



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

2.ª COMISSÃO PERMANENTE

PARECER N.º 4/V/2017

Assunto: Proposta de lei intitulada «Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio»

Introdução

1. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau (adiante designada por RAEM) apresentou, em 16 de Outubro de 2015, a proposta de lei intitulada “Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio” (adiante designada por presente proposta de lei), a qual foi admitida, em 19 de Outubro de 2015, pelo Presidente da Assembleia Legislativa, nos termos regimentais, através do Despacho n.º 1168/V/2015 do Presidente da Assembleia Legislativa.

2. A proposta de lei mencionada foi apresentada, discutida e aprovada, na generalidade, em reunião plenária da Assembleia Legislativa da RAEM, realizada no dia 26 de Outubro de 2015. Na mesma data foi distribuída a esta Comissão, nos termos do Despacho do Presidente da Assembleia Legislativa n.º 1195/V/2015, para efeitos de apreciação na especialidade e emissão de parecer até ao dia 10 de Dezembro de 2015, e, através da Comunicação n.º 20/V/2015, foram destacados, para prestar apoio à Comissão nas referidas análise e elaboração de parecer, os membros da Equipa de Trabalho “F” da Assessoria.

3. Tendo em conta a complexidade da política legislativa definida e da técnica legislativa adoptada na presente proposta de lei, a presente Comissão solicitou 10 vezes ao Presidente da Assembleia Legislativa autorização para a prorrogação do prazo de apreciação na especialidade da proposta de lei, o que mereceu acolhimento.

4. Para efeitos da apreciação da presente proposta de lei, esta Comissão Permanente



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

reuniu 37 vezes, nos dias 4 e 24 de Novembro, e 17 de Dezembro de 2015, 12 e 13 de Janeiro, 24 e 25 de Fevereiro, 2, 3 e 24 de Março, 20 de Abril, 1, 2, 7, 8, 15, 22, 23 e 30 de Junho, 1, 5, 6, 14, 15, 20, 21 e 26 de Julho de 2016, e ainda em 16, 17, 22 e 23 de Maio, 1, 7, 15 e 21 de Junho, 11 de Julho e 2 de Agosto de 2017, tendo os representantes do Governo participado em 24 reuniões. Estas reuniões contaram com a presença da Secretária para a Administração e Justiça, Sónia Chan Hoi Fan, da Directora dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional, Chu Lam Lam, do Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, Liu Dexue, do Presidente do Instituto de Habitação, Ieong Kam Wa (posteriormente substituído por Arnaldo Ernesto dos Santos), do Subdirector dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional, Chou Kam Chon, do Chefe dos Serviços de Ambiente e Licenciamento do Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, Fong Vai Seng, do Chefe do Departamento de Administração de Edifícios do Instituto de Habitação, Vu Chon Va, do Chefe do Departamento de Estudos do Instituto de Habitação, Iam Lei Leng, do Chefe da Divisão de Licenciamento da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, Ao Peng Kin, da Chefia Funcional da Divisão de Licenciamento Administrativo do Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, Wong Hoi Hung, Amy, da Técnica-Superiora da 1.ª Divisão de Produção Legislativa da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Chek Sut Peng, do Jurista da 1.ª Divisão de Produção Legislativa da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Filipe Pereira, do Jurista da 2.ª Divisão de Produção Legislativa da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Rui Cascão, e de outros representantes do Governo.

Os representantes das associações de administração de propriedades estiveram presentes, a convite da Comissão, na referida reunião do dia 12 de Janeiro de 2016.

A par das reuniões da Comissão, foram realizadas 25 reuniões técnicas entre a assessoria desta Assembleia Legislativa e os respectivos representantes do Governo.

5. Nas *supra* mencionadas reuniões, os membros da Comissão e o proponente analisaram, artigo a artigo, a proposta de lei, e discutiram sobre as questões ora apresentadas, com vista à elucidação das mesmas, à clarificação da exacta intenção



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

legislativa subjacente a esta lei, e ao apuramento da técnica legislativa adequada. Com base nisto tudo, o Governo apresentou a versão final da presente proposta de lei.

6. Em 24 de Julho de 2017, o Governo apresentou uma versão alternativa da presente proposta de lei, a qual reflecte, em parte, as opiniões expressas no seio da Comissão e a análise técnico-jurídica efectuada pela assessoria da Assembleia Legislativa.

7. No presente Parecer, as referências ao articulado serão feitas, consoante a necessidade, com base na versão final ou inicial da proposta de lei.

8. Há que realçar que, durante o processo de preparação da presente proposta de lei, o Governo realizou consultas públicas e apresentou o Relatório final da consulta à Assembleia Legislativa, conjuntamente com a presente proposta de lei.

9. Discutido o articulado da presente proposta de lei e consideradas as opções e as soluções propostas na mesma, cumpre à Comissão pronunciar-se, emitindo o seu parecer, o que faz observando a seguinte sistemática, para facilidade de exposição e comodidade de referência, nos termos e para os efeitos do artigo 117.º do Regimento:

- I – Apresentação;
- II – Apreciação na generalidade;
- III – Apreciação na especialidade; e
- IV – Conclusões

I

Apresentação

10. Na Nota Justificativa, o proponente aponta que, “[e]m Macau, em face da alta densidade habitacional, os prédios urbanos são geralmente construídos em regime de propriedade horizontal, sendo compostos por fracções autónomas para fins habitacionais e fracções autónomas para fins de desenvolvimento de actividades económicas, profissionais e culturais. O sujeito que adquire uma fracção autónoma



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

passa a ser, desde a data de aquisição, o proprietário dessa fracção e um dos comproprietários, juntamente com os adquirentes de outras fracções autónomas, das partes comuns do condomínio. O regime relativo à administração das partes comuns do condomínio encontra-se previsto dentro do regime da propriedade horizontal nos artigos 1327.º a 1372.º do Código Civil. O Governo tem promovido campanhas de divulgação no intuito de elevar a consciência dos condóminos na administração das partes comuns do condomínio, ao mesmo tempo que tem lançado projectos variados de incentivo à criação de órgãos de administração dos edifícios por iniciativa dos proprietários. Não obstante, com o contínuo desenvolvimento económico de Macau, surgiram desafios para a administração das partes comuns do condomínio, em particular o problema da ‘dupla ou múltipla administração’. Por isso, tendo em vista a resolução dos problemas sociais para melhor se adequar ao desenvolvimento socioeconómico, o Governo da RAEM entendeu ser necessário proceder à revisão e ao aperfeiçoamento do regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio, para que o mesmo seja adequado às circunstâncias concretas de Macau”.¹

II

Apreciação na generalidade

Os objectos de apreciação desta parte incluem algumas questões técnicas de natureza fundamental e global, bem como as normas inovadoras sugeridas na proposta de lei, cujos conteúdos realçam a política legislativa que está incluída nas normas sugeridas na mesma, e que constituem elementos estruturais fundamentais da proposta de lei.

A. Algumas questões técnico-legislativas fundamentais

11. Código ou lei avulsa

A matéria de regulamentação sugerida na presente proposta de lei é “administração das partes comuns do condomínio”, e a referida matéria está prevista, neste momento,

¹ Vide Nota Justificativa que acompanha a presente proposta de lei: II. Objectivos legislativos.



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

nos artigos 1327.º a 1372.º, da Secção IV (Administração do condomínio), do Capítulo V (Propriedade horizontal), do Título II (Do direito de propriedade), do Livro III (Direito das coisas), do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto.

Isto é, por outras palavras, o regime ora sugerido na presente proposta de lei é, neste momento, uma das partes que compõe o Código Civil.

Estabelecendo-se a respectiva comparação, a forma de legislar sugerida pelo proponente na versão inicial da proposta de lei vai então separar todas as normas relativas à referida matéria do Código Civil, que, após reordenamento e fusão, vão constituir uma lei avulsa.

Já é do conhecimento público que o Código Civil, enquanto um dos frutos importantes decorrentes da localização de leis no processo de retorno de Macau à Pátria, nunca sofreu revisão até à apresentação da presente proposta de lei, e a revisão ora proposta faz com que o referido Código sofra uma redução de 44 artigos.

Sabemos ainda que: “[u]m código pressupõe, portanto, um plano sistemático longamente elaborado pela ciência jurídica, ao mesmo tempo que, por seu turno, facilita a construção científica do Direito ao pôr em evidência os princípios comuns, as grandes orientações legislativas, os grandes nexos construtivos e funcionais, assim como a articulação precisa entre os diversos institutos e figuras jurídicas”.²

Na realidade, o Código Civil tem uma estrutura muito íntegra, bastando ver que, no Capítulo V (Propriedade horizontal), do Título II (Do direito de propriedade), do Livro III (Direito das coisas), a administração do condomínio da Secção IV ocupa uma posição muito importante no referido Capítulo. Se se retirar essa matéria daquele Capítulo, retirando-a do Código Civil, vai então criar-se um vazio formal para o Código Civil, o que vai lesar a integridade do seu sistema.

² J. Baptista Machado, “Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador”, 1999, página 99.



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

Face ao exposto, a questão apresentada primeiramente pela Comissão foi: mesmo pondo de parte e não ponderando o conteúdo substancial ora sugerido na proposta de lei, afinal, deve-se optar pela revisão do Código Civil ou pela criação de uma lei avulsa, retirando a respectiva parte do Código Civil? Há que saber que o envidar de todos os esforços para proteger e manter a integridade do Código é uma das missões importantes do legislador. Isto, porque o Código é fruto dos esforços do legislador e sintetiza o desenvolvimento da teoria jurídica de uma determinada etapa da história. Assim sendo, o Código tem de ser acarinhado e merecer o respeito suficiente. Em caso necessário, pode então alterar-se o Código, mas, para retirar um grande volume de normas do Código, fazendo encolhê-lo, fica difícil convencer as pessoas se não houver uma razão muito especial.

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



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

propriedade horizontal, nomeadamente o regime do título constitutivo da propriedade horizontal e as suas regras de modificação mantêm-se previstas no Código Civil”³

Segundo a explicação do proponente, a natureza do Código Civil é do direito privado, assim, as normas relativas à administração do condomínio são naturalmente normas de natureza do direito privado. No entanto, tendo em conta que se pretende introduzir naquelas normas o mecanismo de controlo do poder público – a intervenção do Instituto de Habitação⁴, entende-se então que as respectivas normas vão.

³ Vide Nota Justificativa que acompanha a presente proposta de lei: III. Aspectos essenciais da iniciativa legislativa, ponto 7.

⁴ Essa intervenção é reflectida nas seguintes disposições da versão inicial da proposta de lei:

Artigo 29.º
Convocação

(...)

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

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

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

Artigo 37.º
Listas de presenças, actas e publicidade das deliberações

(...)

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

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

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

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



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

provavelmente fazer com que as normas relativas à administração do condomínio, na sua globalidade, deixem de ser meras normas de direito privado, visto que se poderá chegar a uma situação onde exista, em forma mista, normas de direito privado e de direito público, assim sendo, surge o problema de incompatibilidade entre aquelas e o Código Civil, de natureza de direito privado típico. Por isso, a adopção da forma de lei avulsa poderá permitir que as respectivas normas continuem a existir de forma independente fora do Código Civil, o que vai evitar a ocorrência da consequência de uma falta de coordenação decorrente da inclusão das normas de direito público no sistema de direito privado.

Um outro factor de ponderação para a adopção de uma lei avulsa é: o proponente entende que, como não se afasta a possibilidade de revisão das normas sugeridas na presente proposta de lei, após a sua entrada em vigor, por um determinado período de tempo, assim, a adopção de uma lei avulsa pode facilitar a respectiva operação.

Quanto ao primeiro factor acima mencionado, a Comissão entende que, tendo em conta que a forma de intervenção e o grau de intervenção do Instituto de Habitação ora sugeridos na proposta de lei vão realmente fazer com que as autoridades administrativas apareçam no processo, mas não na qualidade de um particular⁵, o que vai assim, provavelmente, originar a situação de inclusão das normas do direito público⁶ no âmbito do direito privado, por isso, é compreensível a preocupação do

(...)

Artigo 38.º
Deliberações inválidas

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

(...)

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

(...)

⁵ Este ponto vai ser desenvolvido especificamente na parte posterior do presente parecer.

⁶ Em termos teóricos, houve ao longo de muito tempo conflitos sobre os critérios para a distinção do direito público e do direito privado, mas entende-se que o critério mais adequado, e que hoje reúne a maioria dos sufrágios, pode ser designado por *teoria dos sujeitos*, isto é, o critério assenta na *qualidade dos sujeitos das relações jurídicas* disciplinadas pela lei. Segundo esse critério, "o direito privado regula as relações jurídicas estabelecidas entre particulares ou entre particulares e o Estado ou outros entes públicos, mas intervindo o Estado ou esses entes públicos em veste de particular, isto é,



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

proponente quanto à mistura do direito público e do direito privado.

Quando ao último factor acima mencionado, a Comissão concorda que o Código, quando comparado com uma lei avulsa, é relativamente mais sistematizado, e as suas normas são mais estáveis e duradouras, podendo dizer-se que, em prol da estabilidade da lei, os Códigos apresentam um nível de exigência maior do que o das leis avulsas. Por isso, quando há necessidade de rever as normas jurídicas, o grau de dificuldade no tratamento das normas da lei avulsa é menor do que o do tratamento das normas de Códigos. Se atendermos ainda ao alto grau de complexidade da matéria de administração das partes comuns do condomínio que a presente proposta de lei implica, o ciclo de revisão da lei vai muito provavelmente ser reduzido. Assim sendo, para a escolha da forma de legislar, há que ponderar sobre as medidas estratégicas.

Para além disso, o conteúdo da Secção IV, do Capítulo V, do Título II, do Livro III do Código Civil, que foi sugerido na presente proposta de lei para ser revogado ou substituído, é muito importante para o referido Código; no entanto, se se estabelecer uma comparação entre as normas previstas na referida Secção e as previstas nas outras Secções do presente Capítulo, pode constatar-se que o conteúdo ao nível global da presente Secção apresenta uma natureza relativamente mais autónoma: o ponto fulcral das Secções I a III incide sobre a definição substantiva dos direitos, e o ponto fulcral da Secção IV recai sobre os procedimentos do exercício do direito. Por outras palavras, mesmo retirando a presente Secção, tal não ia influenciar demasiado a eficácia das restantes Secções do presente Capítulo, antes pelo contrário, facilitaria a busca de uma mais adequada pista de natureza procedimental fora do Código Civil.

Do ponto de vista do direito comparado, para além de se recorrer ao Código Civil para

despidos de «imperium» ou poder soberano. Acontece esta última hipótese quando o Estado ou um município, por exemplo, compram um automóvel, arrendam um prédio para instalar um serviço, compram materiais de construção a um comerciante, etc.; em casos deste tipo, o Estado ou o ente público menor, como qualquer particular que celebrasse aquelas compras ou aquele arrendamento, actuam em pé de igualdade com o vendedor ou com o senhorio e estão *fora do exercício de quaisquer funções soberanas*. Se a relação jurídica disciplinada pela norma não se apresenta com estas características estamos perante uma norma de *direito público*. ... Necessário se torna, pois, para se nos deparar uma norma de *direito público*, que pelo menos um dos sujeitos da relação disciplinada *seja um ente titular de «imperium», de autoridade, que intervenha nessa veste*". (Carlos Alberto da Mota Pinto, "Teoria Geral do Direito Civil", Coimbra Editora, 3.ª Edição Actualizada, páginas 28 e 29.)



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

legislar sobre a matéria (por exemplo, Portugal, Alemanha, Itália, etc.), há ainda outras regiões que adoptam a forma de lei avulsa para regulamentar a matéria da administração do condomínio, tais como, por exemplo, o Interior da China, a RAEHK e Taiwan, do nosso País.

Tendo em consideração os diversos factores acima referidos, e após ponderação sobre as vantagens e desvantagens da manutenção da integridade do Código e da adopção de uma lei avulsa, a Comissão entende que a escolha do proponente é razoável, devendo assim aceitá-la.

12. Forma de regulamentação do regime de administração complexa

O proponente sugeriu na versão inicial da proposta de lei uma regulamentação decorrente da fusão do regime de administração complexa com o regime de administração simples, isto é, em muitos dos artigos, adoptou-se a seguinte forma: num mesmo artigo, são regulamentadas em primeiro lugar as matérias do regime de administração simples e, de seguida, as matérias do regime de administração complexa⁷.

Em comparação com o método adoptado no Código Civil, onde se recorre em

⁷ Por exemplo:

Artigo 8.º

Pagamento dos encargos de condomínio

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

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

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

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

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



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

primeiro lugar a uma Subsecção para regulamentar especificamente as matérias do regime de administração simples⁸ e, de seguida, se recorre a uma outra Subsecção para regulamentar especificamente as matérias do regime de administração complexa⁹, e ainda à adopção da técnica de remissão¹⁰ já adaptada, a Comissão entende que o método sugerido na proposta de lei é relativamente mais complexo e que, devido à dificuldade na definição respectiva, a redacção poderá não ser clara, e entende ainda que o método adoptado no Código Civil é muito mais simples, assim sendo, sugeriu ao proponente que utilizasse a técnica legislativa adoptada no Código Civil.

O proponente aceitou a sugestão acima mencionada, tendo introduzido os respectivos ajustamentos na versão final.

13. Tratamento do artigo 1337.º do Código Civil

O proponente sugeriu a revogação, no artigo 73.º da versão inicial da proposta de lei, dos artigos 1327.º a 1336.º e 1338.º a 1372.º do Código Civil.

A Comissão reparou que, de entre as normas vigentes a serem revogadas, tinha sido excluído o artigo 1337.º do Código Civil, que prevê o seguinte:

Artigo 1337.º (Destruição do prédio)

1. No caso de destruição dos edifícios ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do valor total do condomínio, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda dos direitos que tenha sobre o terreno e sobre os materiais, pela forma que a assembleia geral do condomínio vier a designar.
2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, por maioria que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, a sua

⁸ Código Civil, Livro III, Título II, Capítulo V, Secção IV, Subsecção II (Regime de administração simples).

⁹ Código Civil, Livro III, Título II, Capítulo V, Secção IV, Subsecção III (Regime de administração complexa).

¹⁰ Código Civil, artigo 1361.º.



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

reconstrução.

3. Os condóminos que não queiram participar nas despesas de reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente.

4. É permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita.

5. No entanto, caso a destruição incida sobre edifício estruturalmente autónomo, o direito de exigir a reconstrução do edifício caberá aos titulares de fracções que representem, pelo menos, dois terços do valor do mesmo, salvo se o título dispuser em sentido distinto ou se a não reconstrução sacrificar interesses ponderosos dos restantes condóminos.

Aliás, na parte relativa à administração do condomínio do Código Civil, mantém-se a eficácia do artigo 1337.º.

Assim sendo, os restantes artigos da referida Secção vão ser tratados através da presente proposta de lei, restando apenas o artigo 1337.º, que se mantém no seu local inicial, e o seu conteúdo. Porque é que não se ponderou a inclusão desse artigo na presente proposta de lei? De qualquer maneira, do ponto de vista do conteúdo do referido artigo, trata-se realmente de uma matéria relativa à administração de condomínio, assim, a inclusão daquele na presente proposta de lei, mesmo sem introduzir qualquer alteração substancial, parece ser a opção técnica mais adequada.

Face ao exposto, a explicação do proponente foi a de que o artigo 1337.º acima referido implica a questão da reconstrução de edifícios, entretanto, ampliando o cenário, por último, aquele implica a questão da política de renovação urbana de Macau. Tendo em conta que o Governo está neste momento a efectuar estudos sobre essa questão, sem ter lançado por enquanto uma proposta definitiva, assim, não é adequado praticar qualquer alteração legislativa no referido artigo, mesmo que seja uma mera transposição integral do conteúdo do mesmo para a presente proposta de lei, visto que isto pode ser mal interpretado, isto é, interpretado como o descartar de uma certa política legislativa. Assim sendo, vale mais a pena optar pela manutenção, por



N. T. J. 1

enquanto, da situação actual daquele artigo, sem alterar o seu lugar e o seu conteúdo.

A Comissão manifestou a sua compreensão quanto à intenção do proponente, mas ao mesmo tempo apontou que, na referida Secção, antes e depois do artigo 1337.º, existe um total de 44 artigos que vão ser revogados, mas, ao nível formal, isto não significa uma revogação total da Secção IV, do Capítulo V, do Título II, do Livro III do Código Civil, visto que, desde que exista um artigo, deve ser considerado como se o conteúdo daquela Secção existisse. O que acontece é, até à existência de uma nova norma que substitua o referido artigo 1337.º, na legislação vão existir dois regimes de administração de condomínio ao mesmo tempo: o primeiro é a “Administração do condomínio” regulamentada na Secção IV, do Capítulo V, do Título II, do Livro III do Código Civil, que tem um único artigo, isto é, o artigo 1337.º; o outro é o regime sugerido na presente proposta de lei – “Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio”. Apesar de os conteúdos regulamentados nos dois regimes serem relativamente autónomos, nada impede que os dois coexistam. Mas, em termos mais rigorosos, isto não se trata de uma situação legislativa muito feliz. Face ao exposto, a Comissão alertou o Governo para o seguinte: havendo uma proposta definitiva para a política de renovação urbana, deve-se então revogar atempadamente o artigo 1337.º, ou então incluir na lei as respectivas novas normas que vão ser produzidas através da presente proposta de lei.

Handwritten signatures and initials on the right margin.

14. O título da proposta de lei pode ser alterado para “Lei de administração de edifícios em propriedade horizontal”?

O título sugerido na versão inicial da presente proposta de lei é “Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio”. Quanto ao referido título, houve Deputados da Comissão que entenderam que aquele é relativamente longo e apresenta muitos termos jurídicos, propondo assim que fosse simplificado, alterando-o para “Lei de administração de edifícios em propriedade horizontal”.

Face ao exposto, segundo a resposta do proponente: 1. “Condomínio” é realmente um termo jurídico, e o referido termo não aparece apenas na Secção da administração das



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

partes comuns do Código Civil, visto que em todo o Capítulo V, do Título II, do Livro III do Código Civil se utilizou o termo “condomínio” sob a noção de “propriedade horizontal”; 2. A partir do artigo 1313.º (Princípio geral) do Código Civil, foi estabelecido o significado fundamental do termo “condomínio”. Segundo o disposto no n.º 1 do artigo 1314.º, o termo “edifício” é uma parte integrante de “condomínio”; 3. Os âmbitos da administração de edifícios em propriedade horizontal e da administração das partes comuns do condomínio são diferentes, pois o âmbito da primeira é mais amplo, e o âmbito da segunda é mais restrito. Assim sendo, se se alterasse o título da proposta de lei para “Lei de administração de edifícios em propriedade horizontal”, tal ia provavelmente implicar a redefinição das outras noções acima mencionadas, que ao nível técnico são mais complexas, para além de não se conseguir demonstrar claramente a política legislativa.

A maioria dos Deputados da Comissão aceitou a explicação acima mencionada.

Para além disso, a Comissão esteve atenta ao seguinte: em comparação com a epígrafe “Administração do condomínio” da Secção IV, do Capítulo V, do Título II, do Livro III do Código Civil, o título da presente proposta de lei realçou especialmente a restrição de “partes comuns”. Na realidade, segundo a definição prevista no artigo 1327.º do Código Civil, entende-se por “administração do condomínio” a que abrange “os actos tendentes a promover e disciplinar o uso, a fruição, a conservação e o melhoramento das partes comuns do prédio”, bem como “os demais actos que, nos termos do presente capítulo, caibam nas atribuições dos órgãos do condomínio”. No n.º 2 do artigo 1.º da versão inicial da presente proposta de lei manteve-se essa redacção. Aliás, no pressuposto de nenhuma alteração de âmbito substancial, o título da presente proposta de lei é diferente daquilo que está no Código Civil. Esta modificação reflecte o que o proponente explicou anteriormente: o ponto fulcral da administração do condomínio incide sobre as suas partes comuns, por outras palavras, quer isto dizer então que foi excluída a administração das fracções autónomas. A Comissão entendeu que havia toda a necessidade de clarificar ainda mais o âmbito de administração: o âmbito de administração das fracções autónomas é do próprio proprietário, com natureza privada; o âmbito de administração das partes comuns é de



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

todos os condóminos, com certa natureza pública.

Contudo, a Comissão apontou ainda que, em relação a alguns locais que pertencem ao mesmo tempo aos domínios comum e particular, é necessário ainda decidir sobre as fronteiras dos actos de administração, partindo do ponto de vista do interesse comum de todos os condóminos. Caso contrário, o excessivo realce das linhas de fronteira “comum” e “particular” vai provavelmente redundar em alguns resultados negativos.¹¹

B. Novas normas propostas na presente iniciativa legislativa

15. Aperfeiçoamento do regime de convocação de reuniões da assembleia geral do condomínio

15.1. Forma de convocação

“A proposta de lei prevê que os próprios condóminos se responsabilizam pelas tarefas de administração das partes comuns do condomínio e procedem, através da assembleia geral, à eleição dos membros da administração para o exercício dos trabalhos de administração. Como tal, a fim de promover a realização da assembleia geral, a presente proposta de lei prevê a simplificação das formalidades da convocação, que passa a ser feita através da afixação da convocatória em substituição do envio de carta registada previsto no regime actual (n.º 1 do artigo 29.º da proposta de lei).”¹²

O conteúdo dos n.ºs 1 a 5 do artigo 29.º constantes da versão inicial da proposta de lei correspondia ao definido no artigo 1345.º do Código Civil, uma vez que se destinam a regular a forma de convocação da assembleia geral do condomínio. Contudo, após comparação entre os dois artigos referidos, foram identificadas as seguintes diferenças:

- 1) O artigo 1345.º do Código Civil impõe duas formas para o envio da convocatória

¹¹ As respectivas questões vão ser desenvolvidas especificamente na parte posterior do presente parecer.

¹² Vide Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei.



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

da assembleia geral aos condóminos, sendo a carta registada um dos meios, e a afixação da convocatória a outra forma prevista. O artigo 29.º da versão inicial da proposta de lei propunha a abdicação da carta registada e, em sua substituição, a aplicação da forma de afixação da convocatória como o principal meio para o seu envio aos condóminos, mas previa, a título complementar, a possibilidade da convocatória ser enviada por outras vias, nomeadamente por correio electrónico, ao condómino que tivesse disponibilizado o respectivo endereço (o proponente densificou a matéria do envio da convocatória por correio electrónico, na última versão da proposta de lei, mais concretamente no n.º 2 do artigo 24.º, em que se prevê “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, contanto que o condómino tenha fornecido os elementos necessários para o efeito”); 2) Quanto ao local para a afixação da convocatória, o artigo 29.º da versão inicial da proposta de lei previa claramente que “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”. Estabelecendo uma comparação com o definido no n.º 4 do artigo 1345.º do Código Civil, a redacção da norma constante da proposta de lei é mais clara; 3) Quanto ao número de dias para efeitos de afixação da convocatória, o n.º 4 do artigo 1345.º do Código Civil prevê que seja afixada “durante os 8 dias que antecedem a assembleia”, enquanto o n.º 1 do artigo 29.º da versão inicial da proposta de lei previa que a convocatória da reunião da assembleia geral do condomínio estivesse afixada durante os vinte dias que antecedem essa reunião.

No que diz respeito à questão da convocação, a Comissão considera necessário ter em conta dois aspectos de interesse: por um lado, há que diminuir o grau de dificuldade de convocar reuniões da assembleia geral, adoptando, dentro do possível, soluções concretas que contribuam para a realização de assembleia geral. Esta forma de actuar não só é vantajosa para a administração do condomínio, como também é fundamentalmente benéfica para a protecção dos interesses dos condóminos; por outro lado, estão igualmente protegidos os direitos dos condóminos, sobretudo, o



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

direito à informação e o direito de participação nas reuniões da assembleia geral do condomínio. Há que envidar todos os esforços para evitar que a tutela de um tipo de direito venha a prejudicar um outro tipo de direito, ou por outras palavras, há que manter o equilíbrio entre os diferentes direitos. Quanto à política legislativa de eliminar o envio da convocatória por meio de carta registada, a Comissão, tendo em conta as práticas de outros países e das regiões vizinhas, considera que a carta registada exigida no Código Civil constitui, de facto, uma sobrecarga para quem convoca a reunião, tornando-se ainda mais difícil a convocação da reunião, que em si já nada tem de fácil. Por conseguinte, a Comissão concorda com a extinção do envio da convocatória por meio de carta registada.

A Comissão considera ainda que, face à solução apresentada na proposta de lei, a abolição da notificação por carta registada não vai prejudicar ou afectar os direitos do condómino. Acredita-se que a maioria dos condóminos morem, de um modo geral, numa das fracções autónomas do condomínio, assim, caso for necessário convocar uma assembleia geral do condomínio, a afixação da respectiva convocatória é a forma suficiente para garantir que os condóminos sejam devidamente informados, até porque a proposta de lei prevê o prolongamento do período de afixação da convocatória para durante os 20 dias que antecedem a reunião, o que significa que a convocatória tem de estar afixada no local legalmente definido e ser mantida nesse local público durante 20 dias, e só depois do termo desse período é que se pode realizar a reunião da assembleia geral¹³.

No caso de num determinado condomínio se verificar a necessidade de convocar uma assembleia geral, e haver condóminos que não morem habitualmente nesse condomínio, esses condóminos podem, portanto, por sua iniciativa, comunicar à administração, por escrito, a caixa de correio ou o correio electrónico, ou outras vias de contacto, para que lhes seja enviada a convocatória. Naturalmente, qualquer um dos meios previstos na proposta de lei para o envio da convocatória requer a respectiva comprovação, só que, uma vez comparado com o envio por carta registada,

¹³ Obviamente, a realização da assembleia geral e a tomada de deliberação dependem do número de condóminos presentes e da percentagem que esses condóminos representam em relação ao valor total do condomínio, segundo o previsto no artigo 29.º da última versão da proposta de lei.



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

basta ao remetente, para ver o seu dever legal cumprido, comprovar que a convocatória foi efectivamente enviada, segundo o meio de contacto previamente disponibilizado pelo destinatário, isto é, não se exige comprovação do recebimento efectivo da convocatória por parte do destinatário. Esta solução não apenas consegue dar resposta às especiais necessidades de alguns condóminos, como permite ainda manter a flexibilidade no envio da convocatória através de outros meios, sendo, ao mesmo tempo, capaz de reduzir as excessivas exigências formais para com quem convoca a reunião. Isto vai contribuir para que a convocação da assembleia geral se torne mais conveniente.

15.2. Intervenção do IH (Disposições relativas à assembleia geral para eleição, substituição ou exoneração de membros da administração)

15.2.1. Na Nota Justificativa da proposta de lei, o proponente afirma que: “[n]o regime da administração do condomínio em vigor existe o problema da ‘dupla ou múltipla administração predial’. Se não for convenientemente resolvida esta questão, pode causar uma eventual interrupção de água, de electricidade ou de elevador nos edifícios, tornando-se, deste modo, um problema social, pelo que a proposta de lei prevê o seguinte:

Primeiro: no caso de reunião para eleição, substituição ou exoneração de membro da administração, a reunião apenas pode ser convocada após a emissão de certidão para o efeito pelo Instituto de Habitação, adiante designado por IH (n.º 6 do artigo 29.º da proposta de lei). Emitida essa certidão de convocação, o IH não emite nova certidão que se destine a instruir convocatória de outra reunião da mesma assembleia para a mesma finalidade, até que estejam decorridos 15 dias sobre a data da reunião da assembleia (n.º 8 do artigo 29.º da proposta de lei).

Segundo: a cópia da acta de reunião da assembleia geral em que se proceda à eleição, substituição ou exoneração de membro da administração deve ser depositada junto do IH, no prazo de 15 dias após a realização da reunião (n.º 5 do artigo 37.º da proposta de lei). Após admissão do depósito da cópia da acta da reunião da assembleia geral, o



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

IH emite, a requerimento da administração, uma certidão comprovativa da realização da reunião, da qual consta, pelo menos, a designação da administração e a identificação dos respectivos membros (n.º 7.º do artigo 37.º da proposta de lei). E é com esta certidão que os membros da administração provam a sua legitimidade para o exercício das suas funções e para a prática de actos jurídicos, nomeadamente à abertura de contas bancárias.

Terceiro: são nulas as deliberações dos condóminos a eleger, substituir ou exonerar membros da administração que sejam tomadas numa reunião da assembleia sem que tenha sido emitida ou afixada, juntamente com a convocatória dessa reunião, a certidão do IH (alínea 6) do n.º 1 do artigo 38.º da proposta de lei).¹⁴

15.2.2. No regime vigente, a administração é o órgão de natureza executiva da assembleia geral do condomínio.¹⁵ O papel da administração foi alargado pela proposta de lei.¹⁶ Porém, temos aqui uma questão prévia: nos termos legais, será que é permitido que um condomínio tenha, ao mesmo tempo, duas ou mais administrações? Em caso afirmativo, significa que a lei permite a “dupla ou múltipla administração predial”.

Antes de responder a essa questão, temos de saber por que razão foi criada a administração. Nos termos do n.º 1 do artigo 43.º da versão final da proposta de lei: “[s]ão funções da administração, além de outras que lhe sejam atribuídas por deliberação da assembleia geral do condomínio, pelo regulamento do condomínio ou pela lei:

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

¹⁴ Vide Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei: III. Aspectos essenciais da iniciativa legislativa.

¹⁵ Vide n.º 1 do artigo 1329.º do Código Civil.

¹⁶ Vide n.º 1 do artigo 3.º da versão inicial e o n.º 1 do artigo 3.º da versão final.



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

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”.



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

Ademais, o artigo 44.º da versão final da proposta de lei estipula que:

“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”.

E, ainda, o artigo 45.º da versão final:

“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.



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

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”.

Os artigos supramencionados permitem-nos saber que as atribuições da administração abrangem assuntos internos e externos. Internamente, a administração está encarregada dos assuntos de administração de condomínios legalmente definidos; e, externamente, é representante dos condóminos no exercício de actos legais. Voltando aos assuntos internos, “todas as funções agora enunciadas têm a ver com o edifício no seu conjunto, e não são repartíveis entre várias pessoas sem se quebrar inexoravelmente a unidade na administração do condomínio, que o legislador considerou indispensável à boa gestão das partes comuns”.¹⁷

Quanto aos assuntos externos, “mais premente ainda se torna a necessidade de titularidade única do órgão no aspecto externo, quanto à representação unitária do condomínio, imprescindível para assegurar a circulação do condomínio no tráfico jurídico e, sobretudo, para proteger os interesses dos terceiros cuja esfera jurídica se encontra com a do condomínio”.¹⁸ Com base na disposição supramencionada, nos assuntos externos a administração representa todos os proprietários e tem a obrigação de salvaguardar os interesses dos mesmos.

Neste contexto, em cada condomínio só pode haver uma única administração, e o artigo 3.º da versão final prevê expressamente esta posição:

“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.

¹⁷ Sandra Passinhas, “A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”, Almedina, 3.ª Reimpressão da 2.ª edição de Janeiro, 2002, página 287.

¹⁸ Vide Sandra Passinhas, páginas 287-289.



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

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”.

Uma administração pode ter vários membros, mas, independentemente do seu número, aquela só pode ser um único órgão.

15.2.3. Com vista a garantir que em cada condomínio haja meramente uma administração, evitando que, na prática, haja duas ou mais administrações no mesmo condomínio, criando, conseqüentemente, confusões geridas pela luta de poder administrativo, torna-se indispensável haver um certo nível de controlo.

Na versão inicial, o proponente sugeria que fosse o IH o órgão de controlo, que aplicaria em concreto medidas de controlo prévias e *a posteriori*, isto é: antes e depois de convocar as reuniões da assembleia geral do condomínio, procedia ao controlo da eleição, substituição e exoneração de membros da administração, a fim de garantir que no mesmo espaço de tempo houvesse apenas uma única administração:

1. Intervenção em momento anterior: o envio da convocatória de reunião para eleição ou exoneração de membro da administração para que seja requerida a emissão de uma certidão do IH. Emitida a certidão, até 15 dias após a realização da reunião da assembleia geral, o serviço público não emitirá uma nova certidão para realização de reunião da assembleia geral com os mesmos objectivos. Através desta intervenção,



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

pode evitar-se a convocação sucessiva de reuniões para eleição e exoneração de membro dentro de um curto período.¹⁹

2. Intervenção em momento posterior: deve ser depositada, junto do 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. Admitido o pedido de depósito, o IH emite certidão da realização da reunião, na qual consta designadamente a designação da administração e a identificação dos membros da administração.²⁰

¹⁹ Versão inicial da proposta de lei:

Artigo 29.º
Convocação

...

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

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

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

Artigo 30.º
Documentos que acompanham a convocatória

...

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

²⁰ Versão inicial da proposta de lei:

Artigo 37.º
Listas de presenças, actas e publicidade das deliberações

...

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

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

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



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

No entanto, durante a apreciação na especialidade, o proponente salientou que: “Sobre a intervenção *a priori*, seja na discussão na especialidade do projecto, seja na consulta junto dos serviços públicos e das associações, tanto como nas reuniões do Conselho Consultivo da Reforma Jurídica, foram levantadas diversas dúvidas quanto à necessidade e razoabilidade desta intervenção.

Presentemente, a ocorrência de situações de dupla ou múltipla administração tem sido cada vez menos frequente e, tendo em conta o tempo e recurso dispendioso da emissão de certidão e o efeito limitado da certidão (limita-se a proibir a realização de reunião dentro de 15 dias da realização da anterior), na nova versão é sugerida que sejam eliminadas as medidas de intervenção *a priori*”.

Assim, sugeriu-se a eliminação das normas referentes à intervenção do IH em momento anterior, constantes dos n.ºs 6, 7 e 8 do artigo 29.º, n.º 3 do artigo 30.º, n.º 6 do artigo 37.º, e alínea 6) do n.º 1 do artigo 38.º da versão inicial, assim como a manutenção das normas relativas à intervenção em momento posterior, constantes dos n.ºs 5, 7 e 8 do artigo 37.º da versão inicial, mas passando aquela a ser regulamentada, técnica e unicamente, pelo artigo 33.º.²¹

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

...

Artigo 38.º
Deliberações inválidas

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

...

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

...

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

²¹ Vide versão final da proposta de lei:

Artigo 33.º



O proponente entende que a eliminação das normas referentes à intervenção em momento anterior não significa que se fica com menos medidas para evitar situações de dupla administração predial.

15.2.4. Quanto à questão de o IH dever ou não intervir na administração das partes comuns do condomínio, assim como ao grau dessa intervenção, temos que resolver, primeiro, a questão de o poder público poder ou não entrar nos espaços do domínio privado. Já na parte anterior do presente parecer se colocou a confusão entre o direito público e o direito privado. Sabemos que, na teoria clássica, a distinção entre o direito público e o direito privado é extremamente rigorosa, entendendo-se que: “a divisão (...) tem um grande significado jurídico-social: delimita a esfera de actuação autónoma e livre (autodeterminada) dos particulares da esfera de actuação do Estado (...)”.²² É natural, pois, que os académicos do direito privado tenham uma tendência de incompatibilidade com o poder público. Tal como na questão da propriedade horizontal, seja como for, a administração das partes comuns do condomínio pertence ao domínio da autonomia privada. Assim sendo, é óbvio haver dúvidas, questionando-se: será que a utilização do poder público para o controlo dos direitos do

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.

²² Heirich Ewald Horster, “A Parte Geral do Código Civil Português”, Almedina, 1992, página 33.



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

domínio privado não viola o princípio da autonomia privada? Será que não vai permitir que o Governo entre em domínios onde este não devia entrar?

A Comissão entendeu que se devia ponderar a questão, sob as vertentes seguintes:

Primeiro, a integração do poder público no direito privado não se trata de uma inovação instituída pela presente proposta de lei, uma vez que o Código Civil já dispõe de normas interventivas do poder público.

Actualmente, a administração das partes comuns do condomínio é regulamentada pelo Código Civil, Livro III (Direito das coisas), Título II (Do direito de propriedade), Capítulo V (Propriedade horizontal). As normas previstas nesse capítulo são, indubitavelmente, do domínio privado. Todavia, não se pode, deste modo, concluir que o poder público está excluído desse capítulo. Antes pelo contrário, na verdade, o poder público já existe naquele capítulo, não devendo, portanto, ser descurada e desprezada a sua função.

O n.º 1 do artigo 1317.º do Código Civil prevê, expressamente, que o acto administrativo é um dos importantes títulos constitutivos da propriedade horizontal.²³ O n.º 2 deste artigo prevê que: “[a] constituição da propriedade horizontal por acto administrativo dá-se nos casos de destinação do prédio à construção em fracções autónomas, valendo como título constitutivo a memória descritiva das fracções autónomas que acompanha o projecto de construção, logo que este esteja aprovado pela entidade competente”.

Nos termos do n.º 1 do artigo 42.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras): “O direito resultante da concessão por arrendamento ou subarrendamento de terrenos urbanos ou de interesse urbano abrange poderes de construção, transformação ou manutenção de obra, para os fins e com os limites consignados no respectivo título constitutivo, entendendo-se que as construções efectuadas ou mantidas permanecem na

²³ Os restantes títulos são: negócio jurídico, usucapião e decisão judicial, vide n.º 1 do artigo 1317.º do Código Civil.



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

propriedade do concessionário ou subconcessionário até à extinção da concessão por qualquer das causas previstas na presente lei ou no contrato”.

E, nos termos do seu n.º 2: “A propriedade das construções referidas no número anterior pode ser transmitida, designadamente no regime da propriedade horizontal, observados os condicionalismos da presente lei sobre a transmissão de situações resultantes da concessão ou subconcessão”.

Ao nível constitucional, os terrenos da RAEM, para além daqueles que sejam reconhecidos, de acordo com a lei, como propriedade privada, antes do estabelecimento da RAEM²⁴, são todos terrenos do Estado. “O Governo da RAEM é responsável pela sua gestão, uso e desenvolvimento, bem como pelo seu arrendamento ou concessão a pessoas singulares ou colectivas para uso ou desenvolvimento. Os rendimentos daí resultantes ficam exclusivamente à disposição do Governo da RAEM”.²⁵

Isto mostra que, desde os terrenos até aos condomínios, a não ser terrenos do domínio privado, o Governo pode proceder a concessão por arrendamento dos terrenos, e apreciar e autorizar as plantas de construção. Na prática, são estes os meios e procedimentos utilizados, principal e vulgarmente, para a constituição da propriedade horizontal.

Pelo exposto, não se pode dizer que foi a presente proposta de lei que veio criar a precedência de integrar o poder público no direito privado.

É de confessar que a constituição da propriedade horizontal é uma coisa, e o exercício da propriedade horizontal é outra. Todavia, basta ler o artigo 1320.º do Código Civil²⁶

²⁴ N.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).

²⁵ Artigo 7.º da Lei Básica.

²⁶ Código Civil:

Artigo 1320.º
(Outras menções constantes do título)

1. Além das especificações referidas nos dois artigos anteriores, o título constitutivo deve ainda conter a menção do fim a que se destina cada fracção, e cada parte comum que seja afectada a fins



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

para ficarmos a saber que as matérias referentes à administração do condomínio não estão necessariamente afastadas pelo título constitutivo. Isto quer dizer que, quando a propriedade horizontal for constituída por um acto administrativo, pode, perfeitamente, envolver matérias ligadas com a administração do condomínio, criando, conseqüentemente, um certo vínculo entre o poder público e os direitos do domínio privado.

Além disso, é mister salientar ainda que, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do Registo Predial: o acto constitutivo da propriedade horizontal e, bem assim, as respectivas modificações estão sujeitos a registo. Obviamente, o registo trata-se também de uma das atribuições do poder público.

Segundo, por que razão é que o poder público precisa de intervir na administração do condomínio?

O proponente explicou que, se bem que a natureza do condomínio seja do domínio privado, contém, também, de certa forma, uma natureza de domínio público. A Comissão concordou com esta explicação.

Nos últimos anos, é cada vez maior a escala dos condomínios construídos em Macau em que o número de moradores de um só prédio equivale a um grande bairro

específicos.

2. O título constitutivo pode ainda conter, designadamente:

- a) Cláusula que permita sujeitar o condomínio de um conjunto de edifícios ao regime de administração complexa, independentemente do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 1328.º, 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 3 do artigo 1328.º, e para o efeito delimite os respectivos subcondomínios;
- c) O regulamento do condomínio, disciplinando o uso, fruição, segurança e conservação, quer das partes comuns, quer das fracções autónomas;
- d) A previsão da obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios emergentes das relações do condomínio.

3. A cláusula prevista na alínea a) do número anterior só pode prever subcondomínios não coincidentes com os próprios edifícios que compõem o condomínio quando tal corresponda a interesses dignos de protecção legal, e a delimitação se faça com base em critérios razoáveis.



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

comunitário. Qualquer falha na administração de um prédio não prejudica apenas os interesses dos alegados pequenos proprietários (proprietários das fracções autónomas), pois pode afectar também a relação com os vizinhos, a relação comunitária ou até a relação social. Em geral, o poder público não está absolutamente proibido de intervir nos espaços de eventos privados. “Numa sociedade complexa, existem muitos conflitos de interesses que precisam de ser ajustados, e também a protecção da beneficência pública tem de ser reforçada, no sentido de evitar que ela seja lesada pelos actos destruidores praticados por pessoas anti-sociais. Assim, torna-se imprescindível uma intervenção directa por parte do Governo nas questões de administração.”²⁷ Na administração das partes comuns do condomínio, as relações enredadas, os conflitos ou até as confrontações entre diferentes interesses são coisas previsíveis. Claro que também podemos recorrer à via judicial, mas, quando for necessária a intervenção dos órgãos judiciais, significa que o conflito já está formado. Para resolver os conflitos, temos de estar preparados para a qualquer momento precisarmos de sofrer as consequências das coisas imprevisíveis, e aquilo que é mais difícil de prever é a consequência de uma relação social destruída. Porém, depender apenas dos esforços dos respectivos interessados para evitar tal destruição, é mesmo impossível. Portanto, perante tudo isto, para conseguir criar um ambiente razoável e harmonioso na administração predial, a intervenção do poder público torna-se indispensável.

Tudo o que seja para o povo é relevante, por isso, a Comissão entende que, relativamente à administração das partes comuns do condomínio e sob o pressuposto de reconhecimento e respeito pelo princípio da autonomia privada dos respectivos interessados, é necessário haver um regime que permita oferecer aos interessados uma proposta concreta para uma concertação com igualdade.²⁸ A propósito disto, o

²⁷ *Edgar Bodenheimer, Jurisprudence: “The philosophy and method of the law”, traduzido por Deng Zhenglai, Editora China University of Political Science and Law, Versão revista em de Janeiro de 2004, página 385.*

²⁸ Segundo o Professor Tong lo Cheng: “(...) embora o sistema moderno da propriedade horizontal seja diferente do tradicional direito de propriedade, o direito de compropriedade e o regime da pessoa colectiva, tendo como modelo o direito de propriedade, pertencem ao sistema do direito civil. Assim, a inserção do princípio da autonomia privada no direito de propriedade horizontal é geralmente aceite. No entanto, de acordo com a teoria da autonomia privada, quando a gestão de assuntos pessoais envolve outras pessoas, é preciso considerar o âmbito dos interesses destes. A estrutura do condomínio implica que os condóminos fiquem numa situação de comunhão de



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

legislador tem o dever de facultar os respectivos produtos de serviço público, e não meramente um acto legislativo apropriado, e “devemos notar que existem governos que se afastam progressivamente da burocracia, virando-se cada vez mais para uma Administração prestativa”.²⁹ Por conseguinte, a prestação de um serviço proporcional de administração pelo Governo constitui um dos importantes produtos de serviço público.

Terceiro, a intervenção do poder público na administração do condomínio tem de ser proporcional.

Anteriormente, já tinha sido afirmado que o proponente pretendia alterar o regime de controlo nos momentos *a priori* e *a posteriori*, previstos na versão inicial da proposta de lei, para o mero controlo em momento posterior, e apresentou os fundamentos para esta alteração. A Comissão manifestou a sua compreensão quanto a isto e concorda que seja necessário fazer a avaliação entre o custo e a rentabilidade, entendendo que o essencial é conseguir atingir o objectivo da legislação e evitar a intervenção excessiva por parte da Administração, caso contrário, poderá, por um lado, ter os recursos gastos desnecessariamente e, por outro, ter o grau de intervenção do poder público aumentado. Se bem que seja reconhecida a necessidade da intervenção do poder público, se se conseguir atingir o objectivo com um baixo grau de intervenção, não se deve então aumentá-lo, ou seja, a intervenção deve ser proporcional.

É mister salientar que, pelo menos no âmbito da lei civil, em princípio o Governo devia apenas assumir um papel neutro e objectivo, não devendo intrometer-se ou intervir de forma excessiva no conteúdo das actividades privadas. Pelo que, mesmo havendo uma intervenção do poder público, de acordo com a definição *supra* citada, também não é para intervir ou impedir a autonomia do interessado, nem é para inovar, alterar ou revogar a decisão autónoma do interessado, isto é, não vai tocar no conteúdo substancial do acto da autonomia privada, por outras palavras, vai apenas

propriedade porque a respectiva autonomia privada só é realizada após concertação com outros condóminos”. Autonomia privada e intervenção do poder público na administração do condomínio, Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, N.º 29 Especial.

²⁹ *Idem*.



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

facultar ao interessado uma ordem ou procedimento para o exercício dessa autonomia. Quer dizer, então, que só o interessado é que pode tomar uma decisão concreta, e também é ele que precisa de assumir as devidas consequências. O Governo não é a pessoa que decide o acto que vai ser praticado concretamente, mas, sim, a pessoa é que fiscaliza a forma utilizada para a prática do acto em causa.

Voltando à proposta de lei, esta fiscalização está no artigo 33.º da versão final, onde se prevê que deve ser depositada, junto do IH, cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio em que se proceda à eleição ou exoneração de membros da administração. Após a verificação do conteúdo da cópia e admissão do seu depósito, o IH emite, a requerimento da administração, uma certidão. Para que o pedido de depósito seja aceite, o IH terá de ponderar dois factores: primeiro, foi eleita ou não uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados; segundo, a deliberação relativa à eleição ou exoneração de membros da administração foi aprovada ou não pelo número de votos exigido. O primeiro factor tem por objectivo garantir a existência de uma única administração, evitando, assim, que exista, em simultâneo, mais do que uma administração. O segundo tem por objectivo garantir a legalidade do acto de votação. Basta haver um destes factores e o IH pode recusar o depósito da cópia.

15.3. Procedimentos da reunião da assembleia geral do condomínio

O proponente refere na Nota Justificativa que “[n]o regime actual, o Código Civil não regula os procedimentos da assembleia geral e, por isso, ocorrem frequentemente situações irregulares que causam conflitos acerca da validade da deliberação da assembleia geral. Para resolver este problema, a presente proposta de lei prevê uma regulamentação detalhada dos procedimentos de preparação e de funcionamento da reunião, para auxiliar os condóminos na realização da reunião. A presente proposta de lei prevê as disposições detalhadas sobre as matérias que são da competência deliberativa dos condóminos (artigos 27.º, 56.º e 57.º da proposta de lei), os documentos que acompanham a convocatória (artigo 30.º da proposta de lei), a preparação e verificação dos instrumentos de representação voluntária (artigo 31.º da



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

proposta de lei), o registo de presenças (artigo 32.º da proposta de lei), a eleição do presidente da reunião (artigo 36.º da proposta de lei), os critérios de atribuição de votos (artigo 33.º da proposta de lei) e o conteúdo das actas (n.º 2 do artigo 37.º da proposta de lei). Com as aludidas disposições o que se pretende é incentivar os proprietários a participarem activamente na administração do condomínio e a elevarem a eficácia do funcionamento da assembleia geral do condomínio”.³⁰

15.3.1. Competências da assembleia geral do condomínio

Estabelecendo uma comparação com o Código Civil, a Comissão observou que as competências da assembleia geral do condomínio previstas no artigo 27.³¹ da versão

³⁰ Vide Nota Justificativa que acompanha a presente proposta de lei.

³¹ Na versão inicial da proposta de lei:

Artigo 27.º

Competências da assembleia geral do condomínio

A assembleia geral do condomínio delibera sobre, nomeadamente:

- 1) Composição da administração e remuneração das funções dos respectivos membros;
- 2) Eleição e exoneração dos membros da administração;
- 3) Aprovação das contas respeitantes ao último ano;
- 4) Aprovação do orçamento das despesas a efectuar no ano em curso, englobando o montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 4) do n.º 2 do artigo 7.º;
- 5) Integração do resultado líquido positivo das contas do exercício no fundo comum de reserva ou constituição do fundo especial para integração, total ou parcial, daquele resultado;
- 6) Regras de gestão do fundo comum de reserva;
- 7) Aprovação das despesas a suportar pelo fundo comum de reserva;
- 8) Regras de gestão e de movimentação, pela administração, do fundo especial;
- 9) Fixação de um montante superior ao valor legal da contribuição para o fundo comum de reserva;
- 10) Aprovação do montante para pagamento de despesas de condomínio previstas nas alíneas 5) a 7) do n.º 2 do artigo 7.º;
- 11) Recurso de acto da administração;
- 12) Aplicação de sanções pecuniárias;
- 13) Atribuição de poderes especiais para a administração agir em juízo ou ser demandada em acções relativas a questões de propriedade ou posse de bens comuns;
- 14) Remoção ou alteração de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes ou remoção ou alteração das benfeitorias, nomeadamente nos casos previstos no n.º 4 do artigo 13.º e no n.º 3 do artigo 14.º;
- 15) Autorização de afixação de tabuletas ou reclamos;
- 16) Seguros contra o risco de incêndio e outros seguros, nos termos previstos no artigo 20.º;
- 17) Autorização de inovações nas partes comuns do condomínio;
- 18) Aprovação e modificação do regulamento do condomínio, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 22.º;
- 19) Celebração, não renovação, denúncia e resolução de contrato de prestação de serviços de



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

inicial da proposta de lei são uma regulamentação inovadora, isto é, não se verifica no Código Civil uma disposição com teor correspondente. Naturalmente, mesmo que não tenha sido definida uma norma específica sobre a matéria, pode verificar-se, ainda, que certas competências da assembleia geral do condomínio são estipuladas por diversas normas. Por exemplo, o n.º 4 do artigo 1347.º permite-nos saber que compete à assembleia geral do condomínio a aprovação do regulamento do condomínio, das contas e do projecto de orçamento anuais; enquanto o n.º 2 do artigo 1341.º nos permite saber que compete à assembleia geral do condomínio mandar aplicar em concreto as sanções, e o n.º 2 do artigo 1338.º, que compete à assembleia geral do condomínio determinar o valor do seguro.

Verifica-se uma situação semelhante na proposta de lei, pois as competências da assembleia geral do condomínio podem ser encontradas em diversas normas.

Portanto, o significado mais relevante do artigo 27.º não se limita ao seu teor substancial, uma vez que a inovação desta norma se reflecte, em maior grau, na sua forma, e não no seu teor substancial. O significado ao nível formal é: torna-se mais fácil tomar conhecimento dos conteúdos regulamentados relativos às competências da assembleia geral do condomínio, o que contribui para baixar, em determinado grau, as dificuldades de perceber a regulamentação jurídica. Assim sendo, trata-se de uma proposta técnico-legislativa com significado muito positivo.

No tocante ao artigo 56.^{o32} e ao artigo 57.^{o33} da versão inicial, a sua regulamentação

administração de edifícios;

20) Modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

³² Na versão inicial da proposta de lei:

Artigo 56.º

Competências da assembleia do subcondomínio

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

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

1) As matérias previstas nas alíneas 1) a 16) do artigo 27.º;

2) A aprovação e modificação do regulamento do subcondomínio, nos termos previstos nos n.os 2 e 3



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

tem por objectivo principal delimitar, sob o regime de administração complexa, as competências da assembleia do subcondomínio ao nível de cada subcondomínio, e as competências da assembleia geral do condomínio ao nível do condomínio no seu conjunto. O teor destas normas corresponde ao constante do artigo 1367.º e do artigo 1368.º do Código Civil. Entretanto, estabelecendo uma comparação com a regulamentação do Código Civil, a regulamentação da presente proposta de lei é mais perfeita ao nível técnico-legislativo.

15.3.2. Documentos que acompanham a convocatória

Foi sugerido nos n.ºs 1 e 2 do artigo 30.³⁴ da versão inicial que:

“1. Desde a data de afixação da convocatória, a administração deve disponibilizar aos

do artigo 23.º;

3) A aprovação de obras que constituem inovações e não interferem com interesses relevantes dos condóminos dos restantes subcondóminos;

4) A aprovação de modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal que dizem respeito unicamente a esse subcondomínio e não interferem com os legítimos interesses dos condóminos dos restantes subcondóminos;

5) Celebração, não renovação, denúncia e resolução de contrato de prestação de serviços de administração de edifícios, no âmbito desse subcondomínio, nos termos e para os fins previstos no artigo 52.º;

6) A execução de actos de conservação em partes comuns de todo o condomínio, sempre que a não conservação afecte interesses relevantes de todo o condomínio;

7) As demais matérias previstas na lei, no título constitutivo da propriedade horizontal ou nos regulamentos e, em geral, os assuntos que interferem com interesses relevantes do subcondomínio.

³³ Na versão inicial da proposta de lei:

Artigo 57.º

Competências da assembleia geral do condomínio

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

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

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

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

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

³⁴ A certidão do IH, uma matéria que consta do n.º 3 deste artigo, foi já alvo de discussão. Este número deixa, por isso, de ser aqui abordado.



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

condóminos os documentos seguintes, quando a ordem de trabalhos da reunião da assembleia geral do condomínio inclua a respectiva aprovação:

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

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

A norma supramencionada corresponde ao teor do n.º 5 do artigo 1345.º do Código Civil. O teor da primeira não apresentou mudanças substanciais, e a diferença registada residiu, apenas, na modernização técnico-legislativa.

15.3.3. Representação

Prevê-se no artigo 31.º da versão inicial que:

“Artigo 31.º

Representação

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

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



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

na alínea 1).

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

1) Se o representado é pessoa colectiva, cópia da certidão do registo comercial e cópia do documento de identificação de quem assina na qualidade de representante da pessoa colectiva;

2) Se o representante é um familiar referido no número anterior mas não é condómino, cópia de documento autêntico que permita comprovar a relação familiar entre representado e representante.

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

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

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

Os conteúdos previstos naquele artigo correspondem aos do artigo 1346.º do Código Civil, cuja regulamentação pretende resolver a questão de representação, quando o condómino não está presente, pessoalmente, na reunião da assembleia geral do condomínio. Ao nível geral, a Comissão não teve opiniões opostas à necessidade da



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

resolução da questão supramencionada, contudo, entendeu que a resolução sugerida na versão inicial da proposta de lei era demasiado complexa, tendo exigido, assim, esclarecimentos relativamente às dúvidas apresentadas. Os pormenores das respectivas discussões constam da parte da apreciação na especialidade.

15.3.4. Registo de presenças e Atribuição de votos

Estabelecendo uma comparação com os n.ºs 1 e 2 do artigo 1349.º do Código Civil, o n.º 1 do artigo 32.º (Registo de presenças)³⁵ da versão inicial da proposta de lei não sofreu alterações substanciais, entretanto, os n.ºs 2, 3, 4 e 5 constituem regulamentações inovadoras, sendo mais meticolosas relativamente à regulamentação do Código Civil. Os conteúdos do artigo 33.º (Atribuição de votos) não sofreram alterações substanciais, quando se compara com o n.º 2 do artigo 1347.º do Código

³⁵ Na versão inicial da proposta de lei:

Artigo 32.º
Registo de presenças

1. A presença de cada condómino ou do seu representante na reunião da assembleia geral do condomínio é registada numa lista de presenças.
2. No momento do registo da presença procede-se:
 - 1) À confirmação da identidade do condómino ou do seu representante através da exibição do seu documento de identificação;
 - 2) À recolha da assinatura do condómino ou do seu representante na lista de presenças;
 - 3) À entrega a cada condómino ou ao seu representante, por cada deliberação a ser tomada, de boletins de voto atribuídos nos termos do artigo seguinte.
3. Os boletins de voto referidos na alínea 3) do número anterior devem conter, pelo menos, os seguintes elementos:
 - 1) A fracção ou fracções autónomas a que respeitam;
 - 2) A percentagem ou permissão atribuída à fracção ou fracções autónomas.
4. O procedimento previsto no n.º 2 deve terminar à hora marcada, na convocatória, para o início da reunião, apenas podendo prolongar-se para concluir o registo dos presentes àquela hora que aguardem a sua vez para se registar.
5. A organização da reunião da assembleia geral do condomínio e a execução das tarefas previstas nos números anteriores competem à administração ou a quem convoque a reunião, quando esta não seja convocada pela administração.
6. Sempre que existam condóminos que se expressem apenas numa das línguas oficiais e outros que se expressem apenas na outra, a administração deve providenciar, se possível, a presença de um intérprete enquanto decorre o registo de presenças e durante toda a reunião.



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

Civil.

No tocante à alínea 3) do n.º 2 do artigo 32.º, houve quem na Comissão perguntasse se cada fracção teria um voto, acrescentando ainda se era possível que certa fracção autónoma representasse uma percentagem muito reduzida do condomínio, por estar preocupado com a eventual situação de um voto incompleto. Em resposta, o proponente afirmou: independentemente da área de cada fracção autónoma e da sua percentagem do condomínio, cada fracção tem um voto, só que o voto na posse tem diferente peso. Entretanto, o proponente esclareceu que o número de votos atribuídos não se baseava no número de proprietários da fracção autónoma, mas, sim, num voto para cada fogo.

Em relação à operação real da regulamentação do voto, o proponente prestou, a pedido da Comissão, os seguintes esclarecimentos: “Em primeiro lugar, é indispensável a convocatória. Depois, a atribuição do voto a seguir à assinatura dos condóminos na lista de presenças (para efeitos da verificação da identidade dos condóminos). A ordem de trabalhos consta do boletim de voto, onde se inclui as opções de voto favorável, contra e de abstenção, bem como a percentagem da fracção autónoma relativamente ao valor total do condomínio. Aquando da tomada de decisão, os condóminos procedem à colocação dos boletins de voto na urna. No fim, no momento do cálculo, um voto por um voto, é necessário contar, em primeiro lugar, quantos votos favoráveis e contra, e quantas abstenções. A seguir, é necessário calcular se a quota-parte dos votos atinge o número de votos legalmente estabelecido para aprovação da ordem de trabalhos. No momento da constituição da assembleia geral do condomínio, o Instituto de Habitação envia o seu pessoal ao local para efeitos da instrução, contudo, o mesmo não fica presente nas outras reuniões que se seguirão”.

