



Região Administrativa Especial de Macau

Revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes

Comuns do Condomínio

Documento de Consulta

Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional

Instituto de Habitação

Abril de 2013

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	2
1. Aperfeiçoamento do regime de convocação	5
1.1. Introdução de medidas de controlo à convocação	5
1.2. Simplificação das formalidades da convocação	10
2. Aperfeiçoamento das regras de funcionamento da assembleia geral.....	12
2.1. Agenda necessária da primeira reunião	12
2.2. Introdução do voto por escrito (voto por correspondência).....	13
2.3. Eliminação da obrigatoriedade de realização da segunda reunião.....	14
2.4. Ajustamento da quota necessária à tomada de deliberações.....	15
2.5. Prazo para a aprovação das contas respeitantes ao último ano e elaboração do orçamento das despesas do ano em curso	20
3. Regime da representação.....	22
4. Consagração expressa da composição da administração e da sua capacidade para a prática de actos jurídicos	24
5. Clarificação da relação entre a administração e as empresas de administração, suas competências e responsabilidades.....	26
6. Constituição e gestão do fundo comum de reserva	29
6.1. Consagração expressa do momento constitutivo do dever de contribuição para o fundo comum de reserva.....	29
6.2. Consagração de regras de gestão do fundo comum de reserva.....	30
7. Adopção de lei avulsa para a definição do regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio	33
8. Introdução da natureza ambulatória das despesas de condomínio e consagração do dever de informação.....	35

INTRODUÇÃO

É consabido que, em face da exiguidade dos espaços de Macau e da alta densidade populacional, uma parte dominante dos residentes locais habita em prédios construídos em regime de propriedade horizontal (que doravante se passam a designar por “condomínios”) integrados por um número exorbitante de fracções.

O Governo português de Macau, em 1999, aprovou o Código Civil através do Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 2 de Agosto, que veio regular, no Livro III (Direito das Coisas), os regimes jurídicos da propriedade horizontal e da administração do condomínio.

Os referidos regimes jurídicos percorreram mais de dez anos de vigência desde a Reunificação, não tendo sido, até à presente data, objecto de revisão legal. No entanto, o contínuo desenvolvimento da economia de Macau deu lugar a mutações sociais importantes, que não apenas modificaram a forma de viver da população, como tiveram, igualmente, repercussão em sede de administração dos condomínios, suscitando novos problemas e controvérsias no seio do respectivo regime jurídico.

O Governo tem promovido campanhas de divulgação, no intuito de elevar a consciência dos condóminos (ou proprietários, equivalentes para efeitos deste documento) na administração dos seus próprios imóveis, assim como tem lançado projectos variados de incentivo à criação de órgãos de administração dos edifícios por iniciativa dos proprietários. Não obstante, atento o desenvolvimento social, entendeu-se ser necessário proceder à revisão e aperfeiçoamento do regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio, de molde a construir um regime

que melhor se ajuste às circunstâncias concretas de Macau.

Na sequência do exposto, a Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional e o Instituto de Habitação desenvolveram estudos específicos e trabalhos de revisão do regime jurídico da administração das partes comuns dos condomínios privados, visando, com o presente documento de consulta, auscultar as opiniões e sugestões da população.

Neste contexto, convida-se a população em geral, bem como individualidades dos diversos sectores da sociedade, a apresentarem, através de qualquer dos meios abaixo indicados, as suas sugestões sobre o presente documento de consulta ou opiniões sobre quaisquer outras matérias relacionadas com o regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio. As opiniões e sugestões poderão ser apresentadas entre 30 de Abril e 31 de Julho de 2013.

Caso pretenda que seja guardado sigilo quanto às opiniões ou sugestões apresentadas, no todo ou em parte, tal deve ser claramente indicado aquando da apresentação das opiniões ou sugestões escritas.

Locais para a obtenção do documento:

- Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional: Alameda Dr. Carlos D' Assumpção, n.º 398, Edifício CNAC, 6.º andar, Macau
- Instituto de Habitação: Travessa Norte do Patane, n.º 102, Ilha Verde, Macau
- Centro de Informações ao Público: Rua do Campo, n.ºs 188 – 198, Vicky Plaza
- Centro de Serviços da RAEM: Rua Nova da Areia Preta, n.º 52
- Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça: Rua do Campo, n.º 162, Edifício

Administração Pública, 1.º - 3.º andar

- Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais: Av. Almeida Ribeiro, n.º 163, Edif.

