

# **Revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio**

## **Relatório final da consulta**

**Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional**

**Junho de 2014**

### Primeira Parte

Panorama geral da consulta pública sobre a revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio .....	3
--	---

### Segunda Parte

Da revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio	
Propostas de alteração - resumo das opiniões - análise e conclusão.....	5
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.....	13
2.2. Introdução do voto por escrito (voto por correspondência).....	15
2.3. Eliminação da obrigatoriedade de realização da segunda reunião.....	16
2.4. Ajustamento do quorum necessário à tomada de deliberações.....	18
2.5. Prazos para a aprovação das contas respeitantes ao último ano e elaboração do orçamento das despesas do ano em curso.....	21
3. Regime da representação .....	23
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 .....	28
6.1. Consagração expressa do momento constitutivo do dever de contribuição para o fundo comum de reserva .....	28
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 .....	32
8. Introdução da natureza ambulatória das despesas de condomínio e consagração do dever de informação.....	33

## **Primeira Parte**

### **Panorama geral da consulta pública sobre a revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio**

A Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional (adiante designada por DSRJDI) deu início à consulta pública sobre a revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio no dia 30 de Abril de 2013, a qual terminou no dia 31 de Julho. Para tanto, a DSRJDI publicou um documento de consulta para ser analisado pelos diferentes sectores da comunidade, a fim de apresentarem as suas opiniões. Para além dos objectivos principais e das orientações de revisão do “Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio”, o documento de consulta apresenta igualmente o regime vigente, as matérias objecto de revisão e as propostas de revisão.

Para dar a conhecer o modo como decorreu a consulta pública, a DSRJDI procedeu a um tratamento das opiniões recolhidas e elaborou o presente relatório, que é constituído por duas partes: a primeira expõe o panorama geral da consulta; a segunda refere as propostas de alteração, resumo das opiniões, análise e conclusão da consulta pública sobre a revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio.

Durante o período de consulta, o documento de consulta esteve disponível, nomeadamente na DSRJDI, no Instituto de Habitação, na Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, no Centro de Informações ao Público, no Centro de Serviços da RAEM e no Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, bem como nos seus postos de atendimento e informação; no total foram distribuídos 4,220 exemplares do documento de consulta – 3,780 em chinês e

440 em português. O documento de consulta esteve também disponível no sítio da DSRJDI e do Instituto de Habitação para descarga e consulta pelos cidadãos. Registaram-se no total 923 descarregamentos, dos quais 810 foram do documento na sua versão chinesa e 113 do documento na versão portuguesa. Por outro lado, a DSRJDI convidou, através da comunicação social, a população geral a apresentar opiniões e sugestões sobre o teor do documento; publicou 8 anúncios nos jornais portugueses e chineses, emitiu 8 comunicados de imprensa no sítio da DSRJDI, transmitiu 23 vezes o anúncio nos canais de televisão chineses e portugueses, e 26 vezes no rádio chinês e português da TDM.

A DSRJDI recolheu as opiniões do público através de diversos canais e vias, incluindo sessões de consulta, intercâmbio com os sectores profissionais, visitas às associações, comunicação social, serviços postais, entrega pessoal, correio electrónico, fax, etc. A DSRJDI foi convidada e participou, em 5 de Maio, no programa “Fórum Macau” realizado pela TDM, no qual procedeu ao intercâmbio de opiniões com a população. Foram realizadas sessões de consulta pública nos dias 1, 8 e 15 de Junho, com 155 participantes. Quanto aos intercâmbios com os sectores profissionais e visitas às associações, registou-se um total de 367 participantes pertencentes às 5 associações e 1 entidade profissional. Até ao fim do período da consulta, a DSRJDI recolheu um total de 133 opiniões, incluindo 10 por correio electrónico, 3 por fax, 3 por via postal, 2 pela entrega pessoal, 69 apresentadas pelas organizações cívicas e 46 apresentadas nas sessões de consulta pública. Distribuindo por tipo de emitente, 61 das opiniões provieram a título individual, 69 de associações e 3 de serviços públicos, das quais constam 413 pontos referentes a opiniões e sugestões concretas. E, houve, ainda, 6 comentários de jornais, abordando 49 pontos referentes às opiniões e sugestões concretas.

