



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

Resposta à interpelação escrita apresentada pela Sr^a. Deputada à Assembleia Legislativa, Kwan Tsui Hang

Em cumprimento do despacho do Chefe do Executivo, e ouvido o parecer da Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional (DSRJDI), apresento a seguinte resposta à interpelação escrita da Sr^a. Deputada Kwan Tsui Hang, de 31 de Julho de 2014, enviada a coberto do Ofício n.º 697/E566/V/GPAL/2014 da Assembleia Legislativa, de 1 de Agosto de 2014 e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo, em 4 de Agosto de 2014:

Devido ao desenvolvimento contínuo da sociedade, à complexidade inerente à actividade de administração de edifícios, e ainda à variedade do nível de qualidade na prestação do serviço pela empresa de administração, surgiram situações do cumprimento não regular por parte dos administradores relativamente às suas funções de administração de edifícios. Para regular a actividade comercial de administração de condomínios, elevar o nível de qualidade dos que prestam esse serviço e promover o desenvolvimento sustentável e adequado do respectivo mercado, o Instituto de Habitação (IH) tem acompanhado os trabalhos respeitantes ao estabelecimento do sistema jurídico para regular esse sector e os seus profissionais, e para tal foi elaborada a Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios.

Para aperfeiçoar a proposta de lei, foi anteriormente realizada uma recolha



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

de opiniões em diferentes fases da consulta, e também em 2008 o IH elaborou o texto de consulta sobre o Regime Jurídico do Exercício da Actividade de Administração de Edifícios e da Profissão de Pessoal Administrativo, tendo ainda sido realizada uma consulta e recolha de diversas opiniões da sociedade. Para considerar a respectiva proposta de lei sob pontos de vista diferentes, em Novembro de 2009 depois de uma consulta e recolha de opiniões ao sector e às associações, foi elaborada a proposta de lei e o projecto de regulamento administrativo da regulamentação sobre a Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios e da Profissão de Porteiro. Posteriormente, para estar em conformidade com a revisão pela DSRJDI do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio previsto no Código Civil, e face ao desenvolvimento rápido da administração dos condomínios nos últimos anos, cujos conflitos emergentes da sua administração tornaram-se cada vez mais complexos, procedeu-se às correspondentes alterações da respectiva versão de trabalho já elaboradas, tendo sido elaborado o texto de consulta da Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios. A proposta incide fundamentalmente sobre a concessão das licenças de empresa de administração de condomínios (empresário comercial, pessoa singular), de empresa de administração de condomínios (sociedade comercial) e de director técnico, pretendendo através da regulação dos respectivos direitos e deveres e do regime de fiscalização, elevar e regulamentar o nível de qualidade do serviço prestado. Neste mês de Setembro do corrente ano, o IH está a realizar uma consulta pública com a duração de 60 dias, para recolher as opiniões da sociedade, que irão servir



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

como referência à última fase de aperfeiçoamento do texto da proposta de lei. Finalizada a consulta pública, as opiniões serão compiladas, prevendo-se a publicação definitiva do relatório final da respectiva consulta no primeiro semestre do ano de 2015, e em seguida proceder-se-á ao acompanhamento do processo legislativo.

Relativamente à revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio, a DSRJDI já realizou, em 2013, uma consulta pública com a duração de 3 meses, e publicou o relatório final da consulta pública em Junho do corrente ano. Para que a legislação acima mencionada seja ainda mais operacional, e possa estar em articulação com os outros regimes, durante o tempo da respectiva revisão, na área técnico-jurídica, os serviços públicos competentes nessa matéria, como a DSRJDI, o IH, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, o Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, a Direcção dos Serviços de Identificação, a Conservatória do Registo Predial, a Autoridade Monetária de Macau, realizaram uma discussão aprofundada. A DSRJDI está neste momento a proceder a organização e inclusão das opiniões dos respectivos serviços públicos na proposta de lei, e durante o processo da elaboração, pretende-se manter um diálogo estreito com os serviços acima mencionados, de modo a que os diversos serviços competentes possam proceder à uma adequada articulação e coordenação.

Quanto ao estudo e aos trabalhos referentes à elaboração das “Orientações”



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

sobre o Regulamento da Administração do Condomínio, visto que o lançamento das “Orientações” necessita de ter em conta o tempo da legislação da respectiva lei, e o respectivo conteúdo também de observar a disposição da lei, pelo que, o grupo de investigação de especialistas da Universidade de Macau, anteriormente encarregue pelo IH, finalizou a redacção de uma versão preliminar das “Orientações” sobre o Regulamento da Administração do Condomínio. Após a aprovação na Assembleia Legislativa da revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio, será introduzido um pequeno ajustamento na revisão das “Orientações” sobre o Regulamento da Administração do Condomínio, com vista a dar seguimento ao respectivo regime jurídico.

— Prevê-se que com a entrada em vigor da lei acima mencionada, e após o lançamento das respectivas “Orientações” através do reforço na divulgação e na educação generalizada da lei, e com a intervenção e a supervisão adequadas dos poderes públicos, mais o apoio, a cooperação e a observância às leis pelos proprietários relativamente à administração dos edifícios, acredita-se que no futuro os trabalhos relativos à administração das partes comuns dos edifícios poderão ser aperfeiçoados de uma forma gradual.

O Presidente do IH, Subst.º,

Jeong Kam Wa

18 de Setembro de 2014