Sede do IACM

- Centro Polivalente do IACM: Avenida da Praia Grande, n.ºs 762-804, Edifício China Plaza, 2.º andar

- Centro de Prestação de Serviços ao Público das Ilhas do IACM: Rua da Ponte Negra, Bairro Social da Taipa, n.º 75K, Taipa

- Posto de Atendimento e Informação Central do IACM: Avenida da Praia Grande, n.ºs 762-804, Edifício China Plaza, 2.º andar

- Posto de Atendimento e Informação de S. Lourenço do IACM: Rua de João Lecaros, Complexo Municipal do Mercado de S. Lourenço, 4.º andar

- Posto de Atendimento e Informação de T'oi Sán do IACM: Avenida de Artur Tamagnini Barbosa, Edif. D. Julieta Nobre de Carvalho, Bloco "B", r/c

Consulta e descarregamento do documento de consulta:

Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional:

<http://www.dsrjdi.ccrj.gov.mo>

Instituto de Habitação: <http://www.ihm.gov.mo>

Apresentação de opiniões e sugestões:

Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional

Correio electrónico: consultation@dsrjdi.gov.mo

Fax: (853) 2875 0814

Endereço postal:

Alameda Dr. Carlos D' Assumpção, n.º 398, Edifício CNAC, 6.º andar, Macau

1. Aperfeiçoamento do regime de convocação

A administração das partes comuns do condomínio compete, nos termos da lei vigente, à assembleia geral do condomínio e ao órgão executivo por esta eleito, que se designa por administração. A convocação da assembleia geral dos proprietários é, pois, imprescindível à administração das partes comuns do condomínio.

1.1. Introdução de medidas de controlo à convocação

É tradicional considerar-se a propriedade horizontal como sendo um instituto jurídico de propriedade tutelado pelo Direito Privado e, como tal, regido pelo princípio da autonomia privada – ou seja, a administração das partes comuns do condomínio cabe apenas e tão-só ao próprio particular.

No entanto, a convocação da assembleia geral dos condóminos tem sido fonte de problemas, quer devido à pouca sensibilidade da população quanto à administração predial, quer pela insuficiência de conhecimentos jurídicos sobre o assunto. Veja-se, por exemplo, que enquanto certos condomínios não têm cumprido o disposto na lei quanto à convocação da primeira reunião da assembleia geral ou à eleição da administração, outros acabam por convocar várias assembleias gerais, cada uma elegendo a sua própria administração, levando ao que se costuma designar por “dupla ou múltipla administração predial”, o que se traduz na coexistência de duas ou mais entidades administrativas num só prédio.

Como se deixa ver, o modelo de funcionamento baseado no princípio da

autonomia privada é, por si só, incapaz de dar resposta cabal aos problemas que a administração das partes comuns do condomínio coloca no âmbito do regime da propriedade horizontal.

Não obstante os esforços envidados pelo Governo da RAEM, que, em 2005, através do Regulamento Administrativo n.º 24/2005, procedeu à reestruturação do Instituto de Habitação, na expectativa de, com a actuação deste, ver resolvidos os problemas que na prática têm emergido na administração das partes comuns dos condomínios, o Instituto de Habitação, atentas as suas atribuições de apoio, coordenação e mediação de conflitos¹, tem-se visto circunscrito à mera coordenação e prestação de apoio técnico sempre que lhe são colocados problemas ou litígios emergentes da administração das partes comuns dos condomínios.

Assim sendo, propomos reforçar as atribuições do Instituto de Habitação em matéria de administração das partes comuns dos condomínios e, bem assim, em articulação com o “regime jurídico do exercício da actividade de administração de condomínios e da profissão de porteiro”, que se encontra em fase de elaboração, consagrar expressamente a obrigatoriedade de as empresas de administração convocarem, nos termos da lei, a primeira reunião da assembleia geral dos condóminos logo que metade das fracções estejam alienadas, ou trinta por cento ocupadas, sob pena de intervenção do Instituto de Habitação na aplicação de sanções às empresas de administração, por forma a impulsionar a convocação da assembleia

¹ São novas atribuições do Instituto de Habitação, previstas nas alíneas 9) a 13) do artigo 3.º do REGA n.º 24/2005, as seguintes: 9) Coordenar e apoiar tecnicamente a administração das partes comuns dos edifícios construídos no regime de propriedade horizontal; 10) Estimular e colaborar no cumprimento das obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis às partes comuns dos edifícios; 11) Propor e colaborar na organização de actividades de formação de gestão de edifícios; 12) Estudar e propor medidas adequadas de apoio à gestão de edifícios; 13) Criar uma base de dados para a gestão de edifícios.

geral dos condóminos. Por outro lado, considerando o número elevadíssimo de condomínios que têm ainda a primeira reunião da assembleia geral por realizar, o Instituto de Habitação irá desencadear de forma faseada os trabalhos que se mostrem necessários.

