



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /2022

(Proposta de lei)

Regime de arbitragem necessária de litígios relativos a infiltrações de água em edifícios

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto e âmbito de aplicação

1. A presente lei estabelece o regime de arbitragem necessária para a resolução de litígios relativos a infiltrações de água em edifícios, nas partes comuns do condomínio ou nas suas fracções autónomas.
2. O disposto na presente lei não é aplicável aos edifícios em construção e não prejudica qualquer outra legislação aplicável caso as infiltrações de água ponham em causa a segurança ou saúde pública, nomeadamente a aplicação da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana).

Artigo 2.º

Definição

Para efeitos da presente lei, o termo «edifício» é entendido nos termos da respectiva definição constante da Lei n.º 14/2021.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 3.º

Inspecção de infiltrações de água

1. Se, para averiguar a origem de uma infiltração de água, for necessário entrar em edifício ou fracção autónoma alheia, pode entrar-se no respectivo edifício ou fracção autónoma para realizar uma inspecção, com o consentimento do respectivo proprietário, arrendatário, usufrutuário ou outro possuidor ou detentor.

2. O consentimento referido no número anterior pode ser suprido por decisão arbitral.

3. Para efeitos do disposto nos dois números anteriores, cabe à parte que peça o suprimento do consentimento comprovar a necessidade de entrar em edifício ou fracção autónoma alheia para efeitos de inspecção, podendo comprová-la, nomeadamente, através do relatório de detecção das infiltrações de água referido no Capítulo III.

4. Se, após a inspecção, se chegar à conclusão de que o respectivo edifício ou fracção autónoma não está relacionado com as infiltrações de água, a parte que propôs a inspecção é responsável pelas respectivas despesas e o respectivo proprietário, arrendatário, usufrutuário ou outro possuidor ou detentor tem ainda o direito a ser indemnizado pelos danos patrimoniais que comprovadamente tenha sofrido com a inspecção.

5. Na inspecção referida no presente artigo observam-se os princípios da necessidade e da proporcionalidade.

CAPÍTULO II
Arbitragem necessária

Artigo 4.º

Negociação para resolução de litígios

Os litígios sobre as infiltrações de água nos edifícios, nas partes comuns do condomínio ou nas suas fracções autónomas devem ser resolvidos prioritariamente mediante negociação.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 5.º

Litígios sujeitos a arbitragem necessária

1. São resolvidos por arbitragem necessária os seguintes litígios:

- 1) O suprimento do consentimento previsto no n.º 1 do artigo 3.º;
- 2) A realização de obras de reparação para evitar infiltrações de água;
- 3) A indemnização pelos danos patrimoniais causados por infiltrações de água;
- 4) A indemnização, nos casos referidos nas alíneas 1) e 2), pelos danos patrimoniais causados por inspeção ou obra indevida realizada pelo demandante.

2. No processo arbitral relativo ao pedido referido na alínea 1) do número anterior só pode formular-se o pedido aí referido.

Artigo 6.º

Composição e nomeação do tribunal arbitral

O tribunal arbitral é composto por um árbitro único nomeado pela instituição de arbitragem.

Artigo 7.º

Requerimento de arbitragem

1. O requerimento de arbitragem necessária contém, nomeadamente, os seguintes elementos:

- 1) A identificação e os contactos das partes;
- 2) A identificação do edifício, condomínio ou fracção autónoma pertencente ao demandado;
- 3) A descrição de todos os factos relevantes para a resolução do litígio;
- 4) A indicação do pedido;
- 5) A junção ou indicação das provas;
- 6) Qualquer outra circunstância que o demandante considere relevante.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. Tratando-se de pedido referido na alínea 1) do n.º 1 do artigo 5.º e caso tenha o relatório de detecção das infiltrações de água referido no Capítulo III, o requerimento de arbitragem necessária deve, ainda, ser acompanhado da cópia deste relatório.

3. Tratando-se de pedido referido na alínea 2) do n.º 1 do artigo 5.º, o requerimento de arbitragem necessária deve ainda indicar o projecto de obra que se propõe a realizar e ser acompanhado da cópia do relatório de detecção das infiltrações de água ou de outros documentos ou informações que comprovem que têm de ser realizadas obras de reparação para evitar as infiltrações de água no edifício, condomínio ou fracção autónoma do demandado.

Artigo 8.º
Notificação

1. A instituição de arbitragem notifica o demandado através de carta registada com aviso de recepção, no prazo de seis dias a contar da data da recepção do requerimento de arbitragem, para que seja dada a resposta referida no n.º 1 do artigo seguinte.

2. Para efeitos da notificação referida no número anterior, a instituição de arbitragem tem o poder de obter junto dos serviços ou entidades públicos informações sobre a residência, o domicílio e o endereço de contacto do demandado.