## Segunda Parte

### Da revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio

#### Propostas de alteração - resumo das opiniões - análise e conclusão

As opiniões recebidas durante o período de consulta consistem em comentários e sugestões concretas e na apresentação de problemas com que as pessoas se confrontam na prática. Após o seu tratamento, agrupamento e análise, apresentamos as nossas conclusões e, nalguns casos, as correspondentes propostas. De seguida, expõe-se uma análise e conclusão relativamente às principais opiniões apresentadas.

#### 1. Aperfeiçoamento do regime de convocação

##### 1.1. Introdução de medidas de controlo à convocação

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"><li>● Atribuições do Instituto de Habitação em matéria de administração das partes comuns dos condomínios:<ul style="list-style-type: none"><li>– Coordenar e apoiar tecnicamente a administração das partes comuns dos edifícios construídos no regime de propriedade horizontal;</li><li>– Estimular e colaborar no cumprimento das obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis às partes comuns dos edifícios;</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Atribuições do Instituto de Habitação em matéria de administração das partes comuns dos condomínios:<ul style="list-style-type: none"><li>– Mantém-se a previsão actual;</li><li>– Mantém-se a previsão actual;</li></ul></li></ul>

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propor e colaborar na organização de actividades de formação de gestão de edifícios;</li> <li>- Estudar e propor medidas adequadas de apoio à gestão de edifícios;</li> <li>- Criar uma base de dados para a gestão de edifícios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantém-se a previsão actual;</li> <li>- Mantém-se a previsão actual;</li> <li>- Mantém-se a previsão actual;</li> <li>- 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 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 do condomínio;</li> <li>- A convocação das reuniões que tenham por motivo a eleição, substituição ou</li> </ul>

Regime vigente	Propostas de alteração
	<p>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> <p>– 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.</p>

### **Resumo das opiniões**

Propõe-se no documento de consulta a introdução da fiscalização pelo Instituto de Habitação, a verificação da legitimidade da entidade convocadora e da legalidade dos assuntos incluídos na ordem de trabalhos, e a emissão da certidão de convocação, a fim de solucionar o

problema da “dupla ou múltipla administração predial”. A este respeito, a par das opiniões que apontam que a administração das partes comuns do condomínio é considerada como um assunto privado, sendo inadequada a intervenção por parte dos poderes públicos, a generalidade das opiniões manifestadas foi de concordância quanto à proposta acima referida. Simultaneamente, há opiniões que manifestam a preocupação por alguns problemas na execução concreta, nomeadamente o procedimento de pedido, formas de arquivamento, validade da certidão e novo pedido após a validade expirada da certidão; a outra preocupação manifestada é a da existência, no futuro, dum grande volume de trabalho relativo à verificação e arquivamento assumido pela autoridade administrativa; foi também proposta: a possibilidade do recurso à supervisão de forma aleatória, um tratamento para o caso de as empresas de administração não procederem à convocação de acordo com a lei, normas sancionatórias no caso do incumprimento do dever que lhes seja imposto. Há outras opiniões que assinalam principalmente a conveniência de as certidões emitidas pelo Instituto de Habitação serem reconhecidas por outros serviços públicos ou instituições bancárias, para a administração poder executar as suas tarefas.

### **Análise e conclusão**

A matéria sobre a administração das partes comuns do condomínio respeita a direitos e interesses nos condomínios, mas o eventual tratamento inadequado pode levar a diversos problemas sociais. Tendo em conta a ocorrência, nos últimos anos, de situações de “dupla administração predial” que afectaram os direitos de todos condóminos, propomos, assim, a intervenção apropriada dos poderes públicos para dar apoio à administração do condomínio a desenvolver o seu trabalho e evitar situações afectantes ao funcionamento normal do condomínio. Em paralelo, como os respectivos serviços públicos procedem apenas à verificação da legitimidade da entidade convocadora e da legalidade do teor da ordem de trabalhos da reunião da assembleia quando esta inclui a eleição, substituição ou exoneração



de membros da administração, esta medida é considerada uma intervenção apropriada que não afecta o exercício do direito de administração das partes comuns do condomínio por parte dos condóminos em geral.

Com base no regime vigente que se mantém, no qual se prevê que a assembleia geral e administração são responsáveis pelo trabalho de administração do condomínio, a intervenção apropriada dos poderes públicos permite que a administração deposite a convocatória e a acta da reunião da assembleia geral do condomínio e que o serviço público emita documentos comprovativos da designação da administração e da identificação dos seus membros. Esta intervenção permite elevar a credibilidade, tanto da deliberação tomada pela assembleia geral como da administração eleita e é favorável ao trabalho de administração executado pela administração, em particular no caso da abertura da conta bancária.

