

O REGIME JURÍDICO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL EM MACAU: ALTERAÇÕES DECORRENTES DA LEI N.º 14/2017

澳門分層所有權法律制度：
第14/2017號法律所引致的變更

The Legal Regime of Horizontal Property in Macau:
Amendments Arising from Law No. 14/2017

Duarte Santos
Advogado

Resumo: A constituição de edifícios em regime de propriedade horizontal é uma consequência inevitável das sociedades modernas, concentradas em grandes centros populacionais, por vezes exíguos e densamente povoados, que obrigam a soluções que permitam maximizar o espaço existente e preencher as necessidades daqueles que neles habitam, facultando-lhes um acesso à propriedade e à habitação que de outro modo não conseguiriam obter.

A pequena dimensão territorial da Região e a sua elevada densidade populacional fazem de Macau um terreno propício para o desenvolvimento da propriedade horizontal e a consequente construção em altura, formando-se grandes blocos de edifícios, com centenas – e nalguns casos milhares – de apartamentos,

a que crescem lugares de estacionamento e fracções destinadas ao comércio e outras actividades, e onde convivem diariamente, a qualquer hora do dia ou da noite, um número incalculável de pessoas, por vezes em condições bem precárias e sem qualquer privacidade.

Previsto no artigo 2335.º do Código Civil de 1867, foi no artigo 30.º da Lei n.º 2030, de 22 de junho de 1948, que o legislador estabeleceu a necessidade de regulamentar aquele preceito, o que só veio a acontecer com a aprovação do Decreto-Lei n.º 40 333, de 14 de outubro de 1955. A matéria transitou depois para os artigos 1414.º a 1438.º do Código Civil de 1966.

Só com o Decreto-Lei n.º 31/85/M, de 13 de abril, surge uma primeira regulação do regime da propriedade horizontal local, em conjunto com o regime previsto no Código Civil, ambos substituídos depois pela Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, que estabeleceu um novo regime jurídico da propriedade horizontal em Macau, mais adequado à realidade local, deixando a matéria de ser regulada no Código Civil então em vigor.

Com o novo Código Civil de Macau, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 2 de Agosto, foi parcialmente revogada a Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, passando o regime da propriedade horizontal a figurar, novamente, na sistemática do Código Civil, mais precisamente nos artigos 1313.º a 1372.º, inseridos no Livro III do Código Civil, relativo ao Direito das Coisas.

Passados cerca de 10 anos sobre a entrada em vigor do Código Civil de 1999, iniciaram-se os trabalhos de revisão do regime da propriedade horizontal, tendo os mesmos culminado com a aprovação pela Assembleia Legislativa, em 8 de agosto de 2017, da Lei n.º 14/2017, publicada em Boletim Oficial n.º 34, de 21 de agosto de 2017, em vigor desde 21 de agosto de 2018, a qual teve como principal novidade, na procura de resposta às exigências que resultam do desenvolvimento e das especificidades da RAEM, a opção de inserir o tratamento da administração dos condomínios numa lei avulsa, retirando do Código Civil a regulação desta matéria, com excepção da que é regulada nas Secções I a III do Capítulo V do Título II do Livro III desse Código (cf. artigos 1313.º a 1326.º), relativa à caracterização, constituição e âmbito da propriedade horizontal. Foram assim revogados os artigos 1327.º a 1336.º e 1338.º a 1372.º do Código Civil.

Iniciaremos a presente exposição por um breve enquadramento histórico e principais soluções encontradas nos sucessivos regimes legais que vigoraram e vigoram em Macau, propondo-nos depois discorrer sobre o conceito de propriedade horizontal, enquanto direito real de natureza complexa.

Seguidamente, pretendemos debruçarmo-nos sobre as razões que estiveram na origem da opção do legislador de 2017 de retirar do Código Civil a matéria relativa à administração das partes comuns dos condomínios, mantendo, em contrapartida, neste diploma, a regulação da matéria relativa à constituição e

conteúdo do direito de propriedade sobre fracções constituídas em propriedade horizontal.

Para finalizar, propomos-nos reflectir sobre as novidades que a Lei n.º 14/2017 introduziu, e também sobre o que deixou de fora, nomeadamente a vexata questio da personalidade jurídica dos condomínios.

Palavras chave: Código civil; propriedade horizontal; condomínio; fracção autónoma; partes comuns.

