assembleia geral do condomínio opte por eleger os membros da administração;
- 2) Não seja possível formar o colégio de administrações por não haver em funções, num ou mais subcondomínios, uma administração com membros eleitos ou nomeados pelo tribunal;
- 3) Durante o exercício de funções do colégio de administrações deixe de ser possível o seu funcionamento, nomeadamente por não existir quórum para deliberar.

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



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

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

4. Salvo disposição do regulamento do condomínio em contrário:

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

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

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

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



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

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

Artigo 64.º

**Funções das administrações**

1. São funções da administração do condomínio:

- 1) Convocar as reuniões da assembleia geral do condomínio;
- 2) Exercer as funções previstas no artigo 43.º relativamente às partes comuns de todo o condomínio;
- 3) Exercer as funções previstas no artigo 43.º relativamente às partes comuns de um subcondomínio até que os membros da administração eleitos pela assembleia desse subcondomínio iniciem, nos termos previstos no n.º 5, o exercício de funções.

2. A administração de cada subcondomínio exerce as funções previstas no artigo 43.º, com as necessárias adaptações, tendo em conta que as funções são exercidas relativamente às partes comuns que fazem parte ou servem exclusivamente esse subcondomínio, sem prejuízo dos números seguintes.

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

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



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

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

Artigo 65.º

**Recurso dos actos da administração**

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

**CAPÍTULO IV**  
**Disposições transitórias e finais**

Artigo 66.º

**Reuniões das assembleias**

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

Artigo 67.º

**Administração**

A administração do condomínio ou do subcondomínio eleita nos termos do disposto na legislação anterior e que está em funções deve requerer ao IH, no prazo de três meses a contar da data da entrada em vigor da presente lei, o depósito da cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio ou da assembleia do subcondomínio em que se procedeu à eleição dos membros dessa administração.



Artigo 68.º

**Tabuletas ou reclamos que já se encontram afixados**

1. As tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes que se encontram afixados nas partes comuns de um edifício e têm, à data da entrada em vigor da presente lei, licença válida emitida pelo Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, podem continuar afixados e obter a renovação da licença sem necessidade de cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 11.º

2. A assembleia geral do condomínio ou a assembleia do subcondomínio a que pertencem as partes comuns referidas no número anterior pode impor, excepto nos casos previstos no n.º 2 do artigo 11.º, a remoção ou a alteração de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes, por deliberação tomada nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 29.º

Artigo 69.º

**Direitos adquiridos**

Ao arrendatário que está a exercer, à data da entrada em vigor da presente lei, os direitos do condómino, por aplicação do disposto no artigo 1343.º do Código Civil, continuam a ser aplicáveis as disposições desse preceito até à cessação do contrato de arrendamento.

Artigo 70.º

**Alterações ao Código Civil**

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



**«Artigo 1318.º  
(Individualização das fracções)**

1. [...].

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

3. [...].

4. [...].

**Artigo 1320.º  
(Outras menções constantes do título)**

1. [...].

2. [...]:

- a) Cláusula que permita sujeitar o condomínio de um conjunto de edifícios ao regime de administração complexa e para o efeito delimite os respectivos subcondomínios;
- b) Cláusula que permita sujeitar o condomínio de um único edifício ao regime de administração complexa, observados os pressupostos definidos no n.º 4, e para o efeito delimite os respectivos subcondomínios;
- c). [...];
- d). [...].

3. [...].

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



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

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

**Artigo 1324.º**  
**(Partes comuns do condomínio)**

1. [...].

2. [...].

3. [...].

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

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

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



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

- a) O direito sobre o solo que serve de base à constituição da propriedade horizontal, os pátios e jardins anexos aos edifícios e o pódium comum aos vários subcondomínios, salvo as partes que, nos termos do título constitutivo, forem consideradas como partes de um subcondomínio ou que estejam afectadas ao uso exclusivo desse subcondomínio;
- b) As partes referidas nas alíneas d) a h) do n.º 1, quando não façam parte nem sirvam unicamente um subcondomínio;
- c) Os restantes lugares comuns de estacionamento, não referidos na alínea c) do número anterior;
- d) Os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura comum dos vários subcondomínios;
- e) Em geral, todas as coisas, incluindo edifícios ou partes dos mesmos, que sirvam o condomínio no seu conjunto.»

Artigo 71.º

**Revisão do regime**

A presente lei é revista três anos após a sua entrada em vigor.

Artigo 72.º

**Revogação**

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

Artigo 73.º

**Referências a disposições revogadas**

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



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

Artigo 74.º  
**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor um ano após a data da sua publicação.

Aprovada em                      de                      de 2017.

O Presidente da Assembleia Legislativa, \_\_\_\_\_  
*Ho Iat Seng*

—  
Assinada em                      de                      de 2017.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, \_\_\_\_\_  
*Chui Sai On*