Para fazer face ao problema da “dupla ou múltipla administração predial”, propomos que a convocação das reuniões que tenham como propósito a eleição, substituição ou exoneração da administração deva ser sempre precedida de emissão de certidão de convocação pelo Instituto de Habitação, após verificação da legitimidade da entidade convocadora e da legalidade dos assuntos incluídos na ordem de trabalhos, considerando-se sem efeito a convocação da assembleia geral do condomínio sem a emissão dessa certidão. A certidão terá uma validade de 60 dias, prazo que se julga ser suficiente para a realização dos trabalhos necessários à preparação, convocação e realização da reunião. Durante o período em que a certidão é válida, não é permitida a emissão de nova certidão de igual conteúdo, de forma a evitar que durante tal período de 60 dias haja convocação de outra reunião com a mesma ordem de trabalhos. Por outro lado, tomando como referência as práticas do registo comercial e do registo de associações, após a reunião deve ser depositada uma acta desta junto do Instituto de Habitação para efeitos de controlo e eventual emissão de certidão da qual conste a designação da administração e informações dos seus membros, que poderá servir de fundamento para a futura prática de actos jurídicos pela administração. Visa-se com esta regulamentação assegurar que por cada edifício haja apenas uma administração munida de certidão com força jurídica, excluindo assim a possibilidade de haver outros agrupamentos igualmente reconhecidos como tal pelo Instituto de Habitação, com o que se espera solucionar o problema da dupla ou múltipla administração.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"> ● Atribuições do Instituto de Habitação em matéria de administração das partes comuns dos condomínios: <ul style="list-style-type: none"> – Coordenar e apoiar tecnicamente a administração das partes comuns dos edifícios construídos no regime de propriedade horizontal; – Estimular e colaborar no cumprimento das obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis às partes comuns dos edifícios; – Propor e colaborar na organização de actividades de formação de gestão de edifícios; – Estudar e propor medidas adequadas de apoio à gestão de edifícios; – Criar uma base de dados para a gestão de edifícios. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Atribuições do Instituto de Habitação em matéria de administração das partes comuns dos condomínios: <ul style="list-style-type: none"> – Mantém-se a previsão actual; – Mantém-se a previsão actual; – Mantém-se a previsão actual; – Mantém-se a previsão actual; – Mantém-se a previsão actual; – Em articulação com o “regime jurídico do exercício da actividade de administração de condomínios e da profissão de porteiro”, que se encontra em fase de elaboração, consagra-se

Regime vigente	Propostas de alteração
	<p>expressamente a obrigatoriedade de as empresas de administração convocarem, nos termos da lei, a primeira reunião da assembleia geral do condomínio, logo que metade das fracções estejam alienadas, ou trinta por cento ocupadas, sob pena de intervenção do Instituto de Habitação na aplicação de sanções às empresas de administração, por forma a promover a convocação da assembleia geral dos condóminos;</p> <p>– A convocação das reuniões que tenham por motivo a eleição, substituição ou exoneração da administração deve ser sempre precedida da emissão de certidão de convocação pelo Instituto de Habitação, considerando-se sem efeito a convocação de assembleia geral do condomínio que seja feita sem a emissão dessa certidão. A certidão terá um período de validade de 60 dias, durante o qual o Instituto de Habitação não emite nova certidão de convocação com igual conteúdo;</p>

Regime vigente	Propostas de alteração
	<ul style="list-style-type: none"> - Após a reunião deve ser depositada uma acta desta junto do Instituto de Habitação para efeitos de controlo e eventual emissão de certidão da qual conste a designação da administração e informações dos seus membros, que poderá servir de fundamento para a futura prática de actos jurídicos pela administração.

1.2. Simplificação das formalidades da convocação

De acordo com o disposto no artigo 1345.º do Código Civil, a convocação pode assumir uma de duas modalidades: mediante entrega pessoal da convocatória ao condómino; ou mediante carta registada enviada para a morada do condómino.

Sucedem, todavia, que tais meios de convocação, para além de acarretarem custos elevados, serem morosos e implicarem grandes volumes de trabalho, são fonte de inúmeros litígios. Assim, assegurando a obtenção efectiva de informação suficiente por parte dos condóminos e não prejudicando o seu direito de participação nas reuniões da assembleia geral, propomos simplificar o actual regime de convocação, em termos de apenas se exigir a afixação da convocatória em locais visíveis do edifício, à entrada ou no átrio de entrada, por exemplo, para que se considerem finalizadas as formalidades da convocação. Paralelamente, a convocatória pode ainda ser feita por outras vias, designadamente por correio electrónico ou outros meios

telemáticos, sempre que assim seja solicitado à administração, por um ou mais proprietários, antes da convocação.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none">● Formas de convocação e respectivas formalidades:<ul style="list-style-type: none">- Entrega pessoal da convocatória ao condómino;- Carta registada enviada para a morada do condómino.	<ul style="list-style-type: none">● Formas de convocação e respectivas formalidades:<ul style="list-style-type: none">- Afixação da convocatória em locais visíveis do edifício;- Por outras vias, designadamente por correio electrónico ou outros meios telemáticos, sempre que assim seja solicitado à administração, por um ou mais condóminos, antes da convocação.

2. Aperfeiçoamento das regras de funcionamento da assembleia geral

O conjunto de regras respeitantes ao funcionamento da assembleia geral, à quota necessária à tomada de deliberações e às formas de votação encontra-se previsto nos artigos 1347.º e seguintes do Código Civil. Não obstante, problemas diversos têm surgido na prática, como consequência das vicissitudes da sociedade. Propomos, pois, que sejam aperfeiçoadas as regras quanto ao funcionamento da assembleia geral dos condóminos, visando com isso incentivar os proprietários a participar activamente na administração do condomínio, bem como tornar o funcionamento da assembleia geral mais eficaz, conveniente e fluente.

2.1. Agenda necessária da primeira reunião

Nos 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 da administração e aprovação do orçamento desse ano, entre outros assuntos que mereçam ser discutidos no âmbito da administração do edifício.

No entanto, sendo a lei pouco clara quanto à agenda necessária da primeira reunião da assembleia geral, casos há em que, embora se realize a primeira reunião geral dos condóminos, 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. Ora, isto leva a que tenha posteriormente de se realizar uma outra reunião, com prejuízos quer a nível de recursos, quer a nível da administração

predial.