摘要：分層所有權制度的建立是現代社會的必然結果，特別是在人口密集的大城市或小型高密度地區。這種制度通過最大化空間利用，滿足居民的住房需求，提供傳統方式難以實現的物權和居住機會。

澳門因其地域狹小及人口高密度，成為分層所有權制度及高層建築發展的理想地點，形成包含數百甚至數千個住宅單位的建築群，連同停車位、商業單位及其他活動空間。這些建築群每日容納大量居民共居，部分環境條件簡陋，居民隱私難以保障。

分層所有權制度最早見於1867年《民法典》第2335條，其規範需求在1948年6月22日第2030號法律第30條中被明確提出，並於1955年10月14日第40333號法令獲得正式立法規範，後納入1966年《民法典》第1414至1438條。

澳門本地分層所有權制度始於1985年4月13日第31/85/M號法令，與當時《民法典》相關規定並行適用。其後，1996年9月9日第25/96/M號法律取代前述規範，建立更符合澳門本地需求的法律框架，該事項不再由當時的《民法典》規範。

隨著1999年8月2日第39/99/M號法令批准的新《澳門民法典》生效，1996年9月9日第25/96/M號法律被廢除，分層所有權制度重新納入《民法典》體系，具體規定於第三卷第1313至1372條。

新《民法典》生效約十年後，分層所有權制度的修訂工作啟動，並於2017年8月8日由立法會通過第14/2017號法律，刊登於2017年8月21日第34期《政府公報》，自2018年8月21日起生效。該法律的主要創新在於回應澳門發展及特殊需求，將物業管理事宜從《民法典》中分離，單獨立法規範，僅保留《民法典》第三卷第二編第五章第一至第三節（第1313至1326條）關於分層所有權的性質、設立及範圍的規定。《民法典》第1327至1336條及第1338至1372條因此被廢除。

本文首先回顧澳門分層所有權制度歷次法律規範的歷史背景及主要解決方案。

其次，探討2017年立法者將物業管理事宜從《民法典》中剝離的理由，同時保留分層所有權單位的產權設立及內容規範於《民法典》的考量。

最後，分析第14/2017號法律引入的創新內容及其未涵蓋的問題，特別是關於業主大會法律人格這一長期爭議問題的反思。

關鍵字：民法典、分層所有權、業主大會、獨立單位、公共部分。

Abstract: The constitution of buildings under horizontal property is an inevitable consequence of modern societies, concentrated in large population centres, sometimes small and densely populated, which require solutions that maximise existing space and meet the needs of inhabitants, providing them with access to property and housing that they would not otherwise be able to obtain.

The small size of the region and its high population density make Macau a favourable location for the development of horizontal property and consequent high-rise construction, forming large blocks of buildings, with hundreds - and in some cases thousands - of flats, to which are added parking spaces and units for commerce and other activities, and where an incalculable number of people live together on a daily basis, at any time of the day or night, sometimes in very precarious conditions and without any privacy.

Provided for in article 2335 of the Civil Code of 1867, it was in article 30 of Law n.º 2030 of 22 June 1948 that the legislator established the need to regulate this provision, which only came about with the approval of Decree-Law n.º 40 333 of 14 October 1955. The matter was then included in articles 1414 to 1438 of the 1966 Civil Code.

It was only with Decree-Law n.º 31/85/M, of 13 April, that the local horizontal property regime was first regulated, in conjunction with the regime laid down in the Civil Code, both of which were later replaced by Law n.º 25/96/M, of 9 September, which established a new legal frame for horizontal property in Macau, more suited to the local needs, with the matter no longer being regulated in the Civil Code then in force.

With the new Civil Code of Macau, approved by Decree-Law n.º 39/99/M, of 2 August, Law n.º 25/96/M, of 9 September, was repealed, and the horizontal property regime was once again included in the systematics of the Civil Code, more precisely in articles 1313 to 1372, inserted in Book III of the Civil Code.

About 10 years after the 1999 Civil Code came into force, work began on revising the horizontal property regime, culminating with the approval by the Legislative Assembly, on 8 August 2017, of Law n.º 14/2017, published in the Official Gazette n.º 34 of 21 August 2017, in force since 21 August 2018. Its main innovation, in an attempt to respond to the requirements arising from the development and specificities of Macau, was the option to include the treatment of condominium management in a separate law, removing the regulation of this

matter from the Civil Code, with the exception of that regulated in Sections I to III of Chapter V of Title II of Book III of that Code (cf. articles 1313 to 1326), relating to the characterisation, constitution and scope of horizontal property. Articles 1327 to 1336 and 1338 to 1372 of the Civil Code have thus been repealed.

We will begin this presentation with a brief historical background and the main solutions found in the successive legal regimes that have been and are in force in Macau.

Next, we'd like to look at the reasons behind the 2017 legislator's decision to remove the matter of condominium management from the Civil Code, while maintaining the regulation of the matter of the constitution and content of the right of ownership over units constituted in horizontal property in this statute.

To finish, we propose to reflect on the innovations introduced by Law n.º 14/2017, and also on what it left out, namely the vexata questio of the legal personality of condominiums.

Keywords: Civil code; horizontal property; condominium; independent units; common parts.