Houve na Comissão quem perguntasse se, não obstante a estipulação no Código Civil, o funcionamento se baseia, de um modo geral, na forma de um voto para um fogo. De facto, é relativamente complexo o cálculo que se baseia no valor total do condomínio, em particular, no caso de um edifício cuja gestão não está entregue a uma instituição



de administração predial, é possível que os condóminos não conheçam como é que se elaboram os boletins de voto, então, de que métodos se dispõe para salvaguardar a elaboração dos boletins por parte dos condóminos, mesmo sem o apoio específico do Instituto de Habitação? Foi então chamada a atenção do Governo para reforçar a respectiva instrução no decorrer da divulgação do Direito.

15.3.5. Eleição do presidente da reunião

Não obstante se prever no n.º 3 do artigo 1349.º do Código Civil “por quem nelas tenha servido de presidente”, e se referir no seu n.º 4 a expressão “presidente da reunião”, não foi regulamentada a matéria quanto à selecção do presidente da reunião. Portanto, o artigo 36.^{o36} da versão inicial da proposta de lei, sobre a eleição do presidente da reunião, é uma regulamentação inovadora.

Em relação ao n.º 1 deste artigo, houve quem na Comissão perguntasse: será que o presidente da reunião eleito se limita a presidir, apenas, à reunião em causa? Ademais, poderá o presidente da administração ser eleito presidente da assembleia geral do condomínio?

Em resposta, o proponente afirmou: o presidente da reunião, eleito nos termos deste artigo, deixará de produzir efeitos presidenciais, finda a reunião. Em cada reunião é necessária uma nova eleição.

No tocante ao n.º 2, houve na Comissão quem entendesse o seguinte: o presidente da

³⁶ Na versão inicial:

Artigo 36.º
Eleição do presidente da reunião

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

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



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

assembleia geral do condomínio é apenas um título virtual e não remuneratório, e não se encontram sempre, na assembleia geral do condomínio de cada edifício, os cargos de secretário e de pessoal de apoio, receando-se, então, que haja a possibilidade de ninguém querer assumir o cargo de presidente, atendendo ao excesso de peso das suas responsabilidades. Solicitou-se ao proponente que clarificasse o seguinte: quando se registar uma reclamação contra uma decisão do presidente, respeitante à verificação da quota-parte dos votos, como é que isto vai ser tratado? Para comodidade dos residentes, pode o Governo disponibilizar certos modelos padronizados dos procedimentos?

Em resposta, o proponente referiu: “as responsabilidades do presidente são demasiado grandes, incluindo lavrar as actas das reuniões e justificar que existiu suficiente quota-parte de votos para aprovação das deliberações. No caso de se registarem litígios, é provável que a sua presença no tribunal seja exigida. Se estiver preocupado com isto, é provável que seja necessário contratar um advogado, e até um notário, para prestar apoio na reunião. No passado verificou-se também, durante a apreciação e concessão de financiamento, que este tipo de despesas fazia parte de alguns requerimentos”.

Em relação à resposta do proponente supramencionada, houve quem na Comissão sugerisse: pode fixar-se um mandato para o cargo de presidente, permitindo-lhe conhecer bem os diplomas legais respeitantes à administração do edifício. Caso contrário, se se proceder novamente, nos termos da proposta de lei, à eleição do presidente em cada reunião, é inevitável que seja necessário contratar um advogado, sendo esta contratação indispensável em cada reunião.

No tocante a esta sugestão, o proponente afirmou que isto ia ser ponderado. Contudo, sublinhou que era necessário, também, ter em conta as operações reais e respeitar a vontade da assembleia geral do condomínio, não se afastando que esta recorra à aprovação da deliberação para fixar um mandato. Para além disso, ia avaliar como é que se materializa a conjugação entre a pessoa responsável pela convocação da reunião e a pessoa responsável pela presidência da reunião. Tendo em conta que a



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

—
pessoa responsável pela convocação da reunião se inteira melhor da ordem de trabalhos e dos vários aspectos da reunião, é mais desejável que esta acumule as funções do presidente.

De acordo com os esclarecimentos adicionais do proponente, quanto ao funcionamento real da habitação económica, é também necessário, em cada reunião, eleger e dissolver a mesa, não havendo lugar a um presidente, de natureza permanente, da assembleia geral do condomínio, visto que as suas funções se limitam a presidir à reunião e a lavrar as actas da reunião, e mais nada. Todavia, também se ia considerar se a prática de realizar uma eleição em cada reunião provoca processos demasiado complexos.

No artigo 31.º da versão final, o proponente sugeriu o aditamento, no artigo 36.º da versão inicial, da regulamentação sobre a nomeação, por parte do presidente, de secretários para o auxiliar na execução das suas funções, como uma resposta formal à pergunta da Comissão supramencionada. A regulamentação da versão inicial reflecte-se nos restantes conteúdos deste artigo.

15.3.6. Actas das reuniões da assembleia geral do condomínio

Apesar de se prever, nos n.ºs 3, 4, 5 e 6 do artigo 1349.º do Código Civil, certas matérias inerentes às actas das reuniões da assembleia geral do condomínio, não foram regulamentados, entretanto, os conteúdos que deviam constar das actas das reuniões. Com efeito, o n.º 2 do artigo 37.º da versão inicial da proposta de lei colmatou esta lacuna, estipulando claramente que “[a]s actas devem conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- 1) O local, dia, hora do início e do encerramento e ordem de trabalhos da reunião;
- 2) O nome do presidente da reunião;
- 3) A percentagem do valor total do condomínio correspondente aos condóminos presentes ou representados na reunião;
- 4) O exacto teor das deliberações propostas e o resultado das respectivas votações, com especificação da percentagem dos votos favoráveis, contra e da abstenção;



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

- 5) A expressa menção do sentido do voto de algum condómino que assim o requeira;
6) A assinatura da pessoa que lavra a acta”:

A Comissão não tem opinião oposta ao teor deste artigo.

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

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

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

Para que os trabalhos concretos da administração possam ser bem executados logo a partir da realização da primeira reunião da assembleia geral do condomínio, a proposta de lei prevê que esta reunião inclua necessariamente os seguintes assuntos: 1) Eleição dos membros da administração; 2) Aprovação do orçamento das despesas a efectuar no ano em curso, englobando o montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio; 3) Aprovação da designação que identifica a administração do condomínio; 4) Aprovação do regulamento inicial do condomínio, se este ainda não existir, ou aprovação do procedimento para a respectiva elaboração e aprovação; 5) Aprovação do valor do contrato de seguro contra o risco de incêndio



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

das partes comuns (n.º 2 do artigo 28.º da proposta de lei).³⁷

Em relação à primeira reunião da assembleia geral, o n.º 1 do artigo 1344.º do Código Civil, citado pelo proponente, contém precisamente algumas normas fundamentais. Olhando para o seu conteúdo, a ordem de trabalhos da referida primeira reunião, normalmente, inclui os seguintes quatro aspectos: 1. escolha da administração; 2. aprovação do orçamento desse ano; 3. elaboração do regulamento, quando for necessário; 4. fixação do montante do seguro contra o risco de incêndio.

Segundo a explicação do proponente, a referida norma não está clara, portanto, sugeriu-se a redacção do n.º 2 do artigo 28.º da versão inicial. Olhando para o seu conteúdo, em primeiro lugar, e comparando-o com o Código Civil, recorreu-se a formas técnicas mais certas para elencar os pontos da ordem de trabalhos da primeira reunião e, em segundo lugar, estabelecendo uma comparação com o Código Civil, foram aditados à proposta de lei dois pontos na ordem do dia: primeiro, para além de manter a aprovação do orçamento das despesas a efectuar no ano em curso, salientou-se ainda a necessidade de englobar 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; segundo, a aprovação da designação prevista no n.º 3 do artigo 3.º, que identifica a administração do condomínio.

A Comissão entende que as aperfeiçoadas técnicas legislativas adoptadas na proposta de lei permitem a clarificação dos pontos da ordem de trabalhos da primeira reunião. O conteúdo dos dois pontos aditados são os elementos básicos para a administração do condomínio. Assim, a Comissão manifestou a sua concordância com as sugestões relativas a este artigo.

16.2. Ajustamento do *quorum* necessário à tomada de deliberações

Na Nota Justificativa, o proponente afirma que: “[o] regime em vigor prevê que as

³⁷ Vide Nota Justificativa que acompanha a presente proposta de lei: III. Aspectos essenciais da iniciativa legislativa.



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

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

Durante a consulta pública, a generalidade das opiniões manifestadas foi de concordância quanto à redução do *quorum* legalmente exigido para a tomada de deliberações, mas pretende-se que sejam estabelecidas diferenças em função do número de fracções autónomas existentes no condomínio, bem como fixar um *quorum* mais elevado para outros assuntos que se considerem mais importantes. Neste sentido, propõe-se, para os assuntos correntes, que as deliberações sejam tomadas por maioria absoluta dos votos dos condóminos presentes, que representem, pelo menos, dez por cento do valor total do condomínio, tratando-se de condomínios com um número de fracções autónomas igual ou superior a 50; vinte por cento do valor total do condomínio, tratando-se de condomínios com um número de fracções autónomas inferior a 50 (n.º 1 do artigo 34.º da proposta de lei). Independentemente do número de fracções autónomas do condomínio, são tomadas por maioria absoluta dos votos dos condóminos presentes, que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do valor total do condomínio, as deliberações respeitantes aos seguintes assuntos: 1) Exoneração de membro da administração; 2) Aprovação das despesas a suportar pelo fundo comum de reserva; 3) Denúncia de contrato de prestação de serviços de administração do edifício em data anterior à do termo do contrato ou à do termo de uma renovação (n.º 2 do artigo 34.º da proposta de lei).

Aliás, independentemente do número de fracções autónomas do condomínio, são tomadas por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio as deliberações da assembleia geral do condomínio respeitantes aos assuntos seguintes: 1) Autorização e revogação da autorização da afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes; 2) Exigência de remoção ou alteração de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes que se encontrem



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

instalados nos termos previstos na presente lei (n.º 3 do artigo 34.º da proposta de lei).

Tratando-se de reunião convocada para aprovação do regulamento inicial do condomínio, para aprovação das contas respeitantes ao último ano ou para aprovação do orçamento de despesas a efectuar no ano em curso, a assembleia geral pode deliberar sobre esses assuntos por maioria absoluta dos votos dos condóminos presentes, desde que na convocatória esteja expressamente indicada esta possibilidade (n.º 4 do artigo 34.º da proposta de lei)".³⁸

Em relação ao artigo 34.º da versão inicial da proposta de lei, a Comissão compreendeu que a intenção do proponente era reduzir os requisitos para uma reunião funcionar, facilitando a convocação das reuniões da assembleia geral e a tomada de deliberações, com vista a uma melhor prática dos actos de administração, mas a Comissão reparou que, nos termos do n.º 3 do artigo 1347.º do Código Civil, existia um mecanismo de votação operacional e com requisitos relativamente menos exigentes. Então, por que razão tinha de ser implementado o novo mecanismo previsto no artigo 34.º da proposta de lei? Quais eram os fundamentos para o ajustamento da percentagem exigida nos n.ºs 1 e 2 deste artigo?

Em resposta, o proponente reconheceu que, na prática, se for aplicada a percentagem prevista no n.º 3 do artigo 1347.º, muitas vezes já estão reunidas condições para uma reunião funcionar. A nova solução da proposta de lei incide sobre a situação de se exigir, muitas vezes, que as deliberações sejam tomadas nas reuniões por um número de condóminos que represente mais de metade do valor total do condomínio, conforme previsto no referido n.º 1 do artigo 1347.º. Agora, na prática, é difícil alcançar o *quorum* exigido pelo referido número para aprovar as deliberações, e existem vários casos em que não foi possível realizar a primeira reunião, tendo sido necessário marcar a segunda reunião para o dia seguinte, pois só assim era possível funcionar a reunião. Como na grande maioria das situações não é possível realizar a primeira reunião, a proposta de lei reduziu directamente a percentagem para a

³⁸ Vide Nota Justificativa que acompanha a presente proposta de lei: I. Aspectos essenciais da iniciativa legislativa.



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

primeira reunião. Assim, deu-se resposta às sugestões constantes na consulta pública em relação às exigências de redução da percentagem e, ao mesmo tempo, respondendo também às sugestões quanto às exigências de fixação de *quorum* em função do número de fracções autónomas existentes.

A Comissão sublinha de novo que a política de redução do *quorum* da assembleia geral exigido para a tomada de deliberações não é inadmissível, mas, falando apenas da alínea 1) do n.º 1 do artigo 34.º, reduzir directamente a percentagem exigida no Código Civil de 50 para 10 por cento, não será baixa esta nova percentagem? Em determinadas situações, a assembleia geral pode fixar um valor de contribuição para o fundo comum de reserva³⁹, mas se as decisões forem tomadas por apenas 10 por cento dos condóminos, poderá haver riscos.

Por fim, após auscultação pública, na versão final o proponente eliminou a norma que exige a fixação de diferentes percentagens para os condomínios quer com um número de fracções autónomas superior, quer inferior a 50 por cento, prevista no n.º 1 do artigo 34.º da versão inicial, passando a prever, de modo uniforme, que “as deliberações são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e que represente pelo menos 15% do valor total do condomínio”⁴⁰. A percentagem prevista nesta norma é quase semelhante à percentagem exigida para a segunda reunião, constante no n.º 3 do artigo 1347.º do Código Civil.

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

Na versão inicial da proposta de lei, a “administração” estava regulamentada pela Secção II do Capítulo IV (Regime de administração simples) e, posteriormente, procedeu-se a uma nova sistematização⁴¹, tendo em conta a estrutura geral da proposta de lei, passando aquela a ser regulamentada pela Subsecção II da Secção II (Assembleia geral do condomínio) do Capítulo II (Regime de administração simples).

³⁹ Vide parte final do n.º 4 do artigo 10.º da versão inicial.

⁴⁰ Vide n.º 1 do artigo 29.º da versão final.

⁴¹ Vide ponto 12.º deste parecer.



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

Tal como ficou consagrado no n.º 1 do artigo 3.º da versão final da proposta de lei: “[n]o 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”.

A “administração”, vulgarmente designada por “comissão administrativa”^{42/43}, em regra, representa os condóminos no exercício das funções de administração, responsabilizando-se pelos trabalhos normais de administração das partes comuns dos condomínios, nomeadamente pela execução das deliberações tomadas pela assembleia geral, e pela convocação de reuniões da assembleia geral, etc.

Antes de expor a parte sobre a composição e funcionamento da administração, há que clarificar um aspecto: administração não significa entidade administradora, a administração é eleita pela assembleia geral do condomínio, e, em termos de administração das partes comuns, possui as próprias competências e funções; a entidade administradora não faz parte dos órgãos do condomínio, mas presta ao condomínio serviços de administração.

Em relação à análise deste capítulo, há um aspecto que merece atenção: segundo o Relatório Final de Consulta sobre a Revisão do “Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio” de 2014, na referida consulta foram recolhidas várias opiniões e sugestões sobre a composição, as regras de funcionamento e o âmbito das atribuições da administração. Em traços gerais, a generalidade das

⁴² No n.º 3 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 41/95/M (Regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação) adopta-se a expressão “Comissão administrativa”.

⁴³ Sobre a designação do órgão executivo, designa-se por “proprietors' committee” ou “owners' committee” no Interior da China (ambas correspondem a uma única expressão chinesa 「業主委員會」), vide artigo 10.º do Decreto nº 504 do Conselho de Estado da China «Regulations on Realty Management» e artigo 31.º de “Gǔdǐng Rules for Owners' Meeting and Owners' Committee”, promulgado pelo Ministério da Habitação e Desenvolvimento Urbano e Rural da China; designa-se por “management committee” em Hong Kong, vide artigos 3.º a 6.º do Capítulo nº 344 «Building Management Ordinance» de Hong Kong; designa-se por “management committee” em Taiwan, vide alínea 9) do artigo 3.º de «Condominium Administration Act Building Administration de Taiwan».



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

opiniões manifestadas foi de concordância quanto à intensificação da regulamentação sobre a administração e à consagração expressa da competência dos seus membros, nas quais se incluem a consagração expressa da habilitação dos membros da administração (por exemplo, o caso dos requisitos positivos e negativos para o desempenho das funções) e a clarificação das funções e responsabilidades concretas da administração, bem como o prolongamento apropriado do prazo do mandato⁴⁴.

17.1. Qualificação dos membros da administração

Em relação à composição da administração, no regime vigente, tanto o Código Civil como o Decreto-Lei n.º 41/95/M⁴⁵ consagram que a administração é eleita na primeira reunião da assembleia geral do condomínio, mas “na legislação não há quaisquer limitações concretas quanto à qualificação dos membros da administração e, em princípio, desde que alguém possua a qualidade de proprietário, logicamente, pode participar nas reuniões da assembleia geral do condomínio e tem o direito de eleger e de ser eleito. No entanto, se o proprietário não cumprir as obrigações que lhe são incumbidas, será que é qualificado e pode convencer alguém para ser o representante de todos os proprietários, exercendo os direitos e assumindo as respectivas obrigações?”⁴⁶.

Por outro lado, na prática, têm surgido vários problemas, por exemplo, “pessoa que não é condómino pode, ou não, ser membro da administração” e “pessoa colectiva pode, ou não, ser membro da administração”, etc.

Tendo em conta as dúvidas acima referidas, há que regulamentar, devidamente, a qualificação dos candidatos que concorrem à eleição dos membros da administração.

Partindo do ponto de vista de salvaguardar os interesses dos proprietários, de facto, é

⁴⁴ Vide Relatório Final da Consulta sobre a Revisão do “Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio”, Junho de 2014, páginas 24 e 25.

⁴⁵ Regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação.

⁴⁶ Vide Chiang Coc Meng, Regime da Administração do Condomínio, constante do *Commentaries on Contemporary Macau Law* (Vol. II), Liu Gaolong e Zhao Guoqiang, página 274.



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

mais adequado apreciar a qualificação dos membros da administração do condomínio, a qual deve ser regulamentada pela legislação; mas os critérios de regulamentação devem ser razoáveis e tem de haver um equilíbrio entre as restrições da qualificação e o evitar que se obstrua a intenção de os proprietários se candidatarem⁴⁷.

Em relação à legislação vigente⁴⁸, segundo um académico, “qualquer pessoa é qualificada para candidatar-se à administração do condomínio e não existem quaisquer restrições. Devido à actual possibilidade de existirem interesses na administração, a empresa de administração da fase anterior pode destacar uma pessoa que não tenha quaisquer interesses relacionados com o condomínio para assumir a administração, (podendo os membros da administração exercer as suas funções não para uma boa administração das partes comuns, mas, sim, em prol dos interesses de determinadas pessoas (por exemplo, da empresa de administração), o que vai produzir influências nocivas para a administração das partes comuns”⁴⁹.

Com vista a clarificar a qualificação dos membros da administração, “a proposta de lei prevê que apenas possam ser membros da administração os proprietários, o usufrutuário e o promitente-adquirente da fracção autónoma, admitindo-se que os condóminos aproveem, no regulamento do condomínio, outros requisitos para a elegibilidade do condómino, como, por exemplo, a inexistência de despesas de condomínio em atraso”⁵⁰ (n.º 3 do artigo 42.^º⁵¹ da versão inicial da proposta de lei)

Além disso, o n.º 4 do mesmo artigo prevê que: “[s]em prejuízo do disposto no número anterior, quando o membro da administração é uma pessoa colectiva, esta deve designar uma pessoa singular para exercer o cargo em sua representação”. O n.º 5 define expressamente que “[o] membro da administração não pode fazer-se

⁴⁷ Vide Chiang Coc Meng, Regime da Administração do Condomínio, constante do *Commentaries on Contemporary Macau Law* (Vol. II), Liu Gaolong e Zhao Guoqiang, página 275.

⁴⁸ No regime vigente, a composição, remuneração e prazo do mandato da administração estão regulamentados no artigo 1354.º do Código Civil, só que não está regulamentada a qualificação dos membros da administração.

⁴⁹ Vide Chan Wa Keong, “*The Research on the Laws and Regulations of Macau’s Horizontal Properties*”, páginas 45 e 46.

⁵⁰ Vide Nota Justificativa da proposta de lei.

⁵¹ O artigo 38.º da versão final da proposta de lei.



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

representar no exercício do seu cargo”.

Estabelecendo uma comparação com o artigo 1354.º do Código Civil vigente⁵², a proposta de lei vem, evidentemente, colmatar as actuais lacunas em termos de qualificação dos membros da administração, respondendo expressamente aos problemas de a “pessoa que não é condómino poder, ou não, ser membro da administração” e a “pessoa colectiva poder, ou não, ser membro da administração”.

“Neste momento, todos os países e regiões salientam a ‘autogestão por parte dos proprietários’ e, evidentemente, os condóminos são uma importante parte integrante da administração e não se devem limitar a exercer as decisões da assembleia geral, devendo ainda exercer as competências executivas no âmbito de órgão de natureza executiva, a fim de concretizar verdadeiramente a ‘autogestão por parte dos proprietários’.”⁵³

Este conceito de “autogestão por parte dos proprietários”, de certo modo, está reflectido na norma do referido n.º 3 do artigo 42.º da versão inicial da proposta de lei, que salienta que os próprios condóminos devem participar activamente nos trabalhos de administração de condomínios.

Por outro lado, tendo em consideração as diversas situações na prática quotidiana, as fracções autónomas podem não ser utilizadas efectivamente pelos condóminos. A proposta de lei atribui uma certa flexibilidade na matéria de administração de

⁵² O artigo 1354.º (Composição, remuneração e prazo do mandato) do Código Civil prevê que:

1. A administração é composta por um ou mais administradores.
2. No caso de pluralidade de administradores, e salvo deliberação da assembleia em sentido distinto:
 - a) Um dos administradores será o presidente;
 - b) O presidente terá direito a voto de qualidade;
 - c) Incumbirá ao presidente convocar as reuniões da administração;
 - d) As decisões da administração serão tomadas pela maioria dos titulares presentes.
3. O cargo de administrador é remunerável nos termos e condições resultantes da deliberação da assembleia ou, na sua falta, de acordo com o regime jurídico do contrato de mandato.
4. O mandato da administração não pode exceder 2 anos, renováveis apenas mediante nova deliberação da assembleia, considerando-se reduzido a 2 anos qualquer prazo superior que conste do acto de designação da administração.

⁵³ Vide Chan Wa Keong, “The Research on the Laws and Regulations of Macau’s Horizontal Properties”, página 46.



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

condomínio, permitindo às pessoas que não são condóminos serem membros da administração, mas nem todas são qualificadas. Em termos concretos, a proposta de lei permite ser membro da administração o usufrutuário e o promitente-adquirente⁵⁴ da fracção autónoma regulados pelo artigo 6.º.

Os membros da administração, quer sejam os próprios condóminos, quer sejam terceiros, devem ter em comum os seguintes objectivos: prossecução dos interesses comuns dos condomínios, elevação da qualidade e das condições de habitação, e redução dos custos com a administração. É evidente que, se forem pessoas diferentes a assumir a função de administrador, poderão surgir diferentes problemas⁵⁵.

Em relação à questão de a “pessoa colectiva poder, ou não, ser membro da administração”, parece que a lei vigente não proíbe a pessoa colectiva de ser membro da administração do condomínio.

— E, “no contexto real de Macau, surgiu uma situação em que houve uma pessoa colectiva que se candidatou à eleição de membros da administração de um condomínio e, na altura, o Instituto de Habitação, que se responsabilizava pelo apoio à convocação da reunião da assembleia geral do condomínio, aceitou o pedido de candidatura da referida pessoa colectiva”⁵⁶.

O n.º 3 do artigo 42.º⁵⁷ da proposta de lei vem prever, expressamente,⁵⁸ a possibilidade de a pessoa colectiva ser membro da administração do condomínio, evitando que se suscitem dúvidas desnecessárias na aplicação da norma.

É evidente que, na prática, se o membro da administração for pessoa colectiva, por

⁵⁴ Em relação aos direitos e obrigações do usufrutuário e do promitente-adquirente regulados pelo artigo 6.º, vide análise sobre este artigo neste parecer.

⁵⁵ Vide Fong Man Chong: “Manual de Regime Jurídico da Propriedade Horizontal”, Centro de Formação Jurídica e Judiciária, Edição de 2011, página 197.

⁵⁶ Vide Chan Wa Keong, “The Research on the Laws and Regulations of Macau’s Horizontal Properties”, página 46.

⁵⁷ N.º 2 do artigo 38.º da versão final da proposta de lei.

⁵⁸ Um académico entende que não é apropriado uma pessoa colectiva ser membro da administração, vide Chan Wa Keong, “The Research on the Laws and Regulations of Macau’s Horizontal Properties”, página 46.



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

exemplo, uma empresa, tem de nomear uma ou várias pessoas singulares que a representem no exercício das respectivas funções e isto trata-se de assuntos internos da empresa, podendo esta substituí-las arbitrariamente, não estando sujeita à assembleia geral do condomínio, salvo se houver disposição expressa no acordo de administração⁵⁹.

De facto, tendo em conta as experiências legislativas de outras regiões, há também situações em que se impõem limitações quanto à qualificação dos membros da administração⁶⁰, de entre as quais, o Interior da China⁶¹ e Taiwan⁶² estabelecem requisitos positivos, tal como na presente proposta de lei; outras, como Hong Kong⁶³, prevêm requisitos negativos.

Em termos gerais, a Comissão manifestou a sua concordância em relação à qualificação dos membros da administração prevista expressamente na proposta de lei, considerando que vai contribuir para a concretização e execução dos trabalhos de administração de condomínios.

No seio da Comissão houve um membro que questionou se um proprietário estrangeiro podia, ou não, ser membro da administração e receber a respectiva remuneração. O proponente afirmou que os proprietários estrangeiros também podem participar na administração do edifício, mas não respondeu à questão da remuneração.

17.2. Número de membros da administração

⁵⁹ Vide Fong Man Chong: "Manual de Regime Jurídico da Propriedade Horizontal", Centro de Formação Jurídica e Judiciária, Edição de 2011, página 197.

⁶⁰ Relativamente às situações do Interior da China e de Hong Kong, vide Kan Man Neng: "Avaliação do Regime Jurídico sobre a Administração Predial de Macau", "Administração", n.º 90, vol. XXIII, 2010, páginas 1041-1060.

⁶¹ Relativamente às situações do Interior da China, Vide n.º 2 do artigo 16.º do Decreto n.º 504 do Conselho de Estado da China "Regulations on Realty Management" e artigo 31.º de "Guiding Rules for Owners' Meeting and Owners' Committee", promulgado pelo Ministério da Habitação e Desenvolvimento Urbano e Rural da China.

⁶² Relativamente às situações de Taiwan, Vide alíneas 8) e 9) do artigo 3.º de "Condominium Administration Act Building Administration" de Taiwan.

⁶³ Relativamente às situações do de Hong Kong, Vide artigo 6.º(Composition And Procedure of Management Committee) e parágrafo 4(1) do anexo 2 de Capítulo n.º 344 « Building Management Ordinance » de Hong Kong.



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

Nos termos do n.º 1 do artigo 42.º da versão inicial da proposta de lei, a administração era composta por um ou mais membros; no entanto, a proposta de lei sugere que, nos condomínios com um número de fracções autónomas superior a cem, a administração seja composta por, no mínimo, três membros, previsão essa que é diferente da do vigente artigo 1354.º previsto no Código Civil.

Em comparação com as situações verificadas nas regiões vizinhas, em Hong Kong, exige-se o mínimo de três membros⁶⁴ para a “comissão administrativa” (*management committee*); e exige-se no Interior da China que a “comissão de proprietários” (*proprietors' committee*) tenha um número ímpar de membros, não inferior a cinco⁶⁵.

A par disso, note-se que, em comparação com o disposto no n.º 3 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 41/95/M o número mínimo de membros da administração exigido pela proposta de lei é ainda menor do que o exigido no âmbito do regime de administração de habitação económica. No âmbito deste, exige-se o mínimo de 3 membros para a comissão administrativa⁶⁶.

Conforme o disposto no referido artigo 42.º, nos casos extremos, poderá surgir a situação de a administração ser composta por um único membro. Logo, gera-se o problema de o regulamento do condomínio poder ser aprovado por uma só pessoa⁶⁷,

⁶⁴ No parágrafo 1 (1) do anexo 2 (*Composition And Procedure of Management Committee*) do Capítulo nº 344 da «Building Management Ordinance» de Hong Kong, prevê-se o seguinte:

“The number of members of a management committee shall be as follows —

(a) where the building contains not more than 50 flats, the number of members shall be not less than 3;

(b) where the building contains more than 50 flats but not more than 100 flats, the number of members shall be not less than 7;

(c) where the building contains more than 100 flats, the number of members shall be not less than 9.”

⁶⁵ No artigo 31.º de “Guiding Rules for Owners’ Meeting and Owners’ Committee”, promulgado pelo Ministério da Habitação e Desenvolvimento Urbano e Rural da China, prevê-se o seguinte:

“Members of the owners’ committee, elected by owners’ meeting and composed of by odd number from 5 to 11 person, (...)”

⁶⁶ Nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 5.º do vigente Decreto-Lei n.º 41/95/M (Regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação), “A assembleia geral de condóminos deve eleger, de entre os seus membros, uma comissão administrativa composta por três, sete ou nove elementos consoante no bloco, prédio ou empreendimento existam, respectivamente 100, entre 100 e 400 ou mais de 400 condóminos”.

⁶⁷ Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 20.º (Regulamento do condomínio) da versão final da



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

ou até mesmo de ser aprovada a versão de um regulamento do condomínio anteriormente rejeitada pela assembleia geral.

Quanto a isto, a Comissão discutiu com o proponente no que diz respeito à necessidade, ou não, de ajustar o número mínimo dos membros da administração e também à necessidade, ou não, de exigir um número ímpar. A Comissão apelou para que o Governo reponderasse o artigo em causa, ou, pelo menos, o tratamento respeitante ao poder de estatuir ser exercido por um só membro.

Segundo as afirmações do proponente, de facto, é possível que surja a situação de o regulamento do condomínio ser aprovado por uma minoria ou até por uma só pessoa. Realçou ainda que o facto de o regulamento ser aprovado por uma minoria nem sempre resulta em injustiça ou irrazoabilidade. Quer na situação de um regulamento aprovado por uma administração composta por uma só pessoa, quer na situação de um regulamento aprovado pelo promotor do empreendimento, em ambos os casos existe um mecanismo de impugnação do regulamento.

A versão final mantém o conteúdo em causa.

Mais, estabelecendo uma comparação com a legislação vigente, podem, nos termos do n.º 2 do artigo 42.º e do n.º 4 do artigo 45.º da versão inicial, ser eleitos membros suplentes, com vista à substituição a efectuar nas situações previstas na proposta de lei.

A Comissão concordou, basicamente, com o referido mecanismo de membros suplentes.

Quanto a este ponto, segundo opiniões apresentadas nas reuniões, no caso de não existirem membros suplentes, como é necessário entrar em procedimentos eleitorais relativamente complexos (n.ºs 5 e 6 do artigo 45.º da versão inicial⁶⁸), sugeriu-se então

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

⁶⁸ N.ºs 5 e 6 do artigo 40.º da versão final.



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

uma alteração ao n.º 2, no sentido de exigir obrigatoriamente que fossem previamente eleitos membros suplentes, tratamento esse considerado mais razoável.

Os representantes do IH manifestaram que, na prática, actualmente, em caso de vacatura do cargo de membros, os membros suplentes vão automaticamente substituí-los e, no caso da habitação económica, o actual regime funciona bem. Os mesmos entendem que é melhor haver suplentes, pois pode-se evitar assim o inconveniente resultante da realização de mais reuniões para eventuais eleições.

Porém, no entender do proponente, uma natureza facultativa é melhor do que uma natureza obrigatória. Se for definida uma natureza obrigatória, por enquanto dificilmente se consegue assegurar que as eventuais vantagens sejam maiores do que as desvantagens.

17.3. Duração do mandato de membro da administração

Nos termos do regime vigente, existe uma duração do mandato de membro da administração, sendo que a duração mais longa é de apenas dois anos⁶⁹. Assim sendo, deve ser necessária a substituição entre os membros. Porém, na realidade, devido à dificuldade em convocar a assembleia geral do condomínio, ou a demais razões, é frequente que, findo o mandato dos membros da administração, a nova administração não esteja ainda eleita. Nestas circunstâncias, torna-se incerto se a administração cessante pode continuar o estatuto como membros da administração.

Por isso, a proposta de lei sugere que o mandato dos membros da administração não pode exceder três anos, renováveis apenas mediante nova deliberação da assembleia geral do condomínio, no entanto, os membros da administração que já cessaram funções mantêm-se em funções após o termo do seu mandato, até serem eleitos ou nomeados os novos membros. (Artigo 45.^{o70} da versão inicial da proposta de lei)

⁶⁹ N.º 4 do artigo 1354.º do Código Civil.

⁷⁰ Artigo 40.º da versão final.



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

No decurso da apreciação do articulado, registou-se a opinião de o disposto do referido artigo se referir ao mandato dos membros e não da administração, sendo que um difere do outro. Nestes termos, poderia suscitar situações em que o mandato dos membros não se coadunasse com o mandato da administração, ou que o mandato dos membros fosse diferente uns dos outros.

Isto até ia resultar na eventualidade de a parte final do disposto no n.º 5 do artigo 45.º da versão inicial não poder resolver as diversas situações complexas surgidas na prática, sobretudo tendo em consideração a possibilidade de em vários membros se verificar, simultaneamente, a situação prevista no n.º 4.

Quanto aos problemas aqui apontados, de entre os membros da Comissão, houve quem sugerisse que, para efeito do respectivo cálculo, deveria tomar-se como referência o mandato da administração e não o mandato individual de cada membro. No caso dos membros suplementarmente eleitos, a duração do mandato deveria ser calculada em conformidade com o tempo restante do mandato da administração.

Segundo a resposta do proponente, a duração do mandato dos membros da administração deve igualar-se à do mandato da administração. Apesar de eleições suplementares recaírem sobre determinados membros, se todos os membros da administração tivessem de sujeitar-se a eleições suplementares, isto significa que seria reeleita uma administração.

17.4. Regras de funcionamento aplicáveis a reuniões da administração

A proposta de lei sugere que sejam pormenorizadamente regulamentados os procedimentos de funcionamento para reuniões da administração, assim como os referentes a actas e publicidade das respectivas decisões, com vista a facilitar que o condomínio tome conhecimento do trabalho desenvolvido pela administração⁷¹. (Artigos 43.º e 44.º⁷² da versão inicial da proposta de lei)

⁷¹ Vide Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei.

⁷² Artigos 41º e 42º da versão final.



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

Quanto às regras de funcionamento aplicáveis a reuniões da administração, a proposta de lei introduziu várias alterações.

Em primeiro lugar, registre-se que o artigo 43.º da versão inicial resulta do vigente n.º 2 do artigo 1354.º do Código Civil.

Nos termos do referido n.º 2 do artigo 1354.º: “[n]o caso de pluralidade de administradores, e salvo deliberação da assembleia em sentido distinto:

- a) Um dos administradores será o presidente;
- b) O presidente terá direito a voto de qualidade;
- c) Incumbirá ao presidente convocar as reuniões da administração;
- d) As decisões da administração serão tomadas pela maioria dos titulares presentes”.

Esta parte do disposto é substancialmente distinta do conteúdo (qualificação e prazo do mandato dos membros da administração) regulado por outros números⁷³ do referido artigo 1354.º, pois, tendencialmente, inclina-se mais para regras de funcionamento ao nível de reuniões de administração, portanto, a prática, adoptada pela proposta de lei, de retirar esta parte, autonomizando-a como um artigo independente – Artigo 43.º da versão inicial⁷⁴ – é também razoável.

Segundo o disposto no referido artigo 43.º, “[n]o caso de pluralidade de membros da administração, salvo disposição do regulamento do condomínio em sentido distinto:

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

⁷³ Vide disposições previstas nos n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 1354.º do Código Civil.

⁷⁴ Artigo 41.º da versão final.



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

Estabelecendo uma comparação entre o artigo 43.º da versão inicial e o n.º 2 do artigo 1354.º do Código Civil, a proposta de lei pretendia que dispostos em sentido distinto, que originalmente podiam ser estipulados via “deliberação da assembleia”, passassem a ser efectuados através de “disposição do regulamento do condomínio”.

Contudo, segundo o disposto no n.º 1 do artigo 22.º da versão inicial⁷⁵ da proposta de lei, só se exige a existência de um regulamento do condomínio no caso dos condomínios com mais de dez fracções autónomas. Isto quer dizer que, no caso dos condomínios sem regulamento do condomínio, não existe a possibilidade de alterar as regras previstas no referido artigo 43.º, mesmo que tal seja aprovado pela assembleia geral.

Na Comissão registaram-se opiniões que apontaram como irrazoável a referida prática, apelando para que o proponente melhor analisasse, e ponderasse proceder ao devido ajustamento.

Mediante a troca de opiniões entre ambas as partes, o proponente acabou por concordar com as sugestões da Comissão no tocante a este aspecto, mantendo a possibilidade originalmente prevista no Código Civil, ou seja, de estipular dispostos em sentido distinto via “deliberação da assembleia” e conservando, ao mesmo tempo, a possibilidade introduzida pela versão inicial da proposta de lei, isto é, a de estipular dispostos em sentido distinto via “disposição do regulamento do condomínio”.

Assim sendo, a parte principal do artigo em causa sujeitou-se ao ajustamento e a parte principal do artigo 41.º (Reuniões) da versão final é a seguinte:

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

Mais, comparativamente ao vigente regime, as alíneas 1) e 2) do artigo 43.º da versão inicial também introduziram novo conteúdo, cujo disposto é o seguinte:

“1) Um dos membros da administração é eleito por eles como presidente;

⁷⁵ N.º 1 do artigo 20.º da versão final.



2) A administração reúne sempre que convocada pelo presidente ou pela maioria dos seus membros”.

Em primeiro lugar, actualmente o n.º 2 do artigo 1354.º do Código Civil não restringe a modalidade da escolha do presidente, não excluindo a possibilidade de, através da assembleia geral, se deliberar directamente sobre a escolha do presidente, no entanto, a proposta de lei prevê a modalidade da escolha do presidente que é eleito de entre os membros (alínea 1)⁷⁶).

Em segundo lugar, no que diz respeito à convocação de reuniões, a proposta de lei aditou a possibilidade de as reuniões serem convocadas pela maioria dos membros. Segundo a explicação do proponente, isto destina-se a aumentar a flexibilidade para a convocação de reuniões, evitando as situações de que a reunião seja dominada pelo presidente ou que o presidente intencionalmente não as convoque. Mais, os outros membros até podem convocar reuniões para exonerar o presidente (alínea 2)⁷⁷).

Nas reuniões, registaram-se opiniões que questionaram se, no caso de reuniões convocadas por uma maioria de membros, também são seguidas as disposições de procedimentos, tais como a comunicação, aplicáveis às convocadas pelo presidente? Quanto a este ponto, o proponente não deu uma resposta clara.

17.5. Actos praticados pela administração em representação dos condóminos

Em comparação com a legislação vigente, o artigo 48.º da versão inicial da proposta de lei é uma disposição nova.

De acordo com as disposições previstas nos artigos 1357.º a 1359.º do Código Civil, as funções da administração incluem, entre outras, executar as deliberações da assembleia, convocar a assembleia geral do condomínio, efectuar o seguro do prédio contra o risco de incêndio ou outros riscos, cobrar as receitas e efectuar as despesas de

⁷⁶ Alínea 1) do artigo 41º da versão final.

⁷⁷ Alínea 3) do artigo 41º da versão final.



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

condomínio, agir em juízo contra os condóminos ou contra terceiro, ser demandada nas acções envolvendo as partes comuns do condomínio.

O Documento de Consulta sobre a revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio apontou o seguinte: “[e]mbora detentora de todo um conjunto de funções atribuídas por lei, a administração vê por vezes a sua competência comprimida na prática de certos actos de administração. Veja-se, só a título de exemplo, que o simples facto de certos bancos locais não concederem conta bancária à administração leva a que esta se encontre impossibilitada de depositar os fundos de condomínio.”⁷⁸ Na realidade, a questão em causa tem a sua origem no facto de a administração não ser reconhecida, pelo regime jurídico de Macau, como pessoa colectiva⁷⁹.

Alguns académicos, também atentos às questões práticas acima referidas, apontaram que “[é] facto que o Código Civil (...) reconhece a realização dos trabalhos, relacionados com os assuntos em função da administração do prédio, pela comissão administrativa, enquanto órgão de administração eleito na primeira assembleia geral do condomínio”.

“No entanto, quando a administração precisa de relacionar-se com o exterior tendo em vista os assuntos de administração do prédio, depara-se sempre com dificuldades. Por exemplo, aquando da abertura de uma conta bancária para efeitos da gestão das contas relacionadas com a administração do prédio, o banco exige sempre que a comissão administrativa exhiba documentos da associação, tais como actas, estatutos, entre outros, caso contrário, é rejeitada a abertura da sua conta. Assim, é necessário registar a associação, mas, no acto do registo, esta não pode aparecer como sendo comissão administrativa. Perante este tipo de procedimentos que, gastando dinheiro, não

⁷⁸ Vide Documento de Consulta sobre a revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio, páginas 24 e 25.

⁷⁹ Sobre esta questão, vide Tong Io Cheng, “Questões jurídicas e problemas práticos do regime de administração de condomínio em Macau”, edição do “10.º Aniversário da Associação dos Estudantes da Faculdade de Direito da Universidade de Macau”, páginas 99 - 102.; Chiang Coç Meng, Regime da Administração do Condomínio, constante do *Commentaries on Contemporary Macau Law* (Vol. II), Liu Gaolong e Zhao Guoqiang, páginas 274-276.



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

possibilitam a respectiva legitimação, há que efectuar o devido suprimento na legislação.”⁸⁰

Mais, a Nota Justificativa da proposta de lei também vem reconhecer o seguinte: “O regime do Código Civil coloca algumas dificuldades por não regular a identificação dos membros da administração no exercício das suas funções”⁸¹.

“Para solucionar essas dificuldades, propõe-se uma disposição que expressamente prevê que, na execução das funções que lhe competem ou quando autorizada pela assembleia geral do condomínio, a administração pode representar os condóminos perante quaisquer entidades públicas ou privadas, na prática, entre outros, dos seguintes actos: 1) Abrir contas bancárias específicas para os movimentos correntes, para o fundo comum de reserva e, caso exista, para o fundo especial; 2) Celebrar contratos de trabalho e cumprir todos os actos legalmente exigidos à entidade empregadora; 3) Celebrar contratos de aquisição de bens e de prestação de serviços”⁸².
(artigo 48.º da proposta de lei)

18. Clarificação da responsabilidade dos membros da administração

Na Nota Justificativa da proposta de lei, refere-se que: “[o] Código Civil prevê, no artigo 1357.º, as funções da administração, mas não regula a responsabilidade dos respectivos membros de uma forma sistematizada. A presente proposta de lei prevê expressamente algumas obrigações dos membros da administração e estabelece que eles devem exercer as suas funções com diligência e boa-fé, actuando sempre de acordo com o interesse dos condóminos”⁸³. (artigo 54.º da versão inicial da proposta⁸⁴)

“E a proposta de lei prevê que os membros da administração sejam chamados a

⁸⁰ Chiang Coc Meng, Regime da Administração do Condomínio, constante do *Commentaries on Contemporary Macau Law* (Vol. II), Liu Gaolong e Zhao Guoqiang, página 275.

⁸¹ Vide Nota Justificativa da proposta de lei.

⁸² Vide Nota Justificativa da proposta de lei.

⁸³ Vide Nota Justificativa da proposta de lei.

⁸⁴ Artigo 47.º da versão final.



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

responder perante os condóminos pelos danos que lhes causarem, culposamente, com preterição dos deveres legais ou regulamentares, mas não são responsáveis perante os condóminos, caso os danos resultem da execução de deliberação da assembleia geral do condomínio, ainda que anulável.”⁸⁵ (artigo 55.º da versão inicial da proposta⁸⁶).

Em termos da política legislativa, houve membros da Comissão que manifestaram dois pontos de preocupação em relação ao artigo 55.º da versão inicial da proposta. O primeiro é: este artigo vai fazer com que ninguém queira ser membro da administração, ou até levar os membros em funções a desistir? O segundo é: do artigo em causa vai resultar a obrigatoriedade de contratação de empresas de administração? Os referidos membros da Comissão revelaram o receio de que o artigo em causa não estivesse em conformidade com a intenção originária da proposta de lei, que espera promover a constituição da assembleia geral do condomínio ou da administração.

Houve outros membros que consideraram que o ponto fulcral é se há ou não remuneração. Se ser membro da administração for gratuito e se as obrigações e responsabilidades forem uma sobrecarga, na verdade, vai ser difícil haver pessoas que queiram desempenhar as respectivas funções. No entanto, se há remuneração, as pessoas vão querer desempenhá-las.

Quanto a isto, os referidos membros da Comissão apontaram que se sugerisse a criação de um modelo de representação directa. Sempre que são eleitos os membros da administração, estes são representados directamente pela empresa de administração para o exercício das funções. Em termos económicos, esta é uma proposta mais incentivadora, mas não se encontra na proposta de lei. Manifestaram a vontade de o proponente poder ter em consideração a referida proposta.

Relativamente às referidas opiniões, o proponente respondeu que o obstáculo que se encontra na prática é a maior parte das pessoas só estar à espera da “boleia” dos outros, não querendo ser membros da administração. Isto é um fenómeno normal e

⁸⁵ Vide Nota Justificativa da proposta de lei.

⁸⁶ Este artigo vem a ser eliminado na versão final da proposta de lei.



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

comum.

Acrescentou que, mesmo que não esteja expressamente definido no presente artigo, se os respectivos membros violarem as suas obrigações, causando prejuízos aos condóminos, têm mesmo de assumir responsabilidades de acordo com os princípios jurídicos gerais, e que agora só se faz reflectir no presente artigo os respectivos princípios jurídicos após o seu tratamento.

Quanto à questão de haver ou não remuneração, se houver, significa que a obrigação de diligência é mais pesada, se não houver, então a obrigação de diligência é mais leve. O proponente alertou que, às vezes, a própria empresa de administração também pode explorar os proprietários.

No que toca à referida proposta sobre a representação directa da empresa de administração, houve membros da Comissão que manifestaram a sua discordância, considerando que a contratação de uma empresa de administração vai resultar directamente no aumento das despesas de condomínio, ou até levar as pessoas a suspeitar da existência de transferência de interesses.

Ao mesmo tempo, houve quem concordasse em manter o actual conteúdo do presente artigo, mas devendo clarificar-se, paralelamente, a possibilidade de a administração, depois de obtido o acordo da assembleia geral de condomínio, delegar competências na empresa de administração.

Depois da troca de opiniões entre a Comissão e o proponente, e de ouvidas outras entidades, propôs-se a eliminação do artigo 55.º da versão inicial da proposta de lei, porque a responsabilidade dos membros da administração já decorre de outras leis.

O proponente acrescentou ainda que a previsão de um artigo específico sobre a responsabilidade dos membros da administração, sem que se previsse paralelamente um artigo de responsabilização dos condóminos pela violação ou omissão dos seus deveres, ia criar a impressão de se estar a aumentar a responsabilidade dos membros



da administração, inibindo os condóminos de se tornarem membros.

Tendo em conta as considerações acima reflectidas, o artigo 55.º da versão inicial acabou por ser eliminado no seu todo na versão final da proposta de lei.

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

Segundo a Nota Justificativa, “tendo em conta que as disposições do Código Civil são pouco claras em relação às competências e responsabilidades da empresa de administração e da administração, a proposta de lei prevê expressamente que existem apenas dois órgãos de administração do condomínio: um órgão de natureza deliberativa, que é a assembleia geral do condomínio, e um órgão de natureza executiva, que é a administração do condomínio”.⁸⁷ (artigo 3.º da versão inicial da proposta de lei)

“A empresa que presta serviços de administração de edifícios é considerada apenas um prestador de serviços e não deve ser confundida nem com o órgão de natureza deliberativa, nem com o órgão de natureza executiva.”⁸⁸ (n.º 1 do artigo 52.º da versão inicial da proposta de lei⁸⁹)

Em princípio, os lugares dos membros da administração são preenchidos pelos condóminos (excepto nas situações do artigo 6.º), estes dispõem das competências atribuídas pela lei, têm de dar execução às resoluções da assembleia geral de condomínio, e são ainda responsáveis pelos trabalhos de administração de condomínio.

No entanto, tendo em conta que os proprietários não podem entregar todo o seu tempo aos serviços de administração de condomínio, tais como, serviços de vigilância e de limpeza, e acresce ainda que a actual “administração de condomínios ultrapassa as

⁸⁷ Vide Nota Justificativa da proposta de lei.

⁸⁸ Vide Nota Justificativa da proposta de lei.

⁸⁹ N.º 1 do artigo 49.º da versão final.



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

fases de vigilância e de limpeza, pois os serviços de administração de condomínios exigem conhecimento profissional, recursos humanos, capacidade financeira e dimensão suficientes, e só assim é que é possível manter a qualidade dos respectivos serviços”.

Para além disso, “se houver má administração ou serviços de má qualidade da empresa de administração, a administração tem competência para representar os proprietários a fim de efectuar uma fiscalização à empresa, contribuindo para a resolução dos respectivos problemas. No caso do exercício da administração do condomínio pela própria administração, o estado de fiscalizador vai coincidir com o de sujeito a fiscalização, daí a perda do efeito de fiscalização. Isto não favorece os serviços de administração de edifícios, nem contribui para elevar a qualidade dos serviços”⁹⁰.

Assim sendo, actualmente, os serviços de administração da maior parte dos novos condomínios de Macau são tendencialmente assumidos pelas empresas de administração.

Nos termos do artigo 1356.º do Código Civil, pode-se contratar uma empresa de administração para o exercício da administração do condomínio através do contrato de prestação de serviços, do qual devem constar os termos do exercício da administração do condomínio, e a empresa exerce as suas funções sob a fiscalização da assembleia geral do condomínio e da administração.

No entanto, segundo o documento de consulta sobre o Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio, é possível ficar a saber que, na prática, são diversos os entendimentos em relação à disposição “o exercício da administração do condomínio por terceiro (...)”, havendo quem entenda que se considera, neste caso, que deve existir ao mesmo tempo a assembleia geral do condomínio, a administração e a empresa de administração; também há quem entenda

⁹⁰ Chiang Coc Meng, Regime da Administração do Condomínio, constante do *Commentaries on Contemporary Macau Law* (Vol. II), Liu Gaolong e Zhao Guoqiang, página 275.



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

que, neste caso, só existem a assembleia geral do condomínio e a empresa de administração.

Portanto, na prática, há algumas situações em que, depois de a assembleia geral do condomínio eleger a administração e delegar-lhe poderes para celebração do contrato com a empresa de administração, a administração deixa de participar nos assuntos da administração, passando a empresa de administração a ser responsável por tudo isto, mas, se a empresa de administração substitui ou não totalmente a administração, isto carece de ser regulado.

“Para clarificar as relações jurídicas entre os órgãos de natureza deliberativa ou de natureza executiva de cada condomínio e as empresas de prestação de serviços, a presente proposta de lei prevê que, caso a assembleia geral do condomínio delibere a contratação de empresas de administração, essa deliberação deve indicar, pelo menos, dados do prestador de serviços; a duração do contrato; o objecto do contrato, com discriminação detalhada do âmbito dos trabalhos; a retribuição dos serviços, as condições e forma de pagamento.”⁹¹

E a versão inicial da proposta de lei prevê que “o contrato de prestação de serviços de administração de edifícios só seja válido se for celebrado por escrito e se incluir, como sua parte integrante, a acta da reunião da assembleia geral do condomínio que deliberou a respectiva celebração.”⁹² Quanto a esta parte, mediante troca de opiniões entre a Comissão e o proponente; foi sugerida a sua eliminação por se ter considerado excessiva tal exigência.^{93/94}

Para além disso, “a proposta de lei prevê que, salvo estipulação em contrário, o contrato se renova por períodos sucessivos de 1 ano, se qualquer das partes não tiver comunicado à outra parte, por escrito, a não renovação ou a denúncia do contrato; esta comunicação deve ser feita com, pelo menos, 90 dias de antecedência sobre o fim do

⁹¹ Vide Nota Justificativa da proposta de lei.

⁹² Vide Nota Justificativa da proposta de lei.

⁹³ Vide nº 3 do artigo 49.º da versão final.

⁹⁴ Sobre este ponto, vide parte da apreciação na especialidade relativa ao artigo 52.º da versão inicial, ou seja, o ponto 49.1. do presente parecer.



prazo do contrato ou da renovação, sob pena de a cessação do contrato ficar diferida para o fim do prazo da renovação subsequente (artigo 52.º da versão inicial da proposta de lei)".⁹⁵

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

Segundo a Nota Justificativa da proposta de lei, uma das principais alterações sugeridas pela proposta de lei é o aperfeiçoamento do regime aplicável ao usufrutuário e ao promitente-adquirente.

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

O Código Civil prevê, no artigo 1343.º, o exercício pelo usufrutuário, pelo arrendatário e pelo promitente-adquirente da fracção autónoma, dos poderes de administração corrente do condomínio que cabem aos condóminos. Este preceito suscita determinadas dificuldades, na prática, porque não se consegue delimitar, de forma clara, quais os actos que podem ser incluídos na administração corrente do condomínio”.⁹⁶

O proponente, ao fazer a apresentação da presente proposta de lei numa reunião da Comissão, acrescentou a necessidade de aperfeiçoar o regime aplicável ao usufrutuário e ao promitente-adquirente, uma vez que surgiram no passado situações em que a fracção tinha sido vendida há muitos anos, mas não tinha sido celebrada a escritura pública de compra e venda, portanto, a proposta de lei deve tratar a questão

⁹⁵ Vide Nota Justificativa da proposta de lei.

⁹⁶ Vide Nota Justificativa da proposta de lei.



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

de quem participa na reunião da assembleia geral do condomínio.

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

Para proteger os interesses do conjunto dos condóminos, a proposta de lei prevê que o proprietário da fracção autónoma responde solidariamente perante o condomínio pelos encargos em dívida por parte do usufrutuário ou do promitente-adquirente, ainda que fique com o direito de haver destes o reembolso total do que assim houver despendido (n.º 4 do artigo 6.º da proposta de lei).⁹⁷

Para além disso, o proponente complementou numa reunião da Comissão que uma parte das opiniões anteriores considera que só os proprietários é que podem ser membros da administração, pelo que a proposta de lei prevê expressamente que o promitente-adquirente pode ser membro da administração⁹⁸.

Após os esclarecimentos genéricos acima referidos, houve membros da Comissão que consideraram que, quanto ao direito do promitente-adquirente, se o promitente-adquirente e o proprietário também quiserem participar na reunião da assembleia geral do condomínio, não há razões para o promitente-adquirente o fazer,

⁹⁷ Vide Nota Justificativa da proposta de lei.

⁹⁸ Vide n.º 3 do artigo 42.º da versão inicial da proposta de lei; n.º 2 do artigo 38.º da versão final.



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

porque o contrato-promessa pode ser rescindido a qualquer tempo por falta de pagamento, e, de facto, o promitente-adquirente só participa na reunião da assembleia geral do condomínio em representação do proprietário, portanto, se ambos o quiserem fazer, deve-se devolver o respectivo direito ao proprietário.

Com efeito, como refere a Nota Justificativa da proposta de lei, regra geral, “em princípio, é o proprietário da fracção autónoma a exercer os direitos e a cumprir as obrigações de condómino”.

No entanto, a realidade é como esclareceu o proponente durante as reuniões: quanto aos edifícios de Macau, o processo, desde a sua construção até à ocupação e até à celebração de escritura pública, demora às vezes dez ou oito anos. Se alguém já efectuou o pagamento, vive lá e paga despesas de condomínio, mas não tem o direito de falar, e isto parece não ser muito adequado. Agora, os poderes de administração já são geralmente exercidos pelos pequenos proprietários, desde que não sejam fundamentais do direito real do grande proprietário. A proposta de lei só colmata as insuficiências do regime existente consoante a realidade de Macau.

De facto, o respectivo regime já se encontra no artigo 1343.º (Transferência de direitos e encargos dos condóminos quanto à administração corrente) do Código Civil vigente, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/99/M de 3 de Agosto.

O n.º 1 deste artigo prevê que:

“1. Os poderes que caibam aos condóminos no âmbito da administração corrente do condomínio consideram-se transferidos:

- a) Para o usufrutuário da fracção;
- b) Para o arrendatário, caso este passe, nos termos do contrato de arrendamento, a ser responsável perante o senhorio pelo pagamento das despesas do condomínio relacionadas com essa administração, salvo se o contrário resultar do contrato;
- c) Para o promitente-adquirente, caso seja celebrado contrato-promessa de alienação da fracção ou de constituição de usufruto sobre a mesma e haja tradição da fracção



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

para o promitente-adquirente, salvo se o contrário resultar do contrato-promessa ou de documento posterior assinado pelas partes do contrato”.

O n.º 1 do artigo 6.º (Direitos e obrigações do usufrutuário e do promitente-adquirente de fracção autónoma) da versão inicial da proposta previa que:

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

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

E os n.ºs 5 e 7 estipulavam ao mesmo tempo que:

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

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

(...)

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

Verifica-se que a inovação da proposta de lei neste aspecto se limita a retirar ao arrendatário os poderes de administração corrente do condomínio.

Os factores que se consideraram foram, segundo os esclarecimentos do proponente, a actual situação dinâmica do mercado de arrendamento e o prazo do contrato de



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

arrendamento ser, regra geral, relativamente curto. Se se atribuir ao arrendatário o direito de administração, é possível que a estabilidade da administração de edifícios seja afectada.

De qualquer maneira, isto não prejudica a aplicação geral do regime de representação.^{99/100}

Para uma transferência sem sobressaltos, a proposta de lei previa no artigo 70.º da versão inicial¹⁰¹ que:

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

Para além disso, quanto à necessidade de um aperfeiçoamento concreto do regime existente, o artigo 1343.º do Código Civil, por um lado, tem no seu n.º 1 “a administração corrente” como o âmbito dos poderes transferidos, por outro lado, utiliza no n.º 3 a expressão “nomeadamente”, o que faz com que se torne menos claro o que se considera como “excluído da administração corrente”, reservado para o proprietário de fracção autónoma.¹⁰²

⁹⁹ Veja-se, por exemplo, o disposto previsto no n.º 4 do artigo 31.º da versão inicial da proposta de lei e no artigo 26.º da versão final.

¹⁰⁰ Relativamente à representação do condomínio por parte do arrendatário, veja-se, por exemplo, Tong lo Cheng,, ponto 6. das *Despesas da Administração do Condomínio e as Obrigações “Propter Rem”, Perspectivas do Direito*, número 10; ABÍLIO NETO, *Manual da Propriedade Horizontal*, edição 4, Ediforum, 2015, págs. 678 a 681.

¹⁰¹ Artigo 69.º da versão final.

¹⁰² O Código Civil prevê que:

Artigo 1343.º

Transferência de direitos e encargos dos condóminos quanto à administração corrente)

1. Os poderes que caibam aos condóminos no âmbito da administração corrente do condomínio consideram-se transferidos:

- a) Para o usufrutuário da fracção;
- b) Para o arrendatário, caso este passe, nos termos do contrato de arrendamento, a ser responsável perante o senhorio pelo pagamento das despesas do condomínio relacionadas com essa administração, salvo se o contrário resultar do contrato;
- c) Para o promitente-adquirente, caso seja celebrado contrato-promessa de alienação da fracção ou de constituição de usufruto sobre a mesma e haja tradição da fracção para o promitente-adquirente, salvo se o contrário resultar do contrato-promessa ou de documento posterior assinado pelas partes



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

Não é possível delimitar quais são os actos que pertencem ao âmbito do poder da administração corrente e quais são os actos que excedem este âmbito, e não é possível, assim, determinar quem tem o direito de participar nos assuntos da administração de edifícios. Pode-se imaginar que isto vai resultar no surgimento de dificuldades no funcionamento prático da administração de edifícios, por exemplo, determinar dificilmente, de imediato, quem pode exercer o direito de voto na assembleia geral dos condomínios. Mais, noutros níveis, também podem derivar situações que não são boas, por exemplo, o surgimento de processos judiciais fora da previsão do legislador, de desproporcionalidade entre os direitos e encargos transferidos fora da previsão do legislador, etc.

Sem prejuízo da apreciação na especialidade do articulado da posposta de lei, a Comissão concorda com a necessidade de aperfeiçoar o respectivo regime jurídico, para regular expressamente os direitos e as obrigações do proprietário de fracção autónoma e do usufrutuário ou do promitente-adquirente de fracção autónoma nos assuntos de administração de edifícios.

do contrato.

2. Nos limites dos poderes transferidos, os beneficiários da transferência substituem os condóminos no exercício dos direitos decorrentes do regime da propriedade horizontal, nomeadamente no direito a votar na assembleia geral do condomínio.

3. Considera-se, nomeadamente, excluído da administração corrente o direito de votar as deliberações relacionadas com:

- a) A aprovação e modificações ao regulamento do condomínio;
- b) A prática de actos de conservação extraordinária e de actos relativos ao fundo comum de reserva;
- c) Inovações;
- d) Modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal;
- e) O disposto nos artigos 1337.º e 1338.º

4. Nos casos previstos nas alíneas a) e c) do n.º 1, os beneficiários da transferência substituem os condóminos, perante o condomínio, no pagamento dos encargos com a administração corrente do condomínio, mas, no caso do contrato-promessa, o dono da fracção responde solidariamente perante o condomínio pelos encargos em dívida por parte do promitente-adquirente, ainda que com o direito de haver deste o reembolso total do que assim houver despendido.

5. Salvo estipulação em contrário, consideram-se encargos com a administração corrente os referidos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 1332.º

6. Para que a transferência prevista nos números anteriores seja oponível ao condomínio é necessário que a mesma seja comunicada por escrito à administração do condomínio, contanto que esta já esteja designada.



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

A versão inicial da proposta de lei, para além de aperfeiçoar, no artigo 6.^{o103}, o regime do artigo 1343.^o do Código Civil, demonstra, nos n.º 2 do artigo 12.^{o104}, n.º 1 do artigo 14.^{o105}, alínea 2) do n.º 1 do artigo 39.^{o106}, n.º 3 do artigo 42.^{o107} e n.º 2 do artigo 47.^{o108}, respectivamente, que o usufrutuário e o promitente-adquirente de fracção autónoma, nalguns assuntos, gozam dos direitos equivalentes aos do proprietário de fracção autónoma.