É nesta sequência que propomos a consagração legal expressa da obrigatoriedade de inclusão dos seguintes assuntos na agenda da primeira reunião da assembleia geral dos condóminos:

- 1) Eleição da administração;
- 2) Fixação de uma designação a ser utilizada pela administração; e
- 3) Aprovação do orçamento desse ano.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
● Sem previsão legal.	● Agenda necessária da primeira reunião: <ul style="list-style-type: none">– Eleição da administração;– Fixação de uma designação a ser utilizada pela administração; e– Aprovação do orçamento desse ano.

2.2. Introdução do voto por escrito (voto por correspondência)

De acordo com o disposto nos artigos 1346.º e 1347.º do Código Civil, a presença do condómino ou representante nas reuniões da assembleia geral é condição essencial para o exercício do direito de voto sobre os assuntos abordados na reunião.

Tendo presente que existe na realidade grande dificuldade na convocação de um número suficiente de condóminos para participar nas reuniões, propomos, por um lado, manter o método de votação ora consagrado e, por outro, admitir a votação por

carta registada, à semelhança do que prevê o artigo 217.º do Código Comercial, quanto à tomada de deliberações por escrito na assembleia geral das sociedades comerciais. O condómino que opte por esta modalidade estará limitado a manifestar a sua opinião de concordância ou discordância em relação a cada proposta concreta de deliberação, não se admitindo quaisquer modificações da proposta ou condicionamentos do voto.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"> ● Formas de votação ao dispor dos condóminos: – Voto presencial do condómino ou do seu representante. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Formas de votação ao dispor dos condóminos: – Mantém-se a previsão actual; – Voto por escrito (por correspondência).

2.3. Eliminação da obrigatoriedade de realização da segunda reunião

Prescreve o artigo 1347.º, n.º 1, do Código Civil que as deliberações da assembleia geral são tomadas por um número de condóminos que represente mais de metade do valor total do condomínio. Por outras palavras, as deliberações só serão tomadas na reunião se houver, no mínimo, um número correspondente de condóminos presentes. Caso contrário, sempre que não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se automaticamente convocada nova reunião para igual dia da semana seguinte, no mesmo local e à mesma hora.

A experiência mostra-nos, contudo, que a regra que impõe a realização de uma

segunda reunião é pouco funcional, por uma razão simples: os condóminos que não comparecem na primeira reunião, muito provavelmente também não comparecerão na segunda. Aliás, os que estiveram presentes na primeira ocasião nem sempre se mostram disponíveis para comparecer na segunda. Tudo isto leva a que o número de participantes na segunda reunião seja ainda inferior ao da primeira.

Neste contexto, propomos melhorar a solução que a lei vigente oferece: em articulação com a proposta de redução da quota necessária à tomada de deliberações, sempre que não comparecer o número de condóminos exigido por lei, não se considera automaticamente convocada nova reunião para igual dia da semana seguinte, no mesmo local e à mesma hora, sendo para tal necessário um novo acto de convocação.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"> ● Quando na primeira reunião não comparecer o número de condóminos exigido por lei: – Considera-se automaticamente convocada nova reunião para igual dia da semana seguinte, no mesmo local e à mesma hora. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Quando na primeira reunião não comparecer o número de condóminos exigido por lei: – Exige-se um novo acto de convocação para a realização de nova reunião.

2.4. Ajustamento da quota necessária à tomada de deliberações

Por força do n.º 1 do artigo 1347.º do Código Civil, as deliberações são tomadas,

via de regra, por um número de condóminos que represente mais de metade do valor total do condomínio. É o caso, por exemplo, das deliberações que nomeiam ou exoneram membros da administração, que decidem a contratação ou substituição da empresa de administração, que determinam o modelo de administração e que permitem a movimentação de qualquer verba do fundo comum de reserva.

Há casos, porém, em que, pela especial importância que assume o assunto, é exigida uma quota superior para a tomada da respectiva deliberação. Trata-se de casos especialmente previstos na lei, a saber:

- 1) Nos termos do artigo 1321.º, a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal depende de deliberação tomada pela unanimidade dos condóminos de todo o condomínio²;
- 2) Nos termos do artigo 1334.º, as inovações nas partes comuns do edifício dependem de deliberação aprovada por um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio;
- 3) Nos termos do artigo 1337.º, n.º 2, em caso de destruição parcial do edifício, a sua reconstrução é deliberada por maioria que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio;
- 4) Nos termos do artigo 1341.º, n.º 3, a elevação do montante das sanções fixado por regulamento do condomínio depende de deliberação tomada em assembleia em que estejam presentes condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio³;

² Em princípio, o título constitutivo da propriedade horizontal só pode ser modificado mediante deliberação tomada pela unanimidade dos condóminos de todo o condomínio. No entanto, se a proposta de modificação houver obtido o voto favorável de condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, pode solicitar-se ao tribunal o suprimento do acordo dos restantes condóminos (n.º 2 do artigo 1321.º do Código Civil).

³ O montante máximo elevado por deliberação da assembleia geral não poderá exceder, em cada ano, o triplo de quatro mensalidades com despesas certas de condomínio relativas à fracção em causa.

