



INTERPELAÇÃO ESCRITA

Revisão e aperfeiçoamento do Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio

Com vista a elevar a consciência dos condóminos sobre a administração das partes comuns do condomínio e aperfeiçoar o respectivo regime, o Governo elaborou a Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), tendo ajustado as disposições sobre a convocação da assembleia geral do condomínio e a redução do quórum necessário à tomada de deliberações, com vista à sua melhor adequação à realidade social.

A referida lei já entrou em vigor há cerca de 4 anos, e segundo as opiniões de vários órgãos de administração predial, muitos problemas continuam por resolver. Em caso de litígios relacionados com a administração das partes comuns do condomínio, devido à falta de apoio das autoridades, é difícil recorrer preferencialmente, nos termos da lei, aos meios extrajudiciais para a sua resolução; também foi ajustado o quórum necessário à tomada de deliberações, no entanto, na prática, as reuniões acabaram por não ser concretizadas devido à falta do quórum legalmente exigido para o funcionamento. Assim, o Governo, para além de prestar apoio adequado na mediação de litígios, deve ponderar otimizar as formalidades relativas à delegação de poderes por parte do proprietário para a participação em reuniões, aproveitando a função de autenticação da Conta única de acesso comum e simplificando os procedimentos de delegação de poderes, de modo a aumentar a quota-parte de participação nas reuniões.



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

(TRADUÇÃO)

É de salientar que o Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio tem um papel fulcral na regulamentação da administração de edifícios, portanto a sua revisão e aperfeiçoamento atempados contribuirão para que o regime corresponda melhor à realidade e ao desenvolvimento da sociedade, e para que a lei possa alcançar a intenção legislativa de promover e regulamentar o uso, a fruição, a segurança, a conservação e o melhoramento das partes comuns do condomínio.

Assim sendo, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. O artigo 19.º do Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio prevê que: “os conflitos emergentes das relações de condomínio devem ser submetidos preferencialmente a meios extrajudiciais de resolução de litígios, designadamente à mediação e à arbitragem”. Desde a entrada em vigor da lei, quantos conflitos relacionados com a administração de edifícios foram resolvidos pelo Governo? Foram assegurados coordenação e apoio aos interessados para se deslocarem às instituições de arbitragem para efeitos de mediação ou arbitragem? De que medidas concretas e viáveis dispõe o Governo para promover o cumprimento das referidas disposições legais?
2. Quanto às formalidades de delegação de poderes por parte do proprietário para a participação na votação da assembleia geral do condomínio, se o procurador não for o proprietário do edifício, só pode representar o seu representado na votação através de carta notarial. É de salientar que é alto o grau de autenticação de utilizador da Conta única, portanto estão reunidas as condições para o aperfeiçoamento do sistema de tratamento das formalidades de representação, o que facilita a vida da população e ajuda a promover os



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

(TRADUÇÃO)

- serviços electrónicos. O Governo deve recorrer à Conta única para permitir que os proprietários deleguem poderes a outras pessoas, com vista a aumentar a quota-parte na deliberação da assembleia geral do condomínio, para que as reuniões e a tomada de deliberações decorram sem sobressaltos. Vai fazê-lo?
3. O artigo 71.º do Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio prevê que: “a presente lei é revista três anos após a sua entrada em vigor”. Já se passaram quase 4 anos desde a sua entrada em vigor, e na resposta à minha interpelação escrita, o Governo afirma que os serviços competentes vão proceder às necessárias adaptações, no sentido de determinar se há necessidade de rever a referida lei [Nota 1]. Os respectivos trabalhos de revisão já foram iniciados, de acordo com a lei? Vão ser recolhidas, junto dos órgãos de administração dos edifícios, as informações sobre os problemas existentes na prática? Existe alguma calendarização para esse trabalho de revisão?

Referências:

[Nota 1] Assembleia Legislativa da RAEM: resposta do Instituto de Habitação à interpelação escrita sobre o cumprimento da Lei da actividade comercial de administração de condomínios e referidas medidas de acompanhamento, bem como sobre a revisão da eficácia da implementação da legislação sobre a administração de condomínios.

<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2022-03/48468622b02b45f226.pdf>

5 de Agosto de 2022

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Lei Leong Wong