21. Introdução do regime de ambulatoriedade dos encargos de condomínio

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

A proposta de lei prevê que o proprietário da fracção autónoma é responsável pela dívida dos encargos de condomínio dessa fracção anteriores à sua aquisição, mas apenas pela dívida dos encargos de condomínio cujo registo predial é anterior ao registo da sua aquisição. Assim, antes de celebrar a transacção imobiliária, o comprador da fracção autónoma pode averiguar, através da consulta à situação da fracção autónoma no registo predial, se há, eventualmente, dívidas relativas à fracção e qual é o respectivo montante (artigo 9.^o da proposta de lei).¹⁰⁹

O artigo 9.^o da versão inicial da proposta de lei previa o seguinte:

¹⁰³ Artigo 6.^o na versão final, sobre Direitos e obrigações do usufrutuário e do promitente-adquirente de fracção autónoma.

¹⁰⁴ N.º 2 do artigo 11.^o na versão final, sobre Afixação de tabuletas ou reclamos.

¹⁰⁵ N.º 1 do artigo 12.^o na versão final, sobre Benfeitorias na fachada de fracção situada no rés-do-chão.

¹⁰⁶ N.º 1 do artigo 35.^o na versão final, sobre Regime das invalidades.

¹⁰⁷ N.º 2 do artigo 38.^o na versão final, sobre Composição e remuneração da administração.

¹⁰⁸ N.º 2 do artigo 43.^o na versão final, sobre Funções da administração.

¹⁰⁹ Vide Nota Justificativa que acompanha a presente proposta de lei.



“Artigo 9.º

Ambulatoriedade dos encargos de condomínio

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

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

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

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

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

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

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

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

Em comparação com o Código Civil, esta é uma regulamentação nova. A intenção do proponente é, através desta norma, resolver os problemas dos encargos de condomínio, tais como as despesas de condomínio dos proprietários das fracções autónomas, entre



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

outros.

A base teórica subjacente a este artigo destina-se a criar uma conexão necessária entre a fracção autónoma e os encargos em dívida do proprietário da fracção, e a forma concreta de conexão é o registo predial, ou seja, através do acto de registo, faz-se com que os eventuais encargos em dívida do proprietário da fracção autónoma fiquem anexados aos encargos daquela fracção autónoma. Assim, independentemente do número de transferências da fracção autónoma, desde que haja encargos em dívida do proprietário anterior, pode-se, através da forma de registo, fazer separar aquela dívida do devedor anterior, tornando-a em dívida do novo proprietário (adquirente).

Quanto a esta proposta, a Comissão reconheceu que o proponente a apresentou de boa-fé. Seja qual for a razão, os encargos em dívida dos condóminos impedem, objectivamente, os respectivos trabalhos de administração, causando prejuízos à qualidade das fracções autónomas dos condomínios e aos interesses de todos os proprietários. Assim, a alínea d) do artigo 1331.º do Código Civil define que são obrigações do condómino pagar os encargos de condomínio respeitantes à sua conservação e fruição, estipulação esta que estava aditada na alínea 4) do artigo 5.º da versão inicial da presente proposta de lei. No sentido de reforçar esta obrigação, o n.º 2 do artigo 1323.º do Código Civil até define que: "...nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição".

Há que esclarecer uma questão prévia, quanto aos assuntos relacionados com os encargos de condomínio, o sistema projectado na versão inicial da presente proposta de lei é: cabe à assembleia geral do condomínio deliberar "o montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio"¹¹⁰; a administração é responsável por "exigir de cada condómino as prestações devidas para pagamento de encargos de condomínio"¹¹¹. Está explicitamente consagrado no Código Civil o respectivo princípio sobre o pagamento pelos condóminos em proporção do valor das

¹¹⁰ Alínea 4) do artigo 27.º da versão inicial da proposta de lei.

¹¹¹ Alínea 4) do n.º 1 do artigo 47.º da versão inicial da proposta de lei.



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

suas fracções e as respectivas despesas incluídas em tais encargos¹¹² (estas matérias são, basicamente, mantidas na presente proposta de lei¹¹³), bem como a competência de a administração exigir aos condóminos a sua quota-parte nas despesas¹¹⁴. Portanto, literalmente, em regra, é aos proprietários do condomínio que o dinheiro é devido, só que o direito de instar ao pagamento e de, mediante acção judicial, restituir o crédito é entregue à administração¹¹⁵.

Porém, também podem aparecer as seguintes figuras que têm direito a pedir o reembolso dos encargos em dívida: 1. particular ou sociedade comercial que presta serviços de administração de edifícios; 2. sociedade comercial ou empresário individual contratado pela assembleia geral do condomínio para “auxiliar os membros da administração a exercer as suas funções” ou “realizar tarefas e praticar determinados actos, em observância das instruções da assembleia geral do condomínio, por não haver membros da administração em funções”.¹¹⁶

A referida primeira situação deve ser a de não se ter conseguido convocar reunião da assembleia geral do condomínio, bem como não terem sido escolhidos os membros da administração. Nestas circunstâncias, a jurisprudência considera, muitas vezes, o acto do administrador como gestão de negócios; a referida segunda situação talvez seja mais complicada, se o contrato de recrutamento da empresa de administração não lhe atribuir o direito de receber despesas de condomínio, pois este direito continua, então, a ser mantido nas mãos da administração.

De acordo com as normas vigentes, no caso da ocorrência de situações de encargos em dívida, o credor pode, através de processo judicial, pedir o reembolso. Portanto, o primeiro problema a que a Comissão prestou atenção foi, mesmo não havendo o artigo 9.º na proposta de lei, na lei vigente já existem normas para tratar das relações de crédito. Se assim é, porque é que ainda é necessário criar uma nova norma?

¹¹² Artigo 1332.º do Código Civil.

¹¹³ Artigo 7.º da versão inicial da proposta de lei.

¹¹⁴ Alínea e) do n.º 1 do artigo 1357.º do Código Civil.

¹¹⁵ N.º 1 do artigo 1359.º do Código Civil.

¹¹⁶ Vide n.º 1 do artigo 52.º da versão inicial da proposta de lei.



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

Ouvidas as opiniões dos representantes do sector em causa, a Comissão compreendeu que o referido sector entende que recorrer à via judicial para reembolso das despesas de condomínio é uma forma cansativa e que gasta tempo, portanto, manifestou a esperança de se encontrar uma solução ainda mais conveniente. Perante isto, a Comissão entendeu que, mesmo que se adopte o regime projectado no artigo 9.º da versão inicial da proposta de lei, quanto às dívidas surgidas na realidade, o mais confiável é ainda a via judicial. Claro que, se se entender que é necessário simplificar o processo judicial, isto já é outra questão.

Quanto à razoabilidade do artigo 9.º, ao longo da discussão, alguns Deputados indicaram que, quanto às situações das despesas de condomínio em dívida, o reembolso deve ser pedido aos proprietários das fracções ou às pessoas que contraíram verdadeiramente as despesas de condomínio em dívida. Quem recebe o dinheiro é a administração e não a empresa de administração. Mesmo que a assembleia de condomínio encarregue a empresa de receber as despesas de condomínio, se não as conseguir receber, de facto, isto nada tem a ver com a empresa.

Na verdade, se o comprador pretende saber se há ou não despesas de condomínio em dívida, basta-lhe ir ao rés-do-chão do prédio para verificar se tal está afixado e, assim, resolve-se o problema.

A norma da ambulatoriedade, para além de tornar o problema mais complicado, será que o consegue resolver, verdadeiramente?

Se o comprador da fracção aceitar a conta, então, tudo bem, mas não podemos obrigá-lo a pagar. A proposta de lei em causa apresenta um regime rígido, não permitindo a verificação das contas.

Os Deputados não concordaram com o registo feito junto da Conservatória, uma vez que os procedimentos são inconvenientes e é árdua esta tarefa. Aliás, a diferença temporal na actualização dos dados pode causar incertezas quanto às despesas em dívida. Assim sendo, entendem que se deve assegurar bem os trabalhos notariais,



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

permitindo ao proprietário declarar se há encargos em dívida. Se o novo comprador assume voluntariamente as despesas, então, estas podem ser transferidas para ele.

A confirmação da obtenção do crédito deve ser decidida pelo Tribunal, caso contrário, não é possível escapar à aleatoriedade do pagamento pela administração. Ademais, no âmbito do direito comparado, em Portugal também não existe uma estipulação destas, portanto, entendeu-se que este problema merecia ser discutido seriamente.

No âmbito do direito comparado, noutros países exige-se que o comprador declare aceitar, voluntariamente, este encargo, e não como se pretende na proposta de lei: que seja transferido directamente através do registo, sem exigir que as partes procedam a uma confirmação dos encargos em dívida. Então, quem é que prova? Transferir, assim, este encargo para uma pessoa de boa-fé e inocente não é uma forma justa e equitativa.

Os Deputados entendem ainda que o n.º 1 do artigo 9.º não é a única solução, pois isto tem a ver ou com uma questão de moralidade pessoal ou com o facto de a pessoa estar, temporariamente, com dificuldades económicas, nada tendo a ver com o imóvel. Agora é o trabalhador a acusar o patrão e o destino do proprietário está a ser controlado pela empresa, o que é bastante injusto para o proprietário, portanto, tem de se obter a decisão do Tribunal.

Manifestou-se a vontade de o Governo reponderar esta questão.

O proponente respondeu que existem em Portugal e na Alemanha teorias académicas relacionadas com isto, só que não existe ainda uma opinião plena consensual. O legislador precisa de acompanhar a evolução dos tempos e de resolver os problemas tendo em conta a situação real de Macau. Nos casos das despesas de condomínio em dívida, quem sai mais prejudicado não é a empresa de administração, mas, sim, os próprios pequenos proprietários e a manutenção e gestão de todo o edifício. A vantagem do registo é o seu efeito de oponibilidade e de publicidade das informações. Com estas informações, pode-se ir junto dos órgãos de administração para efeitos de verificação das contas. Na verdade, estas contas são entregues ao órgão de



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

administração e não à empresa.

A intenção originária do Governo era criar, legalmente, mais um mecanismo para haver maior facilidade na restituição das despesas de condomínio, mas o pressuposto é fornecer mais dados, beneficiando todo o edifício. Porém, mesmo que aquelas sejam transferidas para o comprador, este também pode pedir a sua recuperação junto do proprietário anterior, portanto, quem assume a dívida é ainda o proprietário anterior. O registo produz eficácia declarativa e não constitutiva, portanto, mesmo que tenha sido feito o registo, também há que pedir o reembolso da quantia junto do Tribunal.

A Comissão entende que, para além da intenção de boa-fé, há que ter ainda uma concepção do regime de forma racional. Em termos gerais, o referido artigo 9.º projectou uma “obrigação ambulatória”, ou seja, transferindo-a em consonância com o direito de propriedade. Embora esta forma tenha precedentes noutros países, “se aplicarmos simplesmente o conceito jurídico de obrigação ambulatória, sendo, em qualquer das situações, as despesas de administração automaticamente transferidas para o adquirente, é injusto que este assumas as consequências jurídicas resultantes do incumprimento das dívidas do proprietário original”.¹¹⁷

Após ter ponderado as referidas opiniões da Comissão, o proponente apresentou, finalmente, a seguinte proposta alternativa na versão alterada:

“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.

¹¹⁷ Tong Io Cheng, Despesas da Administração do Condomínio e as Obrigações “Propter Rem”, in «Perspectivas do Direito», edição da DSAJ, nº 10.



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

A. 1. 1

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:

Vej

- 1) Proprietário;
- 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.

7. 2

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”.



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

Quanto a esta proposta, o proponente apresentou os seguintes esclarecimentos:

“1. Razões das alterações propostas

A Proposta de Lei relativa ao regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio, apresentada recentemente pelo Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) à Assembleia Legislativa, foi aprovada por votação na generalidade, em 26 de Outubro de 2015, em reunião plenária da Assembleia Legislativa, tendo a mesma sido submetida, posteriormente, à apreciação na especialidade pela 2.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa.

No decurso da apreciação por parte da 2.ª Comissão Permanente, o Governo da RAEM recebeu diferentes opiniões e sugestões sobre o artigo 9.º (Ambulatoriedade dos encargos de condomínio) da Proposta de Lei, apresentadas pelos membros da Comissão, pela Assessoria Técnica da Assembleia Legislativa, bem como por organizações da sociedade e pela população, incluindo a adequabilidade da publicitação dos encargos de condomínio das fracções autónomas através do registo, a razoabilidade de todo o processo de registo ser efectuado pela administração e os proprietários de condomínio não terem o direito de se opor, a adequabilidade de o registo ser a prestação periódica dos encargos de condomínio, a aplicabilidade do funcionamento do regime, bem como a coordenação entre o regime e a actual lei sobre o registo predial, entre outras dúvidas. E, quanto ao regime de responsabilidade solidária, sugerido mais tarde, este pode levantar algumas preocupações, tais como, se vai permitir que o alienante encare as responsabilidades dos encargos de condomínio de forma passiva, como é que se determina o montante desses encargos, como é que se protege o adquirente no caso de haver divergência no montante, etc.

Os encargos de condomínio são usados para pagar as despesas ligadas à utilização, segurança e manutenção das partes comuns do condomínio. Isto está relacionado com os proprietários do condomínio em geral. Portanto, após estudos e análises feitos pelo proponente, foi proposta uma alternativa ao artigo 9.º.



2. Finalidade da revisão

As alterações sugeridas pretendem simplificar os respectivos procedimentos e introduzir o regime de responsabilidade solidária (esta responsabilidade solidária limita-se às dívidas relativas ao ano de transmissão do direito de propriedade e ao ano imediatamente anterior), bem como proteger os interesses dos adquirentes através de diversos mecanismos, a fim de dar resposta às opiniões e resolver as preocupações apresentadas pelos membros da Comissão e diversos sectores da sociedade, e tentar, dentro do possível, equilibrar os interesses das diversas partes.

3. Principais alterações

As principais alterações do artigo 9.º da proposta de lei são as seguintes:

- a epígrafe passa a ser “Dívidas por encargos de condomínio anteriores à transmissão de fracção autónoma”;
- definiu-se que o proprietário da fracção autónoma é responsável pelos encargos de condomínio vencidos e não pagos até à transmissão do respectivo direito de propriedade (n.º 1);
- o alienante, o mediador que intervenha na transmissão do direito de propriedade e a administração têm a responsabilidade de assumir o dever de comunicação (n.º 2);
- o alienante e o adquirente respondem solidariamente pelos encargos de condomínio vencidos e não pagos (esta responsabilidade solidária limita-se às dívidas relativas ao ano de transmissão do direito de propriedade e ao ano imediatamente anterior) e aditou-se o gozo do direito de regresso por parte do adquirente (n.º 3);
- no caso de disputa sobre o valor das dívidas da fracção autónoma, o adquirente tem o direito de exigir ao alienante uma determinada quantia, a título de caução (n.º 4);
- o dever de advertência por parte do notário que intervenha na celebração do contrato promessa, e esta advertência tem de constar do instrumento contratual (n.º 5).

3.1. A epígrafe passa a ser “Dívidas por encargos de condomínio anteriores à transmissão de fracção autónoma”



Tendo em conta a alteração em geral da redacção do artigo 9.º, e para melhor corresponder ao conteúdo revisto, sugere-se que a epígrafe passe a ser “Dívidas por encargos de condomínio anteriores à transmissão de fracção autónoma”.

Na verdade, após ter introduzido a responsabilidade solidária com prazo máximo de dois anos, este regime já não é de natureza “ambulatoria”, mas, sim, foca-se no tratamento das regras dos encargos de condomínio em dívida, antes do alienamento das fracções autónomas.

3.2. Definiu-se que o proprietário de uma fracção autónoma é responsável pelos encargos de condomínio vencidos e não pagos até à transmissão do respectivo direito de propriedade (n.º 1)

A alínea 4) do artigo 5.º prevê que é obrigação do condómino pagar os encargos de condomínio.

Atendendo à necessidade de realçar que o regime de responsabilidade solidária não vai influenciar as obrigações do condómino, ou seja, antes da transmissão da propriedade da fracção, o condómino tem de assumir a responsabilidade de todos os encargos em dívida relacionados com a fracção autónoma. Assim, a proposta de revisão vem definir claramente que, até à transmissão do direito de propriedade, o condómino é responsável por todos os encargos em dívida dessa mesma fracção.

Esta estipulação contribui para acabar com as preocupações de o alienante encarar tais encargos de forma passiva, por se ter introduzido o regime de responsabilidade solidária.

3.3. O alienante, o mediador que intervenha na transmissão do direito de propriedade e a administração têm a responsabilidade de assumir o dever de comunicação (n.º 2)



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

Tendo em conta as opiniões sobre se o adquirente tem canais suficientes para a obtenção de informações sobre os encargos em dívida de uma fracção autónoma, a proposta de revisão vem aditar que o alienante, o mediador que intervenha na transmissão do direito de propriedade e a administração têm a responsabilidade de assumir o dever de comunicação. Isto é, essas pessoas ou entidades têm de facultar obrigatoriamente ao interessado, na aquisição de fracção autónoma, informação sobre a existência e o montante dos encargos de condomínio em dívida dessa fracção nos últimos dois anos, bem como cópia dos respectivos documentos comprovativos.

O dever de comunicação do alienante é um dever que deriva da formação dos contratos (artigo 219.º do Código Civil), que exige que quem negocia com outrem para conclusão de um contrato deve, tanto nos preliminares como na formação dele, proceder segundo as regras da boa-fé e da honestidade.

O proponente entende que esta norma consegue fazer com que o interessado que pretende adquirir uma fracção tenha informações claras e concretas sobre os encargos de condomínio em dívida dessa fracção, aquando da tomada de uma decisão para a aquisição, ou não, de uma fracção. Através da obtenção de informações suficientes, o adquirente pode adoptar medidas adequadas para proteger os seus interesses, por exemplo, exigir ao alienante que liquide as despesas e só depois é que procede à transacção, solicitar a devida redução no preço total da compra ou até não proceder à respectiva transacção, etc.

3.4. O alienante e o adquirente respondem solidariamente pelos encargos de condomínio vencidos e não pagos (esta responsabilidade solidária limita-se às dívidas relativas ao ano de transmissão do direito de propriedade e ao ano imediatamente anterior) e aditou-se o gozo do direito de regresso por parte do adquirente (n.º 3)

Pretendeu-se garantir que as despesas de administração de todo o condomínio tenham a ver com os interesses dos condóminos, tendo em conta que o não pagamento dessas despesas por uma minoria vai influenciar a comodidade e a vida normal dos outros



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

condóminos.

Assim, por forma a proteger os interesses da maior parte dos proprietários responsáveis, e a garantir que a administração tenha suficiente capital para o exercício das suas atribuições, o proponente entende que se deve introduzir na proposta de lei a responsabilidade solidária do alienante e adquirente. Ao mesmo tempo, tendo em conta a natureza do crédito, sugere-se que esta responsabilidade solidária se limite ao valor em dívida relativo ao ano de transmissão do direito de propriedade e ao ano imediatamente anterior.

Sugeriu-se a introdução deste regime de responsabilidade solidária por haver precedentes ao nível do direito comparado (Singapura e Itália): O proponente entende que este regime é necessário e razoável, contribuindo para resolver o problema dos encargos em dívida das fracções autónomas e, ao mesmo tempo, equilibra-se o risco assegurado pelo adquirente.

A limitação ao ano de transmissão do direito de propriedade e ao ano imediatamente anterior ao da responsabilidade solidária deve-se às duas seguintes razões:

1) Garantir o pagamento atempado das despesas de condomínio. Nos termos dos artigos 1332.º e 996.º, ambos do Código Civil, se os encargos de condomínio tiverem sido já aprovados pela assembleia geral, os condóminos devem pagar à administração ou à empresa de administração os tais encargos de condomínio até ao dia 10 de cada mês, sob pena de pagarem uma indemnização igual a metade do montante que for devido; se o atraso exceder 30 dias, a indemnização referida é aumentada para o dobro. Aliás, mesmo que a fracção tenha sido transferida, o credor (a administração ou a empresa) pode continuar a recorrer ao Tribunal, pedindo de volta as despesas de condomínio e respectivas indemnizações ao proprietário anterior, e a prescrição é de cinco anos nos termos do artigo 303.º do Código Civil;

2) Responsabilidades da própria administração ou empresa. Na verdade, a administração ou a empresa têm a obrigação de verificar, periodicamente, a situação



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

dos encargos em dívida dos diversos condóminos, adoptando medidas necessárias atempadamente, a fim de salvaguardar a estabilidade da gestão predial.

Considerando os dois referidos pontos, a fim de obter um equilíbrio entre os interesses do alienante e do adquirente, o proponente entende que, face aos encargos de condomínio, ao atribuir-se-lhes uma outra garantia, não se deve, ao mesmo tempo, trazer muito risco e encargos para o adquirente. Assim sendo, sugere-se que o adquirente apenas assuma a responsabilidade solidária dos encargos relativos ao ano de transmissão do direito de propriedade e ao ano imediatamente anterior, sendo um tratamento relativamente adequado, e, em termos de direito comparado, podemos verificar que na Itália se adopta o mesmo.

Por outro lado, há quem entenda que a introdução da responsabilidade solidária poderá tornar o processo de restituição mais complicado. O proponente entende que o regime de responsabilidade solidária não vai trazer trabalho extra para o credor no processo da restituição de crédito. Antes de transferir o direito de propriedade da fracção autónoma, basta apenas solicitar tal pedido junto do proprietário da fracção. Após a transferência do direito de propriedade, pode-se continuar a exigir ao ex-proprietário, ou pode-se exigir ao adquirente, o pagamento das dívidas relativas ao ano de transmissão do direito de propriedade e ao ano imediatamente anterior. Assim sendo, a introdução da responsabilidade solidária não vai tornar o processo mais complicado, antes pelo contrário, vai aumentar a possibilidade de restituição do crédito.

Para além disso, por forma a eliminar a preocupação da sociedade de que o ex-proprietário não assuma os encargos de condomínio, após a introdução do regime de responsabilidade solidária, a proposta de revisão vem aditar que o adquirente tem o direito de regresso contra o alienante, relativamente a tudo o que tenha pago. O direito de regresso do adquirente tem origem no n.º 1, pois o proprietário de uma fracção autónoma é responsável pelos encargos de condomínio dessa mesma fracção autónoma até à transmissão do respectivo direito de propriedade. Com a conjugação desses dois números, acredita-se que se pode acabar com a referida preocupação.



3.5. Definiu-se que, no caso de disputa sobre o valor das dívidas da fracção autónoma, o adquirente tem o direito de exigir ao alienante uma determinada quantia, a título de caução (n.º 4)

Por forma a evitar disputas sobre o montante dos encargos de condomínio por parte do alienante, facto que vai prejudicar os interesses do adquirente, a proposta de revisão vem aditar que, no caso de o valor dos encargos de condomínio ser disputado pelo alienante de uma fracção autónoma, o adquirente dessa fracção pode exigir-lhe uma determinada quantia, a título de caução.

Atendendo a que convém que o legislador interfira o menos possível nas relações de direito privado, o proponente entende, pois, que é adequado fixar o valor da caução com o acordo de ambas as partes. Na verdade, as partes podem, tendo em conta a situação concreta, negociar o valor concreto e, com a concordância das partes, pode-se fixar a forma e o prazo da prestação da caução. Com a caução do alienante prestada ao adquirente, o adquirente pode ter maior protecção sob o regime de responsabilidade solidária.

3.6. Aditou-se o dever de advertência por parte do notário que intervenha na celebração do contrato promessa, e esta advertência tem de constar do instrumento contratual (n.º 5)

Por forma a evitar que o adquirente não tenha conhecimento do regime de responsabilidade solidária sobre os encargos de condomínio, propõe-se então que, aquando da celebração do contrato-promessa e da escritura pública, compete ao notário (quer público quer privado) exercer o dever de advertência, isto é, o notário adverte o adquirente de que a transmissão do direito de propriedade implica a responsabilidade solidária pelos encargos em dívida relativos ao ano de transmissão do direito de propriedade e ao ano imediatamente anterior, e a advertência tem de constar do contexto do acto em que o notário interveio”.



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

Alguns membros da Comissão manifestaram a sua concordância em relação à referida proposta, entendendo que se registaram melhorias, em comparação com o artigo 9.º da versão inicial.

O n.º 1 do artigo 9.º da versão revista é uma norma declarativa, definindo que o proprietário de uma fracção autónoma é responsável pelos encargos de condomínio dessa mesma fracção autónoma até à transmissão do respectivo direito de propriedade. Embora isto seja desnecessário na técnica legislativa (uma vez que, mesmo sem esta norma, não deve haver mudança do devedor com a transmissão da fracção autónoma), há vantagens na política legislativa. A alínea 1) do n.º 2 define uma nova obrigação aditada ao proprietário da fracção autónoma: ao pretender vender a fracção autónoma, há que facultar informação por escrito para provar a existência, ou não, de encargos de condomínio. O mediador ou agente imobiliário que participa na transacção imobiliária também tem de obedecer a esta referida obrigação legal (alínea 2) do n.º 2). Ademais, a administração ou pessoa singular ou colectiva designada para esse efeito pela assembleia geral do condomínio também tem esta obrigação de prestar a referida informação. Esta é uma alteração que merece o devido reconhecimento. Quanto ao n.º 4 que diz respeito à caução prestada pelo alienante ao adquirente, os Deputados entendem que tem sentido positivo.

Porém, alguns Deputados manifestaram a sua discordância sobre a responsabilidade solidária definida pelos n.ºs 3 e 5, entendendo que, embora a epígrafe de “ambulatoriedade dos encargos de condomínio” do artigo 9.º da versão inicial passe a ser “dívidas por encargos de condomínio anteriores à transmissão de fracção autónoma”, com os dois referidos números sobre a responsabilidade solidária, continua a obrigar-se os compradores inocentes a assegurar as despesas em dívida do ex-proprietário, não podendo assim afastar-se, completamente, o conceito de ambulatoriedade.

A maioria dos membros da Comissão não manifestou opinião contra o artigo 9.º revisto constante da versão final da proposta de lei.



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

22. Da constituição e gestão do fundo comum de reserva e do fundo especial

Uma outra inovação que se propõe introduzir na versão inicial da proposta de lei é a constituição e gestão do fundo comum de reserva e do fundo especial.

Refere a Nota Justificativa que, “Conforme prevê o artigo 1333.º do Código Civil, é obrigatória a constituição de fundo comum de reserva para enfrentar as despesas imprevistas que envolvam montantes elevados, como, por exemplo: é necessário movimentar o fundo comum de reserva para proceder à reparação dos elevadores que se encontram avariados ou à fachada do edifício que está deteriorada devido a tufão”.

Além disso, “das opiniões recolhidas durante a consulta pública, reflecte-se que, na prática, se sente dificuldade em recorrer frequentemente ao fundo, após a deliberação tomada pela assembleia geral do condomínio, para enfrentar determinadas pequenas reparações ou diversas despesas”.¹¹⁸

É por isso que na versão inicial da proposta de lei se afirmava que “procura dar resposta a estas dificuldades práticas por duas vias”.¹¹⁹

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

¹¹⁸ Vide Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei.

¹¹⁹ Vide Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei.



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

Handwritten signature or initials in the top right corner.

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

A segunda via consiste na criação de um fundo especial. Se as contas do exercício do condomínio apresentam um resultado líquido positivo, a assembleia geral do condomínio pode constituir um fundo especial, por integração, total ou parcial, daquele resultado líquido, o qual se destina a suportar eventuais despesas futuras que excedam o valor orçamentado. Observando os limites definidos pela assembleia geral do condomínio, a administração gere e movimenta o fundo especial de acordo com a finalidade da sua constituição, conforme previsto na deliberação da assembleia geral acima referida. Prevê-se também a existência de conta bancária específica para o fundo especial (artigo 11.º da proposta de lei).¹²⁰

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature and several initials.

Na apresentação feita em sede de reunião da comissão, adiantou ainda o proponente que, durante a consulta, sugeriu alguém a constituição de um pequeno fundo para suportar as despesas correntes, razão pela qual se avançou na proposta de lei com a proposta relativa à constituição do fundo especial, através da alocação dos resultados líquidos anuais, sem que isso acarrete mais encargos para os proprietários¹²¹.

Acolhe a Comissão, em termos gerais, a constituição do “Fundo Comum de Reserva”.

O fundo comum de reserva está previsto no artigo 1333.º do Código Civil, que determina:

“Artigo 1333.º
(Fundo comum de reserva)

1. É obrigatória a constituição de um fundo comum de reserva para custear as despesas imprevistas de montante elevado, nomeadamente com actos de conservação das partes comuns do prédio.

¹²⁰ Vide Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei.

¹²¹ Vide Artigo 1333.º, n.º 2, do Código Civil, e artigo 10.º, n.º 2, alínea 4), e artigo 11.º, n.º 1 e n.º 3 da versão inicial da proposta de lei.



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

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a large signature at the top and several smaller ones below.

2. Integram este fundo:

- a) Um décimo das despesas certas de condomínio, sem prejuízo de deliberação de montante superior por parte da assembleia geral do condomínio;
- b) O produto das sanções pecuniárias aplicadas nos termos do artigo 1341.º;
- c) O produto das sanções que a lei faz acrescer às prestações em dívida, nos termos do n.º 5 do artigo anterior.

3. Compete à assembleia geral do condomínio estabelecer as regras da gestão do fundo comum de reserva, o qual pode ser depositado em instituição bancária.

4. Salvo deliberação em contrário da assembleia geral do condomínio, a gestão do fundo cabe à administração do condomínio, nos limites definidos pela assembleia”.

Essa inovação que a versão inicial da proposta de lei pretende introduzir limita-se apenas a alargar o âmbito de aplicação do fundo comum de reserva e a consagrar a obrigação de abertura de conta bancária específica.¹²²

Na verdade, esse regime que implica a constituição do fundo de reserva para suportar as despesas pela manutenção e conservação das partes comuns dos edifícios existe em vários países e territórios, por exemplo, as “Normas de Gestão do Fundo Específico para a Manutenção dos Edifícios” da China Continental, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, de Portugal, o artigo 20.º da “Building Management Ordinance” da Região Administrativa Especial de Hong Kong, e o artigo 18.º da “Condominium Administration Act Building Administration Division” de Taiwan.

Pode-se imaginar, assim, que qualquer edifício, decorridos determinados anos, necessita de obras de renovação, modificação ou beneficiação, nomeadamente para reparar as fachadas, manter a segurança das estruturas, substituir as instalações comuns, tais como cabos e tubos, elevadores, etc. O Decreto-Lei n.º 79/85/M, ora vigente em Macau, prevê no seu artigo 7.º n.º 1 que “as edificações existentes devem ser objecto

¹²² Apreciação na especialidade da proposta de lei.



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

de obras de conservação, reparação e beneficiação com uma periodicidade de 5 anos, com a finalidade de as manter sempre em boas condições de utilização”.

Todavia, por envolverem essas obras sempre elevadas despesas, afectar com antecedência, através da constituição do fundo comum de reserva, às contribuições mensais para suportar as despesas pela manutenção e conservação das partes comuns do edifício é sempre melhor do que constituir, provisória e urgentemente, um fundo de reparação, só quando algo acontece. É mais que óbvio que essa medida é boa tanto para o edifício e condóminos como para a segurança do público. E, mais, foi por não existir, anteriormente, um regime de fundo comum de reserva, que conduziu em certa medida a que alguns edifícios antigos se encontrem hoje em mau estado de conservação.

A Comissão manifestou, em certa medida, alguma reserva relativamente à norma que se pretende editar, através do artigo 11.º da proposta inicial, entendendo alguns dos seus membros ser desnecessário um fundo especial, uma vez que está previsto o fundo comum de reserva, onde vai ser canalizado o resultado líquido positivo das contas do exercício, e é pouco clara a distinção entre a finalidade do fundo comum de reserva¹²³ e do fundo especial¹²⁴, o que, inevitavelmente, leva a gerar confusão, em termos de aplicação prática. Isto torna ainda mais complexo o caso de administração complexa, pois, neste caso, pode ter quatro fundos, logo, quatro contas bancárias¹²⁵, o que torna ainda mais complicada a sua gestão.

Tentou o proponente justificar a previsão do fundo especial.

Todavia, importa aqui referir que, segundo a forma como o artigo 11.º da versão inicial da proposta de lei estava architectado¹²⁶, poderia não existir fundo especial,

¹²³ Versão inicial da proposta de lei, artigo 10.º, n.º 1.

¹²⁴ Versão inicial da proposta de lei, artigo 11.º, n.º 1.

¹²⁵ Versão inicial da proposta de lei, artigo 10.º, n.º 2, e artigo 11.º, n.º 5.

¹²⁶ Prevê-se na versão inicial da proposta de lei:

**“Artigo 11.º
Fundo especial**

1. Quando as contas do exercício do condomínio apresentem um resultado líquido positivo, a assembleia geral do condomínio pode deliberar a constituição do fundo especial, por integração, total



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

uma vez que pode a assembleia geral do condomínio não o criar ou decidir por deliberação a sua não constituição. Tanto mais, é desnecessário ter um fundo especial que tem apenas por função “suportar eventuais despesas futuras que excedam o valor orçamentado”. Tal como foi referido pelo próprio proponente, a sua existência depende em larga medida da forma como o orçamento anual é elaborado e da situação como estão organizados os fundos de reserva. Se for suficiente o orçamento, não há necessidade, teoricamente, de ter um fundo especial para suportar as actualizações das tarifas de água e luz, e as pequenas obras de manutenção.

Além disso, o que mais contestação gerou no que respeita ao fundo especial foi a não previsão na proposta de lei da necessidade de autorização das despesas por parte da assembleia geral do condomínio, tal como é exigida no caso do fundo comum de reserva. A proposta de lei também não define qualquer padrão para classificar o que se considera como “pequenas obras”, querendo com isto dizer que, futuramente, o órgão de administração, independentemente do custo das obras, pode movimentar directamente o fundo especial, dando assim azo a gerar problemas de gestão.

Segundo a explicação do proponente, a norma relativa à constituição do fundo especial visa, precisamente, evitar que seja convocada assembleia geral de condomínio, todas as vezes que esta seja necessária para votar e aprovar as despesas. Além disso, por não ser igual a envergadura de cada edifício, é difícil fixar, uniformemente, o valor das pequenas obras, logo o controlo passa apenas por uma deliberação anual da assembleia geral de condomínio para decidir qual o montante dos resultados líquidos positivos a ser integrado no fundo especial.

ou parcial, daquele resultado líquido, o qual se destina a suportar eventuais despesas futuras que excedam o valor orçamentado.

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

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

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

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



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

Propôs então a comissão ao Executivo para reequacionar a necessidade desse regime ou para o aperfeiçoar.

Procedeu-se, por fim, à eliminação no texto final da proposta de lei da norma relativa ao regime de fundo especial.

Justificou o proponente a sua eliminação com base nos seguintes aspectos:

1) A constituição do fundo especial destina-se a suportar eventuais despesas que excedam o valor orçamentado, e o fundo comum de reserva, a suportar despesas imprevisíveis. Pelos vistos, as despesas a serem suportadas pelo fundo especial também podem ser suportadas pelo fundo comum de reserva.

2) São muitas as dúvidas para se saber se determinadas despesas de obras serão suportadas pelo fundo especial ou pelo fundo comum de reserva. Por exemplo, no que se refere às despesas para a reparação de um corrimão de escada danificado por um tufão, não há dúvidas de que tanto poderiam ser consideradas como despesas imprevisíveis (fundo comum de reserva) ou como despesas que excediam o valor orçamentado (fundo especial).

3) Entendemos que não é conveniente abrir várias contas bancárias em nome do condomínio. Na verdade, a repartição do dinheiro por várias contas bancárias, para além de aumentar o risco de usurpação, impede ainda o seu controlo por parte dos condóminos.

Além disso, importa aqui complementar o seguinte: propôs a versão inicial da proposta de lei a constituição do fundo especial por o Código Civil não dispor, por um lado, de normas sobre o destino a dar ao resultado líquido positivo e por o proponente entender, por outro, haver a necessidade de criar um mecanismo para, através do resultado líquido positivo das contas do exercício do ano anterior, suportar as despesas que excedam o valor orçamentado. Por isso, para além da eliminação na



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

versão final da proposta de lei das normas respeitantes ao fundo especial, consagrou-se ainda uma norma, no sentido de poder deliberar a assembleia geral do condomínio a transferência do resultado líquido positivo para a conta do ano seguinte ou a sua integração no fundo comum de reserva¹²⁷. Para além disso, em termos de prática, no orçamento é sempre possível prever uma rubrica para outras despesas, destinada a eventuais despesas futuras que excedam o valor orçamentado. Entende o proponente que o regime architectado na versão final da proposta de lei dá para satisfazer parte das aspirações dos proprietários das fracções autónomas em regime de propriedade horizontal.

23. Obras nas partes comuns do condomínio

A realização de obras nas partes comuns do condomínio¹²⁸ está actualmente sujeita a apreciação e aprovação pelas entidades administrativas competentes, bem como a

¹²⁷ Versão final da proposta de lei, artigos 10.º, n.º 2, alínea 4) e artigo 22.º, alínea 6), cuja redacção pode ser comparada com a constante na versão inicial da proposta de lei, artigos 10.º, n.º 3, alínea 4) e artigo 27.º, alínea 5).

¹²⁸ O artigo 1324.º do Código Civil determina que:

“Artigo 1324.º
(Partes comuns do condomínio)

1. São comuns as seguintes partes do condomínio:

- a) O direito sobre o solo que serve de base à constituição da propriedade horizontal;
- b) Os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura dos edifícios;
- c) Os pátios e jardins anexos ao edifício ou edifícios do condomínio;
- d) Os terraços de cobertura ou telhados dos edifícios do condomínio;
- e) Os ascensores;
- f) As entradas, vestíbulos, escadas, corredores e vias de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
- g) As instalações gerais de água, electricidade, ar condicionado, aquecimento, gás, comunicações e semelhantes.
- h) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro, salvo se constituírem fracção autónoma nos termos do título constitutivo da propriedade horizontal;
- i) Os lugares de estacionamento, quando não constituam fracções autónomas nem partes integrantes das mesmas, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 1315.º;
- j) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

2. O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino ou conjunto de condóminos:

- a) As partes comuns previstas nas alíneas c) a e) do número anterior, desde que exista uma destinação objectiva das mesmas à utilização exclusiva por parte das fracções em causa;
- b) Os lugares de estacionamento referidos na alínea i) do número anterior, devendo os mesmos ficar



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

licenciamento nos termos do Decreto-Lei n.º 79/85/M, sendo que, no tocante às relações jurídicas entre os condóminos de fracção autónoma, há ainda que ter em conta o disposto pelo artigo 1325.º e, também, pelos artigos 1334.º a 1337.º do Código Civil.

Assim, recorde-se que o 1325.º do Código Civil define que:

“Artigo 1325.º

(Limitações ao exercício dos direitos)

1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às fracções que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas, respectivamente, aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.
2. É especialmente vedado aos condóminos:
 - a) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do prédio;
 - b) Dar à fracção uso diverso do fim a que a mesma é destinada;
 - c) Praticar quaisquer actos ou actividades que estejam proibidos no título constitutivo.
3. O título constitutivo da propriedade horizontal, o regulamento e os órgãos do condomínio não podem impor limitações abusivas aos direitos dos condóminos, quanto às partes próprias ou comuns; consideram-se abusivas as limitações que não sejam

delimitados nos termos do n.º 3 do artigo 1315.º

3. Sendo o condomínio composto por edifícios estruturalmente autónomos, poderá o título constitutivo considerar como partes de cada edifício o direito ao solo em que este está implantado, assim como os pátios e jardins anexos ao mesmo que estejam funcionalmente afectos ao seu uso exclusivo; os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura de edifício estruturalmente autónomo, e se este for constituído apenas por uma fracção, as restantes partes do mesmo, consideram-se, no silêncio do título, partes do edifício a que pertencem.

4. Independentemente do disposto no número anterior, encontrando-se o condomínio sujeito ao regime de administração complexa, as partes comuns do condomínio dividem-se, para efeitos de administração do condomínio, em partes comuns de cada um dos subcondomínios e partes comuns de todo o condomínio, conforme discriminam os artigos 1365.º e 1366.º”.



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

justificadas pela especial destinação, localização ou características do prédio, ou por exigências de utilização comum ou convivência”.

E, nos termos dos artigos 1334.º a 1337.º do Código Civil:

“Artigo 1334.º

(Inovações)

1. As obras nas partes comuns que constituam inovações dependem da autorização da assembleia geral do condomínio, aprovada por um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio.
2. As obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do prédio são consideradas inovações, salvo se, não dispondo o título em sentido distinto, tiverem por objecto intervenções em edifícios compostos por uma única fracção autónoma, passíveis de serem sujeitos a projectos de arquitectura individualizados.
3. Não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, das coisas próprias ou das coisas comuns.

Artigo 1335.º

(Encargos com as inovações)

1. As despesas com as inovações ficam a cargo dos condóminos nos termos fixados pelos n.ºs 1 e 2 do artigo 1332.º.
2. Os condóminos que não tenham aprovado a inovação são obrigados a concorrer para as respectivas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada.
3. Considera-se sempre fundada a recusa quando as inovações tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do condomínio.



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

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

Artigo 1336.º

(Reparações indispensáveis e urgentes)

1. As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do condomínio podem ser levadas a efeito, na falta, impedimento ou recusa da administração, por iniciativa de qualquer condómino.

2. O condómino que tiver efectuado o pagamento das despesas decorrentes das reparações previstas no número anterior deve, logo que possível, ser reembolsado por verba proveniente do fundo comum de reserva a que se refere o artigo 1333.º; se, no entanto, não houver verba disponível, pode o condómino exigir dos restantes o pagamento imediato e proporcional à percentagem ou pernilagem da sua fracção.

Artigo 1337.º

(Destruição do prédio)

1. No caso de destruição dos edifícios ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do valor total do condomínio, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda dos direitos que tenha sobre o terreno e sobre os materiais, pela forma que a assembleia geral do condomínio vier a designar.

2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, por maioria que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, a sua reconstrução.

3. Os condóminos que não queiram participar nas despesas de reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente.



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

4. É permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita.

5. No entanto, caso a destruição incida sobre edifício estruturalmente autónomo, o direito de exigir a reconstrução do edifício caberá aos titulares de fracções que representem, pelo menos, dois terços do valor do mesmo, salvo se o título dispuser em sentido distinto ou se a não reconstrução sacrificar interesses ponderosos dos restantes condóminos”.

Apesar de o proponente não ter incluído o teor da regulamentação dos artigos 1325.º e 1337.º do Código Civil na presente iniciativa legislativa, conforme resulta da norma revogatória¹²⁹, a proposta de lei em apreciação não tem em vista eliminar as limitações ao exercício dos direitos pelos condóminos, especialmente no que se refere à realização de obras aqui debatida, nem conduzir a uma eventual falta de legislação para regulamentar casos de destruição do prédio, visto que foi mantida a respectiva regulamentação contida no Código Civil.

A inovação do regime previsto para a realização de obras nas partes comuns consiste fundamentalmente no seguinte: 1) a autonomização da regulamentação relativa à “afixação de tabuletas ou reclamos”¹³⁰ e às “benfeitorias na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão”¹³¹ no âmbito do conceito de “inovações”¹³²; 2) a redefinição do âmbito de “inovações”¹³³; 3) aperfeiçoamento das disposições sobre “reparações indispensáveis e urgentes”¹³⁴; 4) a definição de norma especial para “obras em partes comuns necessárias à fruição de fracção autónoma”¹³⁵.

¹²⁹ Nos termos do artigo 73.º e do artigo 72.º, respectivamente das versões inicial e final da proposta de lei, serão revogados os artigos 1327.º a 1336.º e 1338.º a 1372.º do Código Civil.

¹³⁰ Vd. artigo 12.º e artigo 11.º, respectivamente das versões inicial e final da proposta de lei.

¹³¹ Vd. artigo 14.º e artigo 12.º, respectivamente das versões inicial e final da proposta de lei.

¹³² O n.º 2 do artigo 1334.º do Código Civil vigente define que “as obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do prédio são consideradas inovações, salvo se, não dispondo o título em sentido distinto, tiverem por objecto intervenções em edifícios compostos por uma única fracção autónoma, passíveis de serem sujeitos a projectos de arquitectura individualizados”.

¹³³ Vd. artigo 16.º e artigo 14.º, respectivamente das versões inicial e final da proposta de lei.

¹³⁴ Vd. artigo 18.º e artigo 15.º, respectivamente das versões inicial e final da proposta de lei.

¹³⁵ Vd. artigo 19.º e artigo 16.º, respectivamente das versões inicial e final da proposta de lei.



Handwritten marks and signatures at the top right of the page.

Segue-se a análise a cada uma das supramencionadas inovações introduzidas ao respectivo regime.

23.1. Afixação de tabuletas ou reclusos

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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the word 'regime' and other illegible marks.

Considerando a situação prática, o equilíbrio entre a segurança pública, o ambiente de construção urbanística, o fim da fracção autónoma e às relações jurídicas dos condóminos de fracção autónoma, a regra para a afixação de tabuletas ou reclusos na fachada do edifício é a dependência de autorização da assembleia geral do condomínio, mediante deliberação tomada por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio (n.º 1 do artigo 12.º da proposta de lei). Esta regra tem uma excepção para situações de afixação de tabuletas ou reclusos respeitantes a fracção autónoma situada no rés-do-chão que não se destine a fim habitacional ou a fim de estacionamento de veículos motorizados.

A excepção consiste em permitir a afixação, na fachada da fracção autónoma e nas colunas que estão em frente à fachada dessa fracção autónoma não excedendo a sua largura, de tabuletas ou reclusos respeitantes à natureza da actividade aí exercida, aos bens e serviços que aí vende, produz ou presta, bem como à indicação do nome, firma ou marca, incluindo informações sobre o funcionamento e os meios de contacto do respectivo condómino ou de quem detém essa fracção autónoma. De acordo com o regime jurídico vigente, se pretender afixar na fachada dessa fracção autónoma



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

tabletas ou reclamos, o interessado necessita de autorização da assembleia geral do condomínio aprovada por dois terços dos condóminos, ou seja a afixação de uma tableta com a firma ou o nome de cada empresa necessita de autorização de dois terços dos condóminos; esta disposição impede a empresa de expor a sua firma no próprio local do estabelecimento e não está conforme com a realidade prática. Posto isto, a proposta de lei sugere que não dependa de autorização da assembleia a afixação destas tabletas ou destes reclamos (n.º 2 do artigo 12.º da proposta de lei)¹³⁶

Quanto à sobredita regulamentação sugerida pelo proponente, a Comissão percebe que a mesma visa atribuir ao respectivo interessado o direito de afixação devida de tabletas ou reclamos, com vista à preservação do ambiente de negócios do mercado de Macau e, simultaneamente, sem afectar ou prejudicar os direitos legítimos dos condóminos de fracções autónomas.

O actual regime previsto no Código Civil não impede a afixação de tabletas ou reclamos, a qual está regulamentada apenas pelo artigo 1334.º (Inovações) desse Código, dada a inexistência de um enquadramento jurídico específico para regular essa matéria. Assim, o n.º 1 desse artigo prevê que “as obras nas partes comuns que constituam inovações dependem da autorização da assembleia geral do condomínio, aprovada por um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio”, e o n.º 2 estabelece que “as obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do prédio são consideradas inovações, salvo se, não dispondo o título em sentido distinto, tiverem por objecto intervenções em edifícios compostos por uma única fracção autónoma, passíveis de serem sujeitos a projectos de arquitectura individualizados”.

O artigo 12.º da versão inicial da proposta de lei em apreciação difere dos referidos normativos legais no seguinte:

1 – A autorização para afixação de tabletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes na fachada do edifício e a revogação dessa autorização dependem de

¹³⁶ Vd. Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei.



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

deliberação da assembleia geral do condomínio, tomada por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio, em lugar de um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, como anteriormente estava previsto.

2 – Se a fracção autónoma situada no rés-do-chão for utilizada para actividade comercial (ou seja, não para fins habitacionais ou de estacionamento de veículos motorizados), a afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes na fachada dessa fracção autónoma e nas colunas que estão em frente à fachada dessa fracção autónoma não excedendo a sua largura não depende de deliberação da assembleia geral do condomínio.

É evidente que os normativos legais sobreditos contribuem para a redução da dificuldade na afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes na fachada dessa fracção autónoma, abrindo também um canal especial para o detentor da fracção autónoma situada no rés-do-chão proceder a essas obras.

A Comissão e o Governo entendem que a disponibilização de facilidades adequadas ao desenvolvimento de actividades comerciais assume-se de grande e profundo significado tanto para a manutenção como para o aumento do espaço para as actividades comerciais e económicas em Macau, além de contribuir para o desenvolvimento das pequenas e médias empresas, bem como para a adequada diversificação da economia da RAEM.

Por outro lado, sendo também claro que os interesses dos condóminos não podem ser ignorados, e tendo presente que continua inalterado o pressuposto de que a fachada do edifício pertence à parte comum do condomínio, manteve-se na proposta de lei o direito da assembleia geral de condóminos na tomada de deliberação para a aprovação das obras referidas. A presente proposta de lei apenas pretende dar forma de lei ao processo mais facilitado de tomada de deliberação, reduzindo, deste modo, as dificuldades colocadas ao desenvolvimento de actividades comerciais. Trata-se de conseguir um equilíbrio daquilo a que o proponente qualifica como os interesses associados às partes



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

comuns do condomínio e às lojas. Na opinião de algum Deputado, o direito à afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão constitui um direito especial de servidão. Na discussão com o proponente sobre esse ponto, entendeu-se que o direito visado não constitui um direito de uso exclusivo, por não se tratar de uma exclusividade contra terceiro usufruída pelo proprietário, sendo que, no máximo, apenas se pode considerar como um direito de preferência. Nesses termos, as outras partes interessadas não estão impedidas de exercer o mesmo direito.

Tendo em atenção essa opção legislativa da proposta de lei, a Comissão salientou que quando a parte final do articulado n.º 2 do artigo 12.º refere que, “salvo estipulação no título constitutivo ou no regulamento do condomínio que exija, para o efeito, uma deliberação tomada nos termos previstos no número anterior”, pode estar em conflito com o previsto na parte inicial do mesmo normativo, visto que, foi inicialmente atribuído um direito que, nos termos do que está definido na parte final, pode não ser reconhecido a qualquer momento posterior. Outras situações de maior complexidade que podem surgir na aplicação da norma foram também objecto de atenção da Comissão. Por exemplo, nos termos da parte final da referida norma, o interessado da fracção autónoma situada no rés-do-chão poderá ser obrigado a travar as obras de afixação, mesmo depois de estas terem sido já iniciadas. Por outro lado, considerando o disposto pelo n.º 4 do artigo 34.º da versão inicial da proposta de lei, o direito consagrado pela parte inicial do n.º 2 do artigo 12.º pode ser retirado pelos proprietários que detêm uma mínima parte do valor total do condomínio aquando da elaboração do regulamento do condomínio em sede de assembleia geral dos condóminos. Além disso, o n.º 4 do artigo 13.º da versão inicial da proposta de lei define que, “nos casos previstos no n.º 2 do artigo anterior, a assembleia geral do condomínio ou, no regime da administração complexa, a assembleia do subcondomínio a que pertence a fracção autónoma pode exigir, por deliberação tomada nos termos, respectivamente, do n.º 3 do artigo 34.º ou do n.º 1 do artigo 61.º, a remoção ou a alteração de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes”, sendo pouco claro o conteúdo dessa disposição legal. O facto de essa norma permitir a tomada de deliberação pela assembleia geral de condóminos para exigir a remoção de tabuletas ou reclamos já



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

instalados pelo interessado da fracção autónoma situada no rés-do-chão, é por alegada violação do regulamento do condomínio ou do título constitutivo, ou será que se pode exigir a remoção de forma indiscriminada? Quanto ao primeiro caso, parece que a afixação não teria sido possível sem a autorização pela assembleia geral de condóminos, não sendo, por isso, de acreditar que surja uma exigência *a posteriori* para a remoção de tabuletas ou reclamos. Se for o segundo caso, há um destaque demasiado dos direitos da assembleia geral de condóminos, ignorando os interesses do detentor do estabelecimento comercial localizado na fracção autónoma situada no rés-do-chão. O problema fundamental consiste na forma pouco clara como foi concretizada a intenção legislativa através desta solução apresentada pela proposta de lei em apreciação. Pode parecer, pois, que essa solução terá considerado todos os interesses das partes envolvidas, mas o facto é que deixará de haver uma forma razoável para resolver o problema de distribuição de interesses entre as partes, dando lugar a riscos potenciais.

Depois de analisadas as opiniões da Comissão, o n.º 2 do artigo 12.º foi revisto pelo proponente na versão final da proposta de lei, tendo sido eliminada a possibilidade de o direito em questão ser excluído quando haja estipulação diferente no regulamento do condomínio. No entanto, foi mantida a disposição que determina a necessidade de autorização pela assembleia geral de condóminos se tal for exigido no título constitutivo do condomínio, sendo necessário observar o disposto pelo n.º 3 do artigo 29.º, da versão final da proposta de lei, sobre o processo e o *quorum* de votação, ou seja, a exigência de aprovação pelo número de votos que represente mais de metade do valor total do condomínio.¹³⁷ Por outro lado, foi também sugerida a eliminação do disposto pelo artigo 13.º da versão inicial da proposta de lei.

Acrescenta-se que o proponente sugeriu também que fosse retirada do n.º 2 do artigo 12.º a referência “nas colunas que estão em frente à fachada”, e que a mesma fosse integrada no n.º 1 do artigo 11.º da versão final da proposta de lei, com a seguinte redacção:

¹³⁷ *Vd.* n.º 4 do artigo 11.º da versão final da proposta de lei.



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

“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”.

As restantes partes do articulado n.º 2 do artigo 12.º foram desagregadas e integradas no n.º 2 e no n.º 3 do artigo 11.º da versão final da proposta de lei, com a seguinte redacção:

“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”.

Por conseguinte, o âmbito das deliberações tomadas pela assembleia geral de condóminos abrange mesmo até as colunas que estão em frente à fachada da fracção autónoma, onde está instalado um estabelecimento comercial e, deste modo, a presente proposta de lei deixa de atribuir, de forma especial, ao detentor dessa fracção autónoma o direito à afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes.

A Comissão aceitou as alterações acima mencionadas.



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

Segundo a Nota Justificativa apresentada pelo proponente, "... os projectos arquitectónicos de condomínios que englobam fracções comerciais e fracções habitacionais são agora um modelo de construção generalizado e o empresário tem necessidade de realizar benfeitorias na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão para começar a exercer a sua actividade. No entanto, o regime jurídico vigente não se ajustou à situação referida e aplica o princípio geral do regime da administração das partes comuns do condomínio, segundo o qual é necessária a autorização de dois terços dos condóminos para realizar as benfeitorias ou até para instalar uma porta basculante na fachada da fracção autónoma destinada a fim comercial; esta regra não é adequada ao desenvolvimento da sociedade e causa na prática muitas dificuldades. Perante isto, a presente proposta de lei estabelece também disposições especiais para a realização de benfeitorias na fachada de fracção autónoma situada no rés-do-chão ou na entrada e na saída próprias dessa mesma fracção, desde que não se destine a fim habitacional ou a fim de estacionamento de veículos motorizados.

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

A política legislativa subjacente ao artigo em causa e as questões básicas envolvidas são semelhantes às das relativas ao n.º 2 do artigo 12.º da versão inicial da proposta de lei. Segundo a regra geral, caso os titulares das lojas instaladas em fracções autónomas do rés-do-chão pretendam realizar benfeitorias na fachada ou nos acessos da fracção, não precisam de obter autorização da assembleia geral do condomínio.¹³⁸

Porém, conjugando esse artigo com os n.ºs 4 e 5 do artigo 13.º, a assembleia geral do

¹³⁸ *Vd. n.º 1 do art.º 14.º da versão inicial da proposta de lei.*



Handwritten initials and marks at the top right of the page.

condomínio pode exigir, mediante deliberação, a remoção das benfeitorias introduzidas, para além de os titulares das lojas estarem igualmente sujeitos às restrições do regulamento do condomínio. A Comissão manifestou a sua preocupação com o efeito resultante da conjugação das normas, por poder daí originar mais conflitos. (Em relação a esta questão, é favor consultar a discussão havida e descrita no ponto 23.1.)

Handwritten mark resembling a checkmark or signature.

O proponente aperfeiçoou o artigo 12.º, eliminando as normas que suscitavam preocupações.

Handwritten signature or initials on the right side of the page.

A Comissão aceitou os aperfeiçoamentos introduzidos na última versão.

23.3. Redefinição do âmbito das inovações

Em conformidade com o conceito constante do n.º 2 do artigo 1334.º do Código Civil, “[a]s obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do prédio são consideradas inovações, salvo se, não dispondo o título em sentido distinto, tiverem por objecto intervenções em edifícios compostos por uma única fracção autónoma, passíveis de serem sujeitos a projectos de arquitectura individualizados”.

Em relação às obras realizadas nas partes comuns que constituam inovações, o n.º 1 do artigo 1334.º do Código Civil prevê que essas obras “dependem da autorização da assembleia geral do condomínio, aprovada por um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio”.

Com base na proporção exigida em relação ao valor total do condomínio, para efeitos de aprovação da assembleia geral, deduz-se que as inovações são obras de importância tanto para o condomínio em si como para os condóminos.^{139/140}

¹³⁹ O Código Civil, no seu capítulo sobre a propriedade horizontal, exige aprovação por unanimidade dos condóminos, em caso de modificação do título constitutivo (art.º 1321.º); quanto à venda no caso de destruição dos edifícios, exige aprovação por condóminos que representem três quartos do valor total do condomínio (n.º 1 do art.º 1337.º); no caso de reconstrução em virtude de destruição, exige dois terços do valor total do condomínio para a respectiva aprovação (n.º 2 do art.º 1337.º); para o aumento do limite máximo do montante das sanções, exige dois terços do valor total do condomínio



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

Depois de mais de 10 anos de aplicação, e tendo em conta os problemas e as dificuldades constatadas na prática, é plausível proceder ao ajustamento do âmbito do referido conceito consagrado no Código Civil em vigor, até porque, para além da delimitação do âmbito das inovações ser em si uma tarefa difícil, naquela altura carecia-se de experiência prática na execução do regime da propriedade horizontal.

O n.º 1 do artigo 16.º da versão inicial da proposta de lei¹⁴¹ propunha que o regime das inovações não prejudicasse o “disposto nos artigos 12.º, 14.º, 18.º e 19.º”. Isto quer dizer que, quanto à “afixação de tabuletas ou reclaims”, “benfeitorias na fachada da fracção situada no rés-do-chão”, “reparações indispensáveis e urgentes” e “obras

(n.º 3 do art.º 1341.º); para que o regulamento seja modificado, exige metade do valor total do condomínio (n.º 5 do art.º 1340.º); para a aprovação de outras deliberações da assembleia geral, exige no mínimo um oitavo do valor total do condomínio (n.º 3 do art.º 1347.º). Como se pode verificar da concepção do legislador da altura, as inovações são tão importantes como a reconstrução do edifício.

¹⁴⁰ Na Lei n.º 25/96/M, que foi parcialmente revogada, este tipo de obras era designado, na sua versão chinesa, como “革新工程”.

¹⁴¹ A versão inicial da proposta de lei previa:

**“Artigo 16.º
Inovações**

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

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

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

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

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

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



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

em partes comuns feitas pelo condómino”, aplicam-se as disposições próprias de cada uma dessas matérias. Assim, mesmo que essas obras impliquem modificações na linha arquitectónica ou no arranjo estético do edifício, deixará de se exigir o consentimento dos condóminos que representem dois terços do valor total do condomínio, tal como impõe o regime das inovações.

Para além disso, atendendo ao facto da falta de um entendimento uniformizado em relação à expressão “obras que modifiquem a linha arquitectónica do edifício ou o arranjo estético do edifício”, e para dar resposta às questões práticas daí resultantes, os n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º da versão inicial da presente iniciativa legislativa propunham uma nova definição, considerando inovações: “1) As obras nas partes comuns do condomínio visíveis do exterior que modifiquem a linha arquitectónica do edifício ou o arranjo estético do edifício; 2) As obras nas partes comuns do condomínio não visíveis do exterior que alterem colunas, pilares, paredes-mêstras e outras partes da estrutura do edifício ou a destinação da parte comum”. Previa-se, entretanto, que, salvo disposição em contrário no título constitutivo da propriedade horizontal, não são consideradas inovações “se tiverem por objecto edifício composto por uma única fracção autónoma, passível de ser sujeito a projecto de arquitectura individualizada”.

No decurso da apreciação, houve, naturalmente, membros da Comissão que se questionaram sobre o entendimento a ser dado à expressão “linha arquitectónica do edifício ou arranjo estético do edifício”; uma vez que é mantida no articulado da proposta de lei. Para além disso, alguns membros da Comissão suscitaram preocupação com a questão do direito de autor relativo ao *design* dos edifícios.

O proponente esclareceu que o inicialmente previsto na alínea 1) do n.º 2 do artigo 16.º da proposta de lei, ou seja, “[as] obras... que modifiquem a linha arquitectónica do edifício ou o arranjo estético do edifício” devem ser entendidas como obras que modificam todo o aspecto exterior do edifício, tomando como exemplo a substituição de mosaico por mármore em toda a fachada do edifício, ou a mudança da cor da fachada. De qualquer maneira, não estão aqui incluídas as situações previstas nos artigos 12.º (Afixação de tabuletas ou reclamos) e 14.º (Benfeitorias na fachada da



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

fracção situada no rés-do-chão) da versão inicial da proposta de lei.

No que diz respeito ao direito de autor, embora seja uma matéria fora do âmbito da presente iniciativa legislativa, o proponente não deixou de esclarecer que, na prática, existe já consenso, no sentido de serem tratados em separado o processo administrativo de apreciação e aprovação, e o processo cível para efeitos de indemnização. Isto quer dizer que a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), quando procede à análise e aprovação de um pedido de realização de obra, não toma em consideração a questão do direito de autor ou solicita que o pedido seja acompanhado pelo termo de consentimento do respectivo arquitecto. Caso a proposta de lei adite o requisito de obtenção do consentimento do arquitecto para a realização de inovações, acredita-se que vai, meramente, pôr em causa os direitos e interesses dos pequenos proprietários. Isto, porém, não prejudica que o arquitecto faça valer o seu direito e peça indemnização por dano causado com base no regime geral de responsabilidade civil. Assim, como boa prática, é recomendável que os proprietários obtenham o consentimento do arquitecto antes da realização das inovações, ou o promotor do empreendimento celebre, logo à partida, um acordo com o arquitecto, no sentido de este deixar de fazer valer o seu direito de autor sobre o edifício, depois de ter a licença de utilização emitida, por forma a evitar futuros problemas de indemnização. Seja como for, com a entrada em vigor da Lei de Salvaguarda do Património Cultural, exige-se, de um modo geral, o consentimento do Instituto Cultural para que sejam realizadas obras nas zonas de protecção, razão pela qual o aspecto exterior das construções está, de certo modo, salvaguardado.