- 5) Nos termos do artigo 1340.º, n.º 5, as modificações do regulamento estão dependentes de deliberação aprovada por um número de condóminos que represente mais de metade do valor total do condomínio.

Todavia, sucede na prática que na maioria dos casos não é possível reunir o número de condóminos suficiente de modo a deliberar em assembleia, com prejuízo para os trabalhos de administração, ainda que a assembleia geral seja regularmente convocada.

Embora a lei permita, por força do artigo 1347.º, n.º 3, do Código Civil, deliberar, numa segunda reunião, por maioria dos votos dos condóminos presentes que representem, pelo menos, um quarto do valor total do condomínio, sempre que não for possível deliberar na primeira reunião, ainda assim tem existido na prática alguma dificuldade em reunir o número mínimo de condóminos necessário à tomada de deliberação na segunda reunião.

Neste contexto, afigura-se necessário ponderar reduzir a quota exigida para a aprovação de deliberações em assembleia geral, de harmonia com a situação concreta de Macau, por forma a promover a tomada de deliberações, para benefício dos trabalhos administrativos. Assim, ressalvadas as situações especiais em que se exige uma maior percentagem (pontos 1) a 5), *supra*), propomos preliminarmente reduzir para 10% a quota necessária para se obter vencimento. Pretendemos, por isso, auscultar a opinião da população, no âmbito da presente acção de consulta, sobre a adequação da fixação em 10% da quota necessária à aprovação de deliberações.

Por outro lado, há quem coloque a questão de saber se a quota necessária para a

aprovação de certo tipo de deliberações que sejam susceptíveis de influir na estabilidade da administração do condomínio, deverá também ser fixada em 10%. Será o caso, por exemplo, das deliberações que exoneram membros da administração dentro do mandato fixado por lei, as que impõem a substituição da empresa de administração durante a execução do contrato, as que determinam o modelo de administração e as que permitem a movimentação de mais de 50% das verbas do fundo comum de reserva. Ou, ao invés, dever-se-á estabelecer um limite diferente para a aprovação deste tipo de deliberações? Desejamos ouvir a opinião da população também quanto a esta questão.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"> ● As deliberações são tomadas, em regra, por um número de condóminos que represente: <ul style="list-style-type: none"> – Mais de metade do valor total do condomínio, na primeira reunião; – Não menos de um quarto do valor total do condomínio, por maioria dos votos dos condóminos presentes, na segunda reunião. ● Nos casos especialmente previstos na lei, as deliberações são tomadas por um número de condóminos que represente: 	<ul style="list-style-type: none"> ● As deliberações são tomadas, em regra, por um número de condóminos que represente: <ul style="list-style-type: none"> – Mais de 10% do valor total do condomínio. ● Nos casos especialmente previstos na lei, as deliberações são tomadas por um número de condóminos que represente:

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"> - A unanimidade dos condóminos de todo o condomínio, para a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal; - Pelo menos dois terços do valor total do condomínio, quando se trate de inovações nas partes comuns do edifício; - Pelo menos dois terços do valor total do condomínio, para a reconstrução do edifício em caso de destruição parcial; - Pelo menos dois terços do valor total do condomínio, quando se trate de elevar o montante das sanções fixado por regulamento do condomínio; - Mais de metade do valor total do condomínio, para as modificações do regulamento. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantém-se a previsão actual; - Mantém-se a previsão actual; - Mantém-se a previsão actual; - Mantém-se a previsão actual; - Mantém-se a previsão actual.

Questões abertas a discussão
<ul style="list-style-type: none"> ● Será adequado reduzir para 10% a quota necessária à tomada da generalidade das deliberações? ● Sobre que outros assuntos se deve fixar uma quota acima ou abaixo de 10% para a

Questões abertas a discussão

aprovação da respectiva deliberação (v.g. os que incidem sobre a exoneração de membros da administração dentro do mandato fixado por lei, a substituição da empresa de administração durante a execução do contrato, a determinação do modelo de administração, a afixação de publicidade nas paredes exteriores do edifício e a movimentação de mais de 50% das verbas do fundo comum de reserva)?

2.5. Prazo para a aprovação das contas respeitantes ao último ano e elaboração do orçamento das despesas do ano em curso

A assembleia geral do condomínio deve, durante o mês de Janeiro de cada ano, aprovar as contas respeitantes ao último ano e, bem assim, o orçamento das despesas a efectuar durante o ano em curso – assim estabelece o n.º 2 do artigo 1344.º do Código Civil.

Sucedem, porém, na prática, que muitas das despesas (como é o caso das despesas de electricidade e de água) são efectuadas tendo como base de referência os meses de Dezembro e de Janeiro, o que torna escasso o tempo que a administração dispõe para poder finalizar, até ao final de Janeiro, as contas do último ano. A nossa proposta consiste precisamente em flexibilizar o prazo para a aprovação das contas respeitantes ao último ano e a elaboração do orçamento financeiro do ano em curso, atribuindo-se poderes à assembleia geral para fixar, por deliberação ou por regulamento do condomínio, o respectivo prazo no âmbito da sua autonomia privada, com isso relegando para um plano supletivo a norma pela qual devem ser aprovadas durante o mês de Janeiro de cada ano as contas respeitantes ao último ano e o orçamento das despesas a efectuar durante o ano em curso.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none">● Prazo para a aprovação das contas respeitantes ao último ano e elaboração do orçamento das despesas do ano em curso:<ul style="list-style-type: none">- Durante o mês de Janeiro de cada ano.	<ul style="list-style-type: none">● Prazo para a aprovação das contas respeitantes ao último ano e a elaboração do orçamento das despesas do ano em curso:<ul style="list-style-type: none">- A ser fixado pela assembleia geral mediante deliberação ou regulamento do condomínio;- Supletivamente, são aprovadas durante o mês de Janeiro de cada ano as contas respeitantes ao último ano e o orçamento das despesas a efectuar durante o ano em curso.