1. Introdução

A constituição de edifícios em regime de propriedade horizontal é uma consequência inevitável das sociedades modernas, concentradas em grandes centros populacionais, por vezes exíguos e densamente povoados, que obrigam a soluções que permitam maximizar o espaço existente e preencher as necessidades daqueles que neles habitam, facultando-lhes um acesso à propriedade e à habitação que de outro modo não conseguiriam obter.

A pequena dimensão territorial da Região e a sua elevada densidade populacional, fazem de Macau um terreno propício para o desenvolvimento da propriedade horizontal e a consequente construção em altura, formando-se grandes blocos de edifícios, com centenas – e nalguns casos milhares – de apartamentos, a que acrescem lugares de estacionamento e unidades destinadas ao comércio e outras actividades, e onde convivem diariamente, a qualquer hora do dia ou da noite, um número incalculável de pessoas, por vezes em condições bem precárias e sem qualquer privacidade.

Perante a manifesta desadequação à realidade do regime jurídico da propriedade horizontal regulado no Código Civil de 1999, a Lei n.º 14/2017 procurou responder às insuficiências do mesmo, nomeadamente na parte relativa à administração das partes comuns do condomínio.

Na impossibilidade de tratarmos aprofundadamente o novo regime, nem esse poderia ser o escopo desta comunicação, optamos por abordar, ainda que de uma forma resumida, aquelas que são, na nossa perspectiva, as alterações com maior relevância resultantes da Lei n.º 14/2017. Antes, porém, iniciaremos a comunicação com uma breve síntese histórica relativa ao tratamento legislativo da propriedade horizontal em Macau.

2. Síntese histórica¹

Depois de uma breve referência nas Ordenações Filipinas², a propriedade horizontal aparece regulada pela primeira vez no Direito português, ainda que de forma muito incipiente, no artigo 2335.º do Código Civil de 1867 (Código de Seabra)³, nos termos do qual se estabeleciam uma série de regras sobre os modos de reparação de vários andares pertencentes a proprietários distintos.

No entanto, e face ao desenvolvimento que a propriedade horizontal foi conhecendo, a disposição do Código de Seabra era manifestamente insuficiente para acudir à complexidade das questões que, entretanto, se colocavam.

Ciente desta limitação, o legislador estabeleceu no artigo 30.º da Lei n.º 2 030, de 22 de junho de 1948 (Lei do Inquilinato), a necessidade de regulamentar o artigo 2235.º do Código Civil no prazo de seis meses. Contudo, esse desiderato só seria cumprido passados sete anos, em 1955, com a aprovação do Decreto-Lei n.º 40 333, de 14 de outubro de 1955⁴, o qual estabeleceu um regime específico para a propriedade horizontal⁵.

1 Reproduzimos, neste ponto, com ligeiras alterações, o nosso *Tópicos para uma reforma do regime da propriedade horizontal em Macau*, in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau*, n.º 29, 2010, pp. 184-187.

2 Livro I, título LXVIII, § 34 (almotacés): «E se uma casa for de dois senhórios, de maneira que de um deles seja o sótão e de outro o sobrado, não poderá aquele cujo for o sobrado fazer janela sobre o portal daquele, cujo for o sótão, ou loja, nem outro edifício algum». Segundo LUÍS DA CUNHA GONÇALVES, *Da propriedade horizontal ou por andares*, Edições Ática, 1956, p. 10, nesta disposição legislativa não se cuidou, propriamente, de regular o direito de propriedade de andares diversos, mas apenas impedir que o dono de um dos prédios abrisse portas ou janelas em prejuízo do vizinho.

3 Aprovado pela Carta de Lei de 1 de julho de 1867, foi tornado extensivo às províncias ultramarinas, Macau incluído, pelo Decreto de 18 de novembro de 1869, com início de vigência em 1 de julho de 1870.

4 O diploma foi mandado aplicar a Macau pela Portaria Ministerial n.º 15 984, de 27 de outubro de 1956, e publicado no *Boletim Oficial de Macau* n.º 43 desse mesmo ano.

5 O diploma e o Parecer da Câmara Corporativa que o precedeu podem ser consultados em LUÍS DA CUNHA GONÇALVES, *Da propriedade horizontal ou por andares* cit.

Posteriormente, a matéria foi inserida nos artigos 1414.º a 1438.º do novo Código Civil de 1966, o qual foi tornado extensivo às províncias ultramarinas pela Portaria n.º 22 869, de 4 de setembro de 1967, em vigor desde 1 de janeiro de 1968⁶.

Em Macau, o regime jurídico da propriedade horizontal sofreu algumas adaptações com o Decreto-Lei n.º 31/85/M, de 13 de abril. Nele passou a prever-se, designadamente, a possibilidade