Para além disso, segundo os esclarecimentos prestados pelo proponente nas reuniões, ao nível de funcionamento prático no âmbito das Obras Públicas, as obras realizadas nas partes comuns dos edifícios podem ser agrupadas em três tipos: 1) No caso de restauro do exterior do edifício, sem que modifique a sua linha arquitectónica ou o arranjo estético, são consideradas “obras de reparação e conservação”; 2) As obras que modifiquem a linha arquitectónica do edifício ou o arranjo estético do edifício são consideradas “inovações”; 3) Quanto às obras que excedam o âmbito das inovações, mas que não se limitem apenas a reparação e conservação, aplica-se, então, o conceito



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

de “obras de modificação”. Devido à existência, na prática, de entendimentos diferentes quanto à natureza de determinadas obras de maior importância, nomeadamente, se as novas instalações introduzidas nas partes comuns devem ser consideradas inovações ou modificações, a alínea 2) do n.º 2 do artigo 16.º da versão inicial da proposta de lei previa que fossem consideradas inovações, “[as] obras nas partes comuns do condomínio não visíveis do exterior que alterem colunas, pilares, paredes-mestras ou outras partes da estrutura do edifício ou a destinação da parte comum”.

No que se refere ao n.º 3 do artigo 16.º da versão inicial da proposta de lei, o proponente explicou que era sua intenção manter o disposto no artigo 1334.º do Código Civil. O alcance efectivo desta norma é, no caso de complexo habitacional composto por vários blocos de edifícios altos e prédios independentes de tipo vivenda, se se pretender realizar as obras previstas no n.º 2, nas tais vivendas que são compostas por uma única fracção, não se exige a aprovação por dois terços do condomínio. Contudo, não se afasta a necessidade do cumprimento de outras leis e a assunção das despesas com as obras.

O proponente manteve, basicamente, na versão final, a sua linha de raciocínio constante da versão inicial, introduzindo nas normas em causa, aperfeiçoamentos ao nível técnico-legislativo, por forma a melhor clarificar o âmbito das inovações.

Os n.ºs 1 a 3 do artigo 14.º da versão final prevêm:

“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.



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

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”.

Para além disso, ao artigo 14.º da versão final, foi aditado um novo n.º 4, que estipula:

“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”.

Esta norma foi aditada por a proposta de lei prever, claramente, que “[a]s obras nas partes comuns do condomínio que alterem colunas, pilares, paredes-mestras e outras partes da estrutura do edifício” são consideradas inovações. Nestes termos, as obras de alteração estrutural de laje caem, teoricamente, no âmbito do conceito das inovações.

Atendendo ao facto de se registar, no passado, a necessidade de se proceder a obras de alteração estrutural de laje, em alguns restaurantes que pretendiam instalar no seu estabelecimento elevador ou alterar a localização das escadas, o proponente aceitou, por fim, a opinião dos Serviços de Obras Públicas, entendendo que não é necessária a autorização da assembleia geral do condomínio para a realização das referidas obras, desde que tenham por objectivo “[j]untar duas ou mais fracções autónomas do mesmo



edifício, desde que estas sejam contíguas verticalmente” ou “[l]igar dois ou mais pisos dentro da mesma fracção autónoma”. Todavia, o proponente salientou que, embora assim seja, não deixa de ser necessário submeter o respectivo pedido de realização de obras aos Serviços de Obras Públicas, para efeitos de apreciação e aprovação, a fim de assegurar a segurança da estrutura do edifício, evitando que seja afectada.

Quanto à razão que tem levado a se prever meramente a junção das fracções “contíguas verticalmente” ou a ligação de dois ou mais “pisos” dentro da mesma fracção autónoma, os Serviços de Obras Públicas esclareceram que a situação das fracções localizadas no mesmo piso que sejam contíguas horizontalmente é diferente, em termos estruturais do edifício, da das situadas em pisos diferentes e que sejam contíguas verticalmente, uma vez que as paredes entre as fracções adjacentes do mesmo piso nem sempre fazem parte da estrutura do edifício.¹⁴² Caso as obras envolvam as paredes-mestras, é necessário obter o consentimento dos condóminos que representem dois terços do valor total do condomínio, porque obras de paredes-mestras afectam, de forma mais grave, a segurança estrutural do edifício, face às obras de laje.

23.4. Aditamento dos critérios de indispensabilidade e urgência das reparações

O actual artigo 1336.º do Código Civil carece de definição e critério para o conceito de “reparações indispensáveis e urgentes”, prevendo apenas que:

“1. As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do condomínio podem ser levadas a efeito, na falta, impedimento ou recusa da administração, por iniciativa de qualquer condómino.

¹⁴² Em relação a esta questão, a al. b) do n.º 1 do art.º 1324.º do Código Civil prevê apenas que as “paredes-mestras”, as “fachadas” e “todas as partes que constituam a estrutura dos edifícios” são partes comuns do condomínio. Como as paredes que separam as fracções nem sempre constituem “paredes-mestras”, “fachadas” ou “partes que constituam a estrutura do edifício”, podem, assim, não ser parte comum do condomínio. No entanto, há que ter em conta os artigos 1284.º a 1287.º do Código Civil que regulam o regime das paredes de meação. *Vd.*, por exemplo, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, Volume III, 2.ª edição, Coimbra, 1987, Anotação do artigo 1421.º.



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

2. O condómino que tiver efectuado o pagamento das despesas decorrentes das reparações previstas no número anterior deve, logo que possível, ser reembolsado por verba proveniente do fundo comum de reserva a que se refere o artigo 1333.º; se, no entanto, não houver verba disponível, pode o condómino exigir dos restantes o pagamento imediato e proporcional à percentagem ou permilagem da sua fracção”.

Portanto, na prática, muitas vezes é difícil avaliar quando é que um condómino pode tomar a iniciativa de levar a efeito reparações e reaver o montante das despesas efectuadas. Como referiu o proponente na Comissão, a não ser que se trate de situações indispensáveis e urgentes, as reparações nas partes comuns têm de ter o consentimento prévio da assembleia geral do condomínio, só que no passado não foi aplicada, de forma rigorosa, a respectiva disposição do Código Civil.

Assim, o n.º 5 do artigo 18.º da versão inicial da proposta de lei prevê o seguinte:

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

Além de prever, de forma geral, o conceito da indispensabilidade e da urgência, o proponente procura elencar algumas reparações típicas que sejam “indispensáveis” e “urgentes”.

A Comissão considera, na generalidade, que constitui um avanço no regime o aditamento dos critérios de “indispensabilidade” e “urgência”. Contudo, na opinião de alguns membros, a norma deve ser mais clara.



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

J
R
Z
A.

Quanto à enumeração exemplificativa que o proponente realizou na proposta de lei relativamente às situações de reparações indispensáveis e urgentes, houve duas opiniões divergentes no seio da Comissão.

De acordo com alguns membros, a fim de evitar acções judiciais desnecessárias, devem ser acrescentadas mais situações recorrentes de reparações indispensáveis e urgentes, pelo que foram solicitados dados estatísticos relevantes aos Serviços de Obras Públicas.


OK
Vey
7/8
es

A segunda opinião traduz-se na preocupação com a possibilidade de a enumeração constituir uma exclusão para algumas reparações indispensáveis e urgentes. Por exemplo, a proposta de lei tem na enumeração das reparações indispensáveis e urgentes o restauro da “impermeabilização da cobertura” do edifício que está arruinada e permite que as águas das chuvas entrem no edifício, o que exclui possivelmente o restauro da impermeabilização de outras partes comuns, como as fachadas. Além disso, se as infiltrações das fachadas só afectam o uso de algumas fracções, os respectivos condóminos têm muita dificuldade em conseguir a aprovação pela resolução da assembleia geral do condomínio.

Quanto às opiniões diferentes dos membros da Comissão, o proponente esclareceu que, em termos da intenção original, a enumeração exemplificativa efectuada na proposta de lei não pretende impedir a aplicação da disposição geral relativamente à “indispensabilidade” e “urgência”.

Os Serviços de Obras Públicas acrescentaram que, nos exemplos elencados no n.º 5 do artigo 18.º, o restauro mais frequente requerido por um pequeno proprietário é o da impermeabilização da cobertura do edifício que está arruinada e permite que as águas das chuvas entrem no edifício, e que as outras reparações, como a do cabo do elevador ou a substituição da canalização de água, são muitas vezes atendidas através de requerimento pela administração do condomínio. As reparações que não se encontram elencadas, mas que são requeridas frequentemente por um pequeno proprietário, são



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

as de infiltrações e desprendimento de mosaicos nas fachadas.

Porém, de acordo com a opinião dos Serviços de Obras Públicas, receia-se que haja omissões, mesmo que se tente incluir todas as reparações indispensáveis e urgentes neste número, logo, a sua proposta vai no sentido de se considerar como critério, para fazer uma disposição de forma geral, a segurança da estrutura do edifício.

O proponente introduziu alterações na versão final da proposta de lei.

O n.º 1 do artigo 15.º da versão final dispõe, de forma geral, o seguinte:

“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”.

23.5. Obras em partes comuns necessárias à fruição de fracção autónoma

De acordo com a Nota Justificativa da proposta de lei, “em princípio, no regime da propriedade horizontal, qualquer obra que se realize nas partes comuns depende da autorização da assembleia geral. Não obstante, na prática, é necessário utilizar as partes comuns para proceder a reparações, nomeadamente na situação em que não se consegue proceder à reparação das instalações de água, electricidade e comunicações dentro da fracção autónoma, porque as mesmas se encontram dentro das paredes comuns, em especial nos edifícios mais antigos. Propõe-se que o condómino possa levar a efeito obras, em partes comuns do condomínio, situadas no interior do edifício, para execução das benfeitorias necessárias ou úteis ao funcionamento e utilização, na sua fracção autónoma, de equipamentos e instalações de água, electricidade, ar condicionado, aquecimento, gás, comunicações e semelhantes, salvo oposição da assembleia geral do condomínio. A execução dessas obras deve respeitar os regimes da construção urbana e demais legislação aplicável em vigor ao tempo da sua execução, incluindo a obtenção de licenças quando legalmente exigidas (artigo 19.º da



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

proposta de lei)”.
A.

O proponente acrescentou, na reunião, que o artigo 19.º da versão inicial se destinava às instalações da própria fracção autónoma, com vista a resolver as dificuldades que se encontram na prática. Por exemplo, no caso dos edifícios antigos, a tubagem era instalada dentro das paredes e, com a falta de conservação, a parte em ferro ficava enferrujada e era, normalmente, substituída por tubos de cobre e estes passavam a estar acessíveis. Mas esta situação referida não está abrangida no âmbito do conceito de “reparação e manutenção”, porque a reparação e manutenção exigem que a posição e os materiais da tubagem se mantenham na mesma. Como a maior parte da tubagem acessível passa pelo corredor, isto é, envolve as partes comuns, segundo as normas actuais; a respectiva instalação carece da aprovação por votação da assembleia geral, entretanto, muitos edifícios antigos não têm assembleia de condomínio nem órgão de administração, então, para resolver os problema de tubagem, muitos proprietários procediam à instalação de tubos acessíveis sem prévia aprovação por votação nem consentimento. Assim, se, durante o processo de instalação, ninguém dissesse nada, o problema em causa resolvia-se. Mas, se alguém se opusesse, a situação era mais complicada. Se a situação implicasse, meramente, a tubagem de uma só fracção, os outros proprietários não iam dar importância, então, não seria possível obter um número suficiente de apoio por parte dos proprietários.

WJ
WJ
WJ

Com vista a resolver o referido problema, o artigo 19.º da versão inicial¹⁴³, através do

¹⁴³ A previsão na versão inicial:

“Artigo 19.º

Obras em partes comuns feitas pelo condómino

1. O condómino pode levar a efeito obras em partes comuns do condomínio, situadas no interior do edifício, para execução das benfeitorias necessárias ou úteis ao funcionamento e utilização, na sua fracção autónoma, de equipamentos e instalações de água, electricidade, ar condicionado, aquecimento, gás, comunicações e semelhantes, salvo oposição da assembleia geral do condomínio ou, no regime de administração complexa, da assembleia do subcondomínio a que pertence a fracção autónoma.
2. A execução das obras previstas no número anterior deve respeitar os regimes da construção urbana e demais legislação aplicável em vigor ao tempo da sua execução, incluindo a obtenção de licenças quando legalmente exigidas.



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

Handwritten initials and a signature at the top right of the page.

seu n.º 1, permitia a execução, em partes comuns, de benfeitorias necessárias ou úteis ao funcionamento e utilização, na fracção autónoma, de instalações, sem o prévio consentimento da assembleia geral, mas, nos termos do seu n.º 3, era preciso comunicar à administração a intenção, ou afixar um aviso, para que os outros proprietários pudessem tomar o respectivo conhecimento. E, após sessenta dias, prazo previsto no n.º 6, não havendo nenhuma oposição, o respectivo proprietário podia realizar essas obras.

Handwritten initials and a signature on the right margin, next to the first paragraph.

Em relação a este regime inovador, a Comissão prestou atenção, ao nível genérico, aos dois aspectos seguintes:

- O âmbito de obras que este regime envolve

Na versão inicial, era preciso as obras preencherem três condições, isto é, “em partes comuns do condomínio, situadas no interior do edifício”, “para execução das benfeitorias necessárias ou úteis” e para o “funcionamento e utilização, na fracção autónoma, de equipamentos e instalações de água, electricidade, ar condicionado, aquecimento, gás, comunicações e semelhantes”.

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

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

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

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

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



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

Segundo as explicações do proponente na reunião, “interior” significa o espaço interior de edifício, tais como o corredor, as escadas e o tecto. No que respeita a esta definição, foi proposta ao proponente a sua clarificação, para passar a ser a execução de obras em partes comuns, partes entre a “instalação geral” de equipamentos e a sua fracção autónoma. Houve ainda alguns membros que perguntaram se havia lugar ou não a isenção, no caso da execução de obras de benfeitorias necessárias ou úteis na fachada à qual a fracção autónoma corresponde, tal como o caso do ar condicionado, apresentado na versão inicial, cujas obras são, frequentemente, executadas na fachada dos edifícios.

Por seu turno, no que respeita à expansão da isenção às “benfeitorias úteis”, o proponente deu um exemplo para justificar: se um proprietário souber que os tubos de água das fracções vizinhas se encontram com fendas, tem imensa vontade de que a respectiva substituição e manutenção possam ser realizadas rapidamente, mesmo que essa situação não aconteça nos tubos da sua fracção.

Após uma consideração sintética, no n.º 1 do artigo 16.º da versão final, o proponente eliminou a expressão “situadas no interior do edifício”, tendo mantido os termos “benfeitorias necessárias” e “úteis”. E alterou, concretamente, o âmbito de obras sujeitas a isenção para: “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”.

Para além disso, o proponente alterou também o respectivo título para “Obras em partes comuns necessárias à fruição de fracção autónoma”.

No entanto, da alteração do título derivam, ainda, outras dúvidas, isto é, se as obras são “necessárias à fruição de fracção autónoma”, mas não são “benfeitorias necessárias ou úteis ao funcionamento e utilização, na sua fracção, de equipamentos e instalações de água, electricidade, ar condicionado, aquecimento, gás, comunicações e



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

semelhantes”, então, como se trata esta situação?

De qualquer modo, importa salientar que, para executar obras em partes comuns do condomínio, em princípio, geralmente é necessária a autorização da assembleia geral. O regime criado pela proposta de lei não pretende que as partes comuns do condomínio sejam excluídas da administração comum, mas, sim, destina-se às obras necessárias ou úteis que se executam, com frequência, na vida diária e não levam a demasiadas perturbações a outros condóminos, sendo um aligeiramento moderado do regime.

- Se as obras forem necessárias ou úteis, é permitida a oposição da assembleia geral?

Na concepção do artigo 19.º da versão inicial, mesmo que os condóminos pudessem executar obras sem autorização da assembleia geral do condomínio, essa execução ainda dependia de não haver “oposição por parte da assembleia geral”. O condómino “devia comunicar, por escrito, à administração a sua intenção ou, não havendo membros da administração em funções, afixar um aviso, durante quinze dias, no átrio da entrada do edifício e em local visível no sítio de execução das obras,” com vista a permitir que outros condóminos pudessem tomar o respectivo conhecimento. E, decorridos sessenta dias sobre a data da comunicação, não havendo deliberação de oposição às obras tomada pela assembleia geral, o condómino podia executar as obras.

Houve membros da Comissão que acharam complicados os respectivos procedimentos e, no que respeita às obras “necessárias ou úteis”, entenderam inadequada a permissão de oposição da assembleia geral.

Segundo as explicações do proponente, dadas na reunião, não se pode afastar a possibilidade de, na prática, a assembleia geral fixar, através da sua deliberação, que a reparação e manutenção de certas instalações sejam tratadas, de forma uniformizada, pela assembleia geral ou administração.



Todavia, após novas ponderações, na versão final submetida, o proponente eliminou a possibilidade de deliberação de oposição por parte da assembleia geral e alterou a respectiva disposição para: desde que não prejudiquem a utilização das coisas próprias ou das coisas comuns, nem interfiram com interesses relevantes dos restantes condóminos.

O n.º 1 do artigo 16.º da versão final prevê que:

“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”.

24. Tabuletas ou reclusos já afixados

“Tendo em conta as opiniões dos diversos serviços públicos apresentadas durante a consulta pública e as especificidades do ambiente urbanístico de Macau, nomeadamente a generalização, hoje em dia, dos projectos arquitectónicos de condomínios que englobam fracções comerciais e fracções habitacionais, a presente proposta de lei estabelece uma regra geral e uma excepção para a afixação de suportes e componentes de tabuletas ou reclusos na fachada do edifício.”¹⁴⁴ (Artigo 12.º da versão inicial¹⁴⁵)

Quanto à análise feita em relação ao artigo 12.º da versão inicial, remete-se para os pontos 23.1. e 34.1. do presente parecer.

¹⁴⁴ Vide Nota Justificativa que acompanha a proposta de lei.

¹⁴⁵ Artigo 11.º da versão final.



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

Para além da norma referida, no Capítulo VI - Disposições finais e transitórias, a proposta de lei, na sua versão inicial, “propõe, relativamente às tabuletas ou reclamos que já se encontram afixados nas partes comuns do condomínio e têm licença válida, emitida antes da entrada em vigor da nova lei pelo Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, um mecanismo transitório: essas tabuletas ou reclamos podem continuar afixados salvo se a assembleia geral do condomínio ou a assembleia do subcondomínio exigir a sua remoção ou alteração”.

Para o efeito, o artigo 69.^{o146} da versão inicial da proposta de lei previa o seguinte:

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

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

Durante as reuniões, houve opiniões a questionar sobre a falta de clareza do n.º 1, que peca por não clarificar o prazo de duração dessas tabuletas ou reclamos já afixados, não se sabendo se é possível renovar a respectiva licença quando o seu prazo de validade expirar.

Para eliminar essas dúvidas, o proponente alterou a redacção do n.º 1 do artigo 69.º supramencionado, com vista a clarificar que, com a entrada em vigor da lei, as tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes já afixados e com licença válida não só podem manter-se afixados, sem necessidade da deliberação da

¹⁴⁶ Artigo 68.º da versão final.



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

assembleia geral do condomínio para autorizar a sua afixação, nos termos do n.º 1 do artigo 12.º da versão inicial, como podem ainda ser objecto de pedido de renovação da licença, também sem depender da deliberação da assembleia geral para efeitos de autorização.

Importa referir, porém, que o facto de nestas situações não ser necessária a autorização deliberada pela assembleia geral do condomínio, não significa que o IACM renove, necessariamente, a licença. Esta norma dispensa apenas os requisitos previstos na presente proposta de lei para a afixação de tabuletas e reclamos, sem dispensar, no entanto, os requisitos para a renovação da licença no âmbito de outras leis.

Por outro lado, no seio da Comissão, houve opiniões a questionar sobre o raciocínio lógico do n.º 2 do artigo 69.º, que não se harmoniza com a intenção legislativa do n.º 2 do artigo 12.º.

Segundo a explicação dos representantes do Governo, neste momento, algumas licenças emitidas pelo IACM para afixação de tabuletas ou reclamos envolvem as partes comuns do condomínio, o que em princípio devia depender da autorização da assembleia geral, mas, tendo em conta que a tabuleta é afixada somente na fachada da fracção autónoma do requerente, o IACM emitiu, na prática, algumas licenças para este tipo de tabuletas ou reclamos.

Nesta conformidade, o citado n.º 1 do artigo 69.º visa permitir que as tabuletas já afixadas, desde que tenham licença emitida pelo IACM, possam continuar afixadas e ver a sua licença renovada, sem necessidade de depender da concordância da assembleia geral do condomínio, salvo quando esta impuser a sua remoção ou alteração, por deliberação tomada com o *quorum* legalmente exigido (n.º 2 do mesmo artigo).

Todavia, na opinião de alguns membros da Comissão, a afixação de tabuletas está relacionada com o interesse de quem explora o estabelecimento comercial, e foi com



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

base neste considerando que a versão inicial da proposta de lei permitia que as pessoas referidas no n.º 2 do artigo 12.º afixassem tabuletas ou reclamos na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão e nas colunas que estão em frente à fachada dessa fracção autónoma não excedendo a sua largura, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio^{147/148}.

Face a esta situação, se a proposta de lei permitisse, ao mesmo tempo, que as tabuletas fossem removidas ou alteradas por deliberação da assembleia geral do condomínio, estar-se-ia a refutar a opção legislativa inicial, tornando instável a situação jurídica dessas tabuletas.

Essas opiniões foram acolhidas pelo proponente, que, atendendo à harmonização de todo o articulado da proposta de lei e à natureza específica do referido n.º 2 do artigo 12.^{o149}, reconheceu que não se devia incluir os casos do n.º 2 do artigo 12.º na norma do n.º 2 do artigo 69.º da versão inicial.

Assim, no n.º 2 do artigo 68.º da versão final, foi acrescentada a referência “excepto nos casos previstos no n.º 2 do artigo 11.º”, com vista a clarificar que a remoção ou a alteração de tabuletas e reclamos por deliberação da assembleia geral de condomínio só se aplica aos casos previstos no n.º 1 do artigo 11.º, que dependem da autorização da assembleia geral para a respectiva afixação.

Por outro lado, foi eliminada na versão final a citação das disposições sobre o regime de administração complexa, por o seu conteúdo se revestir meramente de carácter remissivo, sendo que a norma relativa ao *quorum* se encontra agora definida nos n.ºs 2¹⁵⁰ e 3 do artigo 29.º.

¹⁴⁷ A excepção prevista no n.º 2 do artigo 11.º da versão final passou apenas a incluir a parte “na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão”, ficando assim excluída a parte “colunas que estão em frente à fachada dessa fracção autónoma não excedendo a sua largura”.

¹⁴⁸ Relativamente à análise do artigo 12.º da versão inicial, remete-se para os pontos 23.1. e 34.1. do presente parecer.

¹⁴⁹ N.º 2 do artigo 11.º da versão final.

¹⁵⁰ A remissão para o n.º 2 do artigo 29.º foi aditada por se ter em consideração as alterações introduzidas no n.º 1 do artigo 11.º da versão final.



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

Com base no actual regime de arbitragem, foi introduzido na proposta de lei o regime de mediação para resolver os litígios de administração.

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

A Comissão não tem objecção à introdução do regime de mediação na proposta de lei.

Porém, houve também membros que ficaram atentos à existência, na versão inicial da proposta de lei, de somente um artigo¹⁵¹ sobre arbitragem e mediação, faltando o regime em concreto e as regras de funcionamento.

Quanto à questão, o proponente esclareceu que, neste momento, não existe um regime

¹⁵¹ Vide versão inicial:

“Artigo 26.º
Mediação e compromisso arbitral

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

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



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

exclusivo de mediação, no entanto, esta é, do ponto de vista das questões prediais, um meio mais eficaz em comparação com a arbitragem. No Instituto de Habitação já existe um Centro de Arbitragem de Administração Predial e, antes da arbitragem, procede-se em primeiro lugar a uma mediação¹⁵². A intenção original deste artigo da proposta de lei é reservar uma abertura, com vista à coadunação com o futuro regime de mediação. Os serviços competentes vão planear de forma uniforme todos os mecanismos de resolução alternativa de litígios, tais como a mediação e a arbitragem, inclusivamente, vão rever o regime actual de arbitragem¹⁵³. Arbitragem e mediação têm, em princípio, como pressuposto a voluntariedade. Seria conveniente proceder-se, na proposta de lei, somente a uma intervenção adequada, isto é, em primeiro lugar, é necessário a assembleia geral do condomínio aprovar o regulamento, sendo este a definir a matéria em causa, não se podendo, pois, mediante a proposta de lei, obrigar os proprietários a sujeitarem-se a arbitragem ou mediação.

Apesar de ser assim, o proponente acabou por fazer alterações relativamente grandes na versão final da proposta de lei, tendo anteposto o artigo em causa ao artigo sobre o “regulamento do condomínio”, e também cancelou o nexu directo entre a resolução extrajudicial dos conflitos e o regulamento¹⁵⁴.

Segundo a explicação do proponente, sugerir na versão final a eliminação da forma de se recorrer ao regulamento para definir outros métodos de resolução de litígios tem por razão considerar-se que, no sistema jurídico de Macau ou noutros sistemas jurídicos, a arbitragem e a mediação obrigatórias são regimes não regulares, e não são necessariamente adequadas para resolver os respectivos litígios. Assim sendo, sugere-se continuar a usar o mecanismo de optar, voluntariamente, por outros meios de resolução de litígios. Porém, com vista a divulgar a política, que o Governo

¹⁵² Para regras detalhadas do procedimento, *vide* anexo intitulado “Regulamento do Centro de Arbitragem de Administração Predial” do Despacho do Chefe do Executivo n.º 66/2011.

¹⁵³ *Vide* Decreto-lei n.º 26/96/M de 11 de Junho.

¹⁵⁴ *Vide* versão final:

“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”.



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

defende, sobre a resolução dos litígios por via extrajudicial, seria conveniente definir um artigo, com vista a permitir a ligação entre esta proposta de lei e outras legislações, presentes e futuras, que regulem as respectivas matérias. Deste modo, sugere-se na proposta de lei passar a consagrar uma disposição geral, na qual, os conflitos emergentes das relações de condomínio devem ser submetidos preferencialmente a meios extrajudiciais de resolução de litígios, designadamente, à mediação e à arbitragem.

III

Apreciação na especialidade

Para além da apreciação na generalidade supramencionada, a Comissão procedeu ainda, nos termos do artigo 119.º do Regimento da Assembleia Legislativa, à apreciação na especialidade das soluções concretas contidas na proposta de lei, incidindo sobre a adequação dessas soluções aos princípios, e sobre a perfeição técnico-jurídica das disposições legais da proposta de lei.

A Comissão procedeu a uma análise pormenorizada sobre o conteúdo concreto da proposta de lei, e foi também estreita a comunicação entre a assessoria e o pessoal técnico-jurídico do Governo. Com base nisto, o proponente acabou por apresentar a versão final da proposta de lei.

A. Disposições gerais

26. Objecto e âmbito

O objecto e o âmbito da proposta de lei vêm regulados no artigo 1.º¹⁵⁵.

De acordo com a explicação do proponente, a disposição do n.º 2 do presente artigo tem origem no artigo 1327.º do Código Civil em vigor, apenas com melhoramento da redacção, mantendo-se o seu princípio e conceito. Nele, os “órgãos” referem-se ao

¹⁵⁵ Trata-se do artigo 1.º, em ambas as versões, a inicial e a final.



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

órgão administrativo e à assembleia geral do condomínio, que são de natureza executiva e deliberativa, respectivamente.

Quanto à expressão “administração do condomínio”, constante do n.º 2 do presente artigo, em vez da expressão “administração das partes comuns do condomínio”, como no título da proposta de lei ou no n.º 1, houve quem em sede de Comissão chamasse a atenção do proponente para a harmonia entre as concepções da proposta de lei.

Contudo, relativamente à eventual omissão da expressão “partes comuns” neste n.º 2, o proponente esclareceu que a redacção resultou de considerações técnicas. Dado que no n.º 1 do artigo 1.º já se verifica a menção às “partes comuns”, a repetição da expressão no n.º 2 seria redundante. Além disso, o artigo 1327.º do Código Civil também não faz esta menção.

Assim sendo, o proponente não acolheu a sugestão de ajustamento e a expressão “administração do condomínio” do n.º 2 mantém-se inalterada na versão final.

Por outro lado, houve a opinião de que o termo “conservação” no n.º 2 era mais utilizado para aspectos mais estáticos, pelo que a terminologia talvez devesse ser ajustada, uma vez que o preceito abrange actos não estáticos, como reparação, manutenção e melhoramento, etc.

O proponente respondeu que, durante a produção legislativa, não se efectuou uma transferência literal do articulado antigo, mas antes introduziram-se ajustamentos adequados, quando se verificava a necessidade de melhoramento da redacção. Quanto ao uso do verbo “conservar” (保存), é no sentido de exigir a manutenção do respectivo estado original e a reparação em caso de deterioração; e a manutenção e enceramento em caso de descoloração, portanto, encontram-se abrangidos todos estes conceitos. A reparação e à inovação são apenas, por sua vez, actos praticados para garantir a “conservação”.

Em relação ao uso da terminologia na prática, no Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de



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

Agosto (Regulamento geral da construção urbana), quanto à definição de algumas obras em partes comuns, é mais frequente o uso dos termos “modificação” (更改), “conservação” (保養), “reparação” (維修) e “beneficiação” (改良)¹⁵⁶.

O proponente acrescentou ainda que a eventual substituição destes termos poderia conduzir à alteração em múltiplas leis avulsas, o que merecia atenção.

Tendo em conta as considerações acima reflectidas, o termo “conservação” no n.º 2 mantém-se na versão final.

Ainda em relação ao n.º 2, ouvida a opinião da Comissão, o proponente propôs o aditamento da palavra “segurança”, à semelhança do que se fez também no n.º 1 do artigo 7.º, para estar em conformidade com outros artigos da proposta de lei que mencionam a “segurança” como uma das preocupações inerentes à administração do condomínio¹⁵⁷.

O n.º 3 do presente artigo dispõe que “os regimes estabelecidos ao abrigo da presente lei não prejudicam a aplicação de regimes especiais” e faz expressa referência ao regime que se aplica “na administração dos edifícios construídos ao abrigo da Lei da habitação económica”¹⁵⁸. De acordo com o esclarecimento do proponente, a referida menção é meramente exemplificativa e não impede a aplicação de outros regimes especiais, incluindo o regime que regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação¹⁵⁹, referido nalgumas opiniões.

Além disso, na versão final retirou-se do n.º 3 a expressão “salvo disposição em

¹⁵⁶ Vide artigos 1.º e 7.º do Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto (Regulamento geral da construção urbana).

¹⁵⁷ Vide alínea 1) do artigo 5.º, n.º 1 do artigo 7.º e n.º 1 do artigo 56.º da proposta de lei.

¹⁵⁸ A Lei n.º 10/2011 “Lei da habitação económica” prevê no seu artigo 57.º (Administração dos edifícios) o seguinte :

“A administração dos edifícios construídos ao abrigo da presente lei é regulada, com as necessárias adaptações, pelo disposto no Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto ”.

¹⁵⁹ Vide Decreto-Lei n.º 41/95/M de 21 de Agosto (Regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação)



Handwritten marks and signatures at the top right of the page.

contrário”, pois a proposta de lei não prevê disposições que consagrem a sua prevalência ou a prevalência de alguma norma da proposta de lei sobre os regimes especiais.

27. Regimes de administração

Os regimes de administração são regulados pelo artigo 2.^o¹⁶⁰ da proposta de lei.

Este artigo provém do artigo 1328.^o do Código Civil, e os seus n.^{os} 1, 2, 3 e 4 correspondem, respectivamente, aos n.^{os} 1, 2, 4 e 7 do artigo 1328.^o.

A proposta de lei revoga o artigo 1328.^o; no entanto, através do artigo 70.^o da versão final, que visa proceder a alterações ao Código Civil, o conteúdo do n.^o 3 daquele artigo vai ser incluído no artigo 1320.^o do Código Civil e passar a ser o seu n.^o 4.

27.1. Relativamente ao disposto no n.^o 2 do artigo em causa:

O núcleo da primeira parte da alínea 2) do n.^o 2 da versão inicial – “Na falta da cláusula referida na alínea anterior, dois ou mais edifícios de que o condomínio é composto tenham mais de dez fracções autónomas” manteve-se igual ao disposto original do Código Civil¹⁶¹, mas a segunda parte - “(...)e estejam atribuídos a cada uma, o valor percentual ou permilar da fracção autónoma no condomínio e o valor percentual ou permilar da mesma no subcondomínio a que pertence” foi aditada na proposta de lei. Segundo o proponente, foi aditada a exigência de o “valor percentual ou permilar da fracção autónoma” ter de ser indicado no título constitutivo, porque a alínea b) do n.^o 2 do artigo 1328.^o do Código Civil apresenta insuficiências:

¹⁶⁰ Trata-se do artigo 2.^o, em ambas as versões, a inicial e a final.

¹⁶¹ O n.^o 2 do artigo 1328.^o do Código Civil prevê o seguinte:

“O condomínio sobre um conjunto de edifícios é passível de ser submetido ao regime de administração complexa:

- a) Quando o título constitutivo contenha a cláusula prevista na alínea a) do n.^o 2 do artigo 1320.^o; ou
- b) Quando, na falta da cláusula referida na alínea anterior, dois ou mais dos edifícios de que o condomínio é composto tenham mais de dez fracções”.



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

Actualmente, na prática, se um condomínio tem dois ou mais edifícios e cada um deles tem mais de 10 fracções, então, segundo a disposição em causa, parece que é possível adoptar-se o regime de administração complexa. Contudo, como no respectivo título constitutivo não foi fixada a percentagem que cada fracção autónoma representa, neste caso, a disposição em causa não tem operacionalidade. Isto, porque, mesmo que a lei permita essa situação, se não for fixada a percentagem que cada fracção representa, é impossível que os respectivos proprietários participem na votação. Neste sentido, a proposta de lei acrescentou este conteúdo.

Segundo os esclarecimentos do proponente, o valor percentual ou permilar referido na segunda parte da alínea 2) é fixado no título constitutivo, mas, como na alínea 1) já se fez referência ao título constitutivo, este não foi repetido na alínea 2).

Ouvidas as opiniões da Comissão, e por razões de clareza, o proponente concordou que se tornasse expresse este aspecto na alínea 2), e aditou, portanto, na alínea 2) do n.º 2 do artigo 2.º da versão final, a expressão “no título constitutivo da propriedade horizontal”.

Houve quem sugerisse que se devesse uniformizar as expressões em chinês utilizadas nos diversos números deste artigo e até noutros artigos da proposta de lei, de modo a evitar que, numas vezes, se utilize “設定憑證中” e, noutras, se utilize “設定憑證上”, tendo-se sugerido que se empregasse, de forma uniformizada, a primeira.

Quanto à descoordenação entre as expressões “設定憑證中” e “設定憑證上”, o proponente afirmou que a expressão “設定憑證中” era uma inovação, enquanto a expressão “設定憑證上” era a utilizada no n.º 7 do artigo 1328.º do Código Civil.

Apesar das opiniões acima mencionadas, o proponente não uniformizou as referidas expressões na versão final da proposta de lei¹⁶².

¹⁶² Por exemplo, nas alíneas 1) e 2) do n.º 2 do artigo 2.º e na alínea 5) do n.º 2 do artigo 56.º, emprega-se a expressão “設定憑證中”, enquanto, nas alíneas 1) e 2) do n.º 4 do artigo 2.º, utiliza-se a expressão “設定憑證上”.



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

Ainda em relação à alínea 2) do n.º 2 do artigo 2.º, onde se refere que “dois ou mais edifícios de que o condomínio é composto tenham mais de dez fracções autónomas”, como é que se deve entender esta parte? Há que exigir que cada edifício tenha mais de 10 fracções? A intenção deste artigo corresponde às suas expressões?

Segundo a explicação do proponente, o disposto na alínea em causa não é para exigir que todos os edifícios tenham de ter mais de 10 fracções, sendo possível que existam alguns edifícios altos e outros baixos, e que estes baixos possam ter apenas 5 ou 6 fracções, mas há que existir, pelo menos, dois edifícios com mais de 10 fracções.

Quanto a isto, o proponente apenas procedeu à alteração da versão chinesa da alínea em causa, de “兩座或以上的樓宇” para “兩幢或多幢的樓宇”, e aditou ainda a expressão acima referida “no título constitutivo da propriedade horizontal”, sem proceder a outros ajustamentos ao nível da redacção para clarificar a intenção legislativa, que o proponente chegou a esclarecer durante as reuniões.

No que toca aos conflitos existentes na parte comercial e na parte habitacional dos edifícios, alguns membros da Comissão colocaram a seguinte questão: existem métodos para permitir aos edifícios antigos adoptarem o regime de administração complexa, deixando-se que as partes comercial e habitacional sejam administradas separadamente? No entanto, tendo em conta que esses edifícios já foram concluídos há mais de 20 anos, é impossível determinar o valor percentual ou permilar que o seu subcondomínio representa.

Além disso, na alínea 2) do n.º 2 retirou-se a parte “na falta da cláusula referida na alínea anterior” por não ser necessária. Prevendo a alínea 1) os casos em que há cláusula no título constitutivo e estando a conjunção disjuntiva “ou” a separar as alíneas 1) e 2), o sentido da alínea 2) já é necessariamente o de se aplicar, na falta da cláusula referida na alínea anterior.

27.2. Em relação à norma prevista no n.º 3 deste artigo:



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

O n.º 3 do artigo 2.º mantém, basicamente, o conteúdo do n.º 4 do artigo 1328.º do Código Civil, e na proposta de lei apenas se eliminou a ressalva da última frase - "salvo se o título constitutivo da propriedade horizontal dispuser em sentido distinto".

Segundo o proponente, a razão deve-se ao facto de as situações do actual regime serem demasiado confusas e, mesmo que seja eleita a administração, é provável que continue a não ser possível saber expressamente qual dos regimes se aplica.

Para resolver estas incertezas¹⁶³, a presente proposta de lei define que, em princípio, a administração do condomínio fica sujeita ao regime de administração simples, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 2.º.

Embora o título constitutivo contenha a cláusula que permite a adopção do regime de administração complexa, antes de adoptar efectivamente este regime, a proposta de lei define, expressamente, que vigore o regime de administração simples¹⁶⁴.

Em relação a como estabelecer a adopção do regime de administração complexa, os pressupostos de todos os casos encontram-se discriminados no n.º 2 do artigo 2.º da proposta de lei. Os problemas que aconteceram no passado foram: alguns subcondomínios pretenderam criar uma comissão de administração, para adoptar de forma autónoma o regime de administração complexa, mas os outros subcondomínios discordaram. Daí que poderiam facilmente surgir conflitos.

No âmbito do regime estabelecido pela proposta de lei, se se reunir as condições previstas no n.º 2, desde que haja um subcondomínio a propor a criação de uma comissão administrativa, de forma autónoma, os restantes subcondomínios têm de cumprir, não sendo necessário estar sujeita a acordo de todos os subcondomínios. O

¹⁶³ Nos edifícios "Jardim Nova Cidade", por exemplo, existem 3 edifícios que elegeram a própria administração, existem 3 edifícios que não têm administração, e os restantes edifícios são geridos pelas anteriores empresas de administração. Então, qual é o regime que se aplica? Ninguém sabe.

¹⁶⁴ Isto é, quando um condomínio satisfizer uma das situações previstas no n.º 2, pode aplicar-se o regime de administração complexa, mas, antes da assembleia geral do subcondomínio eleger a própria administração, está sujeito ao regime de administração simples.



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

proponente frisou que as disposições da proposta de lei correspondem mais às práticas comuns.

Para além disso, também em relação ao n.º 3 deste artigo, pode um condomínio ser composto por cinco edifícios e num desses edifícios ter sido eleita uma administração e aplicar-se o regime de administração complexa, enquanto os restantes edifícios ainda não elegeram as suas administrações.

Face a esta situação, o actual regime não possui um mecanismo de resolução correspondente, e a proposta de lei teve em consideração o facto de que nem todos os edifícios elegem a própria administração e, nos termos da alínea 2) do artigo 57.º e da alínea 3 do n.º 1 do artigo 64.º da proposta de lei (versão final), a assembleia geral e a administração do condomínio são responsáveis, respectivamente, pelas deliberações e pela execução no âmbito dos assuntos relativos às partes comuns dos subcondomínios, até os subcondomínios elegerem a própria administração.

27.3. Em relação à norma prevista no n.º 4 deste artigo:

No n.º 4 foi alterada a ordem das alíneas 2) e 3), a fim de corresponder à ordem do n.º 2:

28. Órgãos

O n.º 1 do artigo 3.º¹⁶⁵ da versão inicial corresponde ao n.º 1 do artigo 1329.º do Código Civil, cuja redacção se mantém basicamente inalterada.

Visto que no n.º 2 do artigo 1.º se faz uso do conceito “órgãos”, assim, seguindo a mesma lógica, no título do artigo 3.º deve ou não empregar-se o mesmo conceito abrangente (“órgãos” em lugar de “órgãos de administração”), e fazer-se, sob este conceito, a subdivisão em “órgão deliberativo” (assembleia geral do condomínio) e “órgão de natureza executiva” (órgão de administração)? Sugeriu-se, assim, a

¹⁶⁵ Trata-se também do artigo 3.º na versão final.



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

substituição do título do artigo 3.º por “órgãos”.

No que diz respeito à epígrafe “órgãos de administração” do artigo 3.º da versão inicial, segundo a explicação dada pelo proponente, apesar de, em sentido restrito, a assembleia geral do condomínio ser um órgão deliberativo, todas as suas deliberações se prendem com os trabalhos de administração do prédio, pelo que, em sentido lato, é considerada um órgão administrativo. O proponente admitiu que havia margem para melhoria na epígrafe do artigo 3.º e alterou-a na versão final para “Órgãos do condomínio”.

Os n.ºs 1 e 2 deste artigo são normas imperativas, mas a redacção da versão inicial era demasiado expositiva, carecendo da força de exigência em termos do tom, razão pela qual se sugeriu o aditamento no n.º 1 do carácter “應” (dever) em posição anteposta à expressão “設有” (haver), e no n.º 2 a alteração da redacção para “o regime de administração complexa deve compreender”.

O proponente introduziu melhorias na redacção da versão final, mas não acolheu a sugestão acima referida.

Mais, houve quem considerasse prolixa a redacção da versão em língua chinesa do n.º 3 do artigo 3.º, e sugerisse a substituição da parte “敘述語” por outro termo.

Quanto a isso, o proponente acolheu a referida opinião e introduziu ajustamentos na redacção.

A versão em língua chinesa deste número passa a ter a seguinte redacção:

“每一執行機關，應使用由可識別所屬分層建築物或分層建築物子部分的詞語及“管理機關”一詞所組成的名稱”。

Além disso, retirou-se a parte final da alínea 2) do n.º 2 da 1.ª versão da proposta de lei - “o qual funciona em colégio de administrações, composto por membros das administrações de todos os subcondomínios, salvo quando a assembleia geral do



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

condomínio decida eleger os membros da administração”¹⁶⁶, por não se justificar estar a explicar nesta norma o funcionamento da administração do condomínio no regime de administração complexa, quando, diferente da estrutura da versão inicial, há um capítulo¹⁶⁷ da versão final que se dedica a essa questão. Do mesmo modo, também o n.º 1 e a alínea 1) do n.º 2 não desenvolvem o modo de funcionamento da administração.

B. Regime de administração simples

29. Direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração

29.1. Direitos dos condóminos quanto à administração

O artigo 4.º da versão final dispõe que, no regime de administração simples, os direitos dos condóminos quanto à administração são:

- “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”.

Isto corresponde basicamente ao artigo 1330.º do Código Civil vigente. Para além de algumas melhorias ao nível da redacção ou da técnica legislativa, efectuou-se ainda o desenvolvimento da alínea c) do artigo 1330.º: “apresentar à administração as reclamações que entendam por convenientes sobre a execução das funções que

¹⁶⁶ Sobre o funcionamento do colégio de administrações, remete-se para o artigo 63.º da versão final.

¹⁶⁷ Capítulo III, “Regime de administração complexa” da versão final da proposta de lei.



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

estejam incumbidas a este órgão” para “apresentar à administração sugestões, pedidos ou queixas sobre a execução das funções atribuídas a esse órgão”, e a restrição de “todos os demais direitos que lhes sejam atribuídos pela lei”, como dispõe a alínea f) do artigo 1330.º, para outros direitos atribuídos pela “presente lei”.

O artigo 4.º da versão inicial pretendia regular, através de um único artigo, os direitos do condómino no regime da administração simples e os no regime da administração complexa¹⁶⁸, mas os resultados não foram os desejáveis¹⁶⁹.

Na versão final, o proponente recuperou o modelo normativo de separação do Código Civil, passando a regular no artigo 4.º apenas os direitos do condómino no regime de administração simples¹⁷⁰.

Em torno da disposição do artigo 4.º da versão inicial¹⁷¹, a discussão incidiu ainda sobre: a eventual necessidade de encontrar fundamentos adicionais “nos termos da presente lei” para o gozo efectivo dos direitos elencados; a técnica legislativa da alínea 2); e a possibilidade de ninguém querer ser membro do órgão administrativo, em resultado da disposição da alínea 5), nomeadamente o direito do condómino de

¹⁶⁸ A versão inicial eliminou a divisão em subsecções “Regime de administração simples” e “Regime de administração complexa” do Código Civil. Vide Subsecção II (Regime de administração simples) e Subsecção III (Regime de administração complexa) da Secção IV do Capítulo V do Título II do Livro III do Código Civil.

¹⁶⁹ Vide ponto 12 da apreciação genérica deste parecer.

¹⁷⁰ Vide artigo 51.º da versão final, sobre os direitos do condómino no regime de administração complexa.

¹⁷¹ A versão inicial da proposta de lei previa o seguinte:

“Artigo 4.º
Direitos do condómino

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

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



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

“intentar acção judicial contra a administração por violação culposa das suas obrigações”.

Já que o presente artigo visa regular os direitos dos condóminos e não o exercício destes direitos, foi eliminada a expressão “nos termos da presente lei” na versão final, se bem que na prática o exercício dos direitos continue a reger-se pela presente lei. A fim de tornar mais concisa a redacção da alínea 2), na versão final não se faz a separação entre a convocação de reuniões “individualmente” e “juntamente com outros condóminos”, deixando-se de enumerar, por um lado, vários artigos para a convocação “individualmente” e, por outro, deixando-se, para a convocação “juntamente com outros condóminos”, de exigir a identificação dos “demais casos previstos na presente lei”. Além disso, apesar da manutenção, na versão final, da norma prevista na alínea 5) do artigo 4.º da versão inicial, o proponente acolheu as opiniões da Comissão, eliminando na maior medida possível os artigos relacionados com a responsabilidade dos membros dos órgãos administrativos, nomeadamente o n.º 8 do artigo 10.º e o artigo 55.º da versão inicial, se bem que a dispensa total das responsabilidades destes membros através da lei possa originar uma série de problemas. Mesmo assim, dado que esta alínea tem como pressuposto a “violação das suas obrigações” de forma “culposa”, o objectivo não é permitir que os condóminos intentem arbitrariamente acção judicial contra a administração.

Na versão final, o proponente introduziu ainda alterações na alínea 6) do artigo 4.º, modificando a redacção original “outros direitos atribuídos pela lei” para “outros direitos atribuídos pela presente lei”. O proponente justificou esta alteração com o facto de o artigo regular apenas os direitos dos condomínios “quanto à administração”¹⁷², os quais são atribuídos só pela presente lei. Isto não impede que os condóminos tenham direitos quanto a outros aspectos, nos termos de outras leis. Um outro factor tido em consideração pelo proponente é o impacto do âmbito dos direitos do presente artigo no âmbito dos direitos dos “usufrutuários” e “promitentes-adquirentes” quanto à administração¹⁷³.

¹⁷²Vide título da Secção I do Capítulo II da versão final – “Direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração”.

¹⁷³Vide artigo 6.º da versão final.



29.2. Obrigações dos condóminos quanto à administração

O artigo 5.º da versão final estabelece que 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”.

Em comparação com o artigo 1331.º do Código Civil, não consta do artigo 5.º acima referido a menção de “sem prejuízo do disposto no artigo 1325.º” do Código Civil, mas na realidade pode tirar-se a mesma conclusão que na alínea 1), pois o próprio “cumprir o disposto no regime da propriedade horizontal” já implica a observação das disposições dos artigos 1313.º a 1326.º do Código Civil vigente. Além das melhorias ao nível da redação e da técnica legislativa, as alterações substanciais são: a substituição da obrigação de “não violar o disposto no regime da propriedade horizontal ou demais legislação especial respeitante, nomeadamente, à construção, conservação, utilização e segurança de edifícios e suas instalações”, prevista na alínea a) do artigo 1331.º do Código Civil, por “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”, e a substituição da redação “todas as demais obrigações que lhes sejam impostas pela lei”, da alínea e) do artigo 1331.º do Código Civil, por “outros direitos atribuídos pela presente lei”.

Aquando da discussão na especialidade, os membros da Comissão não manifestaram opinião diversa sobre as obrigações do condómino elencadas no artigo 5.º da versão



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

inicial¹⁷⁴.

Mas houve quem opinasse que, na prática, os condóminos não cumprem escrupulosamente a “legislação respeitante à construção, conservação, utilização e segurança de edifícios e suas instalações”, referida na alínea 1) do artigo 5.º, nomeadamente o disposto no Decreto-lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto, isto é, “as edificações existentes devem ser objecto de obras de conservação, reparação e beneficiação com uma periodicidade de 5 anos, com a finalidade de as manter sempre em boas condições de utilização”¹⁷⁵. Espera-se, portanto, que no futuro o Governo reforce a sensibilização para estas obrigações.

A alteração efectuada na versão final em relação à versão inicial resultou, parcialmente, de considerações ao nível da técnica legislativa, nomeadamente o ajustamento na redacção da versão em língua chinesa, eliminando a expressão “quando exista, o regulamento do subcondomínio”¹⁷⁶, bem como a junção e sintetização dos dispostos das alíneas 4) e 5), uma vez que os “encargos de condomínio” abrangem a “contribuição para o fundo comum de reserva”¹⁷⁷.

As alterações substanciais são: o aditamento na alínea 1) da obrigação de cumprir a “legislação referente ao licenciamento, quando aplicável”; e a substituição da expressão “outras obrigações impostas pela lei”, da original alínea 6), por “outras obrigações impostas pela presente lei”, da alínea 5).

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

¹⁷⁵ Vide n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei.

¹⁷⁶ Vide ponto 12 da apreciação genérica deste parecer.

¹⁷⁷ Vide alínea 4) do n.º 2 do artigo 7.º da versão inicial e alínea 4) do n.º 2 do artigo 7.º da versão final.



De acordo com a explicação do proponente, o aditamento da expressão “legislação referente ao licenciamento, quando aplicável” na alínea 1) deve-se ao disposto no n.º 4 do artigo 12.º, n.º 2 do artigo 14.º e n.º 2 do artigo 19.º da versão inicial. A substituição da expressão “outras obrigações impostas pela lei” por “outras obrigações impostas pela presente lei” resulta do facto de o presente artigo regular apenas as obrigações dos condóminos “quanto à administração”¹⁷⁸, as quais são reguladas só pela presente lei. Isto não impede que os condóminos tenham obrigações quanto a outros aspectos, nos termos de outras leis. Um outro factor tido em consideração pelo proponente é o impacto do âmbito das obrigações do presente artigo no âmbito das obrigações dos “usufrutuários” e “promitentes-adquirentes” quanto à administração¹⁷⁹.

30. Direitos e obrigações do usufrutuário e do promitente-adquirente

O artigo 6.º da versão final regula os direitos e obrigações do usufrutuário e do promitente-adquirente, quanto à administração do condomínio.

Em comparação com o artigo 1343.º do Código Civil vigente, as alterações principais concretizadas pela proposta de lei incidiram sobre dois aspectos: 1. Eliminação do arrendatário da fracção nos sujeitos activos na administração do condomínio; 2. Delineação clara entre o proprietário e o usufrutuário ou o promitente-adquirente, quanto aos seus direitos e obrigações na administração do condomínio.¹⁸⁰

Em sede de apreciação na especialidade, é de referir que a eliminação do arrendatário da fracção nos sujeitos activos na administração do condomínio¹⁸¹ não impede a aplicação do regime da representação^{182/183}, nem o acordo de transferência de

¹⁷⁸ Vide título da Secção I do Capítulo II da versão final – “Direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração”.

¹⁷⁹ Vide artigo 6.º da versão final.

¹⁸⁰ Vide análise e discussão no ponto 20 da apreciação genérica deste parecer.

¹⁸¹ Vide alínea b) do n.º 1 do Artigo 1343.º do Código Civil.

¹⁸² O regime da representação encontra-se estipulado no artigo 26.º da versão final da proposta de lei.

¹⁸³ Quanto à representação do condómino pelo arrendatário e questões conexas, vide, por exemplo, Tong Io Cheng, *Despesas da Administração do Condomínio e as Obrigações “Propter Rem”*, secção 6, *Perspectivas do Direito*, n.º 10; Abílio Neto, *Manual da Propriedade Horizontal*, 4.ª ed., Ediforum, 2015,



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

encargos, através de celebração de contrato¹⁸⁴. Resulta antes no fim da presunção simples de que o pagamento das despesas do condomínio por parte do arrendatário lhe atribui o direito à administração corrente das partes comuns do condomínio.

Por outro lado, a fim de delinear claramente a separação entre o proprietário e o usufrutuário ou o promitente-adquirente, a proposta de lei introduziu alterações fundamentais ao artigo 1343.º do Código Civil, nomeadamente a substituição do título “Transferência de direitos e encargos dos condóminos quanto à administração corrente” por uma redacção mais directa “Direitos e obrigações do usufrutuário e do promitente-adquirente”, e o reforço da natureza exclusiva quanto ao exercício dos direitos e ao cumprimento das obrigações destas duas partes¹⁸⁵.

Trata-se de alterações consideradas como opções legislativas adequadas pelo proponente.

páginas 678 a 681.

¹⁸⁴ Artigo 984.º e seguintes do Código Civil.

¹⁸⁵ Assim, a versão final dispõe o seguinte:

“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”.



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

Aquando da apreciação na especialidade da versão inicial, a discussão debruçou-se principalmente sobre a razoabilidade da distribuição concreta dos direitos e obrigações na proposta de lei.

De acordo com a proposta veiculada na versão inicial, no futuro, além do exercício do direito de voto do proprietário da fracção autónoma quanto às “inovações”, “modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal” e “reconstrução ou alienação de direitos em caso de destruição do prédio”, os outros direitos previstos no artigo 4.º da versão inicial serão de exercício, em exclusivo, pelo usufrutuário ou promitente-adquirente qualificado.¹⁸⁶ Em comparação com o n.º 3 do artigo 1343.º do Código Civil vigente, isto implica que, no mínimo, o direito de voto para a deliberação sobre a “aprovação e modificações ao regulamento do condomínio”, “prática de actos de conservação extraordinária e de actos relativos ao fundo comum de reserva” e “seguros” deixará de ser reservado ao proprietário da fracção autónoma.

Mais, todas as obrigações previstas no artigo 5.º da versão inicial serão assumidas pelo usufrutuário ou promitente-adquirente qualificado, e deixa de haver distinção entre as obrigações de pagamento dos encargos de condomínio decorrentes das “inovações”, “modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal” e “reconstrução ou alienação de direitos em caso de destruição do prédio”.¹⁸⁷ Contudo, 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.¹⁸⁸

A referida redistribuição dos direitos e obrigações¹⁸⁹ depende do registo do usufruto¹⁹⁰, ou, em caso de promitente-adquirente, é necessário reunir as seguintes condições: “celebrado contrato-promessa de alienação da fracção autónoma ou de

¹⁸⁶ Vide n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º da versão inicial.

¹⁸⁷ Vide n.º 3 do artigo 6.º da versão inicial.

¹⁸⁸ Vide n.º 4 do artigo 6.º da versão inicial.

¹⁸⁹ “Em princípio, é o proprietário da fracção autónoma a exercer os direitos e a cumprir as obrigações de condómino”, Nota Justificativa da proposta de lei.

¹⁹⁰ Vide n.º 7 do artigo 6.º da versão inicial.



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

constituição de usufruto sobre a mesma, salvo se o contrário resultar do contrato-promessa ou de documento posterior assinado pelas partes do contrato”¹⁹¹, “tradição da fracção autónoma para o promitente-adquirente” e “comunicação, por escrito, à administração ou à pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto, o condomínio ou ainda, na sua falta, à pessoa que convoca a reunião da assembleia geral do condomínio, da celebração do contrato-promessa, salvo se o contrato-promessa já se encontra registado”¹⁹²

Após ponderação de todos os aspectos, além das melhorias ao nível da redacção e da técnica legislativa, o proponente procedeu às seguintes duas alterações: 1. Restringir os outros direitos e obrigações previstos na alínea 6) do artigo 4.º e alínea 5) do artigo 5.º da versão final em direitos atribuídos e obrigações impostas pela “presente lei”; 2. Prever que compete exclusivamente ao proprietário da fracção autónoma “o exercício do direito de voto e a assunção dos encargos” de deliberações sobre inovações, modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal e reconstrução ou alienação de direitos em caso de destruição do prédio.

Contudo, persistem algumas dúvidas quanto ao disposto na versão final, por exemplo, há prevalência do preceito do n.º 1 sobre o “título constitutivo do usufruto” previsto pelo artigo 1381.º do Código Civil? Há necessidade de criar uma norma transitória para a situação jurídica do usufrutuário? Qual é o significado concreto da expressão “sem prejuízo do disposto nos números anteriores” no n.º 3? Além do direito ao voto, o proprietário da fracção autónoma tem direito à convocação de reuniões sobre assuntos relevantes? Dado que o termo “樓宇” da alínea 3) do n.º 3 da versão em língua chinesa corresponde ao termo “prédio” do texto em língua portuguesa, o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 1314.º do Código Civil é aplicável ao respectivo conceito da proposta de lei?

Dado que se trata de uma inovação de regime, a Comissão entende que é adequado proceder-se à sua revisão, após um período de aplicação do regime, através do

¹⁹¹ Vide alínea 2) do n.º 1 do artigo 6.º da versão inicial.

¹⁹² Vide n.º 5 do artigo 6.º da versão inicial.



mecanismo estabelecido pelo artigo 71.º da versão final.

Os “direitos e obrigações do promitente-adquirente” no regime de administração complexa passaram a ser regulados, do n.º 6 do artigo 6.º da versão inicial, pelo artigo 52.º da versão final.

31. Encargos de condomínio e repartição e pagamento dos encargos de condomínio

Os “encargos de condomínio” e a “repartição e pagamento dos encargos de condomínio” são estipulados pelos artigos 7.º e 8.º.

Comparando com o artigo 1332.º do vigente Código Civil, a proposta de lei determina, primeiro, o que são os encargos de condomínio e, depois de esclarecer esta matéria, é que determina as matérias relacionadas com a repartição e o pagamento dos encargos de condomínio, mantendo o conteúdo substancial basicamente inalterado. As alterações introduzidas focaram essencialmente a enumeração dos encargos de condomínio, alterando “com o pagamento dos seguros contra o risco de incêndio das partes comuns” para “com os prémios de seguros das partes comuns”; foi também renovada a enumeração dos exemplos das instalações colectivas e aditada mais uma alínea visando “Outras despesas emergentes do pagamento de serviços de interesse comum”.

Durante a apreciação da versão inicial da proposta de lei, o proponente esclareceu que a intenção inicial da criação do n.º 2 do artigo 7.º tinha por objectivo elencar todos os encargos que os condóminos terão de pagar. Se não forem elencados expressamente na proposta de lei, poderão não ser considerados como encargos e, se assim acontecer, não teremos então suportes legais para que os condóminos paguem esses encargos.

Quanto às alíneas 4) e 5) do n.º 2 do artigo 7.º, houve quem entendesse que as “despesas imprevistas” já estão incluídas nas finalidades do fundo comum de reserva. Assim sendo, teoricamente, o que o condómino precisa de pagar é, meramente, a



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

contribuição para o fundo comum de reserva prevista na alínea 4), não precisando, deste modo, de pagar as despesas adicionais da alínea 5).

Todavia, segundo o esclarecimento do proponente, as despesas da alínea 5) nem sempre poderão ser pagas pelo fundo comum de reserva. Se as despesas imprevistas de determinadas obras forem muito avultadas, não tendo o fundo dinheiro suficiente para o seu pagamento, nem dispondo o orçamento anual de dinheiro suficiente, nesta situação, as despesas terão de ser repartidas por cada condómino. Ademais, tais despesas constituem encargos dos condóminos, ou não? Esta é uma questão! E de onde é que deverão ser pagos esses encargos? É outra questão! Pelo que, só depois de ter os encargos dos condóminos definidos, é que podemos ponderar a fonte dos pagamentos, isto é, tanto podem ser pagos pelo fundo comum de reserva, como ter outra proveniência.

Para além da optimização da redacção e das melhorias introduzidas ao nível técnico na versão final da proposta de lei, o proponente passou a alínea 6) do n.º 2 do artigo 7.º, com a redacção: “Despesas imprevistas emergentes do pagamento de serviços de interesse comum”, para a alínea 7) do mesmo número e com a redacção alterada para: “Outras despesas emergentes do pagamento de serviços de interesse comum”. Segundo o proponente, a sua intenção era abranger despesas que não são imprevistas, no sentido de que constam do orçamento, mas não cabem em nenhuma outra alínea.

Tendo em conta o facto de se ter colocado no capítulo próprio as especificidades do regime de administração complexa, os respectivos conteúdos constantes dos artigos 7.º e 8.º da versão inicial passaram para os artigos 51.º e 53.º da versão final.

32. Ambulatoriedade dos encargos de condomínio

Corresponde ao artigo 9.º da versão inicial.