No decurso do processo legislativo iremos intensificar a comunicação com os outros serviços públicos em prol da concretização das medidas e pormenores concretos, sobretudo quando se trata dos serviços fiscalizadores, da articulação com outros regimes e dos trabalhos complementares.

## 1.2. Simplificação das formalidades da convocação

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"><li>● Formas de convocação e respectivas formalidades:<ul style="list-style-type: none"><li>– Entrega pessoal da convocatória ao condómino;</li><li>– Carta registada enviada para a morada do condómino.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Formas de convocação e respectivas formalidades:<ul style="list-style-type: none"><li>– Afixação da convocatória em locais visíveis do edifício;</li><li>– 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.</li></ul></li></ul>

### Resumo das opiniões

Apesar de algumas opiniões em sentido contrário, a generalidade das opiniões manifestadas foi de concordância quanto à simplificação das formalidades da convocação. Algumas opiniões apontaram que se deve prestar mais atenção à especificação do prazo (o prazo de afixação contínua, o prazo mínimo entre a afixação e a reunião a realizar) e do local da afixação da convocatória, e a necessidade de recorrer, ao mesmo tempo, a outros meios de notificação destinados à convocação (colocação de tal convocação na caixa de correio dos condóminos). Outras opiniões apontam questões relativas à forma de notificação aos condóminos cujas fracções se encontram arrendadas e ao caso em que a convocatória seja estragada após a sua afixação.

### Análise e conclusão

Pretendemos conciliar a necessidade de garantir que os condóminos têm tempo suficiente e meios disponíveis para tomarem conhecimento do conteúdo da convocatória com o objectivo da simplificação das formalidades da convocação. Nestes termos, propomos um prolongamento apropriado do prazo para afixação da convocatória, a qual deve ser acompanhada da cópia da certidão de convocação emitida pelo Instituto de Habitação e deve ser afixada no átrio de entrada do edifício com uma antecedência mínima de um certo prazo, para os condóminos se inteirarem suficientemente dos assuntos em relação à convocação em causa. Em matéria de opiniões apresentadas iremos especificar o trabalho no âmbito do processo legislativo concreto.

## **2. Aperfeiçoamento das regras de funcionamento da assembleia geral**

Nos artigos 1347.º e seguintes do Código Civil, já existe um conjunto de regras respeitantes ao funcionamento da assembleia geral, à maioria necessária à tomada de deliberações e aos métodos de votação. Não obstante, têm surgido diversos problemas na prática, em consequência das vicissitudes da evolução social. Propomos, pois, que sejam aperfeiçoadas as regras quanto ao funcionamento da assembleia geral do condomínio, visando com isso incentivar os condóminos a participar activamente na administração do condomínio, bem como tornar o funcionamento da assembleia geral mais eficaz, conveniente e fluente.

### **Resumo das opiniões**

No âmbito desta matéria, as opiniões apontam essencialmente a questão da forma de lidar com os conflitos de interesses aquando da votação; por exemplo: propõe-se que a lei regule o mecanismo de votação, através do qual a assembleia geral do condomínio pode contratar, por si própria, a empresa de administração mediante concurso, a fim de evitar eventual irregularidade.

### **Análise e conclusão**

Levando-se em conta que o problema acima referido irá afectar o desenvolvimento da administração do condomínio e até prejudicar os direitos e interesses da maioria dos condóminos, propomos que se estabeleça um regime de impedimento do voto e que se simplifique o procedimento do funcionamento da assembleia geral, com o intuito de elevar a sua equidade e transparência.

## 2.1. Agenda necessária da primeira reunião

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

### Resumo das opiniões

O documento de consulta avançou a proposta de uma agenda obrigatória nos trabalhos da primeira reunião, de acordo com as necessidades concretas na administração dos condomínios, a fim de que os trabalhos concretos de administração sejam bem executados a partir da reunião da assembleia geral. Pelas opiniões recebidas, constata-se que, basicamente, as mesmas manifestaram a concordância quanto à proposta apresentada, havendo ainda opiniões que referem que a agenda deve incluir obrigatoriamente as seguintes matérias: estabelecer normas respeitantes ao uso do fundo comum de reserva, aprovar o regulamento do condomínio, determinar as competências e funções da administração, bem como o âmbito da delegação de competências, definir a percentagem e a data de cobrança do fundo comum de reserva, e o seu montante para comprar o seguro do edifício contra o risco de incêndio, e outros assuntos.

