



## **Resposta à interpelação escrita apresentada pelo Sr. Deputado à Assembleia Legislativa, José Maria Pereira Coutinho**

Em cumprimento das instruções do Chefe do Executivo, e tendo em consideração o parecer do Instituto de Habitação (IH), apresento a seguinte resposta à interpelação escrita do Sr. Deputado José Maria Pereira Coutinho, de 17 de Março de 2025, enviada a coberto do ofício da Assembleia Legislativa n.º 289/E248/VII/GPAL/2025, de 27 de Março de 2025, e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo, em 28 de Março de 2025:

1. O IH salientou que a administração das partes comuns dos edifícios e das respectivas instalações é regulada pelo Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio, o qual estabelece que os condóminos (proprietários) devem suportar as despesas decorrentes da reparação e inovação das partes comuns ou das instalações do edifício, desde que devidamente aprovada em deliberação pela assembleia geral do condomínio (assembleia geral dos proprietários). O montante destes encargos fica a cargo de todos os proprietários em proporção do valor de cada fracção autónoma no valor total do condomínio.

A referida Lei estabelece, ainda, quotas diferenciadas para a aprovação das diversas matérias sujeitas a deliberação.

2. O IH referiu que a revisão dos planos de apoio financeiro, no âmbito do Fundo de Reparação Predial vigente, foi concluída no final de 2021. Dos 4 planos de apoio financeiro disponíveis, tanto o “Plano de Apoio Financeiro para Inspeção das Partes Comuns de Edifícios” como o “Plano de Apoio Financeiro para Reparação das Partes Comuns de Edifícios das Classes P e M” permitem optar entre a concessão do apoio financeiro em prestações (30% na primeira prestação



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務局  
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

(譯本 Tradução)

e 70% na segunda, relativamente ao montante global do apoio financeiro) ou numa única prestação. No caso do “Plano de Apoio Financeiro e de Crédito sem Juros para Reparação de Edifícios”, a concessão do crédito é igualmente efectuada em duas prestações (30% na primeira e 70% na segunda, relativamente ao montante global do crédito aprovado), a fim de aliviar o encargo financeiro dos requerentes decorrente de um pagamento único.

3. Os tipos de obra - “obra de modificação”, “obra de reparação” e “obra de conservação” - referidos na Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana) são definidos consoante a natureza dos trabalhos a realizar, sendo a sua classificação determinada, sobretudo, pela existência ou não de alterações ao conteúdo do projecto previamente aprovado. Por sua vez, as “inovações” referidas na Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio) referem-se exclusivamente a determinadas obras realizadas nas partes comuns do condomínio, como, por exemplo, as que envolvam a modificação do arranjo estético ou alteração da estrutura do edifício. Uma vez que as “inovações” assumem maior relevância para os interessados do edifício, o quórum exigido para a sua aprovação é, consequentemente, mais rigoroso.

O Regime Jurídico da Construção Urbana estabelece o enquadramento legal aplicável à execução de obras de construção civil e à garantia de segurança das edificações em todo o território Macau, enquanto o Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio regula especificamente a gestão das partes comuns do condomínio, pelo que a legislação em vigor estabelece definições e regulamentações adaptadas às necessidades de cada área



澳門特別行政區政府  
**Governo da Região Administrativa Especial de Macau**  
土地工務局  
**Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana**

(譯本 Tradução)

relevante, as quais se encontram claramente descritas, fundamentadas ou definidas no articulado.

O Director,  
Lai Weng Leong  
15 de Abril de 2025