3. Caso seja impossível a notificação pela instituição de arbitragem através da forma referida no n.º 1, nomeadamente quando o demandado for desconhecido ou estiver ausente em parte incerta, ou se recusar a assinar o aviso de recepção ou a receber a carta, procede-se à notificação edital.

4. A notificação edital é efectuada mediante a publicação da notificação na página electrónica da instituição de arbitragem e a sua afixação na entrada do edifício, do condomínio ou da fracção autónoma em causa; feita esta notificação, considera-se efectuada a mesma.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

5. À notificação da decisão arbitral é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no presente artigo.

Artigo 9.º

Resposta

1. O demandado apresenta a sua resposta onde expõe, nomeadamente, a sua posição relativamente ao litígio e ao pedido, bem como os respectivos fundamentos, nos prazos abaixo indicados contados da data da recepção da notificação referida no n.º 1 do artigo anterior ou da afixação da notificação referida no n.º 4 do mesmo artigo:

- 1) Tratando-se do pedido referido na alínea 1) do n.º 1 do artigo 5.º, o prazo da resposta é de 10 dias;
- 2) Tratando-se dos pedidos referidos nas alíneas 2) a 4) do n.º 1 do artigo 5.º, o prazo da resposta é de 20 dias.

2. A requerimento do demandado, o prazo de apresentação da resposta pode ser prorrogado:

- 1) Pelo tribunal arbitral, com justa causa, depois de ouvido o demandante;
- 2) Por acordo de ambas as partes.

Artigo 10.º

Trâmites ulteriores

1. O tribunal arbitral decide se o processo arbitral deve comportar audiências para produção de prova ou para alegações orais, ou se o processo deve ser conduzido apenas com base em documentos e outros elementos de prova.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o tribunal arbitral tem de realizar audiências, se uma das partes o requerer.

3. No caso da realização de audiência, a mesma é realizada no prazo de 20 dias a contar da apresentação da resposta ou, caso esta não tenha sido apresentada, no prazo de 20 dias a contar do termo do prazo para a sua apresentação.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 11.º

Decisão arbitral

1. A decisão arbitral é proferida, consoante os casos, nos seguintes prazos:
 - 1) Se for realizada a audiência, a decisão arbitral é proferida no prazo de 20 dias a contar da data da última audiência;
 - 2) Tratando-se de processo arbitral conduzido apenas com base em documentos e outros elementos de prova, a decisão arbitral é proferida no prazo de 20 dias a contar da apresentação da resposta pelo demandado ou, caso não tenha sido apresentada resposta, no prazo de 20 dias a contar do termo do prazo para a sua apresentação.

2. Na tomada de decisões, o tribunal arbitral deve ter em conta, nomeadamente:
 - 1) Se o requerimento de arbitragem for acompanhado do relatório de detecção das infiltrações de água referido no Capítulo III, o tribunal arbitral, depois de verificado que o relatório preenche o disposto no artigo 19.º, pode, consoante o pedido, proferir uma decisão que supra o consentimento previsto no n.º 1 do artigo 3.º, que condene a realização de obras de reparação ou na indemnização pelos danos causados;
 - 2) Se a prova que acompanha o requerimento de arbitragem não for o relatório de detecção das infiltrações de água referido no Capítulo III ou se esse relatório, após a sua verificação pelo tribunal arbitral, não preencher o disposto no artigo 19.º, o tribunal arbitral pode, consoante o pedido e atendendo ao resultado da audiência eventualmente realizada pelo tribunal arbitral e às provas justificativas apresentadas pelo demandante, proferir uma decisão que supra o consentimento previsto no n.º 1 do artigo 3.º, que condene a realização de obras de reparação ou na indemnização dos danos causados.

3. No caso previsto na alínea 1) do número anterior, se o tribunal arbitral fizer juízo diferente do relatório de detecção de infiltrações de água, deve fundamentá-lo.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 12.º

Direito aplicável

O tribunal arbitral decide de acordo com o direito material da Região Administrativa Especial de Macau.

Artigo 13.º

Recurso da decisão arbitral

1. Da decisão arbitral referida na presente lei cabe recurso para o Tribunal de Segunda Instância, nos termos do Código de Processo Civil.

2. O recurso referido no número anterior segue as regras próprias do recurso ordinário e o processo em causa reveste-se de carácter urgente, precedendo os respectivos actos qualquer outro serviço judicial não urgente.

3. No caso de ser interposto recurso da decisão arbitral, a anulabilidade da decisão, quando invocada por qualquer das partes, deve ser apreciada no âmbito desse recurso.

4. O Tribunal de Segunda Instância envia à instituição de arbitragem em causa a cópia do despacho ou da decisão de que conste o seguinte:

- 1) A admissão do pedido de recurso interposto nos termos do n.º 1;
- 2) O termo do processo do recurso em causa e o trânsito em julgado da decisão.