### Análise e conclusão

A generalidade das opiniões manifestadas durante a consulta pública foi de concordância quanto à proposta de uma agenda obrigatória para os trabalhos da primeira reunião. Com base nas propostas constantes do documento de consulta iremos fazer, aquando do processo

legislativo em concreto, um estudo mais aprofundado sobre a possibilidade de integrar na agenda da primeira reunião outras matérias importantes que respeitam à administração do condomínio.

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

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

### Resumo das opiniões

As opiniões acolhidas manifestam principalmente a preocupação com questões ligadas à operacionalidade concreta, nomeadamente a confidencialidade dos votos por correspondência, o prazo de votação, a taxa de presença e a taxa de votação respeitantes ao recurso do voto por correspondência, bem como a verificação da identidade dos votantes. Ao mesmo tempo há opiniões que apontam a possibilidade de eventual irregularidade resultante do regime em apreço.

### Análise e conclusão

Admite-se que a introdução do voto por escrito (voto por correspondência) pode implicar, de facto, diversos problemas, quer a nível técnico, quer no funcionamento prático, nomeadamente a habilitação do votante, verificação da identidade do votante, o prazo de votação, a contagem da taxa de presença e a de votação, a confidencialidade do voto por correspondência, e a autenticação de assinaturas dos condóminos. Assim, iremos aprofundar os estudos, a fim de investigar sobre a viabilidade de execução concreta do voto por correspondência.

### 2.3. Eliminação da obrigatoriedade de realização da segunda reunião

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

#### Resumo das opiniões

Na consulta pública, surgiram poucas opiniões acerca desta matéria, algumas das quais manifestaram concordância quanto à eliminação da obrigatoriedade de realização da segunda reunião, razão pela qual, caso a primeira reunião da assembleia geral não tenha sido realizada, há menos probabilidade de ser realizada a segunda reunião. Porém, outras opiniões salientam que, como a convocação envolve o envio de cartas registadas, a alteração proposta tornará necessário enviar nova carta registada, o que acarreta gastos acrescidos e desperdício de recursos da assembleia geral.

#### Análise e conclusão

Consideramos que a simplificação das formalidades da convocação e a redução da maioria necessária à tomada de deliberações constantes do documento de consulta favorecem o sucesso da convocação e realização da primeira reunião da assembleia geral. A par disso, quanto à questão preocupante dos gastos acrescidos com o envio de correspondência, mostra-se desnecessário recorrer à carta registada em virtude da simplificação da



convocação que é proposta no documento de consulta. Como tal, na prática, esta questão já está resolvida. Nestes termos não se afigura necessário manter a obrigatoriedade de realização da segunda reunião, dado que não se mostra qualquer necessidade da realização da mesma.

#### 2.4. Ajustamento do quorum necessário à tomada de deliberações

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"><li>● As deliberações são tomadas, em regra, por um número de condóminos que represente:<ul style="list-style-type: none"><li>- Mais de metade do valor total do condomínio, na primeira reunião;</li><li>- Não menos de um quarto do valor total do condomínio, por maioria dos votos dos condóminos presentes, na segunda reunião.</li></ul></li><li>● Nos casos especialmente previstos na lei, as deliberações são tomadas por um número de condóminos que represente:<ul style="list-style-type: none"><li>- A unanimidade dos condóminos de todo o condomínio, para a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal;</li><li>- Pelo menos dois terços do valor total do condomínio, quando se trate de inovações nas partes comuns do edifício;</li><li>- Pelo menos dois terços do valor total do condomínio, para a reconstrução do</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● As deliberações são tomadas, em regra, por um número de condóminos que represente:<ul style="list-style-type: none"><li>- Mais de 10% do valor total do condomínio.</li></ul></li><li>● Nos casos especialmente previstos na lei, as deliberações são tomadas por um número de condóminos que represente:<ul style="list-style-type: none"><li>- Mantém-se a previsão actual;</li><li>- Mantém-se a previsão actual;</li><li>- Mantém-se a previsão actual;</li></ul></li></ul>