3. Regime da representação

Segundo a prática corrente de transacção de imóveis no mercado imobiliário de Macau, é frequente optar-se, antes da aquisição do apartamento, pela celebração de um contrato-promessa de compra e venda no qual se estabelecem direitos e/ou deveres das partes, após a qual se dá lugar à tradição da fracção pelos promotores do empreendimento para o promitente-comprador da propriedade, vulgo potencial proprietário.

Nos termos plasmados no artigo 1343.º do Código Civil, o potencial proprietário da fracção cuja tradição já foi efectuada adquire os poderes de administração corrente do condomínio originalmente pertencentes ao proprietário-vendedor, assumindo igualmente as despesas decorrentes da administração do edifício. A lei, todavia, não especifica expressamente os limites do âmbito da administração corrente, gerando disputas frequentes entre o promitente-vendedor e o promitente-comprador. Uma dessas situações nebulosas, a título meramente exemplificativo, é a de saber se no caso de metade das fracções do edifício estarem já habitadas, tem ou não o potencial proprietário poder para convocar reunião da assembleia geral.

Considerando que, no caso exposto, já houve tradição da fracção, propomos aplicar a solução do artigo 251.º do Código Civil quanto à representação legal, presumindo-se o promitente-comprador representante do promitente-vendedor, por forma a dotar aquele dos poderes necessários à prática, em nome deste, de todo e qualquer acto de administração do condomínio, com o que se visa clarificar as competências e responsabilidades do promitente-comprador em sede de administração

das partes comuns do edifício, em benefício da actividade administrativa dos condomínios.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none">● Poderes e responsabilidades do promitente-comprador com tradição da fracção:<ul style="list-style-type: none">– Aquisição dos direitos de administração corrente do promitente-vendedor.	<ul style="list-style-type: none">● Poderes e responsabilidades do promitente-comprador com tradição da fracção:<ul style="list-style-type: none">– Na falta de convenção em contrário, presume-se representante do promitente-vendedor na prática de todo e qualquer acto de administração do condomínio.

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

No que diz respeito à composição da administração, a lei em vigor não diz expressamente quem dela pode fazer parte, pelo que propomos fazer constar claramente da lei que apenas o condómino, o promitente-comprador com tradição da fracção e o usufrutuário podem tornar-se membros da administração, com vista a permitir uma aplicação mais rigorosa da lei por parte dos particulares.

Para além do mais, é sabido que a administração das partes comuns do condomínio compete, nos termos do artigo 1329.º do Código Civil, por um lado, à assembleia geral do condomínio (órgão de natureza deliberativa) e, por outro, à administração (órgão de natureza executiva). Enquanto à assembleia geral cabe deliberar sobre assuntos relativos à administração das partes comuns do condomínio, à administração cumpre executar, em concreto, a actividade administrativa do prédio.

Ainda de acordo com o disposto no Código Civil, nos seus artigos 1357.º a 1359.º, são funções da administração, 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 condomínio, agir em juízo contra qualquer dos condóminos ou contra terceiro e ser demandada nas acções respeitantes às partes comuns do condomínio.

Embora 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 do condomínio.

Propomos, assim, que fique expressamente definida a capacidade para a prática de actos jurídicos por parte da administração, designadamente a abertura de contas bancárias e a celebração de contratos de trabalho ou de prestação de serviços, na premissa de que tais actos serão praticados em nome de todos os condóminos, o que propomos também fazer constar da letra da lei.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"> ● Sem previsão legal respectiva. ● À administração compete: <ul style="list-style-type: none"> – Agir em juízo contra qualquer dos condóminos ou contra terceiro; – Ser demandada nas acções respeitantes às partes comuns do condomínio. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Consagração expressa quanto à composição da administração: <ul style="list-style-type: none"> – Apenas podem ser membros da administração o condómino, o promitente-comprador com tradição da fracção e o usufrutuário. ● À administração compete: <ul style="list-style-type: none"> – Mantém-se a previsão actual; – Mantém-se a previsão actual; – Abrir contas bancárias; – Celebrar contratos de trabalho ou de prestação de serviços.

5. Clarificação da relação entre a administração e as empresas de administração, suas competências e responsabilidades

A administração é, em regra, composta por um conjunto de condóminos de um determinado edifício e, gozando das competências atribuídas por lei, é responsável pela execução das deliberações da assembleia e da actividade administrativa do condomínio. Só que, como se sabe, não é realista pensar-se que os condóminos despendam todo o seu tempo na vigilância ou na limpeza do prédio, por exemplo. Tal circunstância justifica que seja a empresa de administração quem se encarrega efectivamente da realização da maioria das tarefas de administração do edifício.

