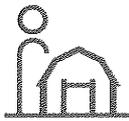




Resposta à interpelação escrita apresentada pelo Sr. Deputado à Assembleia Legislativa, Sou Ka Hou

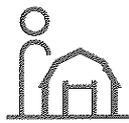
Em cumprimento das instruções do Chefe do Executivo, e tendo em consideração o parecer da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça (DSAJ), apresento a seguinte resposta à interpelação escrita do Sr. Deputado Sou Ka Hou, de 7 de Dezembro de 2020, enviada a coberto do ofício da Assembleia Legislativa n.º 1310/E939/VI/GPAL/2020, de 10 de Dezembro de 2020, e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo, em 11 de Dezembro de 2020:

1. O Instituto de Habitação (IH), de acordo com as suas competências, tem prestado apoio administrativo aos proprietários dos edifícios privados na organização e criação da administração, incluindo o fornecimento da lista de proprietários dos edifícios e minutas das convocatórias. Por outro lado, o IH também disponibilizou curtas-metragens sobre os procedimentos da convocação das assembleias gerais dos condóminos, como também respostas às perguntas frequentes na sua página electrónica. Algumas associações costumavam ceder espaços para ajudar os proprietários dos edifícios na organização da primeira reunião da assembleia geral do condomínio. A entidade administradora também tem o dever de ajudar os proprietários do respectivo edifício no aproveitamento pleno do espaço do próprio edifício para convocar a reunião da assembleia geral do condomínio.
2. A DSAJ referiu que nos termos do Regime geral de apoio judiciário, o apoio judiciário é concedido aos residentes da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, e às pessoas



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

colectivas sem fins lucrativos e com sede na RAEM, desde que se encontrem em situação de insuficiência económica. Uma vez que a administração dos condomínios não tem a qualidade de pessoa colectiva, não lhe pode ser concedido o apoio judiciário. De facto, quando se verifica a necessidade de resolver os litígios relativos às partes comuns dos condomínios por via de acção judicial, a administração intervém na acção só em representação do interesse comum dos condóminos, sendo que a sentença no âmbito da acção produz efeitos para os condóminos envolvidos mas não para a administração. Em simultâneo, a própria administração não possui quaisquer activos e os recursos que ela pode usar são todos providenciados pelos condóminos, sendo a expensas destes todas as despesas relativas à acção judicial. Os encargos relativos às partes comuns afectas ao uso exclusivo de um condómino ou conjunto de condóminos ficam a cargo desse condómino ou conjunto de condóminos. Podemos ver que a própria administração não constitui um sujeito activo ou passivo. Note-se que, independentemente da constituição ou não da administração, os condóminos podem decidir intervir na acção judicial em nome próprio e sem representação pela administração. Além disso, os condóminos têm direito a pedir o apoio judiciário conforme as suas necessidades individuais. A Comissão de Apoio Judiciário irá determinar a concessão ou não do apoio judiciário após a verificação da capacidade económica do requerente e de outras condições legais, nos termos da lei. Tendo em consideração global o sistema jurídico local e como referência os diplomas relevantes de outros países e regiões, o Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio, que entrou em vigor em 2018, não introduziu um mecanismo de arbitragem ou de mediação obrigatório, mas permite que as partes optem



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

voluntariamente pela arbitragem ou mediação para resolver os litígios. Paralelamente, após a entrada em vigor da nova Lei da arbitragem, a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça tem procedido constantemente a acções de divulgação, designadamente, apresentar aos cidadãos as vantagens da arbitragem na resolução de litígios, com vista a elevar a sua confiança e o nível de aceitação em relação ao regime da arbitragem.

3. A DSAJ referiu que a modalidade da propriedade dos lugares de estacionamento é definida com base no título constitutivo da propriedade horizontal. A lei permite modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal no caso de se pretender alterar a modalidade da propriedade dos lugares de estacionamento. Nesse sentido, com vista a respeitar a vontade das pessoas afectadas, é necessário obter o consentimento de todos os proprietários do parque de estacionamento ou de todos os condóminos, conforme a situação. Quanto a acções intentadas pelos promotores do empreendimento contra todos os proprietários invocando a usucapião do direito de propriedade do parque de estacionamento, o Governo da RAEM respeita o princípio do primado da lei, ou seja, as partes podem submeter os seus litígios ao tribunal e compete a este decidir sobre a procedência ou improcedência da acção.

O Presidente do IH,

Arnaldo Santos

30 de Dezembro de 2020