

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Rever e aperfeiçoar o Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio, criar grupos por zonas de ligação para a gestão de edifícios e promover as reuniões das assembleias gerais dos condóminos e votações digitalizadas

O Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio entrou em vigor há quase 8 anos¹ e, ao longo da sua aplicação, verificou-se uma evidente discrepância entre as normas legais e a prática operacional, especialmente quanto à definição de obras de renovação e aos requisitos excessivamente rigorosos e burocráticos relativos à quota-parte do direito de propriedade. Segundo um membro de um órgão de gestão de edifício, no edifício antigo com mais de 30 anos onde reside, é necessário realizar obras de reparação devido à queda de azulejos na parede exterior, contudo, devido à antiguidade do edifício, é difícil substituir os azulejos segundo o padrão original, e, caso se altere o modelo, a obra será considerada uma renovação, o que exige, para a sua aprovação, votos favoráveis de pelo menos dois terços do valor total do condomínio, o que dificulta a concretização das obras.

Além disso, as reuniões e votações da assembleia de condomínio (doravante denominada “assembleia”) seguem um modelo tradicional, pelo qual os proprietários ou os seus representantes devem estar presentes fisicamente para

¹ Artigo 74.º da Lei n.º 14/2017 - Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio.

participar. Devido aos processos demorados e aos elevados custos em termos de tempo, tem sido difícil incentivar a participação activa dos proprietários na gestão dos seus próprios edifícios, o que leva muitos edifícios a enfrentarem, há longo prazo, uma baixa taxa de comparecimento e de participação nas votações das assembleias.

Na realidade, o Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio estabelece, expressamente, que este deverá ser revisto três anos após a sua entrada em vigor². Actualmente, a lei manifestamente não se adapta à realidade social, o que tem impedido a execução de importantes obras relacionadas com a segurança habitacional, tais como a manutenção e reparação de edifícios e a renovação de instalações públicas. As autoridades devem proceder o mais rapidamente possível à análise e revisão legislativa dos conteúdos em causa, de modo que a lei corresponda verdadeiramente ao objectivo legislativo de promover e regular a utilização, fruição, segurança, conservação e melhoria das partes comuns dos condomínios³.

Simultaneamente, com a autenticação de identidade da “Conta única” já bem desenvolvida e com um total acumulado de mais de 680 mil contas de autenticação real de residentes activadas⁴, o Governo da RAEM deverá estudar activamente a viabilidade da digitalização das votações nas assembleias, com o

² Artigo 71.º da Lei n.º 14/2017 - Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio.

³ N.º 2 do Artigo 1.º da Lei n.º 14/2017 - Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio.

⁴ TDM - Teledifusão de Macau, S.A.: “Novas versões da Conta única de acesso comum e da Plataforma para Empresas e Associações deverão ser lançadas no primeiro semestre do próximo ano”, 9 de Abril de 2026. <https://www.tdm.com.mo/zh-hant/news-detail/1192434>

objectivo de incentivar uma maior participação dos proprietários nos assuntos dos edifícios e de melhorar a eficácia e eficiência da gestão dos mesmos.

Assim sendo, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. O Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio entrou em vigor há quase oito anos¹ e, segundo algumas opiniões manifestadas, verifica-se uma evidente discrepância entre as normas legais e a sua aplicação prática. Por exemplo, a quota-parte do direito de propriedade exigida pela resolução sobre a obra de renovação é demasiado elevada. O Governo da RAEM deve iniciar um processo de análise e revisão legislativa, nomeadamente, relativamente a questões directamente ligadas à vida dos residentes e à segurança comunitária, tais como a reparação de fachadas em edifícios antigos, a actualização de equipamentos de protecção contra incêndios e inspecções estruturais, com a descida do limiar percentual de direitos de propriedade necessário, de modo a ultrapassar as dificuldades na concretização de obras de manutenção em edifícios antigos. Vai fazê-lo?

2. A gestão de edifícios envolve tarefas complicadas e situações diversas, e muitos procedimentos de pedido e trabalhos requerem a colaboração entre diversos serviços, sendo frequente os residentes enfrentarem diversas dificuldades no processo. O Governo da RAEM deve estudar a possibilidade de, com base na experiência consolidada do *Home Affairs Department* de Hong Kong no estabelecimento de grupos de ligação para a gestão de edifícios a nível distrital⁵, criar pontos de serviço especializados em gestão de edifícios, sob a

⁵ *Home Affairs Department* do Governo da RAEK: *District Building Management Liaison Teams*,

tutela do Governo ou de organizações nas diferentes zonas de Macau, fornecendo proactivamente aos residentes um serviço integrado que inclua a explicação de políticas, apoio aos procedimentos, assistência documental e coordenação de casos individuais, ajudando e promovendo a participação dos residentes na gestão dos seus próprios edifícios. Vai fazê-lo?

3. O modelo tradicional de votação presencial exige que o proprietário ou o seu representante esteja fisicamente presente, um processo moroso e com elevado custo em termos de tempo, dificilmente capaz de aumentar a motivação de participação dos proprietários. Actualmente, a tecnologia de autenticação de identidade da “Conta única” já está suficientemente desenvolvida, assim, o Governo RAEM deve estudar a possibilidade de desenvolver, na plataforma da “Conta única”, um sistema eletrónico exclusivo para votações de assembleias e de implementar a verificação automática *online* das qualificações para o direito de voto, votos à distância e outras funcionalidades, recorrendo a meios eletrónicos para reduzir os entraves à participação dos condóminos e promovendo a sua maior envolvimento e iniciativa na gestão dos edifícios. Vai fazê-lo?

14 de Junho de 2026

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Lei Leong Wong

https://www.buildingmgt.gov.hk/en/Support_Services/7.html

IE-2026-06-14 Lei Leong Wong R2 (P) - NC-MMC