Com efeito, o artigo 1356.º do Código Civil admite a possibilidade do exercício da administração do condomínio por empresa de administração mediante celebração de contrato de prestação de serviços, no qual deve estar especificado o âmbito do trabalho assumido pela empresa, a qual, por sua vez, deve cumprir as suas funções sob o controlo da assembleia geral e da administração.

Na prática, contudo, têm surgido interpretações diversas quanto ao sentido a atribuir à expressão “(...) exercício da administração do condomínio por terceiro (...)”, umas no sentido de que, sendo o caso, devem coexistir a assembleia geral (que será responsável pela deliberação sobre assuntos da administração do condomínio), a administração (que estará encarregue da actividade administrativa do prédio) e a empresa de administração (a quem incumbe prestar os serviços de administração para que foi contratada), outras no sentido de que existirá apenas a assembleia geral e a empresa de administração. Assim, na prática, na sequência da celebração do contrato

com a empresa de administração no uso dos poderes delegados pela assembleia geral, a administração, depois de eleita, deixa de intervir nos assuntos administrativos, incumbindo a empresa de administração da realização de tudo o que for necessário à administração do prédio. Deste modo, mostra-se imperioso que a lei se pronuncie sobre a (in)susceptibilidade de a empresa de administração se substituir por completo à administração.

Propomos, assim, por forma a clarificar a relação entre as duas entidades, que passe a constar de lei expressa que a administração e a prestadora de serviços de administração (a empresa de administração) não se confundem, admitindo apenas a delegação de competências daquela para esta quando precedida de autorização expressa pela assembleia geral.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"> ● Relação entre a administração e a empresa de administração, suas competências e responsabilidades, em caso de administração do condomínio por terceiro: – Os termos do exercício da administração do condomínio devem constar de contrato de prestação de serviços reduzido a escrito. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Relação entre a administração e a empresa de administração, suas competências e responsabilidades, em caso de administração do condomínio por terceiro: – Consagração expressa de que a administração e a prestadora de serviços de administração (a empresa de administração) são duas entidades que não se confundem;

Regime vigente	Propostas de alteração
	<ul style="list-style-type: none">- A delegação de competências da administração para a empresa de administração só é admitida através de autorização expressa da assembleia geral.

6. Constituição e gestão do fundo comum de reserva

6.1. Consagração expressa do momento constitutivo do dever de contribuição para o fundo comum de reserva

Nos termos previstos no artigo 1333.º do Código Civil, é obrigatória em todos os condomínios a constituição de um fundo comum de reserva para custear as despesas imprevistas de montante elevado, nomeadamente com obras de conservação das partes comuns do prédio de carácter urgente, tais como a reparação dos elevadores e dos revestimentos do edifício, casos em que se recorre ao fundo comum de reserva.

Actualmente, nos termos da lei vigente, integram o fundo comum de reserva:

- (1) Um décimo das despesas de condomínio, sem prejuízo de deliberação de montante superior por parte da assembleia geral;
- (2) O produto das sanções pecuniárias aplicadas por violação do regulamento do condomínio;
- (3) O produto das sanções que a lei faz acrescer às despesas de condomínio em dívida.

Por outro lado, as despesas de condomínio a suportar pelos condóminos englobam as contribuições para o fundo comum de reserva, conforme prevê o artigo 1332, n.º 3, al. a), do Código Civil.

O regime actual é omissivo quanto à definição do momento concreto a partir do qual se constitui o dever de contribuir para o fundo comum de reserva. Tal tem sido, na prática, objecto de interpretações diversas, havendo quem considere que deve

constituir-se quando se inicia a cobrança das despesas de condomínio e quem entenda que o dever de contribuição não se constitui enquanto não estiver formado o fundo comum de reserva em reunião da assembleia geral.

Em face do exposto, propomos que o momento a partir do qual se deve iniciar a contribuição para o fundo comum de reserva passe a constar expressamente da lei, prevendo-se que o dever de contribuição se constitui depois da realização da primeira reunião da assembleia geral dos condóminos. Acredita-se que desta forma – isto é, mediante consagração expressa de que a contribuição para o fundo comum de reserva é devida após a realização da primeira reunião da assembleia geral – será assegurado o aforro do fundo, atentas as propostas constantes dos pontos 1.1. e 2.1. no sentido de se tornar obrigatório para todos os condomínios realizar a primeira reunião da assembleia geral, bem como nela aprovar o orçamento do ano em curso.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
● Sem previsão legal respectiva.	● Constituição do dever de contribuição para o fundo comum de reserva: – Após a realização da primeira reunião da assembleia geral.

6.2. Consagração de regras de gestão do fundo comum de reserva

No que concerne às regras de gestão e funcionamento do fundo comum de reserva, a previsão da lei actual é muito simplista. Prescrevem os n.^{os} 3 e 4 do artigo 1333.º do Código Civil que à assembleia geral do condomínio compete estabelecer as

regras da gestão do fundo comum de reserva, cabendo a sua concreta gestão à administração do condomínio eleita, em conformidade com as regras heteronomamente definidas pela assembleia.