Finda a apreciação na especialidade do artigo 9.º da versão inicial no seio da Comissão, o proponente procedeu a vários estudos e acabou por apresentar uma



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

proposta de alteração do presente artigo. Posteriormente, a Comissão avançou também com uma apreciação da dita proposta.¹⁹³

Em comparação com o artigo 9.º da versão inicial, as principais alterações da versão final¹⁹⁴ são as seguintes:

(1) A epígrafe deste artigo passou de “Ambulatoriedade dos encargos de condomínio” para “Dívidas por encargos de condomínio anteriores à transmissão de fracção autónoma”.

(2) A redacção do n.º 1 passou de “O adquirente do direito de propriedade sobre fracção autónoma é responsável pela dívida dos encargos de condomínio dessa mesma fracção autónoma sempre que o registo da dívida seja anterior à sua aquisição, nos termos previstos nos números seguintes” para “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”.

(3) Os n.ºs 2, 3 e 4 da versão inicial foram eliminados, tendo sido substituídos pelos n.ºs 2, 3, 4 e 5 da versão final, com a redacção seguinte:

“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;
- 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;

¹⁹³ A apreciação deste artigo consta na parte da generalidade do presente parecer.

¹⁹⁴ Vide artigo 9.º da versão final.



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

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 à fracção autónoma, o interessado na sua aquisição pode exigir ao alienante a prestação de caução em quantia adequada e suficiente a acautelar os seus direitos.

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.”

33. Fundo comum de reserva

O artigo 10.º da versão final regula o fundo comum de reserva.

Comparando com o artigo 1333.º do vigente Código Civil, na proposta de lei:

- Alterou-se o posicionamento e funções do fundo comum de reserva, isto é, em vez de “suportar as despesas imprevistas de valores avultados, especialmente, as despesas



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

que tenham por fim evitar a perda das partes comuns do condomínio”, passou 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”;

- Aditou-se “o resultado líquido positivo das contas do exercício, se a assembleia geral do condomínio deliberar nesse sentido” como receitas do fundo;

- Prevê-se claramente que o valor da contribuição “fica estabelecido com a aprovação do orçamento”;

- Definiu-se que “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”;

- Prevê-se que, para além das regras de gestão do fundo comum de reserva, “as despesas a efectuar pelo mesmo fundo” carecem também de aprovação da assembleia geral do condomínio. Ademais, foi eliminada a regra supletiva do n.º 4 do artigo 1333.º do Código Civil: “Salvo deliberação em contrário da assembleia geral do condomínio, a gestão do fundo cabe à administração do condomínio, nos limites definidos pela assembleia”;

- Prevê-se ainda que “é obrigatória a existência de conta bancária específica para o fundo comum de reserva”.

Durante a apreciação na especialidade do artigo 10.º da versão inicial, para além da discussão derivada do fundo especial¹⁹⁵, a Comissão focou também a sua atenção na possibilidade de fixação de um limite máximo para o montante da reserva financeira do fundo, isto é, quando esse montante atingisse um certo nível, seria reduzida ou dispensada a contribuição paga pelos condóminos. Como o Código Civil prevê que o dinheiro do fundo é para suportar despesas imprevistas de valor avultado, não podem

¹⁹⁵ A figura do fundo especial é eliminada na versão final. Vide parte da generalidade do presente parecer, ponto 22.



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

as reparações ordinárias mobilizar o dinheiro do fundo, pelo que a acumulação do montante de reserva seria cada vez maior. Se o montante for demasiado avultado, poderão surgir eventuais irregularidades na sua gestão.

A propósito desta questão, o proponente explicou que o fundo comum de reserva tem por objectivo ser utilizado em situações imprevistas e, sobretudo tendo em conta o aumento da “idade” dos edifícios, as despesas de reparação tornam-se cada vez maiores. Para salvaguardar a intenção originária da criação do fundo, e devido às solicitações da população sobre a fixação de um limite máximo para o montante do fundo, que tem essencialmente por objectivo a sua fiscalização, o proponente sugeriu utilizar outros meios para reforçar a fiscalização do fundo, como, por exemplo: exigir a aprovação da assembleia geral do condomínio para a mobilização das reservas do fundo bem como o uso das dotações afectas à conta bancária, e quem violar estas disposições será punido, cível e criminalmente.

Alguns membros da Comissão manifestaram as suas reservas sobre a explicação supracitada. Para alguns membros, mesmo que não se fixasse um limite máximo para o fundo, o dinheiro constante do mesmo também não ia ser suficiente para suportar obras de reconstrução ou obras de reparação em grande escala. Para outros, a ausência de um limite máximo é como se as pessoas fossem indirectamente aliciadas para a prática de um crime. Houve ainda quem questionasse a eficácia e a suficiência das novas medidas que o proponente pretende implementar, por exemplo, se não há um limite máximo para o montante do fundo, nem um limite máximo para o valor da contribuição, e se, para aumentar o valor da contribuição¹⁹⁶, basta apenas a aprovação de 10% do valor total do condomínio¹⁹⁷, isto tudo não vai dar lugar ao surgimento de um problema de controlo? Como é que funciona em concreto o alegado uso das dotações afectas?

Em relação a essas opiniões, houve alguns membros da Comissão que entenderam que todos os pequenos proprietários têm a obrigação de participar nas reuniões da

¹⁹⁶ N.º 4 do artigo 10.º da versão inicial.

¹⁹⁷ Alínea 1) do n.º 1 do artigo 34.º da versão inicial.



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

assembleia geral do condomínio. Portanto, devemos, primeiro, impulsionar os pequenos proprietários a aderir à assembleia geral, não devendo deste modo tomar apenas as percentagens de aprovação para presumir a existência ou não de um problema de controlo.

O proponente complementou que, em Portugal, também não há um limite máximo para o montante acumulado do fundo comum de reserva. Quanto à questão de o valor da contribuição ter de equivaler, “no mínimo”, a um décimo das despesas certas, também ninguém se manifestou contra durante a auscultação pública. Se bem que para o aumento do valor da contribuição careça meramente uma aprovação de 10% do valor total do condomínio, para a mobilização do fundo carece já de 25%.¹⁹⁸ Os problemas relacionados com o sistema financeiro envolvidos com a questão do uso das dotações afectas não vão ser tratados por esta proposta de lei. Seja como for, em Macau, temos que verificar se o signatário tem ou não o direito e, não, verificar o objectivo da conta bancária como um critério.

Como vários membros da Comissão solicitaram a fixação de um limite máximo, e o proponente tinha manifestado abertura quanto a esta questão, só foi difícil arranjar um critério para tal fixação, por haver em Macau complexos habitacionais de grande escala e edifícios habitacionais com poucos pisos e sem elevadores, pelo que pode haver uma enorme discrepância nas despesas de reparação necessárias para cada um deles.

Durante as reuniões foram apresentadas várias propostas, como, por exemplo, tomar uma certa proporção das despesas anuais como um critério, assim como a “idade” dos edifícios e ainda o valor resultante de uma avaliação, entre outros.

Finalmente, o proponente não fixou um limite máximo para o montante acumulado do fundo comum de reserva, nem fixou um limite máximo para o valor da contribuição. Mas a expressão: “corresponde a, pelo menos,” constante do n.º 4 da versão inicial, foi alterada simplesmente para: “corresponde a”.

¹⁹⁸ Alínea 2) do n.º 2 do artigo 34.º da versão inicial.



Handwritten initials and marks at the top right of the page.

As alterações introduzidas ainda na versão final incluem, principalmente, as seguintes: o fundo comum de reserva do regime de administração complexa passou a ser regulamentado pelo artigo 54.º; tendo em conta a eliminação do fundo especial, a redacção referente a uma das fontes de receita do fundo comum de reserva constante do n.º 3, que previa: “o resultado líquido positivo das contas do exercício, salvo se a assembleia deliberar, em cada ano, a sua integração total ou parcial no fundo especial”, passou a ser: “o resultado líquido positivo das contas do exercício, se a assembleia geral do condomínio deliberar nesse sentido”; foi ainda eliminado o n.º 8 da versão inicial, que previa: “Qualquer pessoa ou entidade que realize movimentos a débito da conta de fundo comum de reserva em violação da lei ou de deliberação da assembleia incorre em responsabilidade civil e criminal”, pois, segundo o proponente, a lei geral já dispõe de normas desse género, portanto, não é necessário ser regulamentado especialmente por esta proposta de lei.

Handwritten marks and initials on the right margin, including a large '7' and several signatures.

— Quanto à administração do fundo comum de reserva, esta matéria está prevista, na versão final, principalmente, nas alíneas 6), 7), 8) e 9) do artigo 22.º; no n.º 1 e alínea 2) do n.º 2 do artigo 29.º; nas alíneas 4) e 7) do n.º 1 do artigo 43.º; e na alínea 1) do n.º 1 do artigo 44.

34. Tabuletas, reclusos e benfeitorias na fachada

34.1. Afixação de tabuletas ou reclusos

Trata-se do artigo 12.º da versão inicial.

Para mais pormenores sobre a apreciação desenvolvida pela Comissão a este artigo, *vide* ponto 23.1. da generalidade do presente parecer.

Alguns membros da Comissão entendem que não deve ser a assembleia geral do condomínio a decidir a afixação de tabuletas e reclusos na fachada das lojas do rés-do-chão do edifício, nem se deve impedir essas lojas de afixar tabuletas nos



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

espaços que lhes pertencem, caso contrário, é que se deve proibir.

Se se tratar da fachada dos pisos superiores, temos de tomar atenção à possibilidade de o proprietário poder, através de uma determinada percentagem de condóminos, aprovar a afixação de tabuletas e reclamos na fachada do edifício, ganhando lucros com isso. Se assim for, poderá o interesse de determinado proprietário sair prejudicado. Por exemplo, aqueles que ficam próximo dos reclamos podem ficar afectados pela poluição luminosa ou terem a vista obstruída. Assim, mesmo que a assembleia geral autorize a afixação de tabuletas ou reclamos, deve também haver uma ressalva, isto é, se o acto em causa prejudicar o interesse de determinado proprietário, deve ser proibido, para evitar que o litígio tenha que ser resolvido através de meio judicial.

Segundo o proponente, mesmo que as tabuletas resultem em lucros, esses lucros terão que ser gastos na administração das partes comuns do edifício, mas claro que isso não impede que a assembleia geral delibere sobre a utilidade dos lucros. Porém, seja como for, as receitas provenientes das partes comuns do edifício devem ser partilhadas por todos os condóminos, não podendo pertencer apenas a uma determinada pessoa ou entidade, independentemente de ser membro da administração, empresa administradora ou qualquer condómino. Os representantes da DSSOPT complementaram que, actualmente, a apreciação dos pedidos de afixação de tabuletas, para além do consentimento da assembleia geral do condomínio, carece ainda do consentimento dos proprietários das fracções autónomas que ficam dentro da área que poderá, eventualmente, ser afectada pela tabuleta. Quanto à questão da poluição luminosa, se se tratar de um reclamo grande com lâmpadas LED, temos de ouvir também os Serviços de Protecção Ambiental durante a fase de apreciação e, normalmente, são fixadas algumas condições adicionais para o controlo, tais como, a limitação da luminosidade das lâmpadas e o horário de funcionamento do reclamo. Se alguém continuar a sentir-se prejudicado, então, teremos, se calhar, de verificar qual o grau de tolerância da população.

Após a discussão acima mencionada, o proponente apresentou uma proposta de



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

alteração sobre a versão inicial.

A versão final do n.º 1 do artigo 11.º utilizou as alíneas 1) e 2) para tratar das situações das “colunas que estão em frente à fachada do rés-do-chão” e da “fachada do edifício”. Para a primeira situação, segue-se o n.º 2 do artigo 29.º da versão final: “as deliberações são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e que represente pelo menos 25% do valor total do condomínio”; para a segunda situação, segue-se o n.º 3 do artigo 29.º: “as deliberações são tomadas por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio”. Segundo o proponente, o aproveitamento da fachada do edifício pode, em geral, envolver um espaço maior, pelo que as percentagens do valor total do condomínio exigidas para aprovação das deliberações terão que ser mais rigorosas do que para o aproveitamento das colunas que estão em frente à fachada do rés-do-chão. Quanto ao conceito de “colunas que estão em frente à fachada do rés-do-chão”, o proponente explicou que: “independentemente da altura das colunas, só aquelas que estão em frente à fachada do rés-do-chão é que estão no âmbito da aplicação desse número, ou seja, à parte da coluna que está acima do nível do rés-do-chão já não se aplica o n.º 2 do artigo 29.º, mas, sim, o seu n.º 3”. Na verdade, seja qual for a situação, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 1324.º do Código Civil, são todas partes comuns do condomínio.

Fazendo uma comparação entre o n.º 2 do artigo 11.º da versão final e o n.º 2 do artigo 12.º da versão inicial, o sujeito que goza do respectivo direito permanece inalterado.

O conteúdo do n.º 3 do artigo 11.º da versão final foi extraído do n.º 2 do artigo 12.º da versão inicial, por ser um tratamento mais razoável ao nível técnico.

O conteúdo do n.º 4 do artigo 11.º da versão final foi extraído do n.º 2 do artigo 12.º da versão inicial, por ser um tratamento mais razoável ao nível técnico.

O conteúdo do n.º 5 do artigo 11.º da versão final é basicamente igual ao do n.º 3 do artigo 12.º da versão inicial.



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

O n.º 4 do artigo 12.º da versão inicial foi eliminado por razões técnicas e ficou a ser substituído pelo n.º 6 do artigo 11.º da versão final.

O n.º 5 do artigo 12.º da versão inicial foi eliminado por razões técnicas.

34.2. Actuação dos interessados

Este é o artigo 13.º da versão inicial.

Para mais pormenores sobre a apreciação deste artigo, *vide* pontos 23.1. e 23.2. da generalidade do presente parecer.

Em suma, a questão a que a Comissão deu maior atenção, durante a apreciação na especialidade deste artigo, foi o equilíbrio entre os interesses dos condóminos e os dos detentores das lojas do rés-do-chão, pretendendo a Comissão evitar mais litígios ou situações de distribuição desigual de interesses, com a futura aplicação desta nova norma.

Após discussão, a Comissão e o proponente concordaram, unanimemente, que os procedimentos previstos no artigo 13.º são demasiado complexos, e que os direitos atribuídos à assembleia geral do condomínio não se coordenam muito bem com a política legislativa prevista para a presente proposta de lei. Assim, ambas as partes concordaram com a eliminação do artigo 13.º da versão inicial.

34.3. Benfeitorias na fachada de fracção situada no rés-do-chão

Este é o artigo 14.º da versão inicial.

Para mais pormenores sobre a apreciação deste artigo, *vide* pontos 23.1. e 23.2. da generalidade do presente parecer.

Após uma renumeração, este passou a ser o artigo 12.º da versão final, e com a



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

epígrafe alterada para “Benfeitorias na fachada de fracção autónoma situada no rés-do-chão”.

O n.º 1 do artigo 12.º da versão final dividiu o conteúdo do n.º 1 do artigo 14.º da versão inicial em três alíneas separadas, eliminando a parte onde se afirmava: “Sem prejuízo do disposto no título constitutivo ou no regulamento do condomínio”. Isto significa que os sujeitos indicados neste artigo não são obrigados à observação dos regulamentos, podendo estes realizar as suas obras sob a disposição deste artigo. Todavia, o n.º 3 do artigo 12.º da versão final fez uma remissão ao n.º 4 do artigo 11.º, mantendo, deste modo, a aplicação do título constitutivo e das respectivas exigências.

O n.º 2 do artigo 14.º da versão inicial foi eliminado por razões técnicas.

A remissão prevista no n.º 3 do artigo 14.º da versão inicial passou para o n.º 3 do artigo 12.º da versão final, eliminando-se as remissões previstas nos n.ºs 4 e 5 do artigo 13.º. Para mais pormenores, *vide* pontos 23.1., 23.2. e 34.4. da generalidade do presente parecer.

O conteúdo do n.º 4 do artigo 14.º da versão inicial passou a ser o n.º 2 do artigo 12.º, com a redacção inalterada.

35. Regime de responsabilidade civil em matéria de afixação de tabuletas ou reclamos e de benfeitorias na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão

Comparativamente ao Código Civil, o artigo 13.º da versão final é um artigo aditado, aplicável à “afixação de tabuletas ou reclamos” e “benfeitorias na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão”, situações essas que são aditadas pela proposta de lei.

Em sede de apreciação do artigo 15.º da versão inicial, alguns membros prestaram atenção à questão relativa à responsabilidade solidária. Caso a tabuleta seja aprovada



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

por deliberação da assembleia geral do condomínio, a responsabilidade será assumida, em conjunto, por todos os proprietários? Quanto aos reclamos ou tabuletas pendurados na fachada das fracções autónomas de outrem, situadas no segundo ou terceiro andar, quem é que vai assumir as despesas e respectivas responsabilidades?

Segundo a explicação do proponente, o n.º 2 do artigo 15.º da versão inicial foi criado com a intenção de aumentar a protecção do lesado. Isto quer dizer que, se o responsável referido no n.º 1 deixar Macau, o lesado ainda pode pedir indemnizações aos responsáveis solidários previstos no n.º 2 e, efectuado o pagamento destas indemnizações, entre os responsáveis haverá, internamente, uma questão relativa ao regresso, sendo que, ao fim e ao cabo, a responsabilidade é assumida pela pessoa referida no n.º 1, isto é, aquela que procedeu à afixação de tabuletas ou reclamos ou à benfeitoria. Porém, quanto às situações ocorridas no passado, como antes era necessário obter o consentimento da assembleia geral do condomínio para a afixação de tabuletas, na perspectiva de terceiros, a assembleia geral do condomínio é, decerto, aquela que deve assumir, em primeiro lugar, as responsabilidades. Se a afixação for aprovada por deliberação da assembleia geral do condomínio, as receitas resultantes da publicidade revertem a favor de todos os proprietários do prédio e, no caso de serem causados prejuízos, a responsabilidade deveria ser assumida, em conjunto, por todos os proprietários. Todavia, no caso de a afixação de reclamos constituir ocupação ilegal, ou seja, sem aprovação por deliberação da assembleia geral do condomínio, sendo impossível pedir indemnizações por se desconhecer o responsável, assim, a responsabilidade também só pode ser assumida, em conjunto, por todos os proprietários.

Perante a referida resposta do proponente, registaram-se diversas opiniões nas reuniões. Algumas opiniões entenderam irrazoável a transferência das responsabilidades para outros proprietários e sugeriram a obrigatoriedade da aquisição de seguro para a afixação de reclamos e tabuletas, com vista a evitar que, no caso de o negócio terminar ou mudar para outrem, ninguém assuma responsabilidades. Segundo as afirmações de alguns membros, na prática, ao arrendar uma loja, normalmente recebe-se caução, e o contrato prevê expressamente que a respectiva restituição



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

depende da eventualidade de, no momento da saída, a loja se encontrar num estado igual ao verificado no momento em que foi arrendada, incluindo a remoção de reclamos e tabuletas. Por isso, em regra, hoje em dia não acontece o problema de a tabuleta continuar pendurada, mesmo depois de várias transferências. No entanto, se tal acontecer, a assembleia geral do condomínio pode ainda reclamar as despesas à empresa que fez a publicidade. Mais, no entender de outras opiniões, quer na vigente Lei n.º 7/89/M quer no Regulamento Administrativo n.º 28/2004 existem regulamentações em matéria das actividades de publicidade. Assim, se os reclamos e tabuletas causarem perigo à segurança ou violarem a lei, o IACM é competente para os remover e, quanto aos reclamos e tabuletas que não sejam reclamados e que estejam obsoletos e perigosos, o IACM também deve tomar a iniciativa de exercer o seu poder de fiscalização, com vista a evitar a ocorrência de acidentes.

Ouvidas diversas opiniões, o proponente adiantou à Comissão que, nos últimos anos, o Governo já tinha efectuado imensos trabalhos de divulgação, portanto, em geral, os cidadãos conhecem a necessidade de pedir uma licença junto do IACM antes da afixação de reclamos e tabuletas. Actualmente, recebe-se, em termos anuais, imensos pedidos, sendo que em 2015 o número de pedidos ultrapassou 3600. Aquando do pedido de licença, é necessário prestar uma caução entre 500 a 5000 patacas consoante a taxa correspondente à licença. Em 2015, registaram-se 554 casos em que a caução foi restituída depois de ter sido tomada a iniciativa de remover os reclamos e tabuletas. Quanto aos trabalhos fiscais, o IACM detectou 750 casos de reclamos e tabuletas sem licenças e, após o auto de notícia, exigiu, para além da aplicação da devida sanção administrativa, a respectiva remoção, sendo que a maioria esmagadora procedeu à remoção. Em 2015, o IACM procedeu à remoção para 59 casos, incluindo os de reclamos e tabuletas não licenciados ou constituintes de perigosidade. E, efectuada a remoção, o IACM reclama as respectivas despesas ao titular da licença ou ao responsável pelos reclamos e tabuletas. Nos casos em que não foi possível encontrar o responsável, actualmente, na prática, nunca reclamou, recorrendo ao regime de responsabilidade solidária, as despesas aos proprietários do prédio.

Na versão final, o proponente manteve, basicamente, as disposições em causa e as



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

principais alterações foram efectuadas na redacção e ao nível técnico.

36. Inovações

As disposições relativas às inovações estão previstas no artigo 14.º da versão final.

As alterações introduzidas pela proposta de lei têm a ver, principalmente, com a redefinição do âmbito das inovações, estipulado no artigo 1334.º do Código Civil¹⁹⁹. As restantes alterações abrangem a redacção e o nível técnico, como, por exemplo, a inclusão num mesmo artigo das disposições relativas aos encargos com as inovações, e previstas no artigo 1335.º do Código Civil.

No decurso da apreciação na especialidade do artigo 16.º da versão inicial, para além das discussões já constantes da parte da apreciação na generalidade do presente parecer, o proponente chegou também a explicar o conceito “não visíveis do exterior”, previsto na alínea 2) do n.º 2, apontando que tal se refere à parte totalmente ensombrada das partes comuns, porque, normalmente, quando se trata de obras estruturais, após a respectiva conclusão já não se vê nada, por exemplo, as obras efectuadas na parte interior das paredes, tais como, entre outras, nas armaduras, nos encanamentos de água, na rede de esgotos. Porém, a versão final eliminou a referida expressão.

A par disto, foi também alvo das discussões a relação entre o n.º 3 do artigo em causa e o n.º 3 do artigo 1324.º do Código Civil. Tanto o Capítulo II da proposta de lei, na sua versão final, como a Subsecção II da Secção IV do Capítulo V do Título II do Livro III do Código Civil visam regular o “Regime de administração simples”, por isso, faz sentido que a proposta de lei mantenha o seguinte preceito: “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”.

¹⁹⁹ Vide ponto 23.3 constante da apreciação na generalidade do presente parecer.



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

Quanto ao disposto no referido número, o proponente não explicou, especificamente, o que é “passível de ser sujeito a projecto de arquitectura individualizada”, limitando-se a apontar que a intenção originária era a manutenção do disposto já existente no artigo 1334.º do Código Civil. E, segundo o mesmo, a ideia é a seguinte: não obstante o cumprimento de outras disposições legais e a assunção das despesas com as respectivas obras, se um projecto de construção civil abranger prédios e vivendas, ao mesmo tempo, num terreno, então, ao efectuar as obras, referidas no n.º 2, nestas vivendas onde só existe uma fracção, não é necessário obter uma aprovação por dois terços da assembleia geral do condomínio do respectivo complexo habitacional, no seu todo.

Quanto à questão de como se interpreta “não obstante o cumprimento de outras disposições legais e a assunção das despesas com as respectivas obras”, como referiu o proponente, e “não são consideradas inovações”, segundo a explicação dos Serviços de Obras Públicas subjacente às sugestões referentes ao aditamento do n.º 4 na versão final²⁰⁰, “não são consideradas inovações” não é igual a “não é necessária a autorização da assembleia geral do condomínio”, pois, no primeiro caso, continua a ser necessário obter a autorização por deliberação da assembleia geral do condomínio, mas não há lugar à aplicação do regime de inovações no que diz respeito à quota para aprovação.

Relativamente ao disposto no n.º 5 do artigo 16.º da versão inicial, designadamente, “Não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, das coisas próprias ou das coisas comuns”, registaram-se, internamente na Comissão, opiniões diferentes. Alguns membros preocuparam-se com a eventualidade de, na prática, tal resultar numa situação de rejeição por um só voto.

²⁰⁰ Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 14.º da versão final:

“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”.



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

Segundo a explicação do proponente, a intenção legislativa originária é a seguinte: mesmo que as obras sejam aprovadas por uma quota prevista para o efeito, os direitos e interesses legítimos dos proprietários de fracções autónomas não podem ser prejudicados, no entanto, a parte oposta deve possuir motivos justificados. Por exemplo, um restaurante pretende construir, ao longo da fachada, uma chaminé que constitui um obstáculo, fazendo com que as janelas de uma fracção não possam ser, plenamente, abertas, então, neste caso, não serão autorizadas as obras. No entanto, se a chaminé se distancia muito da fracção em causa, não constituindo um prejuízo directo, então, o proprietário desta fracção não pode apresentar oposição com base no n.º 5. A expressão chinesa “構成影響” prevista no n.º 5 podia, ao nível da redacção, não estar suficientemente precisa, pois a sua interpretação poderia abranger impactos positivos e negativos, por isso, a mesma ia ser alterada para “造成損害”.

Na versão final, o proponente efectuou mesmo as referidas alterações prometidas.

— Quanto ao artigo 17.º (Encargos com as inovações) da versão inicial, na versão final este já está incluído no artigo 14.º (Inovações). Aquando desta inclusão, o proponente eliminou o n.º 1 do artigo 17.º da versão inicial, pois entendeu suficiente o disposto no n.º 1 do artigo 8.º da versão final.

No que à relação entre o n.º 3 e o n.º 4 do artigo 17.º da versão inicial²⁰¹ diz respeito, vários membros apresentaram as suas dúvidas, nomeadamente, se a recusa de pagamento dos encargos com as inovações foi judicialmente havida como fundada, então, porque é que ainda se deve pagar as despesas para o seu gozo? Esperaram que o proponente pudesse exemplificá-lo.

Segundo a explicação do proponente, o conceito de “voluptuária” já está consagrado nos artigos do Código Civil referentes às benfeitorias. De acordo com as respectivas

²⁰¹ Nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 17.º da versão inicial:

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

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



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

disposições, as benfeitorias podem ser divididas em três categorias, que são, sucessivamente, necessárias, úteis e voluptuárias. As benfeitorias voluptuárias são as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante. O disposto no n.º 4 não afecta o uso normal, por parte dos pequenos proprietários, das instalações já existentes nas partes comuns e só estabelece uma limitação, isto é, os que recusaram pagar não podem partilhar as vantagens adicionais decorrentes das inovações. Por exemplo, há uma piscina nas partes comuns de um complexo habitacional, e as inovações têm por objectivo revestir o fundo da piscina com ouro. Ora, como antes já existia a piscina, então, os condóminos podem continuar a usá-la. No entanto, se se tratar da transformação do jardim das partes comuns num clube, como o último é uma instalação nova, assim, mesmo que a recusa do pagamento dos respectivos encargos seja havida como fundada, os que não pagaram também não podem usá-lo. Se um novo proprietário da fracção quiser usá-lo, deve então pagar, em primeiro lugar, os respectivos encargos. Quanto à repartição dos encargos, nos termos do n.º 2, apenas os condóminos que não tenham aprovado a inovação ou os que tenham rejeitado a respectiva aprovação é que podem recusar, através da confirmação por via judicial, pagar os encargos decorrentes da inovação. Quanto à parte passível de recusa, também existem limitações. Dando como exemplo uma obra que vise revestir o fundo de uma piscina com uma camada de ouro, mesmo que os proprietários possam recusar concorrer para os encargos com a inovação, devem assumir as outras despesas com a piscina, tais como, as com água, limpeza, etc., pois os mesmos podem continuar a usá-la normalmente. Mais, nos casos em que as obras só são parcialmente voluptuárias, por exemplo, decidir-se usar materiais voluptuários para a reconstrução e reparação de uma piscina já deteriorada, então, a recusa é só admissível em relação às partes voluptuárias, isto é, àquelas que excedam as partes úteis e necessárias.

Relativamente aos exemplos dados pelo proponente, alguns membros da Comissão chegaram a expor as suas dúvidas. No entender de algumas opiniões, muitas vezes o uso das partes comuns não é partilhável. Por exemplo, pode-se, por um lado, usar a piscina, mas, por outro lado, só se pode gozar do seu fundo que está revestido de ouro depois do pagamento das despesas com as obras, situação que é muito difícil de



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

compreender e cuja execução também não será possível. Mais, se o uso só é possível através do pagamento respectivo, então, não é necessário, à partida, ir a tribunal.

Segundo ainda outras opiniões da Comissão, partindo da expressão “更新”, as “inovações” devem, numa interpretação comum, referir-se à renovação das instalações já existentes, enquanto os exemplos elencados pelo proponente tinham a ver com a construção de novas instalações. Mais, as inovações referidas na presente proposta de lei recaem sobre partes comuns de condomínio que pertencem a todos os proprietários. Como a construção da nova instalação é feita através da ocupação das partes comuns, então, quanto à exigência da proposta de lei, isto é, de os pequenos proprietários terem de pagar as despesas, pagamento este que até o tribunal entende como não necessário, para poderem usar as respectivas partes comuns, na realidade, isto priva os proprietários dos direitos e interesses anteriormente possuídos. Como isto tem a ver com a privação dos direitos originalmente inerentes aos restantes proprietários, os proprietários em causa deveriam, para além de não precisarem de pagar as despesas com as obras, poder reclamar indemnizações decorrentes dos respectivos prejuízos. Assim sendo, foi levantada a dúvida quanto a dois terços do condomínio ser uma quota suficiente para a aprovação deste tipo de inovação²⁰².

Perante as dúvidas apresentadas pelos membros da Comissão, a resposta do proponente limitou-se a ser a seguinte: desde que a deliberação sobre a inovação seja aprovada conjuntamente com o respectivo orçamento, então, já não vai acontecer a situação de que, apesar de ser aprovada a inovação, não se concorda com as despesas respectivas. Já que a quota, exigida pela proposta de lei, para a aprovação de deliberação é de dois terços do valor total do condomínio, assim, as situações passíveis de recusa devem ser uma minoria. Quanto à questão de como são equilibrados os direitos e interesses inerentes aos proprietários minoritários, esta será alvo de novos estudos.

²⁰² Vide n.º 5 do artigo 1321.º do Código Civil actualmente vigente, onde se dispõe: “As modificações do título constitutivo relativas à destinação das partes comuns ficam sujeitas ao regime fixado no artigo 1334.º; ao mesmo regime ficam sujeitas as modificações relativas à destinação das partes próprias, com a diferença de que dependem também do acordo dos respectivos titulares”.



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

A par disso, foram ainda apresentadas várias dúvidas que incluem, principalmente, as seguintes:

- Relativamente à inovação cuja utilização, após a respectiva reconstrução, não seja permitida a outros pequenos proprietários, será que estes podem recorrer ao disposto no n.º 5 do artigo 16.º para exigir a suspensão da realização de inovação? Ou será que podem exigir tal, depois de a sua recusa ser judicialmente havida como fundada conforme o disposto no n.º 2 do artigo 17.º?

- Será que o “judicialmente” previsto no n.º 2 do artigo 17.º pode ser substituído por “mediante mediação e arbitragem”? Como os processos judiciais gastam muito tempo e dinheiro, então, segundo a preocupação manifestada por algumas opiniões, o disposto no n.º 2 do artigo 17.º será tido como se exigisse que os condóminos que não tenham aprovado a inovação ou os que tenham rejeitado a respectiva aprovação dessem, tacitamente, a sua concordância, concorrendo para as despesas em causa.

- Como é que se julga a verificação da situação prevista no n.º 3 do artigo 17.º, isto é, “não sejam proporcionadas à importância do condomínio”? Segundo alguns membros, deveria criar-se um regime que evitasse a situação de o preço das obras ser elevado, por conluio entre os concorrentes na apresentação das propostas. Assim, segundo as sugestões dos mesmos, havia que recorrer a peritos avaliadores para efeito de estimativa sobre o preço das obras, e só depois disto é que se deveria avançar com o concurso e com a convocação da assembleia geral do condomínio, a fim de evitar que surgissem conflitos após a aprovação de deliberações.

- Será que o regime previsto no n.º 4 do artigo 17.º só é aplicável ao respectivo “condómino”? Ou é aplicável a todos “os condóminos que não tenham aprovado a inovação” e cuja “recusa for judicialmente havida como fundada”?

Segundo a resposta genérica do proponente, a intenção legislativa originária da criação do artigo 17.º versa sobre a protecção dos direitos e interesses dos pequenos proprietários. No entanto, na prática, com este preceito, se calhar não será possível



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

excluir o gozo daqueles que recusem pagar ou até se torna em prejuízo para os direitos e interesses dos pequenos proprietários. Assim, o proponente afirmou que ia ponderar melhor ou até ia levar em consideração a necessidade de ser aditada uma responsabilidade, perante as inovações voluptuárias, à administração.

Basicamente, as disposições dos n.ºs 2 a 4 do artigo 17.º da versão inicial foram mantidas, pelo proponente, nos n.ºs 6 a 8 do artigo 14.º da versão final. Para além de algumas alterações à redacção e ao nível técnico, a expressão “sempre” prevista no n.º 3 do artigo 17.º da versão inicial também foi eliminada, eliminação essa que é operada pelo n.º 7 do artigo 14.º da versão final, e cuja intenção originária é, segundo a explicação do proponente, para que a respectiva presunção seja ilidível. Assim, aquando do julgamento pelo juiz, este pode também, tidas em consideração as circunstâncias especiais, decidir no sentido de os condóminos que não tenham votado a favor da aprovação de inovação serem obrigados a pagar as respectivas despesas.

37. Obras realizadas nas partes comuns

37.1. Reparações indispensáveis e urgentes

As disposições relativas a reparações indispensáveis e urgentes estão previstas no artigo 15.º da versão final.

Comparando com o artigo 1336.º do Código Civil, a proposta de lei introduziu os critérios de que a natureza das obras de reparação é indispensável e urgente, clarificou que as reparações indispensáveis e urgentes das partes comuns são, em princípio, responsabilidades da administração, e aperfeiçoou as regras relativas ao pagamento e repartição das despesas respectivas.

Durante a apreciação da versão inicial, sobre o n.º 1 do artigo 18.º desta versão, para além do conteúdo já constante da apreciação na generalidade do presente parecer²⁰³, foi discutida uma questão, isto é, no caso de as reparações urgentes efectuadas por

²⁰³ Vide ponto 23.4 constante da apreciação na generalidade do parecer.



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

iniciativa própria de qualquer condómino, para além do preenchimento dos pressupostos de serem indispensáveis e urgentes, será que também é necessário aguardar uma omissão ou recusa expressa pela administração para se poder avançar com as reparações? Se, concordando com as reparações, a administração não as efectuar, então até quando é que os pequenos proprietários podem fazê-las?

De entre os membros, houve quem sugerisse que fossem previstas a necessidade de uma comunicação prévia à administração e a possibilidade de, passado um determinado prazo, avançar, por iniciativa própria, com as reparações, com vista ao aumento da operacionalidade respectiva.

As opiniões registadas nas reuniões, na sua maioria, são de aprovação da previsão de um mecanismo de comunicação prévia à administração, pois, estando em causa as partes comuns, a administração tem, primeiramente, a obrigação de tratar disso. Porém, quanto à estipulação de um prazo de espera, já houve opiniões diversas, sendo que algumas entenderam que este prazo devia ser fixado consoante a realidade do caso em concreto, pois, se for uma situação urgente, um dia consiste também num prazo demasiado longo.

Mais, a Comissão também discutiu sobre a eventualidade de os pequenos proprietários abusarem do mecanismo em causa, ou seja, de efectuarem, por iniciativa própria, as reparações urgentes. Algumas opiniões entenderam que, mediante a exigência de uma comunicação prévia à administração, deveria ser possível surtir os efeitos de prevenção e controlo. Isto porque, efectuada a comunicação, a administração tem a obrigação de proceder ao devido tratamento. Se a administração não o fizer ou se recusar fazê-lo, isto deve ser fundado, senão já se fica perante o incumprimento das funções, cujas consequências podem resultar, se forem graves as circunstâncias, na exoneração ou na assunção, no caso da ocorrência de acidentes, das eventuais responsabilidades civis. Por isso, é possível prever que seja muito excepcional a situação de os pequenos proprietários terem de efectuar, por sua iniciativa, reparações urgentes, caso como, entre outros, a inexistência de uma administração ou um funcionamento anormal desta. Normalmente, o valor do artigo



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

em análise consiste na possibilidade de qualquer um dos condóminos promover a realização de obras de reparação nas partes comuns.

Ouvidas as opiniões da Comissão, o proponente concordou com a opinião de que as obras referidas no artigo em causa, envolvendo partes comuns, deveriam, teoricamente, e antes de mais, ser alvo de uma administração conjunta. Segundo o mesmo, ia também ser ponderada a exigência, ao nível dos procedimentos, de uma comunicação, por parte dos pequenos proprietários, à administração. Porém, quanto à necessidade de exigir que a administração decida, antes de tudo, se as reparações são realizadas por ela, na realidade, existem, de facto, situações muito urgentes em que é impossível a administração intervir de forma atempada, como, por exemplo, ruptura dos encanamentos de água, pois neste caso, se as reparações não fossem efectuadas dentro de uma hora, será possível deixar o piso em causa, no seu todo, inundado. Por isso, ao nível da concepção institucional, quanto à questão da eventualidade de ter o poder de realizar as reparações e à da assunção das despesas resultantes das reparações, convém que as soluções respectivas sejam separadas em duas vertentes diferentes.

O proponente alterou o disposto no n.º 1 do artigo 18.º da versão inicial para “[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”, previsão que se encontra no n.º 2 do artigo 15 da versão final, e aditou a alínea 9) ao n.º 1 do artigo 43.º da versão final, incluindo “[p]raticar os actos de reparação indispensáveis e urgentes às partes comuns” nas funções da administração. Segundo a explicação do proponente, as alterações em causa têm por objectivo clarificar que a prática dos actos de reparação indispensáveis e urgentes às partes comuns constitui funções da administração. Apesar da eliminação da expressão “sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio”, prevista na versão inicial, na proposta de lei não existem artigos que impunham que os referidos actos só podem ser praticados após a devida deliberação, por isso, a administração pode efectuar as reparações sem necessidade de obter uma autorização prévia. As situações em que é necessária a aprovação por deliberação em assembleia geral do condomínio



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

limitam-se, meramente, às despesas pagas pelo fundo comum de reserva.

Quanto ao disposto no n.º 3 do artigo 18.º da versão inicial, isto é, os pequenos proprietários poderem, depois de terem efectuado, por sua iniciativa, as reparações urgentes, ser reembolsados consoante as respectivas despesas, alguns membros apresentaram a seguinte dúvida: se, devido à urgência das obras, o preço apresentado pela empresa responsável pela reparação for irracionalmente elevado, será que a assembleia geral do condomínio pode recusar o reembolso, com o fundamento de as despesas com as reparações serem excessivamente elevadas ou de não terem sido solicitadas propostas junto de três empresas de reparação?

No que diz respeito a esta questão, o proponente entendeu tal como compreensível. Mais, é também normal que as despesas com reparações urgentes sejam um pouco mais elevadas, no entanto, se resultarem conflitos do facto de as despesas serem excessivamente elevadas, então, só se pode recorrer aos meios judiciais para a devida solução.

Relativamente à palavra “imediato”, constante da expressão “reembolso imediato”, prevista no n.º 4 do artigo 18.º da versão inicial, alguns membros da Comissão apresentaram uma dúvida, designadamente, se esta redacção significa que não é permitida a prática de se apresentar, primeiro, impugnações ao tribunal e se proceder ao respectivo reembolso só depois de tudo estar já confirmado.

Segundo a explicação do proponente a esta questão, o n.º 4 é no sentido de, se se concordar com as despesas, o reembolso dever ser, quanto antes, efectuado, portanto, não tem a intenção de excluir as acções judiciais.

No âmbito dos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º da versão final, o proponente procedeu ao aperfeiçoamento do articulado em consonância com a regra de repartição, prevista no n.º 1 do artigo 8.º.

Em relação ao n.º 5 do artigo 18.º da versão inicial, para além do conteúdo já



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

constante da parte da apreciação na generalidade²⁰⁴ do parecer, foi também discutida uma questão, designadamente, a de, nos casos em que não são preenchidas as exigências, isto é, urgência e indispensabilidade, como proceder às reparações, que só afectam uma fracção, a efectuar nas partes comuns. Dando o seguinte exemplo concreto: as infiltrações resultantes de fendas na fachada do prédio que só afectam uma fracção – será que este caso recai, como consequência necessária, no âmbito da situação prevista no n.º 5, isto é, indispensável e urgente? Se não for indispensável nem urgente, no futuro, para este tipo de obras nas partes comuns, cujo usufruto só recai sobre uma fracção, será que também é necessário obter o consentimento da assembleia geral do condomínio?

Os Serviços de Obras Públicas chegaram a explicar esta situação. Segundo estes, a proposta de lei já prevê disposições gerais sobre “indispensáveis” e “urgentes”, portanto, no futuro, se as infiltrações são, ou não, de carácter indispensável e urgente, isto depende do caso em concreto. Se não for uma situação indispensável e urgente, as obras nas partes comuns do prédio devem obter, previamente, o consentimento da assembleia geral do condomínio. Esta prática já provém do vigente Código Civil, no entanto, não tinha havido, no passado, uma execução rigorosa. Na prática, actualmente, se os pequenos proprietários pretenderem efectuar reparações na fachada não excedente da sua fracção, se bem que neste caso a aparência do prédio possa ser afectada, a DSSOPT não exige uma aprovação prévia por dois terços em assembleia geral do condomínio, senão, nunca seria possível a realização das reparações, sendo que, porém, as respectivas despesas são assumidas pelos pequenos proprietários em causa. Mais, como o Código Civil não prevê um critério de urgência e indispensabilidade, na prática, a DSSOPT permite que qualquer um dos condóminos efectue, por sua iniciativa, as reparações, desde que seja satisfeito o disposto, “na falta, impedimento ou recusa da administração”, no n.º 1 do artigo 1336.º deste código.

Nas reuniões, registaram-se opiniões que abordaram o facto de existirem situações muito urgentes: Quanto a isto, de entre os membros da Comissão, houve quem sugerisse que se recorresse ao regime de gestão de negócio, permitindo que qualquer

²⁰⁴ Vide ponto 23.4 da apreciação na generalidade.



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

um dos condóminos efectue, em primeiro lugar, as reparações. E, quanto à eventualidade de, depois disto, recuperar as despesas com reparações, isto já depende das provas dos pequenos proprietários em causa.

Nas reuniões, foi também discutida uma questão, designadamente, a quem cabe, na realidade, decidir a verificação de “indispensáveis” e “urgentes”, isto é, à administração? Aos pequenos proprietários? À assembleia geral do condomínio? Ou ao tribunal? Segundo algumas opiniões, a questão relativa à legitimidade da apresentação, à DSSOPT, de pedidos de licença de obras deve ser tratada de forma separada, situação essa que é diferente dos casos em que, depois das obras, ao recuperar as respectivas despesas, existem litígios em relação a “indispensáveis” e “urgentes”, pois, nestas circunstâncias, isto deve ser resolvido por vias judiciais.

Face à sugestão de exigir, obrigatoriamente, a realização de vistoria em cada cinco anos para salvaguardar a segurança estrutural dos prédios, no entender do proponente, a respectiva protecção versa sobre o interesse e segurança públicos, assim, esta situação já recai sobre o âmbito do direito público e, no Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU), encontram-se também disposições sobre esta parte. Quanto à questão da inclusão da segurança das partes comuns na segurança pública, esta ia ser alvo de novos estudos.

Na versão final, o proponente deslocou o preceito previsto no n.º 5 para o n.º 1, estipulando o seguinte: “[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”.

37.2. Obras em partes comuns necessárias à fruição de fracção autónoma

As disposições relativas a obras em partes comuns necessárias à fruição de fracção autónoma estão previstas no artigo 16.º da versão final.



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

Comparativamente ao Código Civil, trata-se de um artigo aditado pela proposta de lei.

A apreciação sobre a epígrafe do artigo 19.º da versão inicial e o seu n.º 1 consta da parte da apreciação na generalidade do presente parecer²⁰⁵.

O preceito do n.º 2 do artigo 19.º da versão inicial passou a ser previsto na alínea 1) do artigo 5.º da versão final, isto porque, no entender do proponente, é mais adequada a sua inclusão nas obrigações do condómino.

Quanto ao n.º 3 da versão inicial que exigia somente: “indicando com precisão o tipo de trabalhos a executar”, registaram-se opiniões que questionaram a possibilidade de exigir, ao mesmo tempo, a afixação do plano de obras autorizado pela DSSOPT, para os outros condóminos tomarem conhecimento dos pormenores sobre as obras em causa. Isto porque, na realidade, se o aviso apenas informa sobre a substituição, necessitada pela fracção A, dos encanamentos de água, sem nada sobre o percurso em concreto dos mesmos, se calhar, aquando da afixação do aviso, ninguém se opõe. No entanto, ao executar os trabalhos respectivos, se os encanamentos de água passam pela porta da fracção B, neste caso, provavelmente, o proprietário da fracção B já se opõe.

Mais, no que diz respeito ao disposto no n.º 4 da versão inicial, a intenção originária é, como apontaram algumas opiniões, a protecção dos direitos e interesses dos demais condóminos, no entanto, como os procedimentos são excessivamente complexos, foi sugerida ao proponente a previsão de ser directamente proibida a situação de a realização das obras pôr em causa os interesses relevantes de outras pessoas.

Na versão final, apesar de não ser exigida a afixação dos pormenores, a não ser o tipo de trabalhos, o proponente regula, nos n.º 1 e n.º 4, as situações que prejudicam os direitos e interesses de outrem, realçando o seguinte: “desde que não prejudiquem a utilização das coisas próprias ou das coisas comuns, nem interfiram com interesses relevantes dos restantes condóminos”. As restantes alterações consistem,

²⁰⁵ Vide ponto 23.5 da apreciação na generalidade do parecer.



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

principalmente, na simplificação dos procedimentos e na optimização do regime em causa.

Apesar de ter feito os aperfeiçoamentos necessários na versão final, como se trata de uma novidade introduzida no regime, não se exclui a possível existência de alguns problemas ao nível da prática, tais como o da articulação entre o artigo 15.º da versão final e o previsto no n.º 3 – “quando se trate de obra indispensável e urgente”. A Comissão entende que é adequado que se proceda, no futuro, à devida revisão depois de o regime estar a ser implementado há algum tempo.

38. Do seguro

As normas relativas ao seguro constam no artigo 17.º da versão final da proposta de lei e correspondem, basicamente, às do artigo 1338.º do Código Civil vigente.

O artigo 20.º da versão inicial da proposta de lei previa, originariamente, a simplificação das normas, pois, segundo a explicação do proponente, a aquisição de seguro contra incêndio é obrigatória, tanto para as partes comuns, como para as fracções autónomas, só que na, realidade, surgem as duas seguintes questões: primeira, se bem que a sua aquisição seja obrigatória, segundo o Código Civil, o certo é que a legislação não dispõe de norma, tal como a aplicada aos restantes seguros obrigatórios, que obrigue as seguradoras do mercado a aceitar esse tipo de seguro, sempre que alguém estiver interessado; segunda, o órgão de administração tem o dever de adquirir seguro para as partes comuns, cujos custos serão inscritos como despesas orçamentais. Até aqui tudo bem, só que, quando o condómino deixar de adquirir seguro para a sua fracção autónoma, será que o órgão de administração terá de o substituir na aquisição, questão esta que é discutível e incontornável, porquanto não existe no mercado um tipo de seguro que abranja em simultaneidade as partes comuns e as fracções autónomas. Por isso, pretende a versão inicial da proposta de lei substituir, através da norma do seu artigo 20.º, a do artigo 1338.º do Código Civil, no sentido de não mais exigir a obrigatoriedade de as fracções autónomas adquirirem seguro contra risco de incêndio, mas, sim, de deixar essa decisão ao critério dos condóminos, bem como de



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

manter a responsabilidade do órgão de administração pela aquisição do seguro contra risco de incêndio no que se refere às partes comuns, deixando, contudo, à assembleia geral do condomínio a decisão do valor do seguro e dos tipos de riscos a serem abrangidos.

Relativamente às propostas de alteração da versão inicial, debruçou-se a Comissão sobre as seguintes questões:

- Será que é necessário as fracções autónomas adquirirem seguro contra risco de incêndio?

Entendem alguns membros da Comissão que, neste momento, as três situações de aquisição do seguro contra risco de incêndio para as fracções autónomas são: 1. No caso de aquisição exigida em razão da sua hipoteca a instituição bancária; 2) No caso da sua aquisição por iniciativa própria do condómino, nos termos do Código Civil; e 3) No caso de não ter sido adquirido qualquer seguro. Porém, já que quando a lei determina a sua obrigatoriedade e não a executa rigorosamente, aliado ainda ao facto de, mesmo que não o tivesse adquirido também não acarretava qualquer consequência jurídica, também não irá gerar problema de maior, ao que parece, ao deixar de ser obrigatória a aquisição.

Entendem, contudo, outros que, se se eliminasse essa exigência, deixaria de haver qualquer protecção, quando ocorresse um incêndio numa fracção autónoma que afectasse as partes comuns do edifício, as outras fracções ou até a segurança de todo o edifício. Mesmo que a fracção autónoma tivesse adquirido seguro contra risco de incêndio por causa de hipoteca bancária, a cobertura seria ainda limitada e poderia não abranger os prejuízos causados ao exterior da fracção autónoma. Por isso, para além de se exigir a sua aquisição, é também relevante o valor do seguro e o âmbito da cobertura. Por exemplo, é necessário tentar saber se o seguro contra risco de incêndio da fracção autónoma cobre os prejuízos causados a terceiros e às partes comuns. O vigente Código Civil de Portugal prevê ainda, no seu artigo 1429.º n.º 1, que é obrigatório o seguro contra risco de incêndio para as fracções autónomas de um



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

edifício.

- Caso seja necessário adquirir seguro contra risco de incêndio para as fracções autónomas, então, a quem cabe essa responsabilidade? É à assembleia geral do condomínio ou ao órgão de administração?

Face à falta de operacionalidade da norma do n.º 4 do artigo 1338.º do Código Civil, é praticamente impossível ao órgão de administração adquirir seguro contra risco de incêndio para cada uma das fracções autónomas. Houve quem entendesse que, se se exigisse politicamente a manutenção da obrigação de ter o condómino de adquirir seguro contra incêndio para a sua fracção autónoma, se devia sugerir, então, um tratamento diferenciado entre a obrigação de adquirir seguro contra risco de incêndio para a fracção autónoma e a de o órgão administrativo adquirir seguro contra risco de incêndio para as partes comuns, bem como o aditamento de uma norma no artigo 5.º da proposta de lei, consagrando, tecnicamente, uma norma que obriga o condómino a adquirir seguro contra risco de incêndio para a sua fracção autónoma. Mesmo numa situação de não hipoteca, esta obrigação também não é dispensada. Trata-se, portanto, de devolver esta obrigação ao proprietário, sem nada a ver com o órgão de administração. O artigo 1429.º do Código Civil português determina, no seu n.º 2, que o seguro deve ser celebrado pelos condóminos; o administrador deve, no entanto, efectuá-lo quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor fixado.

Sobre este ponto, afirmou o proponente que, segundo informação da Autoridade Monetária e Cambial de Macau, os tribunais de comarca de Portugal pronunciaram-se, relativamente a um caso concreto, que, mesmo que o condómino não tenha adquirido seguro para a sua fracção autónoma, o administrador também não tem legitimidade para o substituir na aquisição. Se for este o caso, é nulo o contrato de seguro.

- Como é fixado o valor mínimo do seguro e o âmbito da cobertura para as fracções autónomas? Será por lei, pelas autoridades administrativas, ou pela assembleia geral do condomínio?



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

Segundo a norma do n.º 2 do artigo 1338.º do Código Civil, no risco de incêndio, o valor mínimo do seguro resulta de determinação da autoridade competente, ou, não o havendo, é fixado pela assembleia geral do condomínio. Contudo, referiu o proponente que, além de não estarem definidos os critérios para a fixação do valor, após consultar as diversas leis orgânicas e os diversos serviços e organismos públicos, ainda não se sabe quem é a “autoridade competente” a que o n.º 2 do artigo 1338.º do Código Civil se refere. Por nenhuma entidade ter manifestado ser competente nessa matéria, também não se pode solicitar a cooperação dessa entidade na fixação do valor mínimo.

Esclareceu o proponente, relativamente ao âmbito de cobertura, os seguros obrigatórios dizem respeito, de um modo geral, à responsabilidade civil perante terceiros, nomeadamente, o seguro automóvel, mas tal já não acontece com o seguro contra risco de incêndio. Por exemplo, se o incêndio deflagrado numa determinada fracção autónoma afectar outras fracções autónomas ou até o parque de estacionamento, destruindo veículos automóveis de outros condóminos, a empresa de seguros apenas indemniza os prejuízos sofridos pela fracção autónoma que adquiriu seguro. E, portanto, não envolvendo responsabilidades civis perante terceiros, cabe apenas a peritos avaliar, caso a caso, o valor do seguro a adquirir por cada edifício, tanto para as partes comuns, como para as fracções autónomas.

Houve quem alertasse para a necessidade de clarificar: qual a finalidade legislativa ao obrigar o condómino a adquirir seguro contra risco de incêndio? Será para proteger, exclusivamente, o condómino e a sua fracção autónoma, ou para aproveitar essa oportunidade para proteger ainda os restantes condóminos ou até as partes comuns? Se for obrigatório, mas sem um valor mínimo e um âmbito de cobertura, poderá ser traduzido como uma norma que existe apenas no papel ou até uma via para dar azo a “lacunas legais”. Por exemplo, a assembleia geral do condomínio, para poupar dinheiro, mas sem deixar de satisfazer a exigência legal de aquisição de seguro contra risco de incêndio, fixa em vinte mil patacas o valor mínimo do seguro, um valor tão irrisório que até deixa, basicamente, de realizar o sentido do seguro obrigatório legal.



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

Pelas razões acima aduzidas, houve ainda alguém que entendeu que tanto a norma do n.º 2 do artigo 1338.º do Código Civil como a do n.º 3 do artigo 20.º da proposta de lei sobre a fixação do valor pela assembleia geral do condomínio não são justas e razoáveis, e não se harmonizam com a intenção do seguro obrigatório.

Afirmou o proponente que iria novamente dialogar sobre essas questões com a Autoridade Monetária e Cambial de Macau.

- Como é fixado o valor mínimo e o âmbito de cobertura do seguro para as partes comuns? Será por lei, pelas autoridades administrativas, ou pela assembleia geral do condomínio?

Relativamente ao seguro obrigatório das partes comuns, manteve a proposta de lei a vigente norma do artigo 1338.º do Código Civil, determinando que cabe ao órgão de administração adquirir seguro contra risco de incêndio para as partes comuns. Sobre isto, a Comissão não tem opinião contrária, mas entendem alguns dos seus membros que também aqui se devem ter em atenção as questões relativas ao valor mínimo e ao âmbito de cobertura.

Para outros, parece, servindo como referência as restantes situações de seguro obrigatório, que, durante o processo legislativo, bem devia a Autoridade Monetária e Cambial de Macau entabular, primeiramente, negociações com o sector para, após reunirem consenso, implementar a exigência concernente ao seguro obrigatório. Por isso, esperam que a Autoridade Monetária e Cambial de Macau dialogue com o sector sobre a matéria relativa aos seguros a ser inscrita neste artigo e faculte à Comissão dados pertinentes, nomeadamente, informações relativamente ao âmbito da cobertura dos seguros contra risco de incêndio tanto para as fracções autónomas como para as partes comuns, o valor do prémio a pagar pelo segurado e as situações em que sejam admitidas reclamações, para facilitar a apreciação do artigo 20.º pela Comissão.

Na versão final da proposta de lei, propõe o Executivo manter a norma do artigo



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

1338.º do Código Civil em vigor, introduzindo-se apenas ligeiros ajustamentos de redacção, pelo facto de a norma do artigo 1338.º do Código ser mais abrangente no que se refere à protecção garantida aos prejuízos causados à fracção autónoma ou às partes comuns pelo sinistro.

39. Do título executivo para dívidas por encargos de condomínio

A norma relativamente ao título executivo para dívidas por encargos de condomínio encontra-se regulada no artigo 18.º da versão final da proposta de lei.

E, comparativamente com o artigo 1339.º do Código Civil, a epígrafe ganhou maior clareza.

A epígrafe do artigo 21.º na versão inicial da proposta de lei é igual à do artigo 1339.º do Código Civil, ou seja, “Dívidas por encargos de condomínio”, mas entenderam alguns deputados que o que se regula neste artigo é o título executivo, por isso propuseram que fosse ponderada a sua alteração.

Acolheu o proponente a sugestão, alterando o título para “Título Executivo para dívidas por encargos de condomínio”.

Durante a apreciação da versão inicial da proposta de lei, houve opiniões que apontaram que, como na acta de reunião constam apenas os encargos em geral do condomínio, sem elencar as dívidas, será que é suficiente referir neste artigo tão e somente a acta de reunião, na medida em que, em termos de prática real, os documentos a serem apresentados na acção de execução não se limitam à acta da reunião. É, ou não, necessário elencar outros documentos?

Em resposta, afirmou o proponente que a lei atribui a natureza de título executivo à acta de reunião, por nela constarem os condóminos presentes e o valor percentual de cada fracção autónoma no condomínio, ou seja, o órgão de administração pode intentar directamente acção de execução perante tribunal com a acta de reunião, mas,



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

para além desta acta, há que instruir o pedido de reembolso da dívida, entre outros, com recibos e facturas.

Procedeu o proponente, na versão final da proposta de lei, ao aditamento da seguinte frase: “quando acompanhada pela cópia das facturas vencidas e não pagas, ..., desde que permita, de forma clara e por simples aritmética, a determinação do valor exacto da dívida de cada condómino”, pelo facto de apenas se poder conhecer, através das cópias das facturas vencidas e não pagas, o montante em dívida e a data do seu vencimento, informações estas que não constam da acta. Quanto à dúvida sobre se pode, ou não, a acta da reunião da assembleia geral do condomínio constituir título executivo, afirma o proponente que semelhante dúvida foi suscitada em Portugal, mas está já resolvida pela jurisprudência. O aditamento feito ao articulado corresponde ao acórdão proferido em 14 de Outubro de 2014 pelo Supremo Tribunal de Justiça de Portugal (Processo n.º 4852/08.YYLSB-A.L1.S1).

40. Da resolução extrajudicial de litígios

A norma sobre a resolução extrajudicial de litígios encontra-se regulada pelo artigo 19.º da versão final e corresponde à norma do artigo 1342.º do Código Civil.

A discussão que se gerou em torno do artigo 26.º da versão inicial da proposta de lei encontra-se desenvolvida na parte respeitante à apreciação na generalidade do parecer²⁰⁶.

41. Do regulamento do condomínio

A norma sobre o regulamento do condomínio encontra-se fixada no artigo 20.º da versão final da proposta de lei.

E, comparativamente à norma do artigo 1340.º do Código Civil, o requisito que se exigia passou de uma vertente subjectiva para uma vertente objectiva, ou seja, em vez

²⁰⁶ Ponto 25. da parte respeitante à apreciação na generalidade do Parecer.



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

de se exigir regulamento “nos condomínios com mais de dez condóminos”, passou agora, no n.º 1 do artigo 20.º da versão final, a “nos condomínios com mais de 10 fracções autónomas”, tendo-se procedido ainda a alterações no que respeita ao âmbito das normas disciplinares do regulamento. As regras procedimentais a observar na elaboração do regulamento sofreram também alterações parciais nos n.ºs 2 a 4.

Na versão inicial, propôs o proponente a repartição, no âmbito do regime de administração simples, das normas reguladoras do regulamento do condomínio pelos artigos 22.º a 24.º, mas, na versão final, voltaram a ser integradas num único artigo.

No que toca à norma do n.º 1 do artigo 22.º da versão inicial, foi discutida a razoabilidade sobre a alteração “nos condomínios com mais de dez condóminos” para “nos condomínios com mais de 10 fracções autónomas”.

Referiu o proponente que, em situação normal, as fracções autónomas são propriedade de pessoas diferentes. Contudo, pode acontecer que uma mesma fracção autónoma pertença a dez pessoas e também que uma mesma pessoa possa ter dez fracções autónomas, ou até que o promotor seja, logo após a conclusão das obras de construção, o único titular de centenas de fracções autónomas. É por o número de fracções poder ser muito elevado e por as situações variarem, que se procedeu à sua alteração.

Entendem alguns membros da Comissão que a utilização na proposta de lei do critério do “número de fracções autónomas” é mais científico do que a utilização do “número de condóminos”, na medida em que, nos primórdios da constituição da propriedade horizontal, há necessariamente um só proprietário que é o promotor. Apesar de haver nessa altura apenas um proprietário, o certo é que não deixam de ser fracções autónomas, pois se o proprietário não estiver disposto a vendê-las isoladamente, não há necessidade nenhuma de fazer o registo da propriedade horizontal. O registo traduz a sua intenção, e cada fracção autónoma representa determinada unidade que pode ser titulada por diferentes proprietários. Se uma pessoa comprar várias fracções autónomas, apenas significa que detém um maior número de votos e um valor percentual maior no condomínio.



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

Se bem que o n.º 1 determine que “deve” existir regulamento de condomínio, o certo é que, se não existir, parece que não vai conduzir a qualquer consequência legal.

Esclareceu o proponente que a proposta de lei obriga à existência de regulamento em condomínios com determinadas dimensões. Por exemplo, se dispuser de menos de dez fracções autónomas, essa exigência deixa de ser obrigatória. Actualmente, os novos edifícios dispõem, de um modo geral, de mais de dez fracções autónomas, e a existência de um regulamento beneficia a gestão da construção. Relativamente aos novos edifícios, é de crer que todos dispõem de regulamento, posto que a emissão das licenças de obras pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes depende da apresentação do regulamento de administração, nos termos da alínea a) do artigo 16.º da Lei n.º 6/99/M. Contudo, podem não o ter os edifícios com mais de dez fracções autónomas, construídos antes da entrada em vigor da lei e que nunca convocaram uma reunião da assembleia geral do condomínio.

Entendem outros membros da Comissão que, sendo, segundo o artigo 28.º n.º 2 alínea 4)²⁰⁷ da versão inicial da proposta de lei, a aprovação do regulamento a ordem de trabalhos da primeira reunião e o regulamento um contrato entre os condóminos, se estes não conseguirem chegar a um consenso, não os podem obrigar a elaborar e a aprovar o regulamento, se bem que a intenção legislativa seja a de criar, dentro do possível, condições para promover a elaboração do regulamento do condomínio. Há, portanto, receio de, após concluídos os procedimentos previstos nos n.ºs 2 a 4 do artigo 22.º da versão inicial da proposta de lei, não poder o órgão de administração aprovar o regulamento inicial e de terem os seus membros de ser demitidos.