Regime vigente	Propostas de alteração
<p>edifício em caso de destruição parcial;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pelo menos dois terços do valor total do condomínio, quando se trate de elevar o montante das sanções fixado por regulamento do condomínio;</li> <li>- Mais de metade do valor total do condomínio, para as modificações do regulamento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantém-se a previsão actual;</li> <li>- Mantém-se a previsão actual.</li> </ul>

<b>Questão aberta a discussão</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Será adequado reduzir para 10% o quorum necessário à tomada da generalidade das deliberações?</li> <li>● Sobre que outros assuntos se deve fixar uma quota acima ou abaixo de 10% para a 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)?</li> </ul>

### **Resumo das opiniões**

Na consulta pública receberam-se várias opiniões sobre a maioria necessária à tomada de deliberações. Em geral, os cidadãos manifestaram concordância quanto à redução da maioria necessária à aprovação das deliberações. No entanto, há opiniões que referem que, em

função do número de fracções e relativamente a determinados assuntos, é necessário elevar a quota para tomar deliberações aos assuntos relativos, em particular, à substituição das empresas de administração e à decisão sobre a modalidade de administração.

### **Análise e conclusão**

Está expressamente prevista na lei vigente a maioria necessária à tomada de deliberações, pelo que os condóminos são obrigados a observar as respectivas disposições. Todavia, na prática, devido ao número insuficiente de condóminos presentes na reunião da assembleia geral, há dificuldade em satisfazer os requisitos previstos na lei.

A percentagem de 10% como critério do quorum necessário à aprovação de deliberações proposta no documento de consulta tem como objectivo facilitar o exercício de funções na administração das partes comuns do condomínio aos condóminos que estejam com vontade de assumir a administração do condomínio. Com isto, a lei também não impede que os condóminos exerçam os seus direitos no caso em que se verifique um número maior de participação dos condóminos na administração do condomínio.

Segundo as opiniões recebidas, a generalidade das opiniões manifestadas foi de concordância quanto à redução da quota necessária à tomada de deliberações, mas pretende-se que sejam estabelecidos quoruns diferentes para aprovação de deliberações 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. Perante o exposto, iremos ponderar plenamente as respectivas opiniões recebidas e analisá-las, a fim de estabelecer, na fase do processo legislativo, critérios mais apropriados.

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

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"><li>● 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"><li>– Durante o mês de Janeiro de cada ano.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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"><li>– A ser fixado pela assembleia geral mediante deliberação ou regulamento do condomínio;</li><li>– 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.</li></ul></li></ul>

### Resumo das opiniões

Durante a consulta pública, há poucas opiniões sobre esta matéria; para além de manifestar concordância quanto ao teor constante do documento de consulta, algumas opiniões referem a necessidade de flexibilizar o prazo para a realização da assembleia geral e sugerem que a eficácia da deliberação sobre as despesas de condomínio se retrotraia ao mês de Janeiro.

### Análise e conclusão

Propõe-se no documento de consulta que sejam atribuídos poderes à assembleia geral para fixar, por deliberação ou por regulamento do condomínio, o prazo para a aprovação das

contas respeitantes ao último ano e a elaboração do orçamento do ano em curso. Em princípio, o orçamento só produz efeitos após a apreciação e a aprovação por parte da assembleia geral. Por outro lado, a fim de salvaguardar a flexibilidade de funcionamento da assembleia geral, propomos que a reunião da assembleia geral seja realizada anualmente no mês de Janeiro mediante convocação feita pela administração, mas propomos igualmente que a assembleia geral possa, por deliberação ou por regulamento do condomínio, estabelecer outra disposição sobre a data da realização da reunião.

### 3. Regime da representação

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

#### Resumo das opiniões

Receberam-se opiniões relativas à introdução do regime de representação do promitente-comprador: umas centram-se na questão de saber como é que o regime em causa contribui para se obter um equilíbrio entre os direitos do condómino e os do promitente-comprador; outras apresentaram questões eventualmente resultantes da prática concreta, como é o caso, por exemplo, da forma de distinguir o direito de voto da representante e o do procurador, quando ambas as partes estejam presentes, simultaneamente, na reunião da assembleia geral.

#### Análise e conclusão

Tendo em conta as opiniões apresentadas pela população sobre o regime da representação, iremos proceder ao estudo mais aprofundado, para encontrar métodos e soluções racionais a fim de fazer face às diversas questões referidas.