Assim sendo, de modo a reforçar o controlo do funcionamento do fundo comum de reserva, bem como a tutelar os direitos e interesses dos condóminos e evitar o excesso de fundos de reserva acumulados, propomos a consagração expressa do seguinte:

- (1) Ao fundo comum de reserva deve ser destinada uma conta bancária própria, de modo a impor a sua autonomização em relação aos demais fundos, assegurando que o fundo seja efectivamente destinado aos seus fins próprios, em benefício da clareza das contas;
- (2) O uso das verbas do fundo depende de deliberação da assembleia geral. Na falta ou em violação de deliberação da assembleia geral, quem movimentar a conta do fundo comum de reserva incorre em responsabilidade civil e criminal;
- (3) Quando o fundo reunir um valor equivalente ao dobro das despesas do ano anterior, a assembleia geral pode deliberar a cessação do pagamento da contribuição durante certo prazo ou a redução do seu valor, pretendendo-se, por esta via, evitar o excesso de fundos, o qual pode ser fonte de irregularidades do sistema.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
● Regras de administração do fundo	● Regras de administração do fundo

Regime vigente	Propostas de alteração
<p>comum de reserva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A serem estabelecidas pela assembleia geral. 	<p>comum de reserva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantém-se a previsão actual; - Ao fundo comum de reserva deve ser destinada uma conta bancária própria, de forma a ser tratado separadamente dos outros fundos; - O uso das verbas do fundo é sempre precedido de deliberação da assembleia geral, sob pena de responsabilização civil e criminal; - Quando o fundo reunir um valor equivalente ao dobro das despesas do ano anterior, a assembleia geral pode deliberar a cessação do pagamento da contribuição durante certo prazo ou a redução do seu valor.

7. Adopção de lei avulsa para a definição do regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio

O regime jurídico dos condomínios de Macau constituía já objecto de regulação do Código Civil de 1966, nos seus artigos 1414.º a 1438.º. Posteriormente, em 1996, em face do desenvolvimento social, o regime foi destacado do Código Civil para constar da Lei n.º 25/96/M, por um período que durou até 1999, data em que, por ocasião da actividade da localização jurídica, voltou a integrar-se no novo Código Civil.

Ora, atendendo a que as propostas apresentadas no presente documento de consulta, em especial aquelas que vêm permitir a intervenção do Instituto de Habitação nos assuntos de administração das partes comuns dos edifícios, fazem desviar inelutavelmente 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, pesada e concreta, passível de suscitar na prática novos problemas com certa frequência, reclama um regime jurídico dotado de uma maior flexibilidade, que o permita ajustar-se tempestivamente às novas vicissitudes da vida moderna, circunstâncias essas 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.

Pelo exposto, propomos subtrair do Código Civil o complexo de normas referentes ao regime da administração das partes comuns do condomínio para ser objecto de tratamento específico por lei avulsa, sem prejuízo de se manter no Código a parte relativa à constituição e ao conteúdo da propriedade horizontal.

Quadro comparativo

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"> ● Matérias reguladas no Código Civil: – Constituição e conteúdo da propriedade horizontal; – Administração das partes comuns do condomínio. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Matéria regulada no Código Civil: – Constituição e conteúdo da propriedade horizontal. ● Matéria objecto de regulação por lei avulsa: – Administração das partes comuns do condomínio.

8. Introdução da natureza ambulatoria das despesas de condomínio e consagração do dever de informação

Por aplicação do artigo 1332.º do Código Civil, as despesas necessárias à conservação das partes comuns do edifício, *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 despesas.

Há, por isso, quem entenda que deve ponderar-se a via do reconhecimento da natureza ambulatoria das obrigações reais, considerando-se as despesas de condomínio obrigações reais, bem como consagrar um dever de informação, com vista à protecção do comprador, fazendo impender sobre a administração e sobre a empresa de administração o dever de, a pedido do promitente-comprador, emitir certidão que comprove a (in)existência de despesas de condomínio em mora relativamente à fracção objecto do negócio, para que o promitente-comprador possa, com fundamento no documento comprovativo, exigir no respectivo negócio jurídico de compra e venda a declaração de que a alienação da fracção não importa a transmissão de encargos (incluindo as despesas de condomínio) ou, quando acarrete encargos, que se especifiquem quais, de modo a que o comprador disponha de informação suficiente que o permita ajuizar, no momento da decisão, da oportunidade de adquirir ou não a fracção, ou de só a adquirir por um determinado preço. Isto porque para o comprador que tenha conhecimento da existência de despesas em atraso, tais custos adicionais irão necessariamente reflectir-se no preço do bem. Com

informação bastante, a obrigação de pagamento das despesas de condomínio em mora é transmitida conjuntamente com a propriedade para o novo condómino. Em caso de falsas declarações, o comprador terá perante o vendedor direito de regresso das despesas efectuadas, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal em que incorre o vendedor. Julga-se que deste modo se conseguem evitar problemas escusados para o comprador que acaba de adquirir a propriedade, bem como promover o bom funcionamento da administração do condomínio.

Questão aberta a discussão

- Deverá consagrar-se o dever de informação e introduzir-se o instituto da transmissão da obrigação de pagamento das despesas de condomínio em mora para o adquirente da propriedade?