O n.º 1 do artigo 20.º da versão final não introduziu qualquer alteração para resolver a questão acima referida, mas procedeu-se à fusão das normas do n.º 1 do artigo 22.º e do n.º 1 do artigo 24.º da versão inicial da proposta de lei. Sobre a matéria do n.º 1 do artigo 24.º, ora objecto de fusão, permutaram-se opiniões com o proponente sobre a

²⁰⁷ Artigo 23.º, n.º 2, alínea 4) da versão final da proposta de lei.



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

redução do âmbito das normas do regulamento²⁰⁸ efectuada pela proposta de lei. Afirmou o proponente que é difícil, ao nível da lei, regular pormenorizadamente o teor do regulamento, senão fixar os requisitos mínimos obrigatórios. O proponente manteve, basicamente, na versão final, o âmbito sobre “o uso, a fruição, a segurança e a conservação das partes comuns” da versão inicial da proposta de lei, mas aditou-se “o melhoramento” das partes comuns.

Foi solicitado esclarecimento ao proponente para que explicasse se a norma do artigo 22.º, n.ºs 2 a 4, da versão inicial da proposta de lei, só se aplicava à situação que “deve existir regulamento de condomínio”, segundo o n.º 1, na medida em que se consagrou simplesmente no seu n.º 2 que, “Na primeira reunião da assembleia geral do condomínio, se ainda não existir regulamento do condomínio ou o mesmo não for aprovado na reunião, os condóminos deliberam sobre o procedimento a adoptar para a respectiva elaboração e aprovação”. Foi ainda solicitada ao proponente uma explicação sobre qual o conteúdo da “deliberação sobre o procedimento a adoptar para a respectiva elaboração e aprovação”, constante no n.º 2, uma vez que os requisitos relativos ao exercício de voto, à convocação de reunião e à percentagem do condomínio para a sua aprovação já se encontram regulados na proposta de lei. Quais, então, os procedimentos que restam para serem deliberados pela assembleia geral do condomínio?

Quanto à questão da aplicação, referiu o proponente que a proposta de lei apenas exige a existência de regulamento aos condomínios com determinada dimensão. Por exemplo, se tiverem menos de dez fracções autónomas, essa existência deixa de ser exigida, podendo os condóminos decidir por si a elaboração, ou não, do regulamento. Na versão inicial da proposta de lei, o artigo 28.º, n.º 2, alínea 4)²⁰⁹ apenas se aplica aos condóminos com mais de dez fracções autónomas.

²⁰⁸ Artigo 1340.º, n.º 1: “Havendo mais de dez condóminos e caso não o contenha o título constitutivo, deve ser elaborado um regulamento do condomínio disciplinando o uso, a fruição, a segurança e a conservação das partes comuns e, facultativamente, das fracções autónomas; o regulamento do condomínio deve igualmente regular o exercício das funções de administração na falta ou impedimento dos administradores”.

²⁰⁹ Artigo 23.º, n.º 2, alínea 4) da versão final da proposta de lei.



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

No que concerne à norma do n.º 2 em que se previa que “os condóminos deliberam sobre o procedimento a adoptar para a respectiva elaboração e aprovação”, entendem alguns deputados que, no caso de não se reunir consenso na aprovação do regulamento, ainda pode haver consenso na deliberação sobre o procedimento a adoptar para a respectiva elaboração. Por exemplo, designar cinco representantes para, depois de quatro reuniões semanais, apresentarem um projecto de regulamento para ser discutido na reunião seguinte da assembleia geral do condomínio. Uma reunião com muitas presenças não se traduz necessariamente em eficácia na elaboração do regulamento, pelo que esperavam que fosse elevada a operacionalidade da norma, através dos mecanismos da proposta de lei.

Entendem ainda que a norma do artigo 22.º, n.ºs 3 e 4, não afasta a hipótese de poder o órgão de administração aprovar, por si, mesmo sem qualquer alteração, o regulamento que não foi aprovado pela assembleia geral do condomínio, logo, contra a vontade da maioria dos condóminos.

Afirmou o proponente que é difícil, ao nível da lei, regular pormenorizadamente o teor do regulamento, senão fixar os requisitos mínimos obrigatórios, pois a situação varia de edifício para edifício, alguns até mistos – comércio e habitação. Seja como for, na elaboração do regulamento há que observar e cumprir as normas legais, caso contrário, os correspondentes artigos tornam-se nulos. Mais, há que respeitar ainda a ordem pública e os bons costumes.

Contudo, houve ainda quem entendesse que as normas dos artigos 38.º e 39.º da versão inicial da proposta de lei²¹⁰ não eram suficientes para resolver as questões, tanto mais que o n.º 1 do artigo 42.º da versão inicial²¹¹ permitia que o órgão de administração fosse constituído por um único membro, querendo com isto dizer que, numa situação extrema, o regulamento podia ser elaborado e aprovado por uma só pessoa, que decidia o destino de todos os condóminos.

²¹⁰ Artigo 34.º e 35.º da versão final da proposta de lei.

²¹¹ Artigo 38.º, n.º 1, da versão final da proposta de lei.



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

Entenderam alguns deputados, relativamente à norma do n.º 4 do artigo 22.º, da versão inicial da proposta de lei, que não era preciso nela acrescentar a expressão “excepcionalmente”, na medida em que, se o regulamento não for elaborado e aprovado, através dos mecanismos previstos nos n.º 2 e n.º 3, se aplica a norma do n.º 4, ou seja, a aprovação cabe ao órgão de administração.

Entenderam outros que a expressão “excepcionalmente” foi acrescentada intencionalmente para dar ênfase. O sentido deste número é o de concretizar, no fundo, o regulamento que serve de suporte aos actos de administração do edifício, e o de fazer com que o regulamento seja aprovado pela própria assembleia geral do condomínio, portanto, a previsão relativamente à aprovação pelo órgão de administração trata-se de uma mera excepção.

O proponente manteve, basicamente, no artigo 20.º n.º 2 a n.º 4 da versão final da proposta de lei as normas constantes no artigo 22.º n.º 2 a n.º 4 da versão inicial da proposta de lei, mas concordou em eliminar a expressão “excepcionalmente” da norma do artigo 22.º n.º 4 da versão inicial.

As normas do artigo 22.º n.º 5 e do artigo 24.º n.º 3 da versão inicial da proposta de lei mantiveram-se, basicamente, inalteradas na versão final, no artigo 20.º, n.º 5 e n.º 6.

42. Sanções pecuniárias

Trata-se do artigo 25.º da versão inicial.

Alguns membros da Comissão perguntaram: o regulamento aprovado pela administração, previsto no n.º 4 do artigo 22.º da versão inicial da proposta de lei, pode definir sanções pecuniárias? Segundo a resposta do proponente, só o regulamento aprovado pela assembleia geral do condomínio é que pode incluir cláusulas sobre sanções pecuniárias, e o regulamento previsto no n.º 4 do artigo 22.º, isto é, o aprovado pela administração a título excepcional, não o pode fazer.



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

Alguns membros da Comissão prestaram atenção à questão de como se vai tratar o não pagamento de uma sanção aplicada. Segundo o proponente, isto é resolvido através de acção judicial. Se as obrigações fixadas são manifestamente irrazoáveis ou ultrapassam os limites legalmente previstos, pode-se, então, questionar a cláusula constante do regulamento que fixou as sanções pecuniárias, e o juiz pode decretar a nulidade, total ou parcial, da cláusula em questão, ou reduzir o respectivo montante. Houve também outra opinião a apontar que as sanções pecuniárias aqui previstas se referem à cláusula penal regulamentada no artigo 799.º do Código Civil e, em termos de execução de sanções, em Portugal, os encargos pecuniários resultantes dessas sanções são geralmente considerados como encargos decorrentes da administração das partes comuns do condomínio, assim sendo, basta a acta da reunião da assembleia geral do condomínio em que se determinaram tais encargos, acompanhada por documentos relacionados, para constituir título executivo, com o qual se pode intentar uma acção executiva junto do tribunal.

— Quanto à primeira frase constante do n.º 1, isto é, “independentemente de outras sanções aplicáveis”, alguns membros da Comissão mostraram receios sobre a possibilidade de se dar lugar a dupla sanção pela mesma conduta por parte da Administração Pública e da assembleia geral do condomínio, e questionaram também como se ia assegurar a aplicabilidade das sanções após a sua definição – por exemplo, quanto ao problema de os cães fazerem as suas necessidades, como é que se comprova isto? Segundo o proponente, em termos legais, é proibida a dupla sanção, e as sanções pecuniárias regulamentadas neste artigo revestem-se de natureza particular e têm, em certa medida, função preventiva, contudo, se houver controvérsias, é necessário recorrer-se ao tribunal.

Alguns membros da Comissão apontaram que as competências da assembleia geral do condomínio para aplicar as sanções e o seu poder de delegar as respectivas competências na administração, previstos no n.º 3 deste artigo, tinham como pressuposto o facto de aquela ter fixado no regulamento cláusulas sobre as sanções nos termos do n.º 1 do mesmo artigo; caso contrário, se o regulamento não contivesse essas cláusulas, a assembleia geral do condomínio não podia aplicar directamente



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

sanções contra uma conduta concreta, nem delegar competências na administração para aplicar sanções. Neste sentido, para se aplicar sanções, há que ter como fundamento as disposições previamente definidas no regulamento. O proponente concordou com isto.

No artigo 21.º da versão final, os anteriores n.ºs 2 e 5 foram eliminados, uma vez que o respectivo teor se referia ao subcondomínio.

O anterior n.º 3, cuja redação foi simplificada, passou a constar no n.º 2. Quanto a isto, alguns membros da Comissão recearam que aquele n.º tivesse sido demasiado simplificado, tendo indicado que na versão inicial a aplicação das sanções se limitava às “situações previstas no n.º 1”, mas tal limite já não existe no n.º 2 do artigo 21.º da versão final. De qualquer maneira, a intenção legislativa quanto ao n.º em causa já foi esclarecida com a justificação acima exposta.

43. Das competências da assembleia geral do condomínio

Corresponde ao artigo 27.º da versão inicial da proposta de lei.

No proémio deste artigo, sofreu a versão inicial da proposta de lei uma alteração técnica, tendo a redacção em que se falava que “A assembleia geral do condomínio delibera sobre, nomeadamente:” sido substituída por “Compete à assembleia geral do condomínio deliberar sobre, nomeadamente:”, norma esta que passou a integrar a versão final da proposta de lei como artigo 22.º.

Procedeu-se, na versão inicial, à retirada na alínea 1) deste artigo da expressão “e remuneração das funções dos respectivos membros”, para ser integrada na versão final como alínea 2) do artigo 22.º, cuja redacção passa a ser “A remuneração das funções dos membros da administração”.

A norma da alínea 3) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção sofreu ligeiros ajustamentos técnicos, corresponde à norma da alínea 2) do artigo 27.º da versão



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

Handwritten marks and signatures in the top right corner.

inicial.

A norma da alínea 4) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção se manteve inalterada, corresponde à norma da alínea 3) do artigo 27.º da versão inicial.

A norma da alínea 5) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção sofreu ligeiros ajustamentos técnicos, corresponde à norma da alínea 4) do artigo 27.º da versão inicial.

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

A norma da alínea 6) do artigo 22.º da versão final corresponde à norma da alínea 5) do artigo 27.º da versão inicial, mas a redacção da versão inicial “Integração do resultado líquido positivo das contas do exercício no fundo comum de reserva ou constituição do fundo especial para integração, total ou parcial, daquele resultado” passou a ser substituída na versão final por “A transferência do resultado líquido positivo das contas do exercício para o exercício seguinte ou a integração desse resultado no fundo comum de reserva”.

A norma da alínea 7) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção sofreu ligeiros ajustamentos técnicos, corresponde à norma da alínea 6) do artigo 27.º da versão inicial.

A norma da alínea 8) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção se manteve inalterada, corresponde à norma da alínea 7) do artigo 27.º da versão inicial.

Procedeu-se à eliminação da norma da alínea 8) do artigo 27.º da versão inicial (*vide* ponto 22. do parecer sobre a apreciação do fundo especial).

A norma da alínea 9) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção se manteve inalterada, corresponde à norma da alínea 9) do artigo 27.º da versão inicial.

A norma da alínea 10) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção se manteve inalterada, corresponde à norma da alínea 10) do artigo 27.º da versão inicial.



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

A norma da alínea 11) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção se manteve inalterada, corresponde à norma da alínea 11) do artigo 27.º da versão inicial.

A norma da alínea 12) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção se manteve inalterada, corresponde à norma da alínea 12) do artigo 27.º da versão inicial.

A norma da alínea 13) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção se manteve inalterada, corresponde à norma da alínea 13) do artigo 27.º da versão inicial.

Procedeu-se à eliminação da alínea 14) do artigo 27.º da versão inicial (*vide* ponto 23.1. do parecer sobre a apreciação do artigo 13.º da versão inicial).

A norma da alínea 14) do artigo 22.º da versão final corresponde à norma da alínea 15) do artigo 27.º da versão inicial, mas a redacção da versão inicial, onde constava “Autorização de afixação de tabuletas ou reclamos”, passou a ser substituída na versão final por “A autorização para afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes e a revogação dessa autorização”.

A norma da alínea 15) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção sofreu ligeiros ajustamentos técnicos, corresponde à norma da alínea 16) do artigo 27.º da versão inicial.

A norma da alínea 16) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção sofreu ligeiros ajustamentos técnicos, corresponde à norma da alínea 17) do artigo 27.º da versão inicial.

A norma da alínea 17) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção sofreu ligeiros ajustamentos técnicos, corresponde à norma da alínea 18) do artigo 27.º da versão inicial.

A norma da alínea 18) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção sofreu ligeiros



ajustamentos técnicos, corresponde à norma da alínea 19) do artigo 27.º da versão inicial. No que se refere à norma da alínea 19) do artigo 27.º da versão inicial, e tendo em atenção que o Código Civil vigente não afasta a hipótese de a assembleia geral do condomínio poder vir a deliberar no sentido de celebrar com “empresário não comercial” contrato de prestação de serviços de administração de edifício, aliado ainda ao facto de a norma do n.º 1 do artigo 52.º da versão inicial apenas restringir o âmbito dos destinatários a que a assembleia geral do condomínio “pode deliberar a contratação” a “sociedade comercial ou de empresário individual”, gerou-se alguma preocupação no seio de alguns membros da Comissão, no sentido de questionar se, futuramente, apenas se pode contratar entidades de prestação de serviços de administração de edifício com a qualidade de “empresário comercial”. Em caso afirmativo, será que se mantém a prática actual, ou seja: o contrato de prestação de serviços de administração de edifício pode, ou não, ser celebrado com entidades particulares e não com sociedades comerciais?

— Em resposta, afirmou o proponente que o Governo não tinha intenção alguma de interferir ou proibir a assembleia geral do condomínio de contratar entidades particulares para a prestação de serviços de administração de edifício, portanto, independentemente da forma do contrato, tem a assembleia geral do condomínio total liberdade decisória.

A norma da alínea 19) do artigo 22.º da versão final, cuja redacção sofreu ligeiros ajustamentos técnicos, corresponde à norma da alínea 20) do artigo 27.º da versão inicial.

44. Convocação da reunião da assembleia geral do condomínio

44.1. Reuniões

Trata-se do artigo 28.º da versão inicial da proposta de lei.

A respeito do n.º 1 do artigo em apreciação, a Comissão questionou se, antes de se ter



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

realizado a primeira reunião da assembleia geral do condomínio, a “pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto” terá que possuir a qualidade de empresário individual, visto que o n.º 6 prevê a aplicação de sanção administrativa.

Em resposta a esta questão, o proponente explicou que a expressão “pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto” abrange alguém que pode ser empresário individual, ou não. No que se refere à aplicação de “sanções nos termos da lei”, definida pelo n.º 6 do artigo, é necessário salientar que, na Proposta de Lei da actividade comercial de administração de condomínios, a respectiva sanção administrativa não é aplicável a situações em que pessoa singular ou colectiva não seja empresário individual, por isso, a aplicabilidade dessa sanção está dependente da existência, ou não, de outra disposição que regule essa matéria.

O proponente acrescentou que não existe uma diferenciação substancial na forma de expressão relativa a “pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto”, entre o n.º 1 do artigo da proposta de lei e o n.º 1 do artigo 1344.º do Código Civil vigente. A pessoa colectiva que é referida na proposta de lei pode ser empresário individual, como também a entidade designada pelo promotor do projecto para a administração do condomínio.

A sanção prevista pelo n.º 6 do artigo não identifica se o sujeito deve ser empresário individual. Por outro lado, o n.º 1 do artigo 1344.º do Código Civil vigente também estabelece a responsabilidade civil solidária nas situações de incumprimento do dever de convocação da reunião, e a proposta de lei apenas transformou essa responsabilidade civil numa sanção administrativa.

Diversos membros da Comissão manifestaram-se preocupados com essa explicação do proponente, devido à possibilidade de muitos indivíduos que neste momento estão a administrar voluntariamente deixarem de assumir essa responsabilidade, o que não contribuirá para a boa administração do condomínio. Entretanto, na Comissão também houve uma opinião diferente, segundo a qual, para além da existência de administração voluntária, na realidade também se pode constatar casos de “usurpação



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

da administração” pela pessoa que administra de facto o condomínio, que, durante um longo período de tempo, não convoca a reunião da assembleia geral dos condóminos para evitar a sua própria destituição ou a eleição de um novo administrador. Assim, seria irrazoável se a proposta de lei não dispusesse de sanção para esses casos, independentemente de a pessoa que administra de facto exercer, ou não, a actividade empresarial de administração de condomínio.

Segundo o proponente, o n.º 6 do artigo sanciona apenas casos de não convocação de reunião, estando excluídos do âmbito de aplicação da sanção os casos em que não foi possível realizar a assembleia geral de condóminos depois da convocação. Quanto à possibilidade de muitas pessoas que, neste momento, estão a administrar de facto deixarem de o ser, o proponente afirmou que o assunto seria novamente estudado e analisado. Se se verificar que a intenção legislativa inicial exclui o administrador de facto que não possui actividade empresarial, será, então, considerado o aditamento de uma norma de salvaguarda.

A Comissão considera que deve pertencer aos condóminos o direito de convocação da primeira assembleia do condomínio, por isso, se os condóminos pretenderem realizar essa reunião, a lei não deve obstar à sua convocação, ou determinar que os condóminos sejam substituídos por alguma empresa ou outra pessoa singular no trabalho de administração. A aplicação do disposto pelo Código Civil tem lugar apenas quando os condóminos não exerçam esse direito e, ainda, nos casos em que já exista administrador de facto, sendo que o incumprimento do dever legal implica não mais do que a responsabilidade solidária do direito civil, tendo como pressuposto a provocação de dano. Ao modificar a indemnização civil em sanção administrativa, tal vem resultar na responsabilidade de fiscalização exercida pelo Governo e, ainda, em despesas do erário público, as quais carecem de fundamentação devida. Porém, a alteração mais importante ocorrida foi a modificação do direito privado para o público na regulamentação dessa matéria, registando-se uma intervenção profunda do poder público nas propriedades privadas e, também, um posicionamento jurídico pouco claro da proposta de lei em apreciação. Considerando a natureza totalmente diferente do direito privado e público, bem como dos princípios jurídicos aplicáveis, se uma



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

proporção das normas da presente proposta de lei assumir a natureza de direito público, será difícil que se continue a aplicar o princípio da autonomia privada, entregando a responsabilidade pela administração do condomínio aos próprios condóminos ou a uma entidade que não é empresário individual. Se a intenção legislativa inicial do legislador subjacente a essa medida sancionatória for contra o empresário individual, deve, então, incluir essa disposição legal na proposta de lei intitulada Lei da actividade comercial de administração de condomínios, e eliminar o n.º 6 do artigo em apreciação para evitar qualquer divergência na interpretação da norma no futuro.

O proponente afirmou concordar que é um direito dos condóminos a convocação da reunião da assembleia geral do condomínio, os quais podem reunir em assembleia, ou não, mas recordou que a intenção dessa norma é resolver as situações de não convocação, e que é difícil demarcar o limite de separação entre direitos e deveres em determinadas situações. Quanto à eliminação do n.º 6 do artigo, essa possibilidade terá de ser considerada em conjunto com a proposta de lei intitulada Lei da actividade comercial de administração de condomínios, para a harmonização do articulado dos dois diplomas legais, sendo necessária uma reconsideração dessa hipótese.

A Comissão pretendeu conhecer melhor a realidade do funcionamento actual, como, por exemplo, o processamento do pedido de indemnização contra o administrador de facto, e a administração dos edifícios baixos com poucos pisos.

O representante do Instituto de Habitação explicou que, actualmente, 90 por cento dos edifícios não têm empresa de administração, especialmente os de poucos pisos. O mesmo representante acrescentou, também, que estava preocupado com a possibilidade de a modificação para sanção administrativa sugerida pela proposta de lei resultar em vazio de administração nos condomínios.

O proponente acrescentou que o facto de não se terem registado casos de indemnização no passado pode ser porque a vítima não fez uso do seu direito, mas, no futuro, com a modificação para sanção, o Governo terá de aplicar a respectiva norma



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

legal. Mais, o sujeito sancionado será o administrador de facto, e não abrange aquele que está incumbido de prestar o serviço em concreto. Por exemplo, quem for contratado para a prestação do serviço de limpeza nos edifícios baixos tem apenas a responsabilidade pela limpeza, mas não está incumbido do trabalho de gestão, o qual cabe, efectivamente, aos próprios condóminos. Nos edifícios baixos, a administração pode ser efectuada em conjunto por todos os condóminos, não sendo necessário ser eleito um órgão para a administração do condomínio. Por conseguinte, no que se refere à regulamentação jurídica, deparamo-nos, de facto, com a dificuldade de aplicar um regime uniformizado a diferentes tipologias de edifícios.

Por outro lado, houve também membros da Comissão que não entenderam o que está disposto pela alínea 3) do n.º 1, visto que, decorridos 18 meses após a data da emissão da licença de utilização do edifício, pode ser que nem uma fracção tenha sido vendida, deste modo, qual seria o significado da convocação da assembleia geral? Por isso, será sancionada a não convocação da assembleia geral pelo facto de não se ter vendido nenhuma fracção autónoma? Para evitar a sanção, pode-se convocar o próprio promotor do projecto para a assembleia geral? Numa situação em que o direito de propriedade apenas se verifica depois, então, já deixará de ser necessário cumprir o dever de convocação?

Segundo o representante da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, nos últimos anos registou-se, de facto, um caso em que a fracção autónoma foi efectivamente ocupada seis meses depois da emissão da licença de ocupação, devido a questões relacionadas com compromisso de realização de obras de remodelação de luxo na referida fracção, conforme estava determinado no respectivo contrato de compra e venda de edifício em construção. Porém, normalmente, não se verificam casos em que não seja vendida nenhuma fracção, ou que exista uma fracção que, passados 18 meses, ainda esteja desocupada.

O proponente explicou que o aditamento da alínea 3) do n.º 1 foi para que a assembleia geral de condóminos pudesse ser constituída o mais depressa possível, de modo a que a gestão do edifício possa ser feita de acordo com as expectativas e os



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

interesses dos condóminos. De uma forma geral, é razoável a presunção de que estão reunidas as condições para que se possa convocar a primeira reunião da assembleia geral depois de um prazo de 18 meses, mas, considerando as situações extremas referidas pelos Deputados, ia ser reavaliada pelo proponente a necessidade de haver uma maioria dos condóminos como requisito para a convocação da reunião.

Outra preocupação colocada em sede da Comissão relaciona-se com a aplicação conjunta do disposto pela alínea 3) do n.º 1 e pelo n.º 2 do artigo em apreciação, bem como pelo n.º 4 do artigo 34.º, concretamente, nas situações extremas em que a primeira reunião da assembleia geral seja convocada por dois ou três condóminos. Nessa situação, o regulamento e o orçamento anual das despesas do condomínio poderão ser aprovados com dois ou três votos, sendo essas deliberações vinculativas em relação aos restantes condóminos, no futuro, independentemente de o edifício ser, ou não, constituído por várias centenas de fracções autónomas. Aquando da apreciação, houve também membros da Comissão com opinião diferente. Segundo esses membros, com excepção do caso em que o regulamento necessita de ser homologado ou revisto através de deliberação tomada pela primeira assembleia geral dos condóminos, os novos edifícios com mais de cem fracções autónomas já terão de submeter o regulamento do condomínio antes do início da sua construção e, mais, considerando que o orçamento das despesas tem carácter anual, isto significa que os mais afectados nessas situações seriam os condóminos que já estavam a ocupar as respectivas fracções autónomas.

Na Comissão, houve ainda membros que solicitaram ao proponente que esclarecesse se os pontos da ordem do dia poderiam ser aprovados com um *quorum* muito reduzido constituído pelos participantes na primeira assembleia geral dos condóminos, especialmente aquando da celebração de contrato de vinte anos com alguma empresa de administração, ou até de contrato sem termo cujo cancelamento implique uma indemnização de elevado montante.

O proponente respondeu que o prazo do contrato depende do que for estabelecido pelas partes contratuais, podendo o contrato não ser reconhecido se o prazo for muito



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

longo, de modo a desapossar ou a limitar o direito dos condóminos. Porém, cabe ao magistrado do tribunal ajuizar de acordo com as circunstâncias concretas de cada caso.

Acrescenta-se que o âmbito da expressão “(trinta por cento das fracções autónomas) estão ocupadas”, na alínea 2 do n.º 1 do artigo, foi também objecto de discussão em sede da Comissão.

Tanto a Comissão como o proponente consideram que a alínea 2 do n.º 1 do artigo regulamenta apenas as pessoas com o direito de administrar o edifício, ou seja, o proprietário ou, conforme o definido pelo artigo 6.º, o usufrutuário ou promitente-adquirente, estando excluídos os restantes ocupantes sem direito de administração das partes comuns do edifício, como o arrendatário.

Em relação ao n.º 2 do artigo, houve membros da Comissão que solicitaram o esclarecimento sobre o conteúdo do “procedimento” conforme está referido na alínea 4) desse número do artigo.

O proponente explicou que o mesmo se refere à forma como é aprovado o regulamento do condomínio.

Quanto aos n.ºs 4 e 5 do artigo, alguns membros da Comissão pretenderam que o proponente explicasse por que razão as “demais reuniões” da assembleia geral do condomínio podem ser convocadas a todo o tempo pelos condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total do condomínio, mas, no que respeita à primeira reunião, já é necessário que os condóminos esperem pelo incumprimento do dever por parte do administrador de facto.

Na resposta do proponente, este afirmou que o pressuposto do n.º 1 do artigo consiste em “se a primeira reunião da assembleia geral do condomínio ainda não tiver sido realizada”, deste modo, devem ser os condóminos a convocar a reunião, mas, quanto ao respectivo procedimento, acrescentou o proponente, o mesmo será ainda objecto de



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

estudo.

Em resultado da discussão referida, o proponente submeteu uma versão alternativa da normal legal em questão, conforme está regulamentado pelo artigo 23.º da versão final.

Tendo em consideração as dúvidas suscitadas pela Comissão, a alínea 3) do n.º 1 do artigo 23.º passou a incluir na sua redacção: “desde que pelo menos uma fracção tenha sido transmitida, caso não se verifique o disposto nas alíneas anteriores”.

Os n.ºs 2 e 3 do artigo 23.º mantiveram basicamente a regulamentação da versão inicial, verificando-se apenas algumas melhorias técnico-jurídicas.

Para além de alguns reajustamentos técnicos, o conteúdo do n.º 4 do artigo 28.º da versão inicial encontra-se basicamente mantido no n.º 5 do artigo 23.º da versão final da proposta de lei.

Ainda, para além de alguns reajustamentos técnicos, o conteúdo do n.º 5 do artigo 28.º encontra-se também basicamente mantido no n.º 4 do artigo 23.º da versão final da proposta de lei.

O n.º 6 do artigo 28.º da versão inicial foi eliminado.

Face às alterações supramencionadas, a Comissão manifestou o seu acordo.

44.2. Convocação

Trata-se do artigo 29.º da versão inicial da proposta de lei.

A discussão sobre este artigo encontra-se parcialmente registada nos pontos 15.1. e 15.2. do presente parecer.



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

Relativamente ao n.º 2 deste artigo, houve membros da Comissão que questionaram o significado jurídico da expressão “sempre que possível” contida neste número. Assim, se alguém contestar o facto de não haver a convocatória numa outra língua, como se pode provar que já tinham sido envidados os esforços para a sua disponibilização? Mais, se não tiverem sido envidados esforços nesse sentido, a reunião deixará de ser válida?

Outros membros da Comissão também se mostraram preocupados com a possibilidade de os pequenos proprietários não terem os seus direitos protegidos devido ao problema do domínio da língua, o que pode estar em conflito com o artigo 25.º da Lei Básica, pelo que esperavam que o proponente tomasse as medidas necessárias para colmatar essa insuficiência.

O proponente explicou que, segundo a Lei Básica, tanto a língua chinesa como a portuguesa podem ser utilizadas, devendo os serviços públicos comunicar com os utentes na língua que os mesmos percebam, mas é difícil exigir a utilização obrigatória dessas duas línguas no trabalho de administração de condomínio. Considerando a dificuldade de aplicação dessa exigência na realidade, a respectiva norma constitui apenas um apelo no sentido da disponibilização da convocatória numa outra língua. Na realidade, a língua inglesa é também utilizada para as convocatórias em alguns complexos residenciais de grande dimensão, pois o importante é os interessados perceberem o seu conteúdo. Em relação à protecção dos interesses dos pequenos proprietários afectados pelo problema da língua utilizada na comunicação, essa matéria deve ser objecto de um melhor estudo, tendo em conta que o Código Civil vigente também contém idêntica regulamentação.

Quanto à redacção da norma em apreciação, houve um membro da Comissão que apontou para o lapso da expressão “儘可能” no texto em chinês, a qual devia ser “盡可能”, para expressar “sempre que possível”. No entanto, a assessoria considerou que, segundo o texto em português, a respectiva expressão devia significar “sempre que haja possibilidade”, ou seja, apenas se pode deixar de disponibilizar a convocatória



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

numa outra língua oficial quando se comprovar que não “foi possível”.

Segundo a opinião de membros da Comissão, nos termos actuais do n.º 4 do artigo, poderá haver o risco potencial de o primeiro regulamento do condomínio ser aprovado por um número reduzido de condóminos que represente um valor muito baixo do condomínio. Além disso, a “maioria absoluta” referida na norma é uma expressão demasiado técnica, devendo ser alterada para uma outra expressão mais vulgar.

A respeito do n.º 6, muitos membros da Comissão esperavam que o proponente pudesse assumir o compromisso de determinar um prazo para a emissão da respectiva certidão pelo Instituto de Habitação, evitando afectar a convocação da reunião pelos condóminos.

O representante do Instituto de Habitação respondeu que a norma em apreciação visa evitar o fenómeno de múltipla administração de condomínio, o que é vulgar nos edifícios com muitas fracções autónomas e um significativo fundo comum de reserva. Por isso, foi sugerida a aplicação desse regime apenas aos edifícios com mais de duzentas fracções autónomas. Recordou-se também que, não sendo muitos os casos de múltipla administração na realidade, a referida norma tem apenas função preventiva.

O proponente acrescentou que, segundo o Código do Procedimento Administrativo, quando não exista um prazo especialmente fixado, o prazo para a prática de actos administrativos é de 15 dias. Aquando da definição da política legislativa, há que ponderar a capacidade de execução da lei por parte do Instituto de Habitação.

Relativamente ao n.º 8, houve membros da Comissão a questionar sobre a eventual necessidade de se apresentar um novo pedido da certidão ao Instituto de Habitação se a data da reunião for alterada, aquando da aplicação dessa norma no futuro, e se a reunião terá que ser obrigatoriamente realizada depois da emissão da certidão, pois a Comissão estava preocupada com o facto de se permitir que a reunião não se realizasse depois de a certidão ter sido emitida. Assim, nessas condições, se a proposta de lei proibir a convocação da reunião por outras pessoas durante a validade da



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

certidão, isto resultará na impossibilidade de eleição de novos membros da Administração do condomínio por um longo período de tempo.

O proponente respondeu que a certidão é válida desde a sua emissão até aos 15 dias seguintes à data da reunião. Trata-se de um documento para confirmação e registo da convocatória. Assim, de facto, a proposta de lei necessita ainda de clarificar o procedimento a adoptar caso não seja convocada a reunião depois de a certidão ter sido emitida.

Finalmente, aquando da revisão do artigo 24.º, o proponente sugeriu manter basicamente o teor dos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 29.º da versão inicial, reenumerando-os como n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 24.º da versão final. Mais, a redacção do n.º 4 desse artigo 29.º foi alterada para o n.º 5 desse artigo 24.º da versão final da proposta de lei, depois de ter sido eliminada “a aprovação do regulamento inicial do condomínio” e da alteração de “maioria absoluta dos votos” para “mais de metade dos votos”. O n.º 5 do artigo 29.º da versão inicial da proposta de lei foi alterado para “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, contanto que o condómino tenha fornecido os elementos necessários para o efeito”, passando a ser o n.º 2 do artigo 24.º da versão final da proposta de lei. Por outro lado, os n.ºs 6, 7 e 8 do artigo 29.º da versão inicial da proposta de lei foram eliminados.

A Comissão manifestou o seu acordo com as alterações supramencionadas.

44.3. Documentos que acompanham a convocatória

Este é o artigo 30.º da versão inicial da proposta de lei.

Em relação ao n.º 1 do referido artigo, houve opiniões na Comissão de que a epígrafe do artigo não se coaduna com o teor desse número devido à utilização das expressões



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

“acompanhar (a convocatória)” e “disponibilizar (aos condóminos)”. O proponente respondeu que a epígrafe pretende significar que, além da convocatória, deve-se incluir outros documentos, sendo idêntico o significado tanto da epígrafe como do teor do n.º 1 do artigo. Porém, pelo facto de a redacção desse número especificar “aos condóminos”, utilizou-se “disponibilizar”.

O n.º 1 desse artigo determina que a administração do condomínio tem de disponibilizar os documentos consoante quatro pontos da ordem de trabalhos da reunião da assembleia geral do condomínio, o que significa que essa norma pressupõe a existência de uma administração. Porém, aquando da primeira reunião, se ainda não tivesse sido constituída a administração, a ordem de trabalhos da primeira reunião teria necessariamente de incluir a eleição dos membros da administração (alínea 1) do n.º 2 do artigo 28.º da versão inicial da proposta de lei). Assim, como será aplicado o disposto pelo n.º 1 do artigo 30.º? Será que, na ordem de trabalhos, o primeiro ponto passará a ser a eleição dos membros da administração e, depois, é que serão disponibilizados os documentos?

De acordo com o proponente, o presente número do artigo visa regulamentar apenas o funcionamento da assembleia geral quando já existe administração para assegurar o direito à informação dos condóminos. A disponibilização prévia dos documentos necessários conforme a ordem de trabalhos tem por objectivo facilitar a discussão dos assuntos pelos condóminos durante a reunião.

Sobre essa questão, a assessoria referiu que, em comparação com o n.º 5 do artigo 1345.º do Código Civil vigente, não foi alterada apenas a redacção desse n.º 1 do artigo, mas também a linha de pensamento subjacente a ele. Mais, parece que o teor desse n.º 1 do artigo não conseguiu separar-se da norma contida no artigo 28.º sobre a primeira reunião da assembleia geral. Nos termos das alíneas 2) e 4) do n.º 2 do artigo 28.º, a proposta de lei não exclui que a ordem de trabalhos da primeira reunião inclua a aprovação do orçamento e do regulamento do condomínio. Porém, no caso de os membros da administração não tiverem sido eleitos ainda, coloca-se a questão de quem disponibiliza os projectos do orçamento e do regulamento do condomínio. Por



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

isso, é sugerida a regulamentação do n.º 5 do artigo 1345.º, definindo de uma forma genérica que quem convocar a reunião terá de disponibilizar os documentos relacionados com os pontos incluídos na ordem de trabalhos, para substituir a actual norma da proposta de lei que atribui à administração a responsabilidade pela disponibilização dos documentos.

Relativamente ao n.º 2, houve membros na Comissão que se mostraram preocupados com a possibilidade de a expressão “(sem) excessivo incómodo” suscitar divergência na interpretação futura da norma. O proponente explicou que é necessário permitir a consulta dos documentos em condições que sejam convenientes para os condóminos, por exemplo, evitar que os mesmos tenham algum custo (de tempo ou de transporte) para a consulta, o que implica, de facto, a necessidade de ponderação. Ao nível da intenção legislativa, existe uma flexibilidade do critério adoptado, desde que a forma de consulta não seja inconveniente e seja aceitável para as pessoas em geral.

A respeito dessa mesma questão, o proponente acrescentou que, como o espaço para a afixação dos documentos é normalmente limitado, em que apenas se pode afixar umas folhas de papel, não há espaço suficiente para a afixação de documentos como o relatório das contas relativo ao último ano, sendo essa a situação de “impossibilidade” referida no n.º 2 do artigo. Mais, se o documento é constituído por grande número de folhas e, para efeitos de afixação, é necessária uma despesa elevada para fotocopiar esse documento, isso constitui a situação de “demasiado onerosa” referida no mesmo número do artigo. Nessas duas situações, pode-se disponibilizar o documento num local como o átrio da entrada do edifício, onde é fácil para os condóminos fazerem a consulta, satisfazendo, assim, o pressuposto da norma de não trazer muita inconveniência para os mesmos.

Quanto ao n.º 3 do artigo, houve membros da Comissão preocupados com a eventual necessidade de se juntar uma cópia da certidão emitida pelo Instituto de Habitação para a convocação de todas as reuniões e, ainda, com a eventual necessidade de eleição de membros da administração por necessidade de substituição daqueles que irão deixar de exercer essas funções devido a questões relacionadas com as



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

responsabilidades atribuídas aos membros da administração. Se um grande número de administrações de edifícios de Macau tiver de reunir ao mesmo tempo para eleição, substituição ou exoneração de membro da administração, o Instituto de Habitação terá capacidade para dar resposta e emitir grande quantidade de certidões?

O representante do Instituto de Habitação esclareceu que, se cinco mil edifícios requererem ao mesmo tempo a certidão, o actual número de pessoal desse serviço não irá conseguir dar resposta. Considerando que, no passado, a maior parte dos casos de “dupla administração” dos edifícios aconteceu nos complexos residenciais de grande dimensão, foi sugerido que a certidão emitida pelo Instituto de Habitação seria apenas necessária para os edifícios constituídos por um determinado número de fracções autónomas, como, por exemplo, superior a duzentas, podendo os edifícios baixos, ou com menos fracções, estar isentos de requerer a referida certidão. Acrescentou ainda que, quando a versão inicial da proposta de lei foi elaborada, havia o compromisso de ser aumentado o número do pessoal do Instituto de Habitação, mas, como agora esse aumento não é possível, deixou de se poder dar resposta a todos os pedidos. Acrescentou ainda que, para evitar a “dupla administração” de edifícios, o Instituto de Habitação elabora uma lista dos participantes da reunião que é convocada. Deste modo, será verificada a satisfação do requisito de os participantes representarem um décimo do valor do condomínio, sendo necessários nove a quinze dias para elaborar uma lista para cada edifício. A esse respeito, o referido representante do Instituto de Habitação apresentou a seguinte proposta: o Instituto de Habitação emite a certidão quando esta é solicitada pelos condóminos, mas deixa de verificar a satisfação do requisito de os participantes representarem um décimo do valor do condomínio, e também não emite uma segunda certidão no prazo de quinze dias. Na sua opinião, essa sugestão permite evitar a convocação simultânea de duas reuniões.

Face a essa resposta do representante do Instituto de Habitação, houve membros da Comissão com a opinião de que seria difícil a discussão desse assunto devido à existência do problema de coordenação técnica no próprio Governo, e recordaram que, se as autoridades tivessem outra proposta mais adequada para essa questão, poderiam apresentá-la à Comissão numa versão de trabalho da proposta de lei, para que a



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

S
H
Z

discussão pudesse continuar com base numa nova versão, senão, a norma será aprovada e aplicada como está na actual versão.

O representante da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça respondeu que a referida certidão do Instituto de Habitação é necessária apenas nas reuniões para eleição, substituição ou exoneração de membro da administração (n.º 6 do artigo 29.º), com o objectivo de evitar situações de “dupla administração”, não sendo necessária para as restantes reuniões da assembleia geral do condomínio. O mesmo representante acrescentou que é muito baixa a probabilidade de convocação simultânea das administrações de milhares de condomínios para a eleição dos seus membros. Mais, a presente proposta de lei não afecta as administrações que já funcionam neste momento e os respectivos contratos de gestão de condomínio, com excepção dos casos em que se pretenda a exoneração dos membros. Por outro lado, acrescentou ainda que essa proposta de lei do Governo não vai ser substituída por uma nova versão apenas devido a mudança do titular de direcção ou dificuldade por parte do serviço responsável em dar resposta aos pedidos de certidão. Assim, o ponto fulcral da discussão sobre a norma em apreciação devia ser a forma de intervenção do Instituto de Habitação, e a execução dos trabalhos relacionados com a certidão no futuro.

J
A
V
F
M

Ainda sobre o pessoal do Instituto de Habitação, houve também membros da Comissão que recordaram que a eventual insuficiência de trabalhadores desse serviço para dar resposta ao elevado número de habitações públicas concluídas tinha sido uma questão também colocada no passado. Em resposta a essa questão, o Instituto de Habitação afirmou que seria criado mais um departamento para analisar o assunto (mas até agora ainda não foi criado). Assim sendo, se neste momento não é possível aumentar o quadro de pessoal, o Governo irá considerar a adjudicação de parte das tarefas a entidades externas?

Após a discussão do assunto, no artigo 25.º da versão final da proposta de lei foi eliminada a regulamentação que estava contida no n.º 3 do artigo 30.º da sua versão inicial. Os n.ºs 1 e 2 do artigo 30.º foram basicamente mantidos, com a introdução de pequenas alterações (no n.º 1 foi aditada a alínea sobre “propostas de prestação de



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

serviços de administração de condomínios”, sendo as restantes alterações, fundamentalmente, reajustamentos técnicos) e, depois de nova sistematização, passaram a ser os n.ºs 1 e 2 do artigo 25.º da versão final.

45.Regras de funcionamento da assembleia geral do condomínio

45.1. Representação

Este é o artigo 31.º da versão inicial da proposta de lei.

Segundo referiram os membros da Comissão, o pressuposto do regime de representação deve ser a conveniência para a população, sendo necessário encontrar o equilíbrio entre o rigor que é exigido na representação e a conveniência para os cidadãos.

Houve membros que estiveram atentos à questão do número máximo de pessoas que pode ser representado, tendo o proponente respondido que não há limite do número. Face à questão colocada por outros membros sobre a idade exigida ao representante, o proponente explicou que, nos termos do regime geral do Código Civil, o representante tem de possuir a capacidade de exercício de direitos, ou seja, ter completado 18 anos de idade (com excepção de doente mental) ou 16 anos de idade, caso tenha adquirido a capacidade jurídica através do matrimónio.

Em comparação com o n.º 1 do artigo 1346.º, é evidente que o supramencionado artigo 31.º tem um conteúdo mais densificado.

A primeira questão sobre n.º 1 do artigo em apreciação é: a pessoa colectiva pode ser representante de pessoa singular e de outra pessoa colectiva?

A segunda questão é: conjugando o n.º 1 e a alínea 2) do n.º 2 deste artigo, verifica-se que os familiares sujeitos à regulamentação do n.º 1 referem-se aos familiares com a qualidade de condómino da fracção autónoma. Como o pressuposto fulcral do n.º 1 do



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

artigo é a posse da qualidade de condómino, deste modo, a exigência da declaração referida na norma tem uma aplicação geral, independentemente da qualidade de familiar. Por conseguinte, qual o significado concreto de se diferenciar o proprietário e familiar no n.º 1 do artigo?

A terceira questão é: qual o significado da separação do familiar em condómino (n.º 1 do artigo) e não condómino (alínea 2) do n.º 2 do artigo)?

A quarta questão é: o n.º 4 do artigo refere-se a representante que não seja condómino nem familiar, e determina a necessidade de delegação de poderes por meio de procuração em documento reconhecido nos termos notariais. Assim, quando comparado com esse normativo, é evidente que o n.º 1 do artigo (fazer-se representar por representante que também é condómino) tem um requisito relativamente mais simples e conveniente, porém, é mais difícil confirmar a veracidade da procuração, assim, será que quem convoca a reunião poderá questionar a representação?

Em relação ao n.º 3 do artigo, a questão é: as duas situações referidas nesse número podem resultar na inadmissão da representação. No entanto, numa situação de falta de documentos em que ainda seja possível fazer a sua entrega atempada, não será que se deve também permitir uma possibilidade de reparação desse vício?

A questão relativa ao n.º 5 do artigo é: será suficiente exigir apenas a afixação de uma lista com a indicação de todas as fracções autónomas cujos condóminos se fazem representar na reunião?

Depois de o proponente ter considerado as questões referidas, procedeu à simplificação do conteúdo do artigo 31.º da versão inicial da proposta, resultando no disposto pelo artigo 26.º da versão final, com o seguinte conteúdo:

“Artigo 26.º
Representação



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

1. Os condóminos podem fazer-se representar por:

- 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”.

A Comissão manifestou-se de acordo com as referidas alterações a este artigo.

45.2. Registo de presenças

Trata-se do artigo 32.º da versão inicial.

A apreciação do presente artigo também pode ser encontrada no ponto 15.3.4. deste parecer.

Alguns membros da Comissão consideraram que há que simplificar, quanto possível, o respectivo procedimento, sugerindo que o Instituto de Habitação possa elaborar, previamente, algumas instruções e formulários, a fim de facilitar a utilização por parte dos cidadãos.

Alguns membros da Comissão apontaram que a alínea 3) do n.º 2 e os n.ºs 3 e 5 definem expressamente que a administração/quem convoca a reunião tem o dever de atribuir os boletins de voto, os quais devem conter a percentagem atribuída às fracções. Mas, se a reunião não for convocada pela administração, mas sim pelos condóminos, então, estes têm algum mecanismo para obter as informações sobre a percentagem atribuída às fracções?



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

Alguns membros da Comissão suscitaram dúvidas sobre uma fracção corresponder a um voto, prevista na alínea 3) do n.º 2, considerando que um voto é demais se a percentagem da fracção é baixa. Os representantes do Governo responderam que cada fracção tem um voto e, apesar de haver alguma com uma área pequena e percentagem baixa para o edifício, o peso de cada voto não é igual, esclarecendo que os boletins de voto não são atribuídos consoante o número de proprietários de fracção e que cada fracção tem um voto.

Alguns membros da Comissão consideraram que o n.º 4 só regula que o procedimento pode prolongar-se para concluir o registo dos presentes que, naquela altura, ainda estejam a aguardar pela sua vez para se registar, parecendo que não se trata de uma situação de prolongamento.

Alguns membros da Comissão entenderam que a administração referida no n.º 5 também está incluída no conceito de quem convoca a reunião, sugerindo, assim, um ajustamento técnico à última expressão deste número.

Alguns membros da Comissão apontaram que o n.º 6 prevê que há que providenciar, se possível, a presença de um intérprete, manifestando, assim, receio de que, ao nível da sua execução, seja possível ou não providenciar a presença de um intérprete durante toda a reunião. Também houve membros da Comissão que manifestaram preocupação com a qualidade do pessoal de interpretação. Segundo a resposta do proponente, o n.º 6 é uma norma com natureza de aconselhamento e, se há condições, a reunião deve ser acompanhada, complementarmente, por tradução; mesmo que não seja possível providenciar esse serviço, é difícil definir sanções em termos jurídicos. Mais, tendo em conta que há muitos expatriados que residem em Macau, de facto, é difícil providenciar a presença de um intérprete para cada língua.

Por fim, no artigo 27.º da versão final, o proponente introduziu alguns ajustamentos técnicos ao conteúdo do artigo 32.º da versão inicial, nomeadamente, o ajustamento da alínea 3) do n.º 2 do artigo 27.º, que visa permitir que a votação possa ser feita



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

através de outras formas, para além da forma escrita. Além disso, eliminou-se o n.º 4 do artigo 32.º da versão inicial.

A Comissão manifestou a sua concordância em relação aos referidos ajustamentos.

45.3. Atribuição de votos

Trata-se do artigo 33.º da versão inicial.

A apreciação deste artigo pode ser encontrada no ponto 15.3.4. deste parecer.

A epígrafe deste artigo passou a ser “votação”, no artigo 28.º da versão final.

Aditou-se o n.º 2 para definir expressamente que, para além da votação por escrito, a assembleia geral do condomínio pode decidir a adopção de outras formas, desde que a forma adoptada possa determinar o sentido de voto de condómino.

45.4. Quorum

Trata-se do artigo 34.º da versão inicial.

O conteúdo de apreciação do n.º 1 deste artigo pode ser encontrado no ponto 16.2. deste parecer.

Quanto ao n.º 2, a Comissão ficou a saber que a exoneração de membro da administração só pode ser aprovada com o assentimento de, pelo menos, 25 por cento do valor total do condomínio, isto é, com maior exigência, em comparação com os votos exigidos na eleição de membro da administração. Compreendeu que a intenção desta norma é esperar que seja mais fácil incentivar alguém a responsabilizar-se pela administração, e que se exige que haja um consenso mais amplo no momento da exoneração.



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

Relativamente ao n.º 3, alguns membros da Comissão sugeriram que o Governo ponderasse elevar a percentagem exigida para a remoção de tabuletas na fachada de loja situada no rés-do-chão.

A assessoria apontou que o artigo 14.º remete para os n.ºs 4 e 5 do artigo 13.º, no entanto, no n.º 3 do artigo 34.º não se menciona a remoção de benfeitorias na fachada, referida no artigo 14.º, ou seja, a norma de adaptação do n.º 3 do artigo 14.º só remete para os n.ºs 4 e 5 do artigo 13.º, mas não abrange necessariamente a remissão do n.º 4 do artigo 13.º para o n.º 3 do artigo 34.º. Como a norma da alínea 2) do n.º 3 do presente artigo só se aplica às situações de remoção de tabuletas e reclamos, tecnicamente, não se aplica à remoção de benfeitorias na fachada, portanto, quanto à última situação, a percentagem a aplicar pode ser 10 por cento ou 25 por cento da disposição geral do n.º 1 do presente artigo, mas também há a possibilidade de afastar a remoção de benfeitorias na fachada nos termos do n.º 3 do artigo 34.º. Quanto a isto, a Comissão manifestou a vontade de o proponente esclarecer a intenção legislativa e efectuar os respectivos ajustamentos técnicos.

O proponente respondeu que, em relação à elevação ou redução da percentagem exigida para a remoção, desde logo, para a afixação de reclamos na fachada, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º, em situações gerais, não é necessário obter a autorização prévia da assembleia geral do condomínio, salvo disposição em contrário do título constitutivo da propriedade horizontal ou do regulamento do condomínio. Se se aumentar a percentagem exigida para a remoção, teoricamente, a percentagem exigida para a afixação também vai aumentar. Quanto a benfeitorias na fachada, deve, de facto, ter uma resolução mais próxima da de tabuletas ou reclamos.

Quanto à questão de se utilizar as partes comuns para fins lucrativos, também houve membros da Comissão que manifestaram vontade de o proponente esclarecer se a assembleia geral do condomínio pode ou não, através de deliberação, delimitar partes comuns para lugares de estacionamento, colocando-os, depois, para arrendamento, e se esta situação está sujeita ou não a fiscalização dos serviços públicos.



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

Os representantes da DSSOPT responderam que, quanto à questão de delimitar partes comuns para lugares de estacionamento destinados a arrendamento, a Divisão de Fiscalização da DSSOPT é responsável pela respectiva fiscalização, uma vez que a criação de parque de estacionamento tem de cumprir certas exigências técnicas.

Relativamente ao n.º 4, alguns membros da Comissão consideraram que o mecanismo de votação do n.º 4 favorece a aprovação do regulamento inicial, mas, tendo em conta que isto pode, eventualmente, resultar na situação de aprovação do regulamento por uma só pessoa, portanto, demonstraram receio de que seja possível gerar outros problemas por causa disso, manifestando ainda a vontade de o Governo pensar de novo na adequabilidade do respectivo mecanismo.

Após a referida discussão, o proponente acabou por apresentar uma proposta de alteração.

Foram introduzidas no artigo 29.º da versão final as seguintes alterações específicas:

A epígrafe passou de “法定人數”, da versão inicial, para “法定份額”.

Quanto ao n.º 1, para a percentagem de aprovação, desistiu-se da solução de 10 por cento e 20 por cento consoante as duas situações diferentes, uniformizando-se e definindo-se esta percentagem para 15 por cento. Em termos técnicos, a expressão “por maioria absoluta dos votos”, utilizada na versão inicial, passou para “por mais de metade dos votos”.

Quanto ao n.º 2, em termos técnicos, a expressão “por maioria absoluta dos votos”, utilizada na versão inicial, passou para “por mais de metade dos votos”. Na alínea 3) do n.º 2 do artigo 34.º da versão inicial, eliminou-se a parte “se a denúncia ocorrer em data anterior à do termo do contrato ou à do termo de uma renovação”. Aditou-se uma nova alínea 3), definindo “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;” e esse aditamento visa articular-se com a expressão



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

“caso se trate das colunas que estão em frente à fachada do rés-do-chão”, aditada à alínea 1) do n.º 1 do artigo 11.º da versão final. Devido à referida alínea 3) aditada, a alínea 3) do n.º 2 do artigo 34.º da versão inicial foi transferida para a alínea 4) do n.º 2 do artigo 29.º da versão final.

Quanto ao n.º 3, eliminou-se a expressão “exigência de remoção ou alteração de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes que se encontrem instalados nos termos previstos na presente lei”, prevista na alínea 2) do n.º 3 do artigo 34.º da versão inicial. Ao n.º 3 do artigo 29.º da versão final, aditou-se uma nova alínea 2) para regular “alterações ao regulamento do condomínio”.

Quanto ao n.º 4, aditou-se uma percentagem de aprovação para as obras que constituem inovações.

Relativamente ao n.º 5, que corresponde ao n.º 4 do artigo 34.º da versão inicial, eliminou-se a expressão “do regulamento inicial do condomínio”, referida na versão inicial. Para além disso, a expressão “por maioria absoluta dos votos” passou para “por mais de metade dos votos”.

Em relação às referidas alterações, a Comissão manifestou a sua concordância.

45.5. Deliberações que exijam unanimidade

Este é o artigo 35.º da versão inicial.

Os membros da Comissão manifestaram a vontade de o proponente esclarecer em que situações é que se aplica a norma de “unanimidade”. Para além da situação de modificação do título prevista no artigo 1321.º do Código Civil, há ainda outras situações?

O proponente esclareceu que, desde logo, o que exige unanimidade em termos jurídicos é, sobretudo, a modificação do título, mas a percentagem prevista na lei só é



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

uma exigência mínima, portanto, não prejudica que seja exigido que certos assuntos importantes tenham de ser aprovados pela unanimidade dos condóminos através do regulamento do condomínio ou de acordo, desde que não sejam violadas as normas imperativas legais, isto é, não se defina uma limitação excessiva para o interessado, sendo um dos exemplos a situação do regulamento referida no n.º 1 do artigo 14.º da versão inicial da proposta de lei.

No entanto, com uma discussão aprofundada, a Comissão e o proponente ficaram a saber que a assembleia geral do condomínio tem o poder de regulamentar, mas este tem de ser limitado pela lei. Salvo autorização expressa na lei, deve agir dentro do âmbito definido pela lei, incluindo no acto de votação.

Para além disso, alguns membros da Comissão manifestaram a vontade de o proponente esclarecer quem é responsável pelos assuntos de enviar e receber correspondência, previstos nos n.ºs 2 e 3.

O proponente respondeu que a assembleia geral do condomínio elege o presidente da reunião, e há algumas pessoas para o auxiliar durante a mesma, nomeadamente, para lavrar a acta, contar votos, e enviar e receber correspondência.

Por fim, a proposta de alteração apresentada pelo proponente no artigo 30.º da versão alternativa abrange dois aspectos:

Por um lado, para além do ajustamento técnico necessário, ao nível do conteúdo concreto, mantém-se a norma sobre “deliberações que exijam unanimidade” do artigo 35.º da versão inicial, no entanto, para demonstrar expressamente a fiscalização do tribunal e torná-la mais fundamentada, ao artigo 30.º da versão final aditaram-se os n.ºs 6 e 7, cujo conteúdo concreto corresponde ao dos n.ºs 2 e 3 do artigo 1321.º do Código Civil. Este aditamento é, em larga medida, um ajustamento técnico, mas também tem sentido útil: é de salientar que as disposições legais e os interesses dos condóminos são a linha de base que não se pode ultrapassar.



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

A Comissão considerou que o referido aperfeiçoamento é necessário.

Por outro lado, aditou-se a norma relativa a deliberações sobre inovações, cuja forma é aplicar o regime sobre deliberações que exijam unanimidade: “as deliberações sobre inovações em que se exija o quorum 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”.

A Comissão reparou que o referido regime aditado sobre inovações aproveita os espaços flexíveis reservados pelo artigo 30.º da versão final para as deliberações que exijam unanimidade e isto pode facilitar, objectivamente, a realização deste tipo de obras, e, ao mesmo tempo, não prejudica o poder de deliberação dos condóminos, indicando apenas uma forma especial para a expressão da respectiva vontade, podendo ainda ter em consideração interesses diferentes, portanto, a Comissão concordou com o referido aperfeiçoamento.

A epígrafe do artigo 30.º da versão final foi alterada para “deliberações sobre inovações e que exijam unanimidade”.

45.6. Eleição do presidente da reunião

Vide artigo 36.º da versão inicial.

O conteúdo de apreciação do presente artigo pode ser encontrado no ponto 15.3.5. deste parecer.

45.7. Listas de presenças, actas e publicidade das deliberações

Trata-se do artigo 37.º da versão inicial.



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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'N.' and several illegible signatures.

Relativamente ao n.º 1, alguns membros da Comissão consideram que a responsabilidade do presidente deve ser a de presidir às reuniões, e que os restantes trabalhos devem ser entregues aos membros da administração, senão, não compreendem porque é preciso eleger os membros da administração.

Segundo referiu o proponente, há margem para o aperfeiçoamento da redacção do n.º 1, o qual prevê, por um lado, que o presidente “tem de” lavrar actas, mas permite, por outro, que o presidente não o faça, dando-se, de facto, azo ao surgimento de “jogos de empurra” de responsabilidades. Na prática, o sentido previsto no Código Civil é permitir que o presidente encarregue outras pessoas de lavrar actas.

Os representantes do IH apontaram que, em termos genéricos, o n.º 1 não exige que as actas sejam lavradas pelo presidente, e a alínea 6) do n.º 2 também só exige que a acta deve ser assinada pela pessoa que a lava. Só quem assina a acta é que deve assumir a responsabilidade. Quem quiser assumir conjuntamente a responsabilidade, também pode assinar a acta.

No que toca à referida resposta, alguns membros da Comissão manifestaram a vontade de o proponente esclarecer se, caso um dos membros da administração assine a acta, já pode assumir a responsabilidade nos termos da alínea 6) do n.º 2? Se só quem assina a acta tem de assumir a responsabilidade, então, se não houver membros que a queiram assinar, como é que se resolve esta situação?

Houve outros membros da Comissão que apontaram que o n.º 3 do artigo 1349.º do Código Civil vigente exige “... actas... subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado”, e a falta de assinatura significa que não se reconhece a acta, questionando se, após a revisão da lei, é razoável ou não a prática de não se exigir a assinatura dos condóminos presentes para os vincular. No entanto, também houve membros que consideraram que só com a assinatura de uma pessoa já chega, uma vez que, por exemplo, no caso de associação, também basta o presidente assinar a acta para assumir a responsabilidade.



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

O proponente respondeu que, regra geral, a acta deve ser assinada por todas as pessoas presentes, para assegurar a autenticidade e permitir a reclamação, pelo que ia estudar o conteúdo sugerido na proposta de lei.

Os representantes do IH acrescentaram que, na habitação económica, a prática actual é ser a mesa da assembleia geral do condomínio a assinar a acta, e a mesa é geralmente composta por três pessoas. Mais, o n.º 4 também exige a afixação da acta.

Quanto ao n.º 3, alguns membros da Comissão manifestaram a vontade de o proponente esclarecer qual é o sentido de “salvo deliberação ... em sentido distinto”.

Segundo os esclarecimentos do proponente, a intenção originária deste artigo não é permitir não publicitar a acta quando houver deliberação em sentido distinto. A deliberação em sentido distinto tem a ver com a questão de saber a que órgão incumbe guardar as actas. A redacção desta norma, se calhar, carece de ser melhorada.

Quanto ao n.º 4, houve quem manifestasse a vontade de o proponente esclarecer as razões para publicitar a cópia das listas de presenças, e o receio de que a publicitação desta cópia não fosse vantajosa para a protecção dos dados pessoais. Mais, nos termos da epígrafe deste artigo da versão em língua portuguesa e do n.º 7 do artigo 1349.º do Código Civil, o que deve ser publicitado limita-se a deliberações, então, porque é que a proposta passa a sugerir a publicitação de listas de presenças e actas?

Quanto aos n.ºs 5 e 7, alguns membros da Comissão manifestaram a vontade de o proponente esclarecer se as competências do IH abrangem a verificação da legalidade do processo da reunião antes da admissão do pedido de depósito. Alertaram também para a necessidade de haver um prazo de validade na certidão emitida pelo IH, nos termos do n.º 7, bem como o mesmo para os procedimentos legais que o IH deve seguir aquando da admissão ou do indeferimento do pedido de depósito e da emissão da certidão.



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

Os representantes do IH revelaram que o reconhecimento dos respectivos assuntos depende, principalmente, da declaração e da assinatura do presidente e membros da administração, não sendo possível o IH verificar a legalidade de todo o processo da reunião, uma vez que não é possível destacar pessoal para todas as reuniões da assembleia geral do condomínio de edifícios, a fim de fiscalizar todo o processo da reunião, no entanto, vão verificar se a percentagem de aprovação é ou não suficiente, e se os votantes são proprietários.