5. Do acórdão do Tribunal de Segunda Instância não cabe recurso para o Tribunal de Última Instância.

Artigo 14.º

Representação de incapazes, incertos e ausentes

São representados pelo Ministério Público os incapazes, incertos ou ausentes que sejam partes do processo de arbitragem necessária previsto na presente lei e que não tenham representante legal ou voluntário.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 15.º

Encargos da arbitragem

1. Os encargos da arbitragem compreendem as despesas dos árbitros, os encargos administrativos do processo e as despesas com a produção de prova.
2. Os encargos da arbitragem são pagos pelas partes.
3. Cabe ao tribunal arbitral decidir o modo de repartição dos encargos da arbitragem, aplicando-se, com as necessárias adaptações, as disposições relativas às custas previstas no Código de Processo Civil.
4. Os encargos da arbitragem e demais assuntos relativos a taxas são definidos por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*, doravante designado por *Boletim Oficial*.

Artigo 16.º

Instituição de arbitragem

1. A administração do processo de arbitragem necessária previsto na presente lei cabe à instituição de arbitragem designada por despacho do Chefe do Executivo a publicar no *Boletim Oficial*.
2. Ouvida a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, as instituições de arbitragem definem o regulamento próprio do processo arbitral referido no número anterior.

Artigo 17.º

Apoio judiciário

Ao processo de arbitragem necessária previsto na presente lei é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto na Lei n.º 13/2012 (Regime geral de apoio judiciário).



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 18.º

Força executiva

A decisão arbitral transitada em julgado tem a mesma força executiva que as sentenças do Tribunal Judicial de Base.

CAPÍTULO III

Relatório de detecção das infiltrações de água e entidades qualificadas

Artigo 19.º

Relatório de detecção das infiltrações de água

1. Para efeitos da presente lei, o relatório de detecção das infiltrações de água pode ser realizado, consoante as situações, antes ou depois da entrada no edifício ou fracção autónoma alheia, podendo servir, sobretudo, como meio de prova para os pedidos referidos nas alíneas 1) a 3) do n.º 1 do artigo 5.º.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, o relatório de detecção das infiltrações de água contém, pelo menos, os seguintes elementos:

- 1) Métodos e processos de detecção;
- 2) Análise da detecção;
- 3) Conclusões da detecção e medidas propostas, incluindo a indicação da necessidade de entrar em edifício ou fracção autónoma alheia para efeitos de inspeção, ou da proposta concreta para as obras de reparação caso se tenha confirmado que o edifício ou fracção autónoma em causa está relacionado com as infiltrações de água;
- 4) Identificação do signatário, com indicação das informações relativas à sua inscrição, nos termos da Lei n.º 1/2015 (Regime de qualificações nos domínios da construção urbana e do urbanismo);
- 5) Outros assuntos relevantes para a detecção.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 20.º

Entidades qualificadas

1. Os técnicos do sector privado, os empresários comerciais, pessoas singulares, e as sociedades comerciais, na área de especialização da engenharia civil, inscritos nos termos da Lei n.º 1/2015, estão habilitados a emitir o relatório de deteção das infiltrações de água referido no artigo anterior.

2. Caso o relatório de deteção das infiltrações de água seja elaborado por mais de um técnico, empresário comercial, pessoa singular, ou sociedade comercial, todos os intervenientes devem, na qualidade de responsáveis pela deteção, assinar, conjuntamente, esse relatório.

CAPÍTULO IV
Disposições finais

Artigo 21.º

Tratamento de dados pessoais

As instituições de arbitragem referidas no n.º 1 do artigo 16.º podem, nos termos da Lei n.º 8/2005 (Lei da Protecção de Dados Pessoais), recorrer a qualquer meio, incluindo a interconexão de dados, para fornecer, trocar, confirmar e utilizar os dados pessoais dos interessados com outras entidades públicas ou privadas que possuam dados necessários à execução da presente lei.

Artigo 22.º

Alteração à Lei n.º 14/2017

O artigo 46.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio) passa a ter a seguinte redacção:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

«Artigo 46.º

Direito de inspeção e suprimento da autorização do condómino

1. [...].

2. [...].

3. [...].

4. Salvo disposição legal em contrário, a autorização de entrada nas fracções autónomas pode ser suprida por decisão do tribunal, a qual poderá igualmente prever as condições em que as obras serão realizadas, caso sejam consideradas necessárias.

5. [...].»

Artigo 23.º

Direito subsidiário

1. Em tudo o que não se encontre especialmente regulado na presente lei aplicam-se subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o disposto no Código Civil, no Código de Processo Civil e na Lei n.º 1/2015.

2. Em tudo o que estiver omissa na presente lei em matéria de arbitragem é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto na Lei n.º 19/2019 (Lei da arbitragem).



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 24.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia de de 202 .

Aprovada em de de 2022.

O Presidente da Assembleia Legislativa, _____
Kou Hoi In

Assinada em de de 2022.
Publique-se.

O Chefe do Executivo, _____
Ho Iat Seng