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

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

#### Resumo das opiniões

Na presente consulta pública receberam-se muitas opiniões e sugestões relativas à composição, normas de funcionamento e atribuições da administração. Em traços gerais, a generalidade das opiniões manifestadas foi de concordância quanto à intensificação da regulamentação sobre a administração e à consagração expressa da competência dos seus membros. As demais opiniões e sugestões podem ser resumidas no seguinte:

1. Propõe-se uma consagração expressa da habilitação dos membros da administração, em particular, o caso dos requisitos positivos e negativos para o desempenho das



funções. Sugere-se, a título de exemplo que os condôminos que tenham despesas de condomínio em atraso ou tenham sido condenados por crimes não possam tornar-se membros da administração.

2. Propõe-se a criação de um regime de impedimento para os membros da administração, a fim de evitar a eventual irregularidade.
3. Propõe-se que se clarifiquem as funções e responsabilidades concretas da administração, e que se prolongue apropriadamente o prazo do mandato.

### **Análise e conclusão**

Na sequência da análise das opiniões e sugestões concretas acima referidas, ponderamos regular o seguinte: estabelecer a habilitação dos membros da administração, a modalidade de eleição, criar o regime de impedimento no exercício das funções, consagrar expressamente as funções dos membros, bem como prolongar adequadamente o mandato da administração. Além disso, propomos uma forma de tratamento dos casos em que não há novos membros da administração depois de terminado o mandato dos antigos membros da administração e elaboramos regras para solucionar a questão do mandato e da transferência de funções.

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

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

### Resumo das opiniões

No âmbito das opiniões e sugestões recebidas, a generalidade das opiniões, para além de concordar com a clarificação da relação entre a administração e as empresas de administração, suas competências e responsabilidades, manifestou sugestões concretas relativas à intensificação das responsabilidades dos condóminos, moradores e empresas de administração, com o intuito de assegurar um bom funcionamento das instalações comuns

que se considerem importantes.

### **Análise e conclusão**

Nos termos do disposto no artigo 1329.º do Código Civil, a administração das partes comuns do condomínio compete a dois órgãos, a assembleia geral do condomínio (órgão de natureza deliberativa) e a administração (órgão de natureza executiva). A assembleia geral do condomínio é responsável pela tomada de deliberações sobre a administração das partes comuns do condomínio, ao passo que a administração responsabiliza-se pela execução concreta dos trabalhos de administração. Por sua vez, as empresas de administração prestam serviços mediante o contrato celebrado. Não se pode confundir a relação entre as três partes referidas nem as responsabilidades que são atribuídas a cada uma delas. No entanto, tendo em conta a diversidade do actual trabalho de administração das partes comuns do condomínio, bem como a necessidade de contemplar toda a diversidade de situações que a prática tem colocado, iremos proceder novamente a apreciação e análise sobre a possibilidade de ajustamento no âmbito de competências/funções da administração. Não obstante parece que é de manter as normas constantes da lei vigente que estatuem a nomeação e exoneração dos membros da administração pela deliberação da assembleia geral.

Concordamos que é necessário adoptar diversas medidas e meios para solucionar a questão da administração das partes comuns do condomínio. Ao proceder à revisão da presente lei, tomamos em consideração, de forma profunda, uma série de questões, sobretudo no que se prende com a articulação com outros regimes, a comunicação com os serviços públicos competentes, a articulação da lei em vigor com o “Regime Jurídico do Exercício da Actividade de Administração de Condomínios e da Profissão de Porteiro” que se encontra em fase de elaboração, entre outros.

## 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

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"><li>● Sem previsão legal respectiva.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Constituição do dever de contribuição para o fundo comum de reserva:<ul style="list-style-type: none"><li>– Após a realização da primeira reunião da assembleia geral.</li></ul></li></ul>

#### Resumo das opiniões

Durante a presente consulta pública, recebemos poucas opiniões relativas a esta matéria, algumas das quais apresentaram, para além de manifestar a concordância quanto ao teor constante do documento de consulta, sugestões concretas e questões decorrentes da aplicação concreta. Por exemplo: propõe-se que a assembleia geral que tinha sido legalmente constituída deva criar um fundo comum de reserva destinado à reparação do condomínio e que se inicie a contribuição para o fundo em causa pelos condóminos no momento em que haja empresas de administração após o edifício que seja construído.

