



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Reforçar o apoio aos assuntos relacionados com a gestão dos edifícios e enfrentar os litígios sobre o direito de propriedade dos lugares de estacionamento

Nos últimos anos, o Instituto de Habitação (IH) tem vindo a manifestar-se no sentido de apoiar, activamente, os edifícios privados na convocação da primeira assembleia geral dos proprietários e na criação da comissão administrativa, incluindo a chamada de atenção às empresas de administração predial para prestarem apoio [Nota 1], nos termos da lei, na convocação dessa primeira assembleia geral, no sentido de promover e incentivar os proprietários a cumprirem os seus direitos e deveres no âmbito da administração predial. Segundo o IH, foram já criadas comissões administrativas em 450 edifícios [Nota 2].

No entanto, ao longo dos anos, muitos proprietários de edifícios de Macau têm-se deparado com diversas dificuldades, por exemplo, ao participarem, voluntariamente, na constituição da comissão administrativa e ao assumirem muitas responsabilidades de administração. Há dias, as comissões administrativas do Edifício Wang Kin e do Edifício Wang Hoi no Fai Chi Kei apresentaram em conjunto uma petição, solicitando ao Governo que reforçasse o apoio aos assuntos relacionados com a administração dos edifícios, no âmbito do aperfeiçoamento da legislação e dos serviços administrativos [Nota 3].

Os residentes que participam nos trabalhos de administração de edifícios são, muitas vezes, voluntários, e têm de se deparar, muitas vezes, com conflitos entre o



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

promotor do edifício, a empresa de administração, a comissão administrativa e os proprietários, entre outros interessados, e até com diversas questões de gestão, envolvendo longos processos judiciais. Caso dos grandes complexos habitacionais, como os edifícios Wan Kin e Wang Hoi, que como têm mais de mil fracções, as implicações são maiores, mas mesmo assim, são apenas a ponta do icebergue.

Existem geralmente armadilhas na administração de edifícios, por exemplo, aquando da convocação das assembleias gerais dos proprietários, as comissões administrativas não têm, muitas vezes, local para a realização das suas actividades, e não conseguem obter apoio eficaz na elaboração das convocatórias ou na realização das reuniões que têm a ver com questões jurídicas.

Quando estão envolvidos processos judiciais, por exemplo, a cobrança de despesas de condomínio ou de manutenção em dívida, a interposição de acção judicial contra qualquer proprietário ou terceiro por causa do exercício das suas funções, a constituição de réu por questões de propriedade ou posse de bens comuns, a acção de invalidade de deliberação, o efeito suspensivo da deliberação etc., a comissão administrativa, por não reunir os requisitos de pessoa colectiva previstos no Código Civil, não pode pedir apoio judiciário e só pode recorrer à angariação de fundos.

Ademais, o Governo extinguiu, em Maio do corrente ano, o Centro de Arbitragem de Administração Predial (porque, desde a sua criação em 2011, se acredita que a arbitragem não é obrigatória e tem de haver vontade de ambas as partes, assim, ninguém está interessado em recorrer a este meio), portanto, os residentes perderam a oportunidade de resolver os conflitos de forma mais fácil e rápida através da arbitragem ou da conciliação.

Além disso, antes da entrada em vigor da Lei n.º 25/96/M (Regime jurídico da



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

propriedade horizontal), os “lugares de estacionamento” da maioria dos edifícios não reuniam condições para serem registados autonomamente, o que levou ao surgimento sucessivo, nos últimos anos, de acções de usucapião intentadas pelos promotores dos edifícios contra todos os condóminos. Devido às imperfeições do regime jurídico da propriedade horizontal, nos últimos anos, estes litígios judiciais envolveram valores de causa superiores a 10 milhões de patacas e têm sido um incómodo para as comissões administrativas e os residentes.

Pelo exposto, usando do poder em matéria de fiscalização, consagrado na Lei Básica da RAEM e no Regimento da Assembleia Legislativa, e solicitando que me seja dada uma resposta escrita clara, objectiva e adequada pelo Governo da RAEM, interpelo sobre o seguinte:

1. A assembleia geral dos proprietários deve tratar dos assuntos relacionados com a constituição da comissão administrativa, contratar uma empresa de administração, decidir sobre o projecto das despesas de condomínio, aprovar a utilização das partes comuns do edifício, as despesas e a repartição das obras de reparação e manutenção, etc., e a falta de prudência pode levar ao surgimento de conflitos entre os diferentes interessados e até mesmo envolver acções judiciais. Será que o Governo vai proporcionar aos proprietários mais apoios em termos de software e hardware, incluindo a marcação de locais para reuniões? Devem ser disponibilizadas minutas na internet, devem ser facultados à comissão administrativa pareceres jurídicos sobre o conteúdo da convocatória, e deve ser destacado pessoal para participar nas reuniões, a fim de prestar esclarecimentos sobre as questões jurídicas que possam surgir durante as reuniões. O Governo vai



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

fazer isto?

2. A comissão administrativa, apesar de ser uma entidade sem fins lucrativos, tem de assumir a responsabilidade legal relativa à administração das partes comuns do condomínio. A Lei n.º 13/2012 (Regime geral de apoio judiciário) deve ser revista, no sentido de se estudar a possibilidade de permitir que as comissões administrativas com insuficientes meios económicos também tenham direito a apoio judiciário, ou de, com base na lei vigente, apoiar mais comissões administrativas a tornarem-se pessoas colectivas, correspondendo assim às disposições relativas aos destinatários do regime de apoio judiciário vigente. O Governo vai fazê-lo? O Governo deve ainda promover a edificação do regime jurídico relativo à arbitragem obrigatória ou à conciliação na administração predial, no sentido de se reactivar, em tempo oportuno, o Centro de Arbitragem de Administração Predial, com vista a alcançar o objectivo legal de resolver, prioritariamente, os conflitos de administração predial através de meios extrajudiciais [Nota 4]. O Governo vai fazer isto?
3. Antes da entrada em vigor do regime jurídico da propriedade horizontal em 1996, apenas as fracções autónomas com áreas e divisões totalmente independentes podiam ser registadas como fracções autónomas, e, nessa altura, a maioria dos parques de estacionamento dos edifícios não estava em conformidade com as normas. Nos últimos anos, os promotores dos edifícios têm intentado acções judiciais de usucapião contra todos os proprietários de parques de estacionamento, o que resultou em enormes montantes e demoras em acções judiciais, e em sofrimento quer para as comissões administrativas quer para os proprietários.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

Como é que o Governo vai enfrentar e tratar os conflitos, existentes ou potenciais, relativos à propriedade dos lugares de estacionamento existentes em muitos edifícios, com vista a evitar futuros e contínuos conflitos nos bairros comunitários?

Nota 1: Conjugado com o artigo 42.º da Lei n.º 12/2017 (Lei da actividade comercial de administração de condomínios) e o artigo 23.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio).

Nota 2: TDM, “IH: foram já criadas comissões administrativas em 450 edifícios”, no dia 4 de Dezembro de 2020.

https://www.tdm.com.mo/c_news/tv_news.php?id=497048

Nota 3: Jornal Ou Mun, “As comissões administrativas do Edifício Wang Kin e do Edifício Wang Hoi no Fai Chi Kei exortaram o reforço do apoio à gestão dos edifícios privados”.

http://www.macaodaily.com/html/2020-12/04/content_1479536.htm

Nota 4: Artigo 19.º da Lei n.º 14/2017 - Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio.

7 de Dezembro de 2020

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Sou Ka Hou