Tanto a Comissão como o proponente consideraram que a certidão emitida pelo IH tem um prazo de validade, significando que não é válida para sempre depois da sua emissão. A certidão emitida pode ser declarada nula pela autoridade competente. Sempre que seja emitida uma nova certidão, a antiga certidão é automaticamente revogada e caduca.

A Comissão e o proponente consideraram que a verificação, a admissão ou o indeferimento do pedido de depósito do IH são actos administrativos e sujeitos às limitações do Código do Procedimento Administrativo e do Código de Processo Penal.

O conteúdo do n.º 6 tem a ver com o controlo prévio do IH. O processo de apreciação sobre esta matéria pode ser encontrado no ponto 15.2.3. deste parecer.

Quanto ao n.º 9, alguns membros da Comissão manifestaram a vontade de saber se a expressão “os terceiros titulares de direitos sobre as fracções autónomas” se refere ao “arrendatário”. Como o arrendatário não tem direito real sobre o edifício, o que é que o proponente pensa sobre o facto de as deliberações do condomínio vincularem o arrendatário? Se o arrendatário violar normas, a aplicação de multas destina-se ao arrendatário ou ao proprietário? Se o arrendatário for punido, mas não pagar as multas, então como é que se resolve esta situação? Se o proprietário for punido, mas o arrendatário arrenda duas fracções pertencentes a dois proprietários, então como é que se determina o proprietário que deve ser punido?



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

Os representantes do IH apontaram que o arrendatário também deve cumprir o regulamento do condomínio.

Segundo referiu o proponente, o âmbito de aplicação do Regulamento Geral dos Espaços Públicos não abrange os espaços comuns dos edifícios privados, portanto, é permitida a regulamentação de sanções no regulamento do condomínio, a fim de evitar algumas situações extremas. Na verdade, se o arrendatário causar prejuízos à propriedade de terceiros, estes podem reclamar uma indemnização civil. Só que, se houver o regulamento do condomínio, prevalece a sua norma.

Também houve membros da Comissão que duvidaram de todo o regime devido à falta de operacionalidade, alertando que, na prática, não é possível haver pessoa que exija a aplicação de multas, nem é muito provável que haja pessoa que recorra ao tribunal.

Segundo os representantes do IH, isto depende apenas da educação cívica, para permitir que os proprietários compreendam que os próprios edifícios devem ser administrados por eles próprios, porque não é possível o poder público intervir em imóveis privados.

De igual modo, quanto ao n.º 9, alguns membros da Comissão manifestaram a vontade de o proponente esclarecer o sentido e o âmbito de “meros detentores”.

O proponente esclareceu que a vinculação do n.º 9 abrange as pessoas que só residem, temporariamente, um ou dois dias.

Após a referida discussão, em termos gerais, a proposta de alteração apresentada pelo proponente divide o conteúdo do artigo 37.º da versão inicial em duas partes: “actas das reuniões” (artigo 32.º da versão final) e “depósito das actas” (artigo 33.º da versão final).

O artigo 32.º da versão final conta com seis números, cujo conteúdo corresponde aos n.ºs 1 a 4 e 9. Para além de aperfeiçoamentos técnicos, em comparação com a versão



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

inicial, pode-se ver neste artigo: o conteúdo dos n.ºs 1 e 2 mantém-se inalterado; o n.º 3 alarga o âmbito da documentação guardada pela administração a toda a documentação relativa às reuniões da assembleia geral do condomínio, nomeadamente, as actas, as listas de presenças e os instrumentos de representação; o conteúdo do n.º 4 vem do n.º 3 do artigo 37.º da versão inicial; o conteúdo do n.º 5 corresponde ao n.º 4 do artigo 37.º da versão inicial, onde foi eliminada a expressão “cópias das listas de presenças” sugerida na versão inicial; o conteúdo do n.º 6 corresponde ao n.º 9 da versão inicial.

O artigo 33.º da versão final conta com quatro números, o n.º 1 corresponde ao n.º 5 do artigo 37.º da versão inicial, cujo conteúdo mantém-se inalterado. O n.º 2 é um novo número, demonstrando que o âmbito de verificação do IH, aquando da admissão do pedido de depósito, abrange dois aspectos: o primeiro é verificar se foi eleita uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados; o segundo é verificar se a deliberação relativa à eleição ou exoneração de membros da administração não foi aprovada pelo número de votos exigido. O n.º 3 corresponde ao n.º 7 do artigo 37.º da versão inicial e foi introduzido um ajustamento técnico na sua redacção. O n.º 4 corresponde ao n.º 8 do artigo 37.º da versão inicial e foi introduzido um ajustamento técnico na sua redacção. Eliminou-se o n.º 6 do artigo 37.º da versão inicial.

A Comissão manifestou a sua concordância em relação aos referidos aperfeiçoamentos.

46. Regime das invalidades

O regime de deliberações inválidas está previsto nos artigos 34.º a 36.º da versão final.

No âmbito do vigente Código Civil, o referido regime rege-se pelos seus artigos 1350.º a 1352.º.



46.1. Deliberações inválidas

O artigo 34.º da versão final regula as situações em que são inválidas as deliberações.

Em comparação com o artigo 1350.º do Código Civil, a proposta de lei eliminou a disposição de considerar como nulas as deliberações “que, sem o consentimento expreso do condómino beneficiado, violem direitos preferenciais atribuídos a este, nos limites da lei, pelo título constitutivo da propriedade horizontal”, tendo aditado um preceito, nos termos do qual são nulas as deliberações “[a] eleger uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados”.

Na apreciação do artigo 38.º da versão inicial, o proponente e os membros da Comissão abordaram a questão do que se entende por “bons costumes”, constante da alínea 1) do n.º 1. As situações que violam os bons costumes são, por exemplo, a prostituição ou a afixação de reclamos pornográficos e as que, para além da pornografia, revelam violência, portanto, resumindo, são situações que provocam mal-estar a outrem. Mais, quanto à questão de as “normas legais destinadas à tutela do interessé público” se referirem às normas imperativas, segundo o proponente, se o órgão judicial detectar que as deliberações resultam na violação de disposições legais imperativas ou no prejuízo do interesse público, então, este órgão pode declarar a nulidade das mesmas. Se se tratar de uma violação dos interesses entre determinados particulares, assim, há lugar à anulabilidade.

Relativamente à alínea 3) do n.º 1 do artigo 38.º da versão inicial, a pedido da Comissão, o proponente afirmou que esta alínea tem como pressuposto a afectação, nos termos do título constitutivo, de uma parte das partes comuns, como, por exemplo, pódio ou jardim, ao uso exclusivo de uma determinada fracção autónoma, isto é, se as deliberações da assembleia geral do condomínio têm a ver com o direito de uso exclusivo, concedido por títulos constitutivos, há que obter o consentimento do titular dos direitos adquiridos, sob pena de nulidade. Porém, o uso exclusivo sujeita-se também às restrições legais, tais como as disposições contra incêndios.



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

Porém, no n.º 1 do artigo 34.º da versão final, o proponente eliminou a alínea 3) do n.º 1 do artigo 38.º da versão inicial, eliminação essa que se baseou num entendimento do proponente, designadamente, quando a deliberação viola os direitos especiais conferidos, por via do título constitutivo, a um condómino, sem obter o consentimento deste, não deve a mesma produzir nenhuns efeitos. Assim, basta o condómino em causa ignorar a deliberação e, para poder continuar a exercer tais direitos, o mesmo também não precisa de apresentar impugnações daquela deliberação.

A alínea 6) do n.º 1 da versão inicial sugeria aditar uma situação no sentido de serem nulas as deliberações “[a] eleger, substituir ou exonerar membro da administração, tomadas numa reunião da assembleia geral do condomínio sem que tenha sido emitida ou afixada, juntamente com a convocatória dessa reunião, a certidão do IH” e, nos termos do n.º 3, “[e]xceptuados os casos previstos na alínea 6) do n.º 1, a comparência de todos os condóminos na reunião sana quaisquer irregularidades da convocação, bem como a invalidade da deliberação tomada sobre matéria estranha à ordem de trabalhos, desde que nenhum deles se oponha à realização da reunião ou ao aditamento”. Quanto a isto, alguns membros afirmaram que tal era de difícil compreensão, pois entenderam que os vícios de procedimento deveriam ser sanados no caso de comparecerem todos os condóminos na reunião. Mais, ainda no entender dos mesmos, parecia que a falta da certidão, prevista na alínea 6) do n.º 1, não era um problema muito grave. Os representantes do IH também entenderam que tal era de difícil compreensão, pois, no caso da comparência de todos os condóminos, na realidade era impossível realizar, simultaneamente, duas reuniões, não havendo lugar às situações de existirem, num mesmo prédio, duas ou várias administrações.

Na versão final, o proponente eliminou o disposto na alínea 6) do n.º 1 da versão inicial e, correspondentemente, a expressão “[e]xceptuados os casos previstos na alínea 6) do n.º 1”, prevista no n.º 3 da versão inicial. Segundo a explicação do proponente, isto deve-se ao facto de o mecanismo da intervenção prévia do IH já ter sido eliminado na versão final.



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

Ao mesmo tempo, a versão final aditou o preceito da alínea 5) do n.º 1, nos termos do qual são nulas as deliberações “[a] eleger uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados”, tendo por objectivo, segundo o proponente, a articulação com o disposto na alínea 1) do n.º 2 do artigo 33.º. Com efeito, havendo a situação de ser eleita uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados, o IH vai recusar o depósito das actas por forma a evitar a situação de existirem, num prédio, várias administrações. Mais, isto também pode clarificar que a exoneração dos membros da administração necessita de uma declaração expressa, aliás, os membros da administração em funções não serão, tacitamente, exonerados, só por serem eleitos novos membros. Na versão final, as disposições em causa encontram-se previstas na alínea 1) do n.º 2 do artigo 29.º e nos n.ºs 4 e 5 do artigo 39.º.

Quanto ao n.º 2 do artigo 38.º da versão inicial, o proponente chegou a ser solicitado a esclarecer se o regime de invalidade, previsto neste artigo, era também aplicável às cláusulas previstas no “regulamento”, pois, por um lado, encontravam-se, no n.º 2, justapostas a contradição à lei e a violação do regulamento e, por outro, parecia que a proposta de lei não dispunha de quaisquer mecanismos para examinar a legalidade do regulamento.

Segundo a resposta do proponente, a violação do regulamento, referida no n.º 2, pressupõe um regulamento válido, entretanto, se a deliberação que aprova o regulamento enfermar de vícios, isto também pode resultar na sua anulação ou na declaração da sua nulidade.

O proponente manteve, basicamente, as referidas disposições na versão final.

46.2. Legitimidade e prazo para arguir invalidades

O artigo 35.º da versão final regula a legitimidade e o prazo para arguir invalidades.

Estabelecendo uma comparação com o artigo 1351.º do Código Civil, a proposta de



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

lei alterou a epígrafe do artigo, clarificando, na alínea 2) do n.º 1, que “[q]ualquer usufrutuário ou promitente-adquirente de fracção autónoma, quando aplicável o disposto no artigo 6.º, que não tenha votado favoravelmente a deliberação”, tem legitimidade para arguir a invalidade de uma deliberação da assembleia geral do condomínio.

Quanto à epígrafe do artigo 39.º da versão inicial, registaram-se opiniões que entenderam a epígrafe “Regime das invalidades” como incapaz de reflectir, com precisão, o objecto regulado pelo artigo em causa.

O proponente concordou com a possibilidade de ser demasiado ampla a epígrafe capaz de abranger o conteúdo do artigo 38.º da versão inicial.

Na versão final, a epígrafe foi alterada para “Legitimidade e prazo para arguir invalidades”.

Quanto ao n.º 1 do artigo 39.º, o proponente foi solicitado a esclarecer a situação prevista na alínea 4). Segundo este, a administração, tendo em conta o seu papel, deveria executar o conteúdo constante das deliberações, no entanto, se as deliberações são, inerentemente, ilegais e a administração continua a executá-las, isto vai levar a que a administração assuma as respectivas responsabilidades penais ou civis, como, por exemplo, executar uma deliberação que visa desviar o fundo comum de reserva. Neste último caso, é atribuída a legitimidade à administração para impugnar a deliberação em causa.

Em relação ao n.º 2 do artigo 39.º da versão inicial, segundo a explicação do proponente, os vícios resultantes da convocação ou procedimentos apenas afectam o exercício do direito de voto, sem implicações em termos procedimentais para outras pessoas, por isso, só a pessoa com direito a voto é que pode invocá-los. Além de aperfeiçoamentos ao nível da redacção, as disposições acima referidas mantêm-se na versão final da proposta.



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

No que diz respeito ao n.º 3 do artigo 39.º da versão inicial, o proponente chegou a dar esclarecimentos sobre o porquê de a previsão se limitar às situações nulas previstas na alínea 5) do n.º 1 do artigo 38.º. Segundo o mesmo, a alínea em causa é uma disposição especial, portanto, às situações não objecto das disposições especiais é aplicável o regime geral do Código Civil. O prazo fixado no n.º 3 do artigo 39.º é mais curto do que o do regime geral do Código Civil, isto porque, devido ao facto de as deliberações da assembleia geral do condomínio abrangerem, relativamente, mais pessoas, espera-se que a relação jurídica entre os condóminos possa ser, o mais rápido possível, firmada. O artigo 279.º do Código Civil é uma disposição geral que versa sobre todos os actos nulos, com a perspectiva de proteger o interesse público, por isso, as condições são menos rigorosas, não prevendo limitações temporais. Mais, para além da possibilidade de o interessado apresentar a respectiva arguição, o juiz também pode declarar, officiosamente, a sua nulidade. Ora, no que diz respeito às deliberações da assembleia geral do condomínio, se se permitir que qualquer pessoa possa, após muitos anos, arguir a nulidade de uma deliberação, cuja declaração vai resultar na restituição do estado anterior à nulidade, assim, facilmente serão gerados conflitos, desfavorecendo a estabilidade da relação entre os proprietários.

Em relação à ressalva prevista no corpo do n.º 3, segundo a explicação do proponente, o n.º 2 do artigo 280.º mantém-se aplicável, isto é, contanto que se trate de actos anuláveis mas não executados, não há lugar à sua sujeição ao prazo. Mais, isto pode ainda ser, extensivamente, interpretado, designadamente, se, no decurso da execução das deliberações, as mesmas não forem totalmente executadas, então, quanto à parte não executada, é ainda possível arguir a sua anulação em conformidade com o regime aplicável às deliberações não executadas.

No n.º 3 do artigo 35.º da versão final, o proponente eliminou a remissão para o n.º 2 do artigo 280.º do Código Civil, prevendo directamente que:

“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:



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

- 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”.

O n.º 4 do artigo 35.º da versão final corresponde ao disposto no n.º 4 do artigo 39.º da versão inicial, com ligeiras alterações ao nível da redacção.

46.3. Regime processual da impugnação das deliberações

O artigo 36.º da versão final regula o regime processual da impugnação das deliberações.

O preceito mantém, basicamente, o disposto no artigo 1352.º do vigente Código Civil.

Quanto ao artigo 40.º da versão inicial, segundo a explicação do proponente, a eliminação da expressão “sempre”, prevista no n.º 1 do artigo 1352.º do Código Civil é, meramente, um ajustamento da redacção, não afectando a sua ideia original. O n.º 2 visa regular a questão de quem vai representar judicialmente o condomínio, na situação em que são propostas acções de impugnação de deliberações contra este. Segundo o disposto no referido número, pode ser representado pela administração, salvo se esta for o autor, ou pela pessoa que a assembleia geral do condomínio designar para esse efeito.

No n.º 2 do artigo 36.º da versão final, o proponente ajustou a redacção em chinês, prevista nas respectivas disposições da versão inicial.

47. Protecção dos direitos de terceiro

A protecção dos direitos de terceiro encontra-se prevista no artigo 37.º da versão final.



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

A disposição em causa manteve, basicamente, o disposto no vigente artigo 1353.º do Código Civil.

Em sede da discussão sobre o artigo 41.º da versão inicial, de entre os membros da Comissão, houve quem tomasse atenção às eventuais consequências para o terceiro não de boa-fé.

Segundo a explicação do proponente, a intenção legislativa originária deste artigo é no sentido de proteger os direitos do terceiro de boa-fé, o que é também um princípio geral da Lei. Se a administração celebrar um contrato de administração com terceiro, a anulação das deliberações não pode pôr em causa os direitos do último, contanto que este esteja de boa-fé. Por outras palavras, não é protegido o terceiro de má-fé. O excluir o terceiro de má-fé da protecção visa evitar que este se aproveite do mecanismo em causa, conseguindo vantagens.

O proponente procedeu a um ajustamento na redacção em língua chinesa do n.º 1 do artigo: 37.º da versão final.

48. Administração no regime de administração simples

48.1. Composição e remuneração

Vide artigo 38.º da versão final²¹².

O disposto no presente artigo tem a sua origem nos n.ºs 1 e 3 do artigo 1354.º do Código Civil.

Para além da análise na parte da apreciação genérica do presente parecer sobre o regime inovador introduzido neste artigo²¹³, durante a apreciação do mesmo, a Comissão apresentou ainda outras opiniões em relação a vários dos seus números.

²¹² *Vide* artigo 42.º da versão inicial.

²¹³ *Vide* ponto 17 deste parecer.



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

No que respeita à parte final do n.º 3 do artigo 42.º da versão inicial – “sem prejuízo de outros requisitos previstos no regulamento do condomínio para a elegibilidade do condómino”, houve quem duvidasse sobre a permissão, através do regulamento do condomínio, de se impor limites à elegibilidade dos membros da administração, por exemplo, apenas os residentes de Macau ou proprietários que possuem mais de dez fracções é que podem ser membros da administração.

Segundo as explicações do proponente, o n.º 3 apenas indica as pessoas que podem ser membros da administração, não consagra nem impede que sejam estabelecidos requisitos específicos de elegibilidade no regulamento do condomínio. Retirou-se a parte final do n.º 3 da 1.ª versão da proposta de lei, por não ter ligação com a sua parte inicial.

Em relação ao n.º 4, alguns membros da Comissão deram atenção ao significado de “cargo”. Quando o membro da administração é uma pessoa colectiva e esta não designa uma pessoa singular para exercer o respectivo cargo, qual é, então, a consequência derivada?

Segundo o proponente, em relação a esta questão, não existia uma previsão concreta na proposta de lei, portanto, devia-se entender como se fosse uma renúncia ao direito por parte dessa pessoa colectiva, e era necessário eleger, novamente, os membros da administração.

Por seu turno, na versão alternativa, o proponente sugeriu retirar também do n.º 4 a parte “sem prejuízo do disposto no número anterior”, por não ser necessária.

Alguns membros da Comissão indicaram que a alínea 1) do artigo 27.º²¹⁴ da versão inicial previa – a deliberação da “composição da administração e remuneração das funções dos respectivos membros”, a qual, conjugada com o n.º 6 do artigo 42.º²¹⁵,

²¹⁴ Alínea 2) do artigo 22.º da versão final.

²¹⁵ N.º 5 do artigo 38.º da versão final.



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

parecia que resultava na necessidade de remunerar os respectivos membros, lembrando aqueles que, neste momento, muitos membros da administração prestam serviços de forma gratuita.

Segundo a resposta do proponente, a alínea 1) do artigo 27.º pretendia prever que a assembleia geral do condomínio tinha de deliberar se os membros da administração recebiam ou não remuneração e, em caso positivo, tinha de deliberar também o respectivo montante e a sua forma de pagamento, mas não previa que fosse obrigatório o pagamento de remuneração. Esta alínea não impedia que os membros, por sua vontade, exercessem funções de forma gratuita.

Mais, nos termos do n.º 3 do artigo 1354.º do actual Código Civil, na falta de deliberação sobre a respectiva remuneração, os membros da administração são remunerados de acordo com o regime jurídico do contrato de mandato. No entanto, na proposta de lei retirou-se esta parte.

Segundo as explicações dos representantes do Governo, a referida parte foi retirada por duas razões: 1. Já se prevê na proposta de lei que apenas podem ser membros da administração os condóminos, o usufrutuário e o promitente-adquirente da fracção autónoma e, normalmente, põem-se em causa os actos praticados por essas pessoas ao exercerem funções da administração e não funções da sua profissão. É excluída a possibilidade de membros da administração serem representados por terceiros no exercício das suas funções. 2. Os artigos 1083.º e seguintes, em relação ao mandato, previstos no Código Civil, não prevêm, de forma detalhada, regras relativas à fixação das respectivas remunerações, portanto, a remissão desses artigos não tem grande efeito.

Acrescentaram ainda que, devido ao princípio da liberdade contratual, embora na proposta de lei tenha sido retirada a remissão sobre os artigos relativos ao contrato de mandato, tal não impedia que os membros da administração fossem remunerados de acordo com o regime do contrato do mandato e, nesse caso, para o pagamento de tais remunerações, era preciso, como pressuposto, um contrato de mandato. Pelo exposto,



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

os referidos representantes entendem que não há grande diferença entre a remissão e a não remissão.

Houve ainda membros que levantaram dúvidas sobre a necessidade de comprar seguro laboral para os membros da administração.

O proponente entende que, nesse caso, de acordo com a natureza dos membros da administração, não existe uma relação de trabalho entre o empregador e o empregado, portanto, não implica seguro laboral. A remuneração aqui mencionada não é idêntica àquela que se prevê no contrato de trabalho, mas poderia envolver o problema da obrigação fiscal.

Houve ainda outros membros da Comissão que indicaram que na presente proposta de lei se impunha uma séria de deveres aos membros da administração. Então, esses deveres são aplicáveis ao caso da habitação económica? Segundo o proponente, salvo disposições especiais, os referidos deveres são aplicáveis aos membros da comissão administrativa da habitação económica.

Na versão alternativa, o proponente sugeriu, ainda, neste artigo, retirar o n.º 2 da versão inicial, mas o regime sobre a eleição dos suplentes mantém-se ainda no n.º 2 do artigo 39.º da versão alternativa.

48.2. Eleição e exoneração

Vide artigo 39.º da versão final²¹⁶.

O presente artigo tem origem no artigo 1355.º do Código Civil.

48.2.1. Em relação à eliminação, pelo n.º 1 do artigo 46.º da versão inicial, da segunda

²¹⁶ *Vide* artigo 46.º da versão inicial.



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

metade²¹⁷ do n.º 1 do artigo 1355.º do actual Código Civil, o proponente explicou que a referida alteração pretende frisar que os membros da administração têm de ser escolhidos por deliberação da assembleia geral, e não se pode estabelecer convenção em contrário.

O proponente sublinhou que a relação tratada no contrato de prestação de serviços não é igual à relação a que se prende este artigo, e que a entidade que presta serviços de administração não substitui a posição da administração, sendo apenas uma entidade que dá apoio à administração e presta serviços de acordo com as exigências da administração.

A intenção legislativa do Governo tem como objectivos, primeiro, uma melhor coordenação, através da presente proposta de lei, da relação interna entre os proprietários e o reforço da capacidade de administração dos próprios proprietários, e, segundo, através da proposta de lei intitulada “Lei da actividade comercial de administração de condomínios”, o reforço da supervisão das actividades exercidas pela empresa de administração, com vista a garantir que os serviços de administração tenham, pelo menos, a mínima qualidade exigida, e que haja um contrato onde se definem as respectivas regras.

Em relação à questão referida, houve opiniões que entenderam que não existe contradição entre a manutenção da segunda parte do n.º 1 do artigo 1355.º do Código Civil e as explicações do proponente, antes pelo contrário, se a proposta de lei eliminasse, ao nível técnico, essa parte, poderia causar, facilmente, divergências ao nível da interpretação jurídica e, aliás, a redacção do n.º 1 deste artigo não conseguia transmitir a ideia de obrigatoriedade. Nesta matéria, existiram opiniões diferentes entre a Comissão.

²¹⁷ O n.º 1 do artigo 1355.º (Eleição e exoneração) do Código Civil prevê: “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”.



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

O proponente não concordou que a eliminação da respectiva parte na proposta de lei fosse implicar interpretações diferentes.

Para além disso, da parte final do n.º 1 do artigo 46.º da versão inicial consta “e exonerados ou nomeados e exonerados pelo tribunal”. No entanto, a redacção nestes termos dá a entender que o tribunal quando nomeia os membros da administração também fica com a competência exclusiva de os exonerar. Para o efeito, sugeriu-se alterar o n.º 1, onde se propõe que cabe à assembleia geral a selecção dos membros da administração, e se prevê que não se prejudica a aplicação do novo n.º 3 deste artigo.

48.2.2. Em relação ao n.º 2 do artigo 46.º da versão inicial, e à comparação com o n.º 3 do artigo 1355.º do Código Civil, na proposta de lei alarga-se o âmbito de situações em que se pode solicitar ao tribunal a nomeação de membros da administração.

— Segundo o proponente, a referida alteração tem como objectivo facilitar o estabelecimento da administração, no caso de impossibilidade de eleger os membros da administração, com vista a garantir o bom funcionamento da gestão.

Concretamente, na versão inicial foram introduzidas 4 alíneas²¹⁸ que não existem no n.º 3 do artigo 1355.º do actual Código Civil. No entanto, na versão inicial da proposta de lei houve uma sobreposição de situações em que, simultaneamente, o condómino podia requerer ao tribunal a nomeação dos membros da administração e podia convocar a assembleia geral do condomínio para eleição dos membros da

²¹⁸ O n.º 2 do artigo 46.º da versão inicial prevê o seguinte:

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



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

administração ou requerer ao tribunal que intimasse qualquer dos responsáveis para a convocar.

Sugeriu-se a alteração deste artigo, pois julgou-se preferível permitir que o condómino requeira ao tribunal a nomeação dos membros da administração apenas nos casos em que não lhe é dado o direito de convocar a assembleia geral do condomínio para eleger a administração ou o direito de requerer ao tribunal a intimação de qualquer dos responsáveis para a convocar.

Sugeriu-se, assim, que se eliminasse a alínea 2) da versão inicial, cuja hipótese está prevista no n.º 5 do artigo 23.º, articulado com o n.º 2 do artigo 40.º da versão final, e que se eliminasse a alínea 3) da versão inicial, cuja hipótese está prevista no n.º 5 do artigo 23.º, articulado com o n.º 5 do artigo 40.º da versão final.

Para além do exposto anteriormente, relativamente à nomeação dos membros da administração pelo tribunal, vários membros da Comissão pretenderam que o proponente explicasse: como é que o tribunal escolhe os membros de entre os proprietários? Se o nomeado não quisesse ser membro, isto ia constituir desprezo pelo tribunal ou implicar qualquer sanção? Se o juiz entender que não existem proprietários adequados para o efeito, então, pode nomear pessoas fora das que se prevêm no n.º 3 do artigo 42.^{o219} (da versão inicial) para serem membros da administração?

O proponente respondeu que a nomeação pelo juiz também está consagrada no regime das sociedades comerciais. Sendo um caso de jurisdição voluntária, os procedimentos de nomeação e exoneração do titular dos cargos da administração do condomínio são regulamentados pelos artigos 1235.º e 1236.º do Código de Processo Civil.

No respectivo processo, o requerente tem de designar quem é que vai ser membro da administração, e o juiz manda citar os proprietários do condomínio em causa. Se não houver oposição, o juiz pode nomear as pessoas designadas pelo requerente. Por

²¹⁹ N.º 2 do artigo 38.º da versão final.



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

outras palavras, se a nomeação dos membros for feita através de juiz, este tem de contactar com os proprietários do edifício em causa, e de obter consentimento por parte das pessoas designadas. Se essas pessoas designadas não quiserem, podem apresentar oposição e designar outras pessoas para exercer o cargo de membros. De qualquer modo, a recusa em ser membro da administração não resulta em crime de desobediência.

O proponente continuou a explicar que apenas as pessoas previstas no n.º 3 do artigo 42.^{o220} (da versão inicial) podiam ser membros da administração, e que o objectivo desta norma era o reforço da autogestão dos próprios proprietários e, portanto, o juiz também tinha de a cumprir quando decretava a respectiva nomeação. Se nenhum proprietário quiser ser membro da administração, criar-se-á um impasse, mas é uma situação extremamente rara.

48.2.3. O regime da exoneração dos membros da administração estava regulamentado nos n.ºs 1 e 3 do artigo 46.º da versão inicial. Após a auscultação das opiniões sintéticas da Comissão, o proponente fez um grande ajustamento às disposições originárias.

Segundo a versão inicial da proposta de lei, os membros da administração eram exonerados pela assembleia geral ou pelo tribunal, mas não estavam estabelecidos pressupostos para a exoneração, adoptando-se um método idêntico ao do Código Civil.

Porém, no caso de não consagração de pressupostos nos diplomas legais, significa que se admite a possibilidade de a qualquer momento poder exonerar “arbitrariamente” membros da administração, desde que se reúna votos suficientes, e entende-se que tal poderá conduzir a uma enorme incerteza e instabilidade na administração do condomínio, sendo um factor contribuidor do aparecimento da situação de dupla administração. O proponente acrescentou que a mesma preocupação também foi manifestada por alguns dos membros nas reuniões do Conselho Consultivo da

²²⁰ N.º 2 do artigo 38.º da versão final.



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

Reforma Jurídica.

Assim sendo, na versão alterada, propõe-se que deverá ser nula²²¹ a deliberação que eleja uma nova administração sem que a administração que se encontra em funções tenha sido exonerada, e, no n.º 4 do artigo 39.º da versão final, foi introduzida a condição de haver “justa causa” para poderem ser exonerados os membros da administração por deliberação da assembleia geral do condomínio ou por decisão judicial. Considera-se “justa causa” quando se mostre que o membro da administração violou grave ou repetidamente os seus deveres, cometeu um crime no exercício das suas funções, ou demonstrou inaptidão para o exercício das suas funções.

Os factos que integraram a justa causa vinham exemplificados no n.º 5 do artigo 39.º da versão final.

Segundo o proponente, esta solução de exigir a justa causa para se poder exonerar um membro da administração vem na linha e tem as mesmas preocupações que as soluções contidas nos artigos 29.º, n.º 2, alínea 1), 33.º, n.º 2, alínea 1) e 34.º, n.º 1, alínea 5), da versão final.

A referida disposição pode dar estabilidade ao exercício do mandato da administração, permitindo que a administração o cumpra até ao fim se o estiver a exercer de forma adequada, e impedindo que um número reduzido de condóminos que tenha uma representatividade significativa mude a administração em função de interesses meramente pessoais.

Tendo em conta as considerações acima expostas, a versão alternativa veio regular de forma autónoma o regime da exoneração nos n.ºs 4 e 5 do artigo 39.º da versão final, onde se propõe que a exoneração passe a obedecer às mesmas condições, quer seja feita pela assembleia, quer seja decretada pelo tribunal através de uma decisão judicial.

²²¹ Alínea 5) do n.º 1 do artigo 34.º da versão final.



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

48.2.4. Na versão alternativa, o proponente sugeriu que o regime sobre a eleição dos suplentes, que constava no n.º 2 do artigo 42.º da versão original, passasse a ser regulamentado pelo n.º 2 do artigo 39.º da versão alternativa.

48.3. Duração do mandato

Vide artigo 40.^{o222} da versão final.

Para além da análise na parte da apreciação genérica do presente parecer sobre o regime inovador introduzido neste artigo²²³, durante a apreciação do mesmo, a Comissão apresentou ainda outras opiniões em relação a vários dos seus números.

Em comparação com o n.º 4 do artigo 1354.º do actual Código Civil, para evitar que haja um vazio em relação à administração, na proposta de lei acrescentaram-se vários números novos no que respeita ao mandato dos seus membros, com vista a garantir uma boa transição entre os membros do último e do próximo mandato, e a introduzir um novo regime obrigatório de suplentes.

No que se refere ao n.º 3 do artigo 45.º da versão inicial, depois de as partes terem trocado opiniões, o proponente, na parte final desta disposição, acrescentou um prazo para a continuidade no exercício de funções dos membros da administração cessante.

O n.º 3 do artigo 40.º da versão final prevê que:

“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”.

O proponente considerou que era excessivo exigir que os membros da administração se mantivessem em funções indefinidamente; no entanto, também considerou que a

²²² Artigo 45.º da versão inicial.

²²³ *Vide* ponto 17.3. da apreciação genérica deste parecer.



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

saída imediata, quando não há nova administração, pode ser muito penalizadora para os condóminos. Assim, propõe-se que os membros da administração cessante, caso não tenham sucessores, tenham de ficar em funções por um período até seis meses.

Para além disso, este período de tempo coincide com aquele que é exigido à empresa de administração, no artigo 19.º, n.º 1, alínea 7) (2) da versão final da proposta de lei sobre a actividade comercial de administração de condomínios. Como a empresa de administração tem de dar apoio aos membros da administração no exercício das suas funções (n.º 1 do artigo 49.º da versão final), faz sentido a fixação do mesmo período de tempo.

Quanto aos n.ºs 4 e 5 do artigo 45.º da versão inicial, na proposta de lei apenas se prevêm os mecanismos de resolução para os casos de morte, ausência e incapacidade permanente de membro da administração. Assim, alguns membros da Comissão levantaram algumas dúvidas: se algum membro não conseguir exercer as suas funções por razões temporárias e se com esta situação se tornar impossível reunir o *quorum* legalmente exigido, então, há qualquer proposta substituta? Por seu turno, como se distingue a impossibilidade temporária de exercer funções da incapacidade permanente?

Segundo a resposta do proponente, o n.º 4 do presente artigo prevê as situações em que é obrigatória a eleição de suplentes, mas não impede a eleição de suplentes noutras situações. É verdade que não há na proposta de lei uma definição sobre a impossibilidade temporária do exercício de funções, no entanto, há que existir um certo juízo para determinar se uma situação de natureza temporária passa a permanente. No Decreto-Lei n.º 40/95/M estabelecem-se alguns critérios mais concretos e práticos para se distinguir “incapacidade permanente” de “incapacidade temporária”, e “incapacidade absoluta” de “incapacidade parcial”.

No que respeita à questão referida, alguns membros da Comissão entendem que a proposta de lei só necessita de dar um enquadramento jurídico, e que cabe aos condóminos a decisão própria sobre os respectivos detalhes.



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

Além do exposto anteriormente, no n.º 4 da versão final acrescentou-se a exoneração como sendo mais uma situação que pode dar lugar à necessidade de substituir o membro da administração.

48.4. Reuniões

As reuniões das administrações estão previstas no artigo 41.^{o224} da versão final.

Este artigo corresponde ao n.º 2 do artigo 1354.^o do Código Civil.

Em relação às novas disposições introduzidas na proposta de lei no âmbito do funcionamento das reuniões da administração, estas já foram discutidas no ponto 17.4. da parte genérica deste parecer.

Ao nível da estrutura e das expressões do artigo 43.^o da versão inicial, o proponente alterou a ordenação original das alíneas 2) e 4), com vista a haver uma uniformização com o n.º 4 do artigo 63.^o (da versão final).

De acordo com as opiniões da Comissão, o proponente, nas alíneas 3) e 4) da versão alternativa, alterou o termo “maioria” para “mais de metade”.

48.5. Actas e publicidade das decisões

Vide artigo 42.^{o225} da versão final.

Sobre a epígrafe do presente artigo, houve opiniões que apontaram o seguinte: a epígrafe em chinês permite duas interpretações – pode entender-se só por publicidade das decisões, ou pode interpretar-se como a publicidade das decisões e também das actas; mas na redacção em português apenas se pode interpretar no primeiro sentido.

²²⁴ Artigo 43.^o da versão inicial.

²²⁵ Artigo 44.^o da versão inicial.



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

Quanto a isto, o proponente esclareceu que a publicidade se referia a ambos os aspectos. Porém, não foi introduzido na versão alternativa o respectivo ajustamento.

Em relação à alínea 4) do n.º 1 do artigo 44.º da versão inicial, houve membros da Comissão que indicaram que, como o seu n.º 2 previa que as actas fossem afixadas no prazo de dez dias, se, numa reunião, alguns membros da administração não conseguissem assinar, atempadamente, as actas, nesta situação, parecia não haver na proposta de lei um mecanismo de sanção.

Para o efeito, sugeriu-se que se podia ter em conta a forma de tratamento de algumas associações, isto é, permitia-se a assinatura posteriormente, na reunião seguinte, para ratificar as respectivas actas.

Houve ainda membros da Comissão que, tendo em conta a forma de tratamento de algumas comissões consultivas, sugeriram que as actas fossem feitas de imediato na reunião e se exigisse aos membros da administração a assinatura para efeitos de confirmação, antes de se irem embora. No caso de embargos, permitia-se a respectiva sanção no prazo de uma semana.

Segundo o proponente, normalmente, a assinatura é feita na reunião em causa. Como é pequeno o número dos membros da administração, se os respectivos membros comparecerem às reuniões, assinam imediatamente as actas após a reunião. Mas não se exclui que a assinatura seja feita pelos membros através da circulação das actas.

Quanto ao n.º 2 do mesmo artigo, houve membros da Comissão que deram atenção à garantia do direito de informação por parte dos proprietários, tendo entendido que a disponibilização dos documentos traduzidos era importante.

Para o efeito, o proponente esclareceu que a regra sobre a disponibilização de documentos traduzidos era apenas uma proposta, e a sua falta não resulta em qualquer consequência jurídica negativa.



Por seu turno, as actas não devem estar expostas, para não serem danificadas, destruídas ou desaparecerem. Portanto, sugeriu-se alterar, na versão alternativa, para a afixação da cópia das actas.

Em relação à redacção deste número, alguns membros da Comissão indicaram que, na versão chinesa, o termo “儘可能” deve ser corrigido para “盡可能”.

48.6. Funções

Vide artigo 43.º da versão final.

O conteúdo deste artigo estava previsto no artigo 47.º da versão inicial e tem como fonte o artigo 1357.º do actual Código Civil.

Em comparação com a alínea 2) do n.º 1 do artigo 1357.º do Código Civil, na alínea 2) do n.º 1 deste artigo alterou-se o termo “orçamento das receitas e despesas”, previsto no Código Civil, para “orçamento das despesas”.

Alguns membros da Comissão indicaram que, neste momento, muitos condomínios têm receitas, tais como as resultantes de reclamos instalados na fachada ou no terraço de um edifício, por isso, o orçamento das receitas é também importante.

Quanto a esta questão, houve membros da Comissão que entenderam que a respectiva redacção podia ser simplificada para “orçamento”, que abrangia as receitas e despesas.

O proponente concordou com o ajustamento da referida redacção, tendo explicado que o orçamento das despesas previsto na alínea 2) abrange também as receitas e despesas, e que, para exercer as funções previstas na alínea 3), o orçamento deve também incluir a parte das receitas.



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

Por isso, foi ajustada a alínea 2) da versão final, que passa a ser:

“Elaborar e apresentar as contas respeitantes ao último ano e o orçamento a vigorar durante o ano em curso”.

Houve ainda membros da Comissão que pretenderam que o proponente explicasse, em relação à alínea 12) do n.º 1 da versão inicial: que regras estão incluídas nas “regras respeitantes à segurança de pessoas e bens”? E, quando houver danos respeitantes à segurança de pessoas e bens, quem vai assumir as respectivas responsabilidades?

Segundo a resposta do proponente, uma das funções da administração é garantir o usufruto seguro do edifício, incluindo a segurança de pessoas e bens. As regras referidas são principalmente regras de segurança, estabelecidas através da aprovação interna da assembleia geral do condomínio, tais como o uso de elevador. E, no âmbito da assunção de responsabilidades, caso seja confirmado quem é o responsável, responde este; caso não seja confirmado, é possível que sejam os proprietários do edifício a responder solidariamente.

Por seu turno, o proponente acrescentou, na versão alternativa, a alínea 9)²²⁶ do n.º 1, com vista a haver uma coordenação com a alteração da alínea 1) do n.º 1 do artigo 18.^{o227} da versão inicial.

Na versão alternativa, constando agora do rol de funções atribuídas à administração a prática de actos de reparação indispensáveis e urgentes às partes comuns, e não existindo artigo a sujeitar estes actos a deliberação, parte-se do princípio que a administração pode fazê-los sem necessidade de autorização prévia, tendo a assembleia apenas de aprovar as despesas a suportar pelo fundo comum de reserva.

²²⁶ Alínea 9) do n.º 1 artigo 43.º da versão alternativa: “Praticar os actos de reparação indispensáveis e urgentes às partes comuns”;

²²⁷ Artigo 15.º da versão alternativa.



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

O proponente acrescentou, no n.º 2, “sem prejuízo do disposto no artigo 49.º”, porque, não havendo membros da administração em funções, a assembleia geral do condomínio pode também optar por contratar sociedade comercial ou empresário individual que preste serviços de administração de edifícios, com a finalidade de realizar determinadas tarefas de administração.

48.7. Actos praticados em representação dos condóminos

Trata-se do artigo 44.º²²⁸ da versão final.

Estabelecendo uma comparação com o Código Civil, o presente artigo é uma nova disposição.

Para além das referências²²⁹ que constam na parte da apreciação na generalidade do presente parecer, relativamente à regulamentação inovadora introduzida pelo presente artigo, a Comissão manifestou ainda, no decorrer da apreciação do mesmo, outras opiniões meticulosas sobre outros conteúdos deste artigo.

Os poderes previstos nas alíneas 2) e 3) do n.º 1 do artigo 48.º da versão inicial, respeitantes à celebração de contratos de trabalho e à celebração de contratos de aquisição de bens, não foram previstos no artigo 47.º (versão inicial) da proposta de lei, aliás, não fazem parte das funções da administração. Entretanto, tais matérias não foram também expressamente previstas no artigo 27.º da versão inicial (competências da assembleia geral do condomínio). Pelo exposto, a Comissão e o proponente analisaram: será que este artigo pretende atribuir à administração, directamente, a execução dos referidos poderes? E por que razão se ultrapassa a assembleia geral do condomínio?

Por seu turno, no tocante ao poder de celebração de contratos de prestação de serviços, previsto na alínea 3) do n.º 1, ambas as partes analisaram: será que também compete à

²²⁸ Artigo 48.º da versão inicial.

²²⁹ Vide ponto 17.5. da parte da apreciação na generalidade do presente parecer.



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

assembleia geral do condomínio o referido poder, incluindo o poder de celebração de contrato de prestação de serviços de administração de edifícios previsto na alínea 19) do artigo 27.º (versão inicial)?

Em resposta, o proponente afirmou: os actos praticados pela administração, nos termos deste artigo, são actos diários de administração, por exemplo, no caso de avaria do fecho da porta do edifício, ar condicionado ou elevador, é necessário exigir reparação ou substituição de peças. A administração tem poder para exercer estes actos diários de administração, sendo isto também da sua responsabilidade. Contudo, os actos exercidos devem ser dentro do enquadramento fixado pela assembleia geral do condomínio. No caso de se tratar de assuntos muito relevantes, por exemplo, a selecção da empresa para prestação de serviços de administração, é então necessário, primeiro, o consentimento²³⁰ da assembleia geral do condomínio e, depois, a sua concretização e execução por parte da administração.

— Em relação aos esclarecimentos do proponente, houve quem sugerisse o aditamento de uma referência de excepção à alínea 3) do n.º 1, com vista a clarificar que a prévia autorização da assembleia geral do condomínio é indispensável para o efeito da celebração de contratos de prestação de serviços de administração do edifício.

A sugestão supramencionada não foi aceite pelo proponente.

Quanto ao n.º 2, houve um representante do Governo que afirmou, por várias vezes, que não era possível contratar mais pessoal para fazer face ao aumento de trabalho inerente a esta proposta de lei. Assim, diversos membros da Comissão procederam a uma discussão sobre o assunto.

Houve quem exortasse o proponente a resolver a referida questão antes da apresentação de uma nova versão, caso contrário, iria optar, apenas, pelo voto de abstenção sobre os artigos que carecessem de operacionalidade. Houve ainda quem entendesse que, como a referida política tinha sido alvo de discussão no Conselho

²³⁰ Artigo 49.º da versão final.



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

Executivo e de consentimento do Chefe do Executivo, assim, teoricamente, a questão da contratação de mais pessoal podia ser resolvida.

Quanto a isto, o proponente afirmou: quando a proposta de lei introduz um novo regime, há riscos, certamente, em particular, se os recursos forem suficientes para o efeito. Ao nível político, acrescentou ainda, os serviços envolvidos procederam já à discussão sobre a questão da distribuição de pessoal, e o enquadramento político geral deste artigo vai manter-se.

No que se refere a outros aspectos do presente artigo, na versão alternativa da proposta de lei, o proponente alterou, no texto em língua chinesa, a epígrafe deste artigo, passando de “代表分層建築物所有人作出的行為” para “代理分層建築物所有人作出的行為” (Actos praticados em representação dos condóminos).

No âmbito da redacção, devido à eliminação, na proposta de lei, da disposição sobre o fundo especial, foi também eliminada a respectiva referência na alínea 1) do n.º 1.

Para efeitos de simplificação, o proponente eliminou, no n.º 2, a referência “nos termos do n.º 2 do artigo anterior”.

48.8. Legitimidade

Trata-se do artigo 45.º da versão final.

A matéria da legitimidade processual da administração foi regulamentada pelo artigo 49.º da versão inicial. No fim, tal matéria passou a ser regulamentada pelo artigo 45.º da versão final, tendo sofrido ligeiros ajustamentos na redacção.

O teor deste artigo é, basicamente, correspondente ao previsto no artigo 1359.º do vigente Código Civil.

No enquadramento da presente proposta de lei, a administração, enquanto órgão de



natureza executiva, pode tornar-se no sujeito da relação jurídica na matéria civil, por exemplo, em cumprimento da deliberação da assembleia geral do condomínio pode celebrar, com um empresário comercial, contrato de prestação de serviços de administração do condomínio. Para além disso, prevê-se ainda na proposta de lei que a administração pode tornar-se, em nome próprio, no sujeito das acções envolvendo as partes comuns, salvaguardando, em representação dos condóminos, os direitos e interesses das partes comuns.

No âmbito das acções acima referidas, a administração tem legitimidade para agir em juízo. Para além disso, a mesma tem ainda legitimidade para ser demandada nas acções (n.ºs 1 e 2 do artigo 45.º da versão final da proposta de lei).

48.9. Direito de inspecção e suprimento da autorização do condómino

Trata-se do artigo 46.^{o231} da versão final da proposta de lei.

Em relação ao disposto no n.º 4 do artigo 50.º da versão inicial, houve quem na Comissão se preocupasse com o eventual surgimento de obstáculos no futuro, aquando da concretização e aplicação do artigo. Por exemplo, o condómino da fracção autónoma concorda, tendo em conta o seu horário de trabalho, com a realização de obras ao domingo, mas, nos termos da lei relativa à prevenção e controlo do ruído ambiental²³², é proibida a perfuração de paredes aos domingos, o que resulta, no fim, na impossibilidade da realização das obras.

Contudo, houve quem entendesse que a redacção deste n.º 4 já é suficientemente clara. Nos termos deste número, ambas as partes devem entrar em acordo quanto à data da execução das obras e período do dia. Aquando da escolha desta data, é necessário tomar em conta os factores de influência que constam na lei relativa à prevenção e controlo do ruído ambiental.

²³¹ Artigo 50.º da versão inicial.

²³² Vide Lei n.º 8/2014.



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

Quanto a isto, o proponente entendeu que uma regulamentação excessivamente concreta poria em causa a operacionalidade flexível do articulado.

No processo de apreciação deste artigo, houve quem na Comissão prestasse atenção à questão das infiltrações de água nos edifícios, desejando que o proponente indicasse quais as matérias inovadoras introduzidas na proposta de lei, no âmbito de entrada na fracção autónoma para fins de inspecção e de reparação. Particularizando, há instalações (por exemplo, esgotos, condutas de água doce, etc.) que integram as partes comuns e se encontram dentro de determinada fracção autónoma. Tendo recorrido a aparelhos científicos para avaliar a situação, verifica-se que as condutas que estão a originar infiltrações de água se encontram, precisamente, dentro da fracção autónoma. Nestas circunstâncias, será possível exigir ao proprietário que colabore e abra a porta?

Em resposta, o proponente afirmou: o direito de inspecção previsto no presente artigo diz respeito, meramente, às partes comuns da construção, não incluindo a própria fracção autónoma.

Ademais, a proposta de lei não apresentou resolução quanto à questão das infiltrações de água nos edifícios. No futuro, é possível que tal questão seja resolvida por via da revisão do Código de Processo Civil ou da produção de lei avulsa, para efeitos da definição do processo sumário de requerimento da autorização.

No tocante à resposta do proponente, o mesmo membro da Comissão que tinha colocado a questão referiu: as infiltrações de água nos edifícios e a entrada na fracção autónoma para fins de inspecção são questões de nível profundo no seio da administração do condomínio, uma matéria à qual a população presta muita atenção. O mesmo lamentou que a proposta de lei não contribua para uma resolução, apesar de o Governo conhecer, há muito tempo, a existência da referida questão. Levantou-se a dúvida em relação ao Governo não conseguir pôr em prática o seguinte: preocupar-se com aquilo que de facto preocupa a população.

O proponente sublinhou: “a entrada na fracção autónoma para fins de inspecção” não



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

se limita à questão das infiltrações de água, estando, de facto, estreitamente relacionada com uma séria de questões, por exemplo, de segurança pública do edifício, de pensões ilegais, de saúde pública, de inquérito nos crimes, etc. Com vista a entrar na fracção autónoma para fins de inspecção, a polícia precisa de se sujeitar a um conjunto de processos rigorosos. Numa outra perspectiva, esta limitação do poder público decorre, de facto, da protecção dos direitos fundamentais dos residentes, ao nível habitacional.

Quanto a isto, houve quem na Comissão concordasse com as explicações dadas pelo proponente, e apontasse: não se deve tocar nas garantias relativas ao direito à habitação privada. O mesmo não concordou com o seguinte: que, por causa de uma minoria de pessoas afectadas pelas infiltrações de água, seja necessário sacrificar o direito da maioria das pessoas.

Por seu turno, no âmbito da habitação económica, houve um representante do Governo que afirmou: no caso da necessidade de entrar na fracção autónoma para fins de inspecção ou reparação, é necessário também obter o consentimento do proprietário da fracção autónoma envolvida. Em relação ao eventual desconhecimento do proprietário, situação esta que pode acontecer na realidade, afirmou-se que a situação da habitação económica é melhor do que a dos edifícios privados. Isto deve-se à competência de fiscalização, atribuída ao Instituto de Habitação, das partes comuns da habitação económica, e ao facto de os diversos moradores terem, relativamente, maior vontade de permitir a entrada na habitação por parte do pessoal do Instituto de Habitação.

Houve quem chamasse a atenção para: é necessário distinguir duas situações inerentes à necessidade de entrada na fracção autónoma para fins de inspecção, ou por interesse privado (meramente entre as fracções autónomas), ou por interesse público. O presente artigo diz respeito à última situação. O mesmo acrescentou ainda: a entrada na fracção autónoma para fins de inspecção e realização de obras provoca a ocupação de espaço na fracção autónoma em causa, e até pode resultar em prejuízos do seu perfil original. Quem vai ser responsável pelos prejuízos daí decorridos, parece que a



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

proposta de lei não responde esta questão.

Em resposta, o proponente afirmou: devido à ocupação por outrem do espaço da fracção autónoma, o proprietário fica impedido de fazer o seu aproveitamento rotineiro durante várias horas. Ora, esta situação deve fazer parte da relação geral de vizinhança. Como uma limitação razoável é aceitável, não se vai considerar a definição de qualquer indemnização para o assunto. No caso de se registarem prejuízos na fracção autónoma, decorrentes da realização das obras, esta situação vai ser tratada nos termos do princípio geral do Direito, isto é, a parte executadora das obras tem a obrigação de proceder à recuperação da situação, devendo responsabilizar-se pelos custos daí gerados. O mesmo acrescentou ainda: as referidas obras devem ser realizadas num prazo mínimo, com a geração mínima de prejuízos.

Houve quem na Comissão apontasse: nalgumas situações é difícil assegurar o ónus da prova, entendendo-se que é necessário clarificar as despesas das obras, e quem vai responsabilizar-se perante eventuais prejuízos na fracção autónoma envolvida. Por exemplo, verificou-se o uso de desentupidor do esgoto em certa fracção autónoma. Embora tal produto não seja proibido por lei, o seu uso excessivo pode resultar em prejuízos nas condutas e até em infiltrações de água. Deve prestar-se atenção ao eventual impacto provocado na fracção autónoma directamente por baixo.

Segundo as explicações do proponente, a situação é resolvida nos termos do princípio geral do Direito, não sendo necessário prevê-la, expressamente, na proposta de lei. Se as obras forem realizadas por interesse público, as suas despesas devem ser pagas pelo fundo comum de reparação do edifício. Se as obras forem realizadas por interesse privado, os seus encargos devem ser assumidos pelo respectivo proprietário do condomínio.

Quanto à estrutura da redacção deste artigo, o n.º 2 da versão inicial passou a ser o n.º 4, visto que na versão inicial foram previstas as condições para a realização de obras, mas não se previu que a inspecção poderia ter por finalidade averiguar a necessidade de realização de obras.



Ao mesmo tempo, para que o articulado se torne mais claro, a redacção dos n.ºs 4 e 5 sofreu alterações, não envolvendo, entretanto, o teor destes números.

48.10. Obrigações dos membros da administração

Trata-se do artigo 47.^{o233} da versão final da proposta de lei.

Houve quem na Comissão atentasse: em relação às dívidas e à listagem das dívidas, previstas na alínea 2) do n.º 3 do artigo 54.º da versão inicial, será que isto abrange as dívidas eventualmente geradas?

Em resposta, o proponente afirmou: as dívidas ora previstas fazem parte de um conceito em sentido amplo. Para além de incluir os empréstimos bancários, inclui ainda as contas a pagar e a receber por terceiros.

Por seu turno, o proponente eliminou a alínea 3)²³⁴ do n.º 2 da 1.ª versão, uma vez que essa obrigação já consta do n.º 3 do artigo 40.º da versão final.

Aditou-se ao n.º 3 a expressão “quando for o caso”, porque, em situações em que um membro da administração cessa funções mas permanecem em funções outros membros, várias das alíneas não vão ser postas em prática nem ser aplicáveis.

48.11. Recurso dos actos da administração para a assembleia geral

Trata-se do artigo 48.º da versão final da proposta de lei.

O teor respeitante à presente disposição foi inicialmente regulamentado pelo artigo 51.º da versão inicial.

²³³ Artigo 54.º da versão inicial.

²³⁴ “Continuar a exercer as suas funções até que seja eleito ou nomeado o membro da administração que lhe sucede, excepto se foi exonerado, deixou de ser condómino ou deixou de lhe ser aplicável o disposto no artigo 6.º.”



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

Estabelecendo uma comparação com a alínea 4) do artigo 4.º da proposta de lei, parece que este artigo pretende alargar o âmbito, ao nível do sujeito com legitimidade de requerer recurso, aditando-se assim ao articulado “por outro titular de interesse pessoal, directo e legítimo”.

De acordo com as explicações do proponente, o artigo 4.º regulamenta apenas os direitos do proprietário da fracção autónoma. Entretanto, o sujeito com legitimidade de apresentar recurso não se limita ao referido proprietário. O Direito Processual Civil serviu já como referência para a redacção daquele artigo, segundo o qual, estão ainda incluídas as empresas da administração ou outros prestadores de serviços, que podem tornar-se em interessados dos litígios.

Considerou-se que a regulamentação da 1.ª versão da proposta de lei era demasiado ampla, quer quanto aos actos da administração susceptíveis à apresentação de recursos, quer na forma da apresentação dos recursos.

Assim, propôs-se, por um lado, prever expressamente que o recurso dos actos da administração para a assembleia geral diz respeito aos actos próprios da administração e aos actos praticados pela administração na execução das deliberações da assembleia geral do condomínio.

Por outro lado, propôs-se que o condómino ou o titular de interesse pessoal, directo e legítimo, não pode convocar, sozinho, uma reunião da assembleia geral, para evitar situações de abuso ou recursos com má-fé, o que, por seu turno, podia resultar na convocação sucessiva de reuniões da assembleia geral.

Assim, quem pretenda recorrer terá de requerer à administração para que o respectivo assunto seja agendado na ordem de trabalhos da reunião seguinte da assembleia geral do condomínio, com vista a proceder à devida discussão. Recebido o requerimento, a administração, por sua vez, fica obrigada a incluir o assunto na ordem de trabalhos da reunião seguinte da assembleia geral do condomínio. Considerados os interesses



envolvidos, pode-se ainda convocar, nos termos do n.º 4 do artigo 23.º da versão alternativa, uma reunião da assembleia geral do condomínio para efeitos de uma discussão específica (n.º 3 do artigo 48.º da versão alternativa).

Isto implica que, aquando da consideração do objecto do recurso, se a administração entender que a discussão em questão se reveste de natureza urgente, e que deve tomar a deliberação antes da próxima reunião ordinária, sob pena de poder vir a causar prejuízos ao condómino, ao condomínio ou a terceiros, pode também convocar a reunião da assembleia geral do condomínio para uma discussão específica sobre o acto alvo de recurso.

Ao mesmo tempo, o recorrente pode também convocar, nos termos do n.º 4 do artigo 23.º da versão alternativa, uma reunião da assembleia geral do condomínio. Contudo, para efeitos de apresentação de recurso, o recorrente deve representar um décimo do valor total do condomínio, ou conseguir reunir a mesma percentagem de condóminos.

Relativamente aos fundamentos do recurso, o condómino pode recorrer quando sentir que os seus interesses ou os interesses do condomínio foram lesados ou podem vir a ser lesados com o acto da administração. Por sua vez, o terceiro pode recorrer quando tenha interesse pessoal, directo e legítimo, em recorrer.

Na versão alternativa, a epígrafe do presente artigo sofreu alteração, passando de “Recurso dos actos da administração” para “Recurso dos actos da administração para a assembleia geral”.

49. Prestação de serviços de administração de condomínios

Na versão inicial da proposta de lei, o artigo 52.º (Contrato de prestação de serviços) e o artigo 53.º (Entidade de administração escolhida pelo promotor do empreendimento) constam na Secção II (Administração) do Capítulo IV (Regime de administração simples). Posteriormente, considerando que a entidade prestadora de serviços de administração não é a administração, entendeu-se, então, que não é adequado inserir,



na secção da administração, o articulado relativo à regulamentação da entidade prestadora de serviços de administração.

Assim sendo, o proponente procedeu a uma nova sistematização da estrutura global da proposta de lei, criando uma subsecção, composta por dois artigos, para regulamentar, especificamente, a entidade prestadora de serviços de administração, sob a epígrafe de “Prestação de serviços de administração de condomínios”. Concretamente, tal matéria é regulamentada pela Subsecção III da Secção II (Administração do condomínio) do Capítulo II (Regime de administração simples), isto é, os artigos 49.º e 50.º, cujas epígrafes são, respectivamente, “Contrato celebrado com empresário comercial” e “Entidade de administração escolhida pelo promotor do empreendimento”.

49.1. Contrato celebrado com empresário comercial

Trata-se do artigo 49.^{o235} da versão final.

49.1.1. Sob o vigente regime, a “administração por terceiro” é regulamentada pelo artigo 1356.º do Código Civil²³⁶.

No artigo 52.º da versão inicial da proposta de lei, a epígrafe era “Contrato de prestação de serviços”.

Prevê-se, no n.º 1 da versão inicial, que “[a] assembleia geral do condomínio pode deliberar a contratação de sociedade comercial ou de empresário individual que presta serviços de administração de edifícios,...”. Tal previsão suscitou a atenção de certos membros da Comissão: será que a proposta de lei pretende eliminar a possibilidade de permitir que pessoas singulares prestem serviços de limpeza ou segurança?

²³⁵ Artigo 52.º da versão inicial.

²³⁶ O artigo 1356.º do Código Civil prevê que:

1. Os termos do exercício da administração do condomínio por terceiro devem constar de contrato de prestação de serviços reduzido a escrito.
2. É nula qualquer cláusula constante do contrato de prestação de serviços que dê à entidade administradora direito a qualquer compensação para o caso de não renovação do contrato, ou cláusula semelhante.



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

Houve quem na Comissão entendesse: esta situação é muito comum em Macau. Em particular, nos edifícios antigos é geral contratar-se, apenas, indivíduos²³⁷ para prestação de serviços de limpeza e segurança das partes comuns do condomínio, e tais indivíduos não têm qualificação como empresário comercial. Por uma questão de custos, é raro contratar-se uma empresa profissional de administração.

Atendendo, também, à redacção do n.º 1 da versão inicial, houve quem questionasse: será que é necessário contratar empresas ou empresários individuais quando tiver sido constituída a assembleia geral do condomínio? No caso da falta da assembleia geral do condomínio, será que podem ser contratadas pessoas singulares? Entendeu-se que tal lógica era irracional.

Ouvidas as opiniões da Comissão, o proponente explicou: a proposta de lei não pretende eliminar a possibilidade de permitir que pessoas singulares prestem serviços de limpeza e segurança, e que se possa celebrar contratos de prestação de serviços nos termos da alínea 3)²³⁸ do n.º 1 do artigo 48.º da versão inicial da proposta de lei. O presente artigo limita-se a regulamentar, especificamente, os serviços de administração de condomínio prestados por “empresário comercial”, sendo, em particular, necessário articular-se com a proposta de lei intitulada “Lei da actividade comercial de administração de condomínios”, em curso de apreciação na Assembleia Legislativa.

O proponente sublinhou: independentemente de serem condomínios com muitos andares ou condomínios com poucos andares, e independentemente de existir ou não assembleia geral do condomínio, a lógica é a mesma. Não se afasta a possibilidade de contratação de pessoas singulares.

Para clarificar a intenção legislativa, o proponente alterou a epígrafe do artigo 49.º da versão final para “Contrato celebrado com empresário comercial”. Contudo, o mesmo

²³⁷ Pode ser o proprietário da fracção autónoma ou o terceiro.

²³⁸ Isto é, a alínea 3) do n.º 1 do artigo 44.º da versão final.



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

não aceitou as sugestões da Comissão, isto é, a integração no n.º 1 da referência relativa à possibilidade de contratação de “pessoas singulares”.

Naquela versão, com vista à articulação com a proposta de lei intitulada “Lei da actividade comercial de administração de condomínios”, o proponente introduziu, ainda, ajustamentos na redacção do n.º 1, como o seguinte:

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

49.1.2. No tocante ao artigo 52.º da versão inicial, o teor do n.º 3 também suscitou a atenção da Comissão.

O número em questão prevê que o contrato de prestação de serviços de administração do condomínio deve ser celebrado por escrito. Para além disso, foi sugerido que a validade do contrato dependia da inclusão, como sua parte integrante, da acta da reunião da assembleia geral do condomínio que tinha deliberado a respectiva celebração.

Quanto a isto, prevê-se também, no vigente Código Civil²³⁹, que o contrato de prestação de serviços de administração do condomínio está sujeito à forma escrita.