#### Análise e conclusão

Conforme prevê o artigo 1333.º do Código Civil, é obrigatória a constituição de um fundo comum de reserva para custear as despesas imprevistas de montante elevado, nomeadamente os actos de conservação das partes comuns do condomínio. Para o efeito, propõe-se no documento de consulta a consagração expressa de uma data de início de contribuição para o fundo comum de reserva depois de realizar a primeira reunião da assembleia geral. Nestes termos, para os condomínios onde ainda não ocorreu a primeira reunião da assembleia geral,

logo que esta se realize cada um dos condóminos fica obrigado a contribuir para o fundo comum de reserva, a fim de assegurar adequadamente o aforro do fundo.

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

Regime vigente	Propostas de alteração
<ul style="list-style-type: none"><li>● Regras de administração do fundo comum de reserva:<ul style="list-style-type: none"><li>- A serem estabelecidas pela assembleia geral.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Regras de administração do fundo comum de reserva:<ul style="list-style-type: none"><li>- Mantém-se a previsão actual;</li><li>- Ao fundo comum de reserva deve ser destinada uma conta bancária própria, de forma a ser tratado separadamente dos outros fundos;</li><li>- O uso das verbas do fundo é sempre precedido de deliberação da assembleia geral, sob pena de responsabilização civil e criminal;</li><li>- 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.</li></ul></li></ul>

### Resumo das opiniões

No âmbito das opiniões recebidas na presente consulta pública, a generalidade das mesmas chama a atenção para as questões relativas às normas da conservação e da movimentação do fundo comum de reserva, bem como para a forma de lidar com as despesas para enfrentar as reparações emergentes das partes comuns do condomínio e com as pequenas despesas

destinadas aos assuntos diários na administração do condomínio

### **Análise e conclusão**

Compete à assembleia geral do condomínio deliberar sobre os movimentos do fundo comum de reserva, pelo que propomos que o referido fundo deva ser depositado numa conta bancária específica e que a movimentação do mesmo dependa das deliberações tomadas pela assembleia geral.

As opiniões acolhidas durante a consulta pública reflectem que, na prática, se sente dificuldade em movimentar frequentemente o fundo, após a deliberação tomada pela assembleia geral, para enfrentar determinadas pequenas reparações ou diversas despesas. É nesta sequência que iremos proceder à análise mais aprofundada sobre a forma de aperfeiçoamento das regras relativas à gestão e ao funcionamento do fundo comum de reserva, com vista a satisfazer as necessidades práticas de administração dos condomínios.

Continuamos ainda a analisar a possibilidade de a assembleia geral tomar deliberações quando o montante do fundo comum de reserva atinja um certo valor, reduzindo ou dispensando o dever da contribuição.

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

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

### Resumo das opiniões

Das opiniões recebidas na consulta pública, apenas algumas delas se pronunciaram pela desnecessidade da revisão sobre esta matéria, para além das opiniões que manifestaram a concordância quanto à proposta constante do documento de consulta. Propõe-se a intensificação da divulgação sobre os direitos e deveres dos condóminos previstos na lei vigente, em vez de recorrer aos meios legislativos.

### Análise e conclusão

Segundo as opiniões acolhidas na presente consulta pública, a generalidade das mesmas manifestou a concordância quanto à revisão da lei. Assim sendo, iremos 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.



## **8. Introdução da natureza ambulatória das despesas de condomínio e consagração do dever de informação**

### **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 fracção?

### **Resumo das opiniões**

Durante a consulta pública, a maioria das opiniões manifestou concordância quanto à introdução da natureza ambulatória das despesas de condomínio e consagração do dever de informação, atendendo, ao mesmo tempo, à sua concreta execução. Porém, há opiniões que consideram que não se deve transferir a responsabilidade pelo pagamento das despesas do condomínio para os compradores, dado que, por enquanto, já se pode pedir tais informações através dos advogados ou da mediação imobiliária.

### **Análise e conclusão**

A introdução da natureza ambulatória das despesas de condomínio e consagração do dever de informação é considerada como um novo regime em Macau. A maior parte das opiniões recebidas na consulta pública deu atenção à questão da execução concreta do dever de informação. Nestes termos, iremos ponderar de forma mais aprofundada sobre esta questão e fazer um estudo sobre a possibilidade de introduzir outros regimes, com o intuito de assegurar que os adquirentes da fracção tomem conhecimento sobre a existência de despesas em atraso e para obter um equilíbrio entre a estabilidade da administração das partes comuns do condomínio e a garantia apropriada dos adquirentes da fracção.