Foi previsto, na versão inicial da proposta de lei intitulada Lei da actividade comercial de administração de condomínios²⁴⁰, em curso de apreciação na Assembleia Legislativa, que “o contrato de administração de condomínio está sujeito à forma escrita”. Posteriormente, considerando que a forma e o teor do contrato de natureza privada devem ser regulamentados pelo Código Civil e pela disposição geral da presente proposta de lei, para evitar repetições ou conflitos entre diferentes leis, optou-se, no fim, por eliminar, na versão alternativa daquela proposta de lei, a

²³⁹ Vide Artigo 1356.º do Código Civil.

²⁴⁰ Vide Artigo 18.º da versão inicial da proposta de lei intitulada Lei da actividade comercial de administração de condomínios.



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

regulamentação respeitante à forma e ao teor do respectivo contrato.

Segundo os esclarecimentos do proponente, a exigência da forma escrita do contrato deveu-se à consideração da natureza permanente dos serviços envolvidos e da complexidade dos conteúdos. A par disso, a maioria dos litígios envolvendo a administração de condomínio deve-se ao facto de o contrato celebrado entre a empresa de administração e os condóminos não estar na forma escrita. Entendeu-se, assim, que era mais adequado recorrer à forma escrita do que à forma oral.

Quanto à opção de sujeitar a validade do contrato à inclusão, como sua parte integrante, da acta da reunião, o proponente entendeu que, ouvidas as opiniões da Comissão, tal forma de tratamento era demasiado rigorosa e sugeriu a eliminação desta parte.

Quanto ao resto deste número, o proponente alterou apenas a forma de redacção, sem modificar os conteúdos, em particular, a ênfase da redacção vem incidir na forma do contrato, ao invés da validade ou invalidade do contrato.

Após os ajustamentos, o n.º 3 deste artigo prevê que:

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

49.1.3. No tocante ao n.º 4, prevê-se na versão inicial que, “[s]alvo estipulação do contrato em contrário, findo o prazo de duração estipulado, o contrato renova-se por períodos sucessivos de um ano, se qualquer das partes não tiver comunicado à outra parte, por escrito, a não renovação ou a denúncia do contrato”.

A última parte, “salvo estipulação em contrário”, visou permitir a ambas as partes contraentes o recurso às cláusulas contratuais para fixar um modelo de não renovação autónoma. Nas circunstâncias da falta de estipulação em contrário, se, findo o prazo



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

de duração estipulado, nenhuma parte tiver comunicado previamente, no prazo legal, à outra parte, presume-se então que os serviços foram satisfatórios e que o contrato vai ser renovado autonomamente por um ano.

Ademais, atendendo a que há doutrina que considera a não renovação como uma modalidade de denúncia, o proponente sugeriu escolher uma das duas expressões: ou “não renovação” ou “denúncia”. A sugestão de alteração na versão final contribui para evitar a ambiguidade dogmática.

49.1.4. Quanto à regulamentação inicial do n.º 5, após troca de opiniões entre ambas as partes, o proponente efectuou 3 alterações ao nível dos seus conteúdos.

1. A distinção dos sujeitos que pretendem cessar o contrato, com vista a fixar dois prazos diferentes de comunicação prévia:

— No caso da “assembleia geral do condomínio”, a comunicação prevista no número anterior deve ser feita com uma antecedência de, pelo menos, três meses, sobre o fim do prazo do contrato ou da sua renovação;

No caso do “prestador de serviços”, a comunicação deve ser feita com uma antecedência de, pelo menos, seis meses.

2. Prolongamento do prazo da comunicação prévia para cessação do contrato por parte do prestador de serviços. Propôs-se um prazo de seis meses.

3. Propôs-se a alteração de consequências inerentes ao incumprimento da comunicação prévia prevista. No caso do incumprimento da comunicação prevista (três ou seis meses), a data da cessação do contrato fica adiada até ao cumprimento do prazo da comunicação prévia, a contar da comunicação.

Estas duas últimas alterações têm como fundamento a articulação com a alínea 7) do n.º 1 do artigo 19.º da proposta de lei intitulada Lei da actividade comercial de



administração de condomínios.

49.1.5. A fonte do disposto no n.º 6 deste artigo é o n.º 2 do artigo 1356.º do vigente Código Civil. O proponente ajustou apenas a sua redacção e melhorou a redacção inicial deste número.

49.2. Entidade de administração escolhida pelo promotor do empreendimento

Trata-se do 50.^{o241} da versão final.

Tal como foi referido anteriormente, a “administração” é responsável pela execução dos trabalhos diários de administração do condomínio²⁴², entidade esta que é eleita e exonerada pela assembleia geral do condomínio²⁴³.

Porém, “até ao momento da eleição da primeira administração, o administrador de facto, normalmente uma empresa relacionada com o promotor do empreendimento assegura a administração do condomínio”²⁴⁴.

Quanto à questão do administrador de facto, um outro académico indica que, tendo em conta a prática, “como a maioria dos condomínios não convoca assembleia geral do condomínio, no que toca ao poder de administração do condomínio, é como se este ficasse nas mãos do ‘promotor do empreendimento do edifício’²⁴⁵”.

Ademais, “uma das características do regime de compra e venda dos imóveis em Macau (nomeadamente, condomínios) é a grande quantidade de transacções feitas em contratos de promessa e, após a transacção, o direito de propriedade não é transferido

²⁴¹ Artigo 53.º da versão inicial.

²⁴² Vide artigos 3.º e 43.º da versão final da proposta de lei.

²⁴³ Vide artigo 39.º da versão final da proposta de lei. Se a entidade de administração não for eleita pela assembleia do condomínio, a requerimento dos condóminos, o Tribunal nomeia a entidade de administração.

²⁴⁴ Vide Duarte Santos, “Tópicos para uma reforma do regime da propriedade horizontal em Macau”, Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, edição especial, n.º 29, página 194.

²⁴⁵ Vide Tong Io Cheng, “Questões jurídicas e problemas práticos do regime de administração de condomínio em Macau”, edição do “10.º Aniversário da Associação dos Estudantes da Faculdade de Direito da Universidade de Macau”, página 102.



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

por longo período de tempo. Nestas circunstâncias, mesmo que a maioria dos verdadeiros utentes pretenda gozar do poder de administração, também não o pode, uma vez que quem tem direito é o proprietário”²⁴⁶.

No Interior da China, aconteceram situações semelhantes ao referido. Porém, mais tarde, o problema em causa foi resolvido, através do “Judicial Interpretation by the Supreme People’s Court on Issues Concerning the Specific Application of Laws in the Trial of Cases Involving Disputes over Condominium Ownership of Buildings”²⁴⁷, esclarecendo o conceito de “condómino”, que abrange, claramente, o “promitente-adquirente em posse da fracção autónoma”.

A referida situação não é rara em Macau. Mesmo que o promitente-adquirente possua e use a fracção autónoma, como a escritura de compra e venda permanece sem ser assinada por vários anos, não é possível tratar das formalidades do registo predial. Portanto, a gestão das partes comuns do condomínio continua a caber à empresa de administração da fase inicial de administração predial, designada pelo promotor do empreendimento.

Esta situação de a empresa de administração ser escolhida pelo promotor do empreendimento faz com que não haja nenhuma interferência por parte do condómino, nem aquela obteve a concordância da assembleia do condomínio ou do seu órgão de administração. Como se trata de uma “forma imperativa” de designar, unilateralmente,

²⁴⁶ Vide Tong lo Cheng, “Questões jurídicas e problemas práticos do regime de condomínio em Macau”, edição do “10.º Aniversário da Associação dos Estudantes da Faculdade de Direito da Universidade de Macau”, páginas 102 e 103.

²⁴⁷ O Tribunal Supremo Popular da China promulgou, em 14 de Maio de 2009, o “Judicial Interpretation by the Supreme People’s Court on Issues Concerning the Specific Application of Laws in the Trial of Cases Involving Disputes over Condominium Ownership of Buildings”, tendo este entrado em vigor no dia 1 de Outubro de 2009. O seu artigo 1.º define que:

“A person who acquires the ownership of proprietary parts of a building through legal registration or in accordance with the provisions of Section 3, Chapter 2 of the Property Law of the People’s Republic of China (hereinafter referred to as the “Property Law”) shall be deemed as owner of the parts as is provided in Chapter 6 of the Property Law.

A person who legally acquires a proprietary part of a building on the basis of the civil act of commercial housing sales with the developer of the commercial housing, but is yet to make the registration of the ownership to the part, may be deemed as owner of the parts as is provided in Chapter 6 of the Property Law”.



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

a entidade de administração, muitas vezes isso deu origem a litígios^{248,249}.

No tocante à referida questão, a proposta de lei, por um lado, através do seu artigo 6.º, permite, em determinadas condições e âmbito, que o usufrutuário e o promitente-adquirente da fracção autónoma participem na administração do condomínio²⁵⁰.

Por outro lado, com vista a salvaguardar os interesses dos proprietários das fracções autónomas, a proposta de lei pretende, através deste artigo e em conjugação com os números 1 e 2 do artigo 23.^{º251} (da versão final), evitar que o promotor controle durante muito tempo o poder de administração do condomínio, bem como garantir que os respectivos trabalhos de administração assegurados pela entidade de administração designada pelo promotor do empreendimento (administrador de facto) posteriormente transitem, sem sobressaltos, para a própria administração do condomínio, ou que transitem para a entidade de prestação de serviços de administração predial contratada mediante a deliberação da assembleia geral do condomínio.

Pelo exposto, o artigo 53.º da versão inicial da proposta de lei definia o seguinte:

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

2. Se em reunião convocada, nos termos do n.º 1 do artigo 28.º, para eleição dos membros da administração, a assembleia geral do condomínio não os elegeu e

²⁴⁸ Vide, Fong Man Chong, “Manual de Regime Jurídico da Propriedade Horizontal”, CFJJ, 2011.

²⁴⁹ Vários académicos abordaram esta questão. Para além do texto referido no rodapé anterior, vide ainda Duarte Santos, “Tópicos para uma reforma do regime da propriedade horizontal em Macau”, Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, edição especial, n.º 29, páginas 194 e 195; Tong Io Cheng, “Questões jurídicas e problemas práticos do regime de administração de condomínio em Macau”, edição do “10.º Aniversário da Associação dos Estudantes da Faculdade de Direito da Universidade de Macau”, páginas 102 e 103.

²⁵⁰ Quanto aos direitos e deveres do usufrutuário e do promitente-adquirente, definidos pelo artigo 6.º, vide ponto 20 constante na apreciação genérica do presente parecer.

²⁵¹ Artigo 23.º da versão final, sobre convocação das reuniões.



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

também não deliberou a contratação de sociedade comercial ou de empresário individual que presta serviços de administração de edifícios, o contrato referido no número anterior continua a produzir efeitos até que se verifique uma das seguintes situações:

- 1) Início do exercício de funções por membros da administração que venham a ser eleitos noutra reunião da assembleia geral do condomínio ou que venham a ser nomeados pelo tribunal;
- 2) Deliberação, noutra reunião da assembleia geral do condomínio, de contratação de sociedade comercial ou de empresário individual que presta serviços de administração de edifícios.
3. Os membros da administração referidos no n.º 1 do artigo 46.º ou os prestadores de serviços contratados nos termos previstos no artigo 52.º substituem, no exercício de funções, a entidade de administração de edifícios referida no n.º 1; a haver lugar a indemnização pela cessação do contrato com essa entidade só o promotor do empreendimento é responsável pela mesma”.

Porém, quanto aos n.ºs 1 e 2, a Comissão discutiu com o proponente o problema da eficácia relativa do contrato. Em princípio, o contrato assinado entre o promotor e a entidade de administração produz apenas efeitos para as duas partes. Quanto à definição de o artigo regular que o contrato se estende a terceira parte, houve diferentes opiniões no seio da Comissão.

Ouvidas as opiniões da Comissão quanto aos dois referidos números, o proponente entendeu o seguinte:

- 1) Parece partir do pressuposto de que o contrato celebrado pelo promotor com a entidade de administração produz efeitos relativamente aos condóminos, quando, na verdade, produz apenas efeitos interpartes.



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

2) Parece legitimar a actividade da entidade de administração até ao momento em que esta deveria ter convocado a assembleia nos termos do artigo 28.^{o252} (na 1.^a versão da PL), quando, na realidade, a lei obriga a que exista desde o início um órgão executivo, designado de administração, eleito pela assembleia ou nomeado pelo tribunal. Quanto aos condóminos, a situação continua a mesma de antes (gestão de negócios, enriquecimento sem causa, contratos celebrados individualmente com a entidade de administração).

3) É difícil fazer corresponder a caducidade do contrato a um momento que, em termos práticos, não é de fácil determinação (o caso da alínea 2) do n.º 1 do artigo 28.º da 1.^a versão da proposta de lei, por exemplo).

Tendo em conta as considerações expostas, o proponente entendeu que aquela norma poderia suscitar várias dúvidas, bem como poderiam surgir mais situações de incerteza, portanto, foram introduzidas alterações significativas em relação ao artigo em apreço, sugerindo adoptar-se a redacção do n.º 2 do artigo 1355.º do Código Civil, apenas se regulando as matérias mais pertinentes. Quanto a outras questões ligadas à eficácia, estas podem ser resolvidas através do regime jurídico consagrado no Código Civil. Assim sendo, alterou-se o conteúdo do n.º 1 do presente artigo.

Para além disso, eliminou-se o n.º 2 do artigo 53.º da 1.^a versão da proposta de lei, uma vez que o novo n.º 1 já consegue resolver o problema que o original n.º 2 pretendia resolver. Aliás, o proponente entendeu que, de acordo com o respectivo regime de administração consagrado, a prestação dos serviços de administração de condomínio não deve ser assegurada por uma entidade que, supostamente, não deveria estar a exercer funções de administração no condomínio.

Após terem sido introduzidos ajustamentos pelo proponente, o artigo 50.º da versão alternativa passou a definir o seguinte:

“1. Os membros da administração eleitos pela assembleia geral do condomínio ou

²⁵² Artigo 23.º da versão final.



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

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”.

Na verdade, um regime semelhante a este já consta no artigo 1355.º do Código Civil (Eleição e exoneração).

O n.º 2 deste artigo define o seguinte:

— “No caso do n.º 1 do artigo 1344.º, a administração escolhida em assembleia substitui a que, eventualmente, o promotor do empreendimento haja escolhido; a haver lugar a indemnização pela revogação unilateral do contrato com a entidade administradora, só o promotor é responsável pela mesma”.

Quando ao n.º 1 da versão alternativa, houve quem se preocupasse com a possibilidade de a locução “bem como” aí empregue – “bem como o empresário comercial contratado... para prestar serviços de administração de condomínios” – causar o desentendimento de que é mesmo necessário contratar este tipo de empresário comercial. Quanto a isto, o proponente não introduziu qualquer ajustamento.

C. Regime de administração complexa

50. Direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração

Os direitos, as obrigações e os encargos dos condóminos quanto à administração sob o regime de administração complexa estão previstos nos artigos 51.º a 55.º, da Secção I, do Capítulo III, da versão final.



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

Handwritten notes and signatures in the top right corner.

Este capítulo e esta secção adoptam a mesma forma de sistematização seguida pelo Código Civil²⁵³.

O artigo 51.º (Remissão) corresponde ao artigo 1361.º do Código Civil, mas sofreu alterações ao nível da redacção, no sentido de clarificar que 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 52.º a 55.º determinam.

Handwritten notes and signatures on the right side of the page.

Comparando com o Código Civil, o artigo 52.º é um artigo novo, que prevê que, para o 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”.

Handwritten notes and signatures on the right side of the page.

O artigo 53.º alterou parcialmente o disposto no artigo 1362.º do Código Civil. Segundo o n.º 1 deste artigo, “os encargos do condomínio são repartidos entre todos os condóminos do condomínio ou entre os condóminos do subcondomínio consoante se relacionem com competências dos órgãos próprios de todo o condomínio ou órgãos próprios do subcondomínio”. Assim, o n.º 1 do artigo 53.º passou a dispor que “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”. Quanto a esta alteração, pode-se consultar também, por exemplo, o n.º 3 do artigo 56.º, e as alíneas 2) e 3) do artigo 57.º, tudo da versão final.

A primeira parte do artigo 54.º corresponde ao artigo 1363.º do Código Civil, e a segunda parte daquele artigo, isto é, “com conta bancária específica para cada fundo”,

²⁵³ Vide ponto 12 da parte “Apreciação na generalidade” deste parecer.



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

foi aditada tendo em conta o conteúdo inovador do regime previsto no artigo 10.º.

O artigo 55.º estatui o regulamento do subcondomínio. Estabelecendo uma comparação com o artigo 1364.º do Código Civil, a proposta de lei alterou, principalmente, o objecto e o âmbito do regulamento do subcondomínio, assim como as regras de aplicação em caso de conflitos entre este e o regulamento do condomínio.

O regulamento do subcondomínio estava previsto nos artigos 23.º e 24.º da versão inicial.

Os n.ºs 1 e 3 do artigo 23.º da versão inicial foram eliminados na versão final por motivos técnicos, passando-se, assim, a aplicar as alíneas 3) e 5) do n.º 2 do artigo 56.º da versão final, isto é, compete a cada subcondomínio aprovar e alterar o regulamento do próprio subcondomínio, assim como aprovar modificações ao título constitutivo que dizem respeito unicamente a esse subcondomínio e não interferem com os legítimos interesses dos condóminos dos restantes subcondomínios.

Em relação ao n.º 2 do artigo 23.º e aos n.ºs 1 e 2 do artigo 24.º da versão inicial, a Comissão chegou a discutir o âmbito do regulamento de subcondomínio, isto é, segue-se o n.º 2 do artigo 23.º, que previa “com um objecto e âmbito de aplicação limitado às fracções autónomas e partes comuns desse subcondomínio”, ou o n.º 2 do artigo 24.º, que dispunha que “limitem o seu âmbito às partes comuns desse subcondomínio”.

Quanto a isto, o proponente admitiu que houve uma falta de uniformização nas expressões utilizadas nos artigos em causa. Contudo, no que toca à questão de se o âmbito de aplicação do regulamento deve abranger as fracções autónomas, segundo o proponente, na prática, às vezes é bastante difícil distinguir se o regulamento é aplicável apenas às partes comuns ou é também aplicável às fracções autónomas. Por exemplo, se foi fixada uma norma que proíbe a criação de cães, então, como é proibido que os cães passem pelas partes comuns, isto significa que não vão existir cães criados dentro das fracções autónomas.



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

De qualquer maneira, o proponente optou por prever no n.º 1 do artigo 55.º da versão final que, “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 limitados às partes comuns desse subcondomínio”, e transpôs a segunda parte do n.º 2 do artigo 23.º da versão inicial para o n.º 3 do artigo 55.º da versão final.

Quanto ao n.º 4 do artigo 24.º da versão inicial, a Comissão pediu esclarecimentos ao proponente.

Segundo o proponente, o regulamento de um condomínio pode implicar todas as partes comuns, incluindo as do subcondomínio, e o regulamento de um subcondomínio pode definir regras especiais para as partes comuns desse subcondomínio e, se houver conflitos entre os dois regulamentos, prevalece a norma do regulamento do subcondomínio. Por exemplo, o regulamento do condomínio proíbe a criação de cães, mas o do subcondomínio permite-a, então, neste caso, prevalece este último.

Contudo, os Serviços de Obras Públicas também alertaram para o seguinte: o âmbito concreto de aplicação do regulamento pode variar atendendo à particularidade do próprio edifício, sendo assim difícil ajuizá-lo sob aspecto abstracto, portanto, na prática, após a delimitação dos subcondomínios, estes serviços têm ainda de confirmar se esta delimitação corresponde às características do edifício.

No n.º 2 do artigo 55.º da versão final, o proponente manteve basicamente o disposto na al. 1) do n.º 4 do artigo 24.º da versão inicial.

Uma vez que as disposições em causa alteraram o n.º 2 do artigo 1364.º do Código Civil, isto é, “é nula qualquer disposição constante do regulamento do subcondomínio que infrinja normas imperativas do regulamento geral do condomínio, salvo se estas interferirem com competências próprias dos órgãos do subcondomínio”, a Comissão



entende que isto pode ser revisto depois da aplicação destes artigos por certo período.

51. Assembleias

51.1. Competências da assembleia do subcondomínio

O artigo 56.º da versão inicial corresponde ao artigo 1367.º do Código Civil, só que o conteúdo deste último é mais detalhado.

Quanto ao n.º 1, alguns membros da Comissão alertaram que o âmbito deste número não é o mesmo do n.º 1 do artigo 24.º, especialmente, neste número nada se refere sobre os elementos de segurança.

O proponente referiu que, se fosse problema de coerência entre artigos, podiam ser introduzidos ajustamentos.

Quanto à parte do proémio do n.º 2, houve quem entendesse que o âmbito do n.º 2 e do n.º 1 não é o mesmo. O n.º 2 refere-se às partes comuns de subcondomínio, o que difere das partes comuns que fazem parte ou servem unicamente um subcondomínio, definidas pelo n.º 1.

Quanto à alínea 3) do n.º 2, atendendo a que o n.º 5 do artigo 16.º estipula já as limitações sobre as obras que constituem inovações, houve quem entendesse que se devia eliminar a expressão “interesses relevantes” constante nesta alínea.

Relativamente à alínea 4) do n.º 2, houve membros da Comissão a solicitar ao proponente que elencasse exemplos pertencentes à interferência com os legítimos interesses dos condóminos dos restantes subcondomínios.

Houve quem questionasse: como é que se faz a distinção entre interesses relevantes e legítimos interesses definidos pelas alíneas 3) e 4), respectivamente, ambas do n.º 2? Além disso, como envolve a divisão entre a assembleia do subcondomínio e a



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

Handwritten notes and signatures in the top right corner.

assembleia geral do condomínio, será que a determinação de interesses relevantes e de legítimos interesses não deve caber à assembleia do subcondomínio?

O proponente afirmou que o âmbito dos legítimos interesses abrange todos os direitos e interesses protegidos por lei. Em geral, pode haver limitações necessárias num âmbito razoável, mas, se as obras afectam gravemente os interesses em causa, então, são considerados como interesses relevantes. Os interesses relevantes são o processo quantitativo dos legítimos interesses, e dividem-se em relevantes e não relevantes.

Handwritten notes and signatures on the right side of the page.

Quanto à alínea 5) do número 2, houve quem alertasse que o contrato referido nesta norma limita-se ao do artigo 52.º, ou seja, contrato de prestação de serviços.

No que diz respeito à alínea 6) do n.º 2:

■ Alguns membros perguntaram: quanto à questão de afectar ou não os interesses relevantes de todo o condomínio, não será adequado deixar a assembleia do subcondomínio decidir?

O proponente entende que em certas situações a assembleia do subcondomínio necessita de, em relação à segurança do prédio, tomar decisões e proceder a actos de conservação. Em erro, devem ser assumidas as correspondentes responsabilidades.

■ Houve quem alertasse que, na versão em língua chinesa desta alínea, é empregue o termo “須”, o que poderia suscitar dúvidas: afinal, a assembleia do subcondomínio tem mesmo este dever de executar actos de conservação ou é necessária a deliberação desta assembleia para se tomar uma decisão? Entendeu-se que não estava claro ao nível da lógica.

O proponente explicou que, embora tenha utilizado o termo “須”, trata-se de uma norma de natureza funcional, ou seja, atribui-se, em determinadas condições, uma qualidade, uma função à assembleia do subcondomínio para intervir, caso a assembleia geral não tenha efectuado actos de conservação. Porém, ao mesmo tempo,



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

trata-se também de uma exigência da assembleia do subcondomínio.

■ Alguns membros colocaram a questão: se a assembleia do subcondomínio efectuar actos de conservação no âmbito da deliberação das partes comuns de todo o condomínio, nestas circunstâncias, as despesas em causa são repartidas por todos os proprietários de todo o condomínio? De acordo com o n.º 3 do artigo 7.º, por quem os encargos são repartidos não depende de deliberação, mas, sim, a quem pertencem as partes comuns envolvidas (uma situação semelhante na alínea 3) do n.º 1 do artigo 57.º, em que a assembleia geral do condomínio delibera sobre as obras nas partes comuns de um subcondomínio e, depois, os encargos serão repartidos pelo subcondomínio).

Perante isto, o proponente respondeu que a intenção desta norma é evitar que não haja deliberação atempada sobre alguns assuntos ligados aos condomínios, prevenindo que a falta de actos de reparação afecte a segurança do prédio. Desde que a assembleia do subcondomínio delibere, nos termos dos procedimentos legítimos, mesmo que envolva parte comuns de todo o condomínio, esta deliberação tem efeitos vinculativos para os outros proprietários (sem ser os proprietários daquele subcondomínio).

Os membros da Comissão alertaram que, com este tipo de mecanismo que efectua, em primeiro lugar, actos de conservação de acordo com a deliberação do subcondomínio, e depois é que são repartidos os encargos pelos proprietários de todo o condomínio, é fácil que na prática apareça a situação de “não se aceitar as contas”. O proponente afirmou que a alínea 6) do n.º 2 define apenas os respectivos actos que a assembleia do subcondomínio tem competências para efectuar, mas as despesas são asseguradas pelo fundo comum de reserva de todo o condomínio. Quanto a esta resposta, alguns membros da Comissão entendem que, tendo em conta o artigo 10.º e a alínea 2) do n.º 2 do artigo 34.º, só com a deliberação da assembleia geral do condomínio é que se pode usar o dinheiro do fundo comum de reserva. No caso de não ser aprovada tal deliberação, continua a existir o problema do pagamento das despesas. Segundo a opinião da DSAJ, estas despesas são pagas nos termos das regras da gestão do respectivo fundo comum de reserva aprovadas pela assembleia geral do condomínio



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

(n.º 6 do artigo 10.º) e de acordo com a alínea 2) do n.º 1 do artigo 18.º, permitindo à administração do subcondomínio intervir nas partes comuns de todo o condomínio.

■ Alguns membros da Comissão perguntaram: como a alínea 6) do n.º 2 deste artigo envolve interesses relevantes de todo o condomínio, de que mecanismo de recurso se dispõe, no caso de haver litígios entre a divisão de competências entre as duas assembleias?

O proponente afirmou que, perante a deliberação em causa, pode ser invocado o processo de nulidade ou de anulabilidade. Mas, caso o problema não consiga ser resolvido, recorre-se, então, à via judicial. Se um outro subcondomínio entender que não estão envolvidos interesses relevantes ou não há urgência, entende-se que se trata de incompetência desta assembleia do subcondomínio e esta pode ser arguida nos termos dos procedimentos gerais de deliberação.

— Quanto a isto, alguns membros da Comissão indicaram que, na prática, os proprietários resolvem primeiro o problema do pagamento das despesas, ou seja, depois de haver dinheiro é que as obras são iniciadas, e é raro angariar fundos depois de se ter começado as obras, portanto, entendeu-se que é raro recorrer à via judicial.

■ Houve quem alertasse que o âmbito da alínea 6) não deve pertencer às “partes comuns de cada subcondomínio” definidas pelo n.º 2, mas, sim, às partes comuns de todo o condomínio.

Comparando com a alínea f) do artigo 1367.º do Código Civil, parece que o âmbito é alargado na alínea 7) do n.º 2 deste artigo. A expressão de “as demais competências que lhe sejam atribuídas por norma constante desta subsecção” passa a ser “as demais matérias previstas na lei, no título constitutivo da propriedade horizontal ou nos regulamentos”, e “interesses exclusivos” passa a “interesses relevantes”.

Após a referida discussão, o proponente apresentou as seguintes propostas de alteração para o artigo 56.º da versão revista:



Aditou-se no n.º 1 o elemento “segurança”.

Retirou-se o conteúdo da alínea 6) do n.º 2, passando a ser um novo n.º 3.

Foram introduzidos outros ajustamentos técnicos.

A Comissão manifestou a sua concordância em relação às referidas propostas de alteração.

51.2. Competências da assembleia geral do condomínio

A função principal do artigo 57.º da versão inicial foi clarificar as competências e o âmbito de responsabilidade entre a assembleia geral do todo o condomínio e a assembleia do subcondomínio. A sua lógica é, se envolver assuntos ligados a todo o condomínio, cabe, então, à assembleia geral do condomínio deliberar; se envolver assuntos relacionados com o subcondomínio, assim, quem delibera é a assembleia do subcondomínio; se a assembleia do subcondomínio não conseguir convocar reunião para assumir as suas funções, então, a assembleia geral é provisoriamente responsável pela deliberação sobre esses assuntos do subcondomínio.

Relativamente à alínea 2) do n.º 1, houve quem perguntasse: não estão a ser assumidas as competências na primeira reunião? Então, porque é que se aditou a expressão – “e passe a exercer tais competências”?

O proponente explicou que, uma vez que o funcionamento da assembleia se procede através de reunião, antes da primeira reunião, embora já haja proprietários, na verdade, a assembleia geral não funciona ainda. Só depois da primeira reunião, é que são entregues à assembleia do subcondomínio os assuntos relacionados com as partes comuns do subcondomínio. Mas, antes disso, se a assembleia geral do condomínio convocou reunião e deliberou em relação ao subcondomínio, então, esta deliberação produz efeitos para o subcondomínio. É utilizada a conjunção copulativa “e”, e quer



isto dizer que são exigidas duas condições, ou seja, para além da realização da primeira reunião, tem de ser feita uma deliberação eficaz durante a reunião.

Quanto à alínea 3) do n.º 1, parece que a única competência que a assembleia geral tem em relação às partes comuns do subcondomínio são apenas os actos de conservação. No entanto, é utilizado o termo “nomeadamente” no proémio do n.º 1. Isto quer dizer que, para além da referida competência, ainda estão abrangidas outras competências? No caso de concurso de competências, qual é a deliberação dessas duas assembleias que prevalece mais? Para além disso, comparando com a alínea 6) do n.º 2 do artigo 56.º, adita-se aqui um pressuposto – na falta de actuação por parte dos órgãos do subcondomínio é que a assembleia geral do condomínio pode intervir. Mereceu aqui que houvesse esclarecimentos por parte do proponente sobre a intenção legislativa.

O proponente respondeu que o termo “nomeadamente” tem uma função genérica, elencando as competências principais e típicas, mas abrange ainda outras competências que não estão elencadas e pertencem ao âmbito da gestão.

No n.º 2, quanto à parte com necessárias adaptações, será que apenas se indica este aspecto da competência da assembleia geral do condomínio?

Após as referidas discussões, o artigo 57.º da versão alternativa eliminou tecnicamente o n.º 2 do artigo 57.º, que constava na versão inicial.

A Comissão não manifestou discordância em relação ao conteúdo da versão inicial e da versão alternativa da proposta de lei.

51.3. Reuniões das assembleias

Em comparação com o Código Civil, o artigo 58.º da versão inicial é uma regulamentação nova, tendo como função clarificar os procedimentos das reuniões da assembleia do subcondomínio e da assembleia geral do condomínio.



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

Quanto ao n.º 1, alguns membros da Comissão perguntaram o seguinte: o direito de os proprietários do subcondomínio participarem nas reuniões da assembleia geral do condomínio está abrangido na alínea 1) do artigo 4.º da versão inicial? O n.º 1 do artigo 58.º clarifica apenas quem é que tem direito a participar nas reuniões, mas a alínea 1) do artigo 4.º indica quem participa e vota. Há uma diferença ao nível da redacção, portanto, merece esclarecimentos por parte do proponente.

O proponente afirmou que o direito de os proprietários do subcondomínio participarem nas assembleias gerais do condomínio já está abrangido na alínea 1) do artigo 4.º, e a participação nas reuniões abrange a votação, portanto, não é necessário regular claramente.

Quanto ao n.º 3, o conteúdo da agenda necessária da assembleia geral de condomínio varia consoante a administração do condomínio estiver ou não a funcionar em colégio de administrações. A Comissão pediu ao proponente para fazer uma apresentação, na prática, sobre a criação da administração a funcionar em colégio de administrações.

Os representantes do IH responderam que, na prática, se realiza em geral uma reunião em regime de administração simples, mas, se o edifício reúne condições para adoptar o regime de administração complexa, é possível criar, em primeiro lugar, órgãos de administração do subcondomínio. Cada subcondomínio convoca as suas assembleias para eleger os seus órgãos de administração, e apenas em raras situações é que se escolhe criar uma administração a funcionar em colégio de administrações, ou seja, cada subcondomínio encarrega um representante de constituir um colégio de administrações.

Alguns membros da Comissão pediram ao proponente para esclarecer, na prática, como é que se trata das situações em que não se consegue determinar qual o subcondomínio envolvido.

Os representantes do IH afirmaram que, se não se conseguir determinar, então, é uma



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

questão que deve ser tratada pelo colégio geral de administrações, mas, na maioria das vezes, não foi possível criar colégio de administrações.

Este artigo é também o artigo 58.º na versão final, não tendo sofrido qualquer alteração ao nível do seu conteúdo.

A Comissão não apresentou objecções em relação ao conteúdo deste artigo.

51.4. Convocação e funcionamento das assembleias

Este artigo corresponde ao artigo 59.º da versão inicial.

O n.º 1 aponta claramente que, no que respeita à convocação e funcionamento das reuniões, se remete para os artigos 29.º a 32.º. Os conteúdos dos n.ºs 2 e 3 provêm dos n.ºs 2 e 3 do artigo 1371.º do Código Civil.

Definiu-se no n.º 2 uma norma especial para as alíneas 3) (Aprovação das contas respeitantes ao último ano) e 4) (Aprovação do orçamento das despesas do ano em curso) do artigo 27.º: 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. Os membros da Comissão questionaram sobre o seguinte: porque é que se criou este regime de representação legal?

O proponente respondeu apontando que, segundo a alínea 2) do n.º 2 do artigo 3.º, a administração do condomínio no seu conjunto é composta por membros das administrações de todos os subcondóminos. Assim sendo, quando a administração funciona sob o modelo de colégio de administrações, todos os subcondóminos têm os seus representantes. Mais ainda, os membros da administração dos subcondóminos são eleitos pelos condóminos dos subcondóminos, e podem representá-los. Assim sendo, o presente artigo prevê que, se a administração do condomínio estiver a funcionar em colégio de administrações, a administração do subcondomínio



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

representa os condóminos do respectivo subcondomínio nas deliberações da assembleia geral do condomínio relativas aos assuntos referidos nas alíneas 3) e 4) do artigo 27.º. E, se se entender que os membros da administração não conseguem representar os interesses dos subcondomínios, então, segundo a parte final do n.º 2, a respectiva assembleia do subcondomínio pode revogar o respectivo poder de representação.

Os representantes do IH complementaram que se optou apenas por regulamentar especialmente essas duas matérias, devido principalmente à razão de as mesmas implicarem a utilização de dinheiro para as partes comuns. Se não forem aprovadas, todo o edifício não vai conseguir funcionar. A proposta de lei sugere então a utilização de uma forma de aprovação mais fácil, por forma a evitar a situação de não se conseguir chegar a consenso nas reuniões das assembleias, o que vai influenciar o normal funcionamento do edifício.

— A Comissão não tem opinião oposta ao teor deste artigo.

O presente artigo corresponde ao artigo 59.º da versão final.

51.5. Atribuição de votos

O presente artigo corresponde ao artigo 60.º da versão inicial, cujo conteúdo existe no n.º 2 do artigo 1347.º do Código Civil, e foi incluído no artigo 33.º da versão inicial da proposta de lei. O reaparecimento desse conteúdo no artigo 60.º visa clarificar o cálculo de votos em situações de existência, ao mesmo tempo, de subcondomínios e de condomínio no seu conjunto.

Quanto ao teor do presente artigo, a Comissão não tem opinião oposta.

O presente artigo corresponde ao artigo 60.º da versão final.

51.6. Deliberações das assembleias

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



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

Handwritten notes and signatures at the top right of the page.

O presente artigo corresponde ao artigo 61.º da versão inicial e apenas remete para as respectivas disposições da parte anterior da proposta de lei, por forma a clarificar a tomada de deliberações em situações de existência de subcondomínios.

Handwritten signature or mark on the right margin.

Em relação ao n.º 1, as questões apresentadas pelos membros da Comissão foram: a disposição do n.º 4 do artigo 34.º também é aplicável à situação de aprovação do regulamento inicial do subcondomínio? Se já existe um regulamento inicial do condomínio no seu conjunto, sem um regulamento do subcondomínio, então, aplica-se o regulamento do condomínio no seu conjunto ao subcondomínio. Nesta situação, deve-se ainda permitir que a aprovação do regulamento inicial do subcondomínio seja feita pela maioria absoluta dos votos dos condóminos presentes? Se a resposta for positiva, é aplicável então também a disposição do n.º 4 do artigo 22.º? Isto é, se a assembleia geral do subcondomínio não aprovar o regulamento do subcondomínio, compete então à administração do subcondomínio aprovar o regulamento?

Handwritten notes and signatures on the right margin.

O proponente respondeu apontando que se trata de uma questão da política legislativa. O espírito da proposta de lei é incentivar os subcondóminos, concedendo-lhes uma oportunidade, a efectuarem, independente e autonomamente, a respectiva administração, visto que as regras definidas por eles próprios devem ser as mais vantajosas para eles. No que respeita à competência de aprovação do regulamento, conferida na proposta de lei à assembleia do subcondomínio, no caso de a assembleia do subcondomínio não exercer essa competência, a administração pode ainda aprovar o respectivo regulamento, mesmo que esta última seja composta por uma só pessoa. De qualquer maneira, um regulamento aprovado por uma só pessoa não é necessariamente um regulamento injusto, e um regulamento aprovado por maioria não é necessariamente um bom regulamento. Mais a mais, existe um mecanismo legislativo para o controlo do regulamento e, quando é irracional, pode ser revisto, quando há conflitos, pode recorrer-se aos tribunais, e exige-se ainda que o regulamento seja registado junto do IH.

Face ao exposto, houve quem da Comissão entendesse que, em situações radicais, se a



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

assembleia não aprovou nenhum regulamento, por exemplo, entendendo que não havia necessidade, ou até rejeitou o projecto do regulamento, nestas situações, a administração tem de elaborar um regulamento e impor o regulamento aos condóminos? Se o regulamento for aprovado pela própria administração, e se a elaboração do respectivo regulamento tiver violado a intenção da assembleia, será que isto vai ser vantajoso para a administração do edifício? Conseguir ter um regulamento, claro que é bom, mas a administração também tem de respeitar a decisão dos condóminos. O objectivo da redução do *quorum* da aprovação deve ser simplesmente de natureza de incentivo, e não de necessidade obrigatória de todos os edifícios terem regulamentos.

O proponente respondeu apontando que, se o regulamento que foi aprovado pela administração for um regulamento cujo projecto foi já rejeitado pela assembleia, é muito provável que se trate de uma violação à intenção da maioria da assembleia geral. Porém, o proponente continuou a entender que há que ter um regulamento, visto que se trata de um espírito legislativo da proposta de lei. Mais ainda, após a entrada em vigor da Lei n.º 6/99/M, os regulamentos de administração dos edifícios começaram realmente a existir de forma generalizada.

Em relação ao n.º 2, houve membros da Comissão que apontaram que na redacção apenas se remete para as disposições do artigo 34.º, sem se ter ponderado as situações em que, provavelmente, é aplicável o artigo 35.º. Por exemplo, na situação prevista na alínea 4) do n.º 2 do artigo 56.º, o fundamento para aprovação da deliberação é calculado com base no valor total do subcondomínio ou no valor total de todo o condomínio?

Os representantes da DSSOPT manifestaram que chegaram a tratar de alguns casos, como, por exemplo, o de um edifício ter no total 3 subcondomínios, respectivamente, parque de estacionamento, habitação e centro comercial, e o centro comercial tinha um total de 10 fracções, que pertenciam a um mesmo proprietário, e este não tinha necessariamente de convocar uma reunião da assembleia para modificar no título constitutivo o número de fracções de 10 para 15. Por parte da DSSOPT, se se mostrar



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

que houve um consentimento a 100 por cento no que respeita aos proprietários do subcondomínio do centro comercial, e que o processo de modificação do título constitutivo não influencia a área útil daquela parte do centro comercial constante no título constitutivo ou o valor correspondente daquela, e não influencia ainda os restantes subcondomínios, então, permite-se. Na prática, é rara a convocação de uma reunião da assembleia do subcondomínio para a referida aprovação e, normalmente, o proprietário que detém todos os subcondomínios é que apresenta o pedido. Mas, se não for possível obter um consentimento a 100% por parte dos proprietários do subcondomínio, pode-se ainda alterar o título constitutivo através do consentimento de 2/3, a que se acresce a decisão judicial.

A Comissão entende que a explicação acima mencionada pelo proponente já está realmente demonstrada no artigo 1321.º do Código Civil. Isto é, todo o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado mediante aprovação tomada pela unanimidade dos condóminos de todo o condomínio, e a modificação da parte relativa a um determinado subcondomínio do título constitutivo é feita mediante aprovação tomada pela unanimidade dos condóminos do respectivo subcondomínio. As duas situações implicam uma aprovação unânime, apenas se diferenciando pela base de cálculo que deve ser seguida. Mais ainda, a Comissão e o proponente entendem que o título constitutivo do subcondomínio e o regulamento, enquanto alicerces da administração do subcondomínio, devem poder ser alterados pelos condóminos do subcondomínio. Tendo em conta que já é claro o pressuposto, no artigo 61.º da versão inicial são apenas as questões técnicas que carecem de resolução.

Após a discussão acima mencionada, na versão final do proponente a redacção definitiva é a seguinte:

“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



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

subcondomínio, sendo nesta a maioria estabelecida em relação ao valor total do respectivo subcondomínio”.

A Comissão concordou com a alteração acima mencionada.

52. Administrações no regime de administração complexa

52.1. Regime aplicável

O conteúdo do presente artigo estava regulamentado inicialmente no artigo 65.º da versão inicial, mas, posteriormente, devido à nova sistematização introduzida na estrutura global da proposta de lei, na versão alterada, o proponente posicionou o respectivo artigo na Secção III do Capítulo III da proposta de lei, para ser o primeiro artigo da referida Secção – artigo 62.º, tendo ainda introduzido um ajustamento adequado à referência das normas para as quais se remete.

O conteúdo do artigo ajustado é o seguinte:

“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”.

52.2. Colégio de administrações

O presente artigo corresponde ao artigo 63.^{o254} da versão final.

Segundo a apresentação do proponente, no regime de administração complexa, há dois tipos de probabilidade. A primeira é cada um dos subcondómnios elege os seus próprios representantes, constituindo colégio de administrações, e a sua vantagem é que todos os subcondómnios têm os seus próprios representantes. A segunda é a situação da alínea 3) do n.º 1 do artigo 63.º (da versão inicial), isto é, a assembleia

²⁵⁴ Artigo 62.º da versão inicial.



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

geral de todo o condomínio elege os membros da administração, e os referidos membros podem ser provenientes de um mesmo subcondomínio.

O n.º 6 prevê a tomada de decisão na situação da falta de representante da administração do subcondomínio, por razões previstas no n.º 5, mas o colégio de administrações continua a reunir o *quorum* exigido.

A Comissão chegou a discutir com o proponente quanto às decisões tomadas pelo colégio de administrações no período de falta de representante vincularem, ou não, o subcondomínio sem nenhum representante que tenha participado na tomada de decisão. Houve membros da Comissão que manifestaram a sua preocupação de, se se produzir efeito vinculativo, ser injusto para o respectivo subcondomínio e lesar os direitos e interesses dos proprietários do respectivo subcondomínio.

Houve ainda opiniões sobre a aplicabilidade e a coordenação das disposições da alínea 1) do n.º 1 e do n.º 6.

O proponente respondeu, apontando que o n.º 1 do presente artigo visa regulamentar a situação da tomada de decisões, em caso de não se poder constituir colégio de administrações. Um dos pressupostos para a constituição de colégio de administrações é cada um dos subcondomínios ter de eleger os seus próprios representantes e, se não os conseguir eleger, então já não é possível constituir colégio de administrações.

O n.º 1 visa regulamentar principalmente sobre a forma de constituir, logo no início, o colégio de administrações. No entanto, nos termos do n.º 6, visa-se regulamentar a situação em que o colégio de administrações já foi constituído, mas deixou de poder funcionar por faltar um representante de um determinado subcondomínio, pela razão, por exemplo, de morte, ou por ocorrerem as situações apontadas no n.º 5. A intenção deste n.º 6 não é extinguir o colégio de administrações, mas, sim, disponibilizar um prazo de 6 meses para a reeleição de representantes do respectivo subcondomínio, com vista a evitar influências no funcionamento do colégio de administrações.



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

Para além disso, no seio da Comissão houve membros que manifestaram a sua preocupação sobre o excesso de competências do colégio das administrações, nomeadamente, os representantes da parte habitacional vão, provavelmente, controlar o poder de administração, lesando os direitos e interesses dos proprietários da parte comercial. Assim sendo, houve quem entendesse que, quando implica também a parte comercial, então há que administrar separadamente a parte habitacional e a parte comercial.

O proponente respondeu apontando que, na realidade, o âmbito do colégio de administrações limita-se às partes comuns do condomínio, não podendo administrar as partes comuns que pertencem a partes comerciais ou de outros subcondomínios. Quanto ao desequilíbrio dos representantes do colégio, pode provavelmente surgir preferência de alguns interesses, isto é, na prática de actos de administração incidir-se nos interesses próprios, tal como, por exemplo, quando a maior parte é habitações, facto que vai provavelmente constituir um desequilíbrio para a parte comercial.

Quanto à questão acima mencionada, no seio da Comissão discutiu-se mais uma vez sobre as influências do título constitutivo para a administração do condomínio.

Os representantes do Governo manifestaram que a questão se deve principalmente ao facto de, antes de 1999, sob o regime daquela altura, não se poder fazer constar no título constitutivo a parte do subcondomínio, razão pela qual se aplica apenas o regime de administração simples aos edifícios construídos naquela altura, e as partes comerciais e habitacionais são administradas em conjunto. Sob este regime de administração, a parte comercial sai muito desfavorecida na votação e, mesmo posteriormente, com a existência do regime de administração complexa, não foi possível ou não se conseguiu reunir condições para modificar o título constitutivo.

Face à questão legada da história, no seio da Comissão houve opiniões diferentes. Houve membros da Comissão que entenderam que, já que se estava a legislar novamente sobre a matéria, devia-se então corrigir as insuficiências da legislação do passado. Outros membros entenderam que os interesses que foram distribuídos na



Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number '81' and several illegible signatures.

altura dificilmente seriam distribuídos novamente. Mas, neste tipo de situações do passado, pode-se, experimentalmente, através do regime de usucapião, e mediante ainda a decisão do tribunal, obter o direito de propriedade. Para além disso, houve membros que manifestaram a sua preocupação sobre o seguinte: se a proposta de lei não ponderar as questões legadas da história, após a aprovação da presente proposta de lei, e numa altura em que há cada vez mais pessoas que compreendem o regime de administração de edifícios, os casos do seu aproveitamento para a obtenção de interesses vão aumentar. Assim sendo, solicitaram ao proponente para, em primeiro lugar, facultar dados estatísticos sobre os actuais casos semelhantes, para servir de base legislativa. Contudo, o proponente não chegou a proporcionar os dados em causa.

O proponente realçou que a presente proposta de lei não implica alteração das disposições do título constitutivo, assim sendo, as situações emergentes do passado só podem, muito provavelmente, ser administradas apenas segundo o que está definido originalmente pelo promotor no título constitutivo.

Ao nível da redacção, tendo em consideração que a opção dos condóminos deve prevalecer sobre as outras situações, assim sendo, propôs-se a alteração da respectiva disposição para alínea 1).

52.3. Funções das administrações

As funções das administrações no âmbito do regime da administração complexa estão regulamentadas no artigo 64.^{o255} da versão final.

O presente artigo corresponde ao artigo 1371.^o do Código Civil vigente, e parte do seu conteúdo sofreu alteração.

Segundo a explicação do proponente, no n.^o 3 do presente artigo, não se optou pela forma de remissão do n.^o 5 do artigo 1371.^o do Código Civil. Mas a situação de: a

²⁵⁵ Artigo 63.^o da versão inicial.



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

administração representa “os condóminos cujas fracções autónomas pertencem a esse subcondomínio nas reuniões da assembleia geral do condomínio” deve ser interpretada na acepção de se limitar às situações excepcionais previstas no n.º 2 do artigo 59.^{o256} da proposta de lei.

Quanto à última parte da disposição do n.º 3 da versão inicial, como nos outros artigos que regulamentam o incumprimento das obrigações do condómino não existe uma disposição semelhante, o proponente entende que o objectivo de alerta que se pretendia atingir inicialmente com a respectiva disposição é demasiado alto e, assim sendo, propôs a sua eliminação. Para além disso, a matéria relativa à responsabilização pelos danos já está regulamentada noutros diplomas legais.

52.4. Recurso dos actos da administração

Trata-se do artigo 65.^{o257} da versão final da proposta de lei.

A epígrafe da presente disposição passou de “Recursos de actos” para “Recursos dos actos da administração”.

Ademais, tendo em conta as alterações introduzidas no artigo 48.º (versão alternativa), eliminou-se o original n.º 2²⁵⁸ do presente artigo. Para além disso, através das remissões previstas no artigo 62.º, o artigo 48.º (Recurso dos actos da administração para a assembleia geral) também se aplica no regime de administração complexa.

D. Disposições finais e transitórias

53. Reuniões das assembleias

²⁵⁶ Também se trata do n.º 2 do artigo 59.º da versão final.

²⁵⁷ Artigo 64.º da versão inicial.

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



Em relação ao artigo 66.º (Reuniões das assembleias) da versão inicial, houve membros da Comissão que solicitaram ao proponente para redigir claramente, na proposta de lei, o seguinte: na expressão “aplica-se o disposto na lei antiga”, o que se entende por “lei antiga”.

Na redacção do artigo 66.º da versão final, o proponente alterou aquela expressão para “legislação anterior”. Em termos da utilização da terminologia, parece que não se limita às respectivas disposições do Código Civil, no entanto, o proponente não deu mais explicações sobre essa matéria.

54. Administração

O presente artigo corresponde ao artigo 67.º da versão final.

No seio das reuniões, houve membros que manifestaram a sua atenção sobre quais serão as consequências jurídicas, se não for feito o depósito em conformidade com o disposto no presente artigo. Face ao exposto, o proponente respondeu apontando que, se não for cumprida a obrigação de depósito, segundo as disposições da presente proposta de lei, não se aplica nenhuma sanção. Na prática, os membros da administração podem continuar a exercer as suas competências.

Ainda mais, em termos da redacção, o referido “depósito” não é obrigatório, tratando-se apenas de “requerer depósito”. E a principal função do depósito é o registo junto do Instituto de Habitação, para este estar a par da situação dos membros da administração dos condomínios já existentes. Apenas a cópia vai ser depositada, e o Instituto de Habitação não examina a veracidade do documento.

Segundo a explicação acima mencionada do proponente, parece que o requerimento de depósito do presente artigo não necessita de passar pela verificação do serviço administrativo, por isso, houve membros que questionaram sobre a possibilidade de o documento a depositar ser falsificado, implicando um acto criminoso. Houve quem questionasse sobre se o artigo visa resolver o problema da “dupla administração”; mas



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

o requerimento de depósito não necessita de ser verificado, assim, por último, qual das administrações vai ser reconhecida?

Os representantes do Governo explicaram apontando que, tendo em conta que o Instituto de Habitação não consegue comprovar a veracidade do documento, apenas pede ao requerente para declarar e assinar para servir de prova, e depois efectua-se o depósito. Se houver litígio por parte de algum proprietário, a solução para isso é só recorrer ao tribunal. Quanto ao tornar legítima a administração através do requerimento de depósito ou registo junto do Instituto de Habitação, ou ainda quanto a ser legítimo o registo que é efectuado em primeiro lugar, é difícil de se presumir a partir daqui.

O proponente realçou que, que quando a administração vai requerer ao IH o depósito da respectiva acta da reunião, tem a sua função. Segundo a disposição da proposta de lei, a administração tem de depositar a acta da reunião para conseguir obter a certidão emitida pelo Instituto de Habitação, e a partir da referida certidão é que se pode abrir contas bancárias²⁵⁹.

55. Tabuletas ou reclusos que já se encontram afixados

O presente artigo corresponde ao artigo 68.º da versão final.

Em relação à análise do presente artigo, *vide* a discussão específica sobre as normas inovadoras na parte da apreciação na generalidade do presente parecer²⁶⁰.

56. Outras disposições finais e transitórias

56.1. Direitos adquiridos

Segundo o disposto no artigo 70.º da versão inicial, tendo em conta que o artigo 6.º da

²⁵⁹ *Vide* artigo 44.º da versão final da proposta de lei.

²⁶⁰ *Vide* ponto 24 da parte da apreciação na generalidade do presente parecer.



versão inicial da presente proposta de lei elimina a disposição relativa às responsabilidades do arrendatário previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 1343.º do Código Civil, sem se afastar a possibilidade de haver arrendatário que já esteja a usufruir, segundo o disposto na referida alínea do referido número, dos poderes que caibam aos condóminos no âmbito da administração corrente do condomínio, assim, definiu-se especialmente o presente artigo para que esse direito ou esse provável direito venha a ser mantido “até à cessação do respectivo contrato de arrendamento” (artigo 69.º da versão final).

A Comissão não tem opinião oposta ao teor deste artigo.

56.2. Alterações ao Código Civil

O presente artigo corresponde ao artigo 70.º da versão final, e este visa alterar, no total, 3 artigos do Código Civil, que são os 1318.º, 1320.º e 1324.º.

Quanto à alteração do n.º 2 do artigo 1318.º, sugere-se, no artigo 73.º da versão inicial da presente proposta de lei, a revogação de alguns artigos, no entanto, atendendo a que nesses se inclui a remissão para os n.ºs 2 e 3 do artigo 1328.º, prevista no n.º 2 do artigo 1318.º, sugeriu-se, então, a eliminação na proposta de lei da remissão para aqueles números e artigos. Trata-se, pois, de uma alteração técnica.

Quanto à alteração da alínea a) do n.º 2 do artigo 1320.º, foi apenas eliminada da referida alínea a remissão para a alínea b) do n.º 2 do artigo 1328.º. Na realidade, o conteúdo previsto naquela alínea passou a estar incluído no conteúdo da alínea 2) do n.º 2 do artigo 2.º da versão inicial da presente proposta de lei. Trata-se, pois, de uma alteração técnica.

Quanto à alteração da alínea b) do n.º 2 do artigo 1320.º, eliminou-se a remissão para o n.º 3 do artigo 1328.º, passando a matéria desse número a ser regulamentada no n.º 4.



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

Quanto ao aditamento do n.º 4 no artigo 1320.º, o conteúdo deste número é o conteúdo do n.º 3 do artigo 1328.º, e isto deve-se ao facto de que o artigo 1328.º é revogado na presente proposta de lei e, assim o conteúdo do n.º 3 do referido artigo foi incluído no artigo 1320.º. Trata-se, pois, de uma alteração técnica.

Quanto à alteração do n.º 4 do artigo 1324.º, o referido número remete para os artigos 1365.º e 1366.º, e esses dois artigos também são revogados pela presente proposta de lei. Face ao exposto, retirou-se o conteúdo do artigo 1365.º, incluindo-o no artigo 1324.º, para passar a ser o n.º 4 do referido artigo, e retirou-se ainda o conteúdo do artigo 1366.º, incluindo-o no artigo 1324.º, para passar a ser o n.º 5 do referido artigo. Trata-se, pois, de uma alteração técnica.

Houve membros que solicitaram ao proponente que explicasse com exemplos a disposição da alínea d) do n.º 4 do artigo 1320.º do Código Civil depois de alterada.

— Os representantes da DSSOPT explicaram que o pressuposto para a aplicação do referido número
mpor um subcondomínio. Para além disso, alguns parques de estacionamento das partes comuns também não conseguiram ser subcondomínio devido à referida disposição. Assim sendo, tendo em conta a operacionalidade, propôs-se alteração à referida disposição.

Quanto às condições para a adopção do regime de administração complexa, partindo do ponto de vista da concepção do Código Civil, parece que isto se deve mais ao que estava estipulado originalmente no título constitutivo. Assim sendo, a Comissão pediu esclarecimentos ao proponente sobre o seguinte: porque é que não se pondera a probabilidade de adopção do regime de administração complexa tendo em conta as condições objectivas da própria construção, em vez de ponderar a opção tomada por iniciativa do promotor?

Os representantes da DSSOPT responderam apontando que, segundo as actuais práticas, a escolha é realmente do promotor, porque não há normas que regulamentem



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

o preenchimento de determinadas condições físicas, por exemplo, na existência de uma divisão concreta de diferentes finalidades, é necessário adoptar o regime de administração complexa. A desvantagem disto é a ocorrência das actuais situações em que alguns promotores mantêm na sua posse o direito de propriedade dos lugares de estacionamento ou até das lojas para se poderem pronunciar e tomar decisões. Para se atingir esse objectivo, mesmo que, segundo a estrutura física do edifício se possa optar pelo regime mais adequado que é o de administração complexa, o promotor vai ainda escolher o regime de administração simples, para facilitar a sua vida na futura administração do edifício ou para permitir que a empresa de administração que considera mais adequada consiga entrar no “jogo”. Segundo o regime vigente, o Governo não consegue fiscalizar essas situações. Quanto à escolha do regime de administração complexa através do título constitutivo, na prática, trata-se apenas de mais uma opção para o futuro, visto que ainda se pode optar pelo regime de administração simples, até que a administração do subcondomínio constituído formalmente opte realmente pelo regime de administração complexa. Assim, já não ocorre o problema de não preenchimento das respectivas condições na altura em que se pretende modificar o título constitutivo.

Face à opinião acima mencionada, houve membros que manifestaram concordância, apontando que, no passado, em determinadas situações não era possível adoptar o regime de administração, e que também não havia o regime de registo para os lugares de estacionamento. Por isso, se o condomínio reunir condições físicas legais, tais como, por exemplo, possuir acesso individualizado e diferentes finalidades, então deve permitir-se uma administração separada. Porém, houve ainda membros que se manifestaram contra, entendendo que, uma vez vendida a fracção, pode-se ainda convocar reunião para deliberar sobre a modificação do título constitutivo.

Quanto às questões decorrentes da inexistência do regime de registo para os lugares de estacionamento, houve membros que manifestaram que não há necessidade de recorrer à revisão do presente articulado para resolver as referidas questões, porque, segundo o regime vigente, a pessoa que comprou um lugar de estacionamento pode invocar o direito de propriedade mediante usucapião adquirida junto do tribunal.



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

Apesar de haver juízes que entendem que o título constitutivo não pode ser modificado pelas decisões dos órgãos judiciais, esta interpretação pode provavelmente constituir uma contradição relativamente ao artigo 1317.º do Código Civil.

O proponente respondeu apontando que a nova sugestão da proposta de lei não vai influenciar ou retrotrair a situação inicial do direito de propriedade. O edifício daquela altura sujeita-se à regulamentação da legislação daquela altura e se, segundo a lei daquela altura, o parque de estacionamento pertence às partes comuns, então, aquele é da propriedade comum dos proprietários do edifício e, assim, o promotor nem sequer tem o direito de disponibilidade sobre aquele. Como se entende que as partes comuns não podem ser coisa da propriedade autónoma, assim sendo, questiona-se se aquele pode ser objecto de usucapião.

Os membros da Comissão explicaram que, neste momento, não se está a discutir sobre se na altura o promotor usufruía ou não do direito de venda, mas, sim, está a discutir-se se a aquisição pode ser feita pelo comprador através de usucapião. O poder ser ou não objecto de usucapião depende das funções daquele poderem ou não ser autonomizadas, tratando-se, pois, de uma matéria que está regulamentada de forma clara no Código Civil. Mais, como um prédio autónomo pode também ser repartido em várias fracções autónomas, facto que comprova se é ou não de propriedade autónoma, então, já não se constitui como limitação substancial.

Para além da discussão acima referida, houve membros que questionaram sobre a utilização inadequada do termo “regime de administração complexa”, facto que facilmente induz o público em erro sobre a sua interpretação.

Resumindo e concluindo, a Comissão não tem opinião oposta às alterações sugeridas acima mencionadas.

56.3. Revisão do regime

O conteúdo do presente artigo estava previsto no artigo 72.º da versão inicial, mas,



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

após uma nova sistematização, passou a ser o artigo 71.º da versão final.

Na versão final, por razões técnicas, foi eliminada do presente artigo a expressão “O regime aprovado pela”.

56.4. Revogação

O conteúdo do presente artigo estava previsto no artigo 73.º da versão inicial, mas, após uma nova sistematização, passou a ser o artigo 72.º da versão final.

Quanto ao tratamento ao nível técnico do artigo 1337.º do Código Civil, *vide* ponto 13 do presente parecer.

56.5. Referências a disposições revogadas

— O conteúdo do presente artigo estava previsto no artigo 74.º da versão inicial, mas, após uma nova sistematização, passou a ser o artigo 73.º da versão final.

Introduziu-se ajustamento ao nível técnico no presente artigo, alterando a expressão “disposições correspondentes do regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio aprovado pela presente lei” para “disposições correspondentes do regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio previstas na presente lei”.

56.6. Entrada em vigor

O conteúdo do presente artigo estava previsto no artigo 75.º da versão inicial, mas, após uma nova sistematização, passou a ser o artigo 74.º da versão final.

O presente artigo relativo à *vacatio legis* da presente proposta de lei previa que a presente lei entrava em vigor 180 dias após a data da sua publicação. No entanto, tendo em conta que é mais adequada a sua entrada em vigor em simultâneo com a



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

proposta de lei intitulada “Lei da actividade comercial de administração de condomínios” em apreciação na Assembleia Legislativa, após consenso entre a Comissão e o proponente, definiu-se por fim, neste artigo, como *vacatio legis* o seguinte: a presente lei entra em vigor um ano após a data da sua publicação.

IV
Conclusão

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

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

Macau, 2 de Agosto de 2017

A Comissão,

Chan Chak Mo
(Presidente)



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

Handwritten notes on the right margin, including the characters "下" and "是", and several illegible scribbles.

Handwritten signature of Sio Chi Wai

Sio Chi Wai
 (Secretário)

Handwritten signature of Fong Chi Keong

Fong Chi Keong

Handwritten signature of Chui Sai Cheong

Chui Sai Cheong

Handwritten signature of Ng Kuok Cheong

Ng Kuok Cheong



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

Mak Soi Kun

Tong Io Cheng

Leong Veng Chai

Chan Hong



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

Handwritten notes in the top right corner, including the number '18', the letter 'F', and a signature.

Handwritten signature of Si Ka Lon.

Si Ka Lon

Handwritten notes on the right side, including the word 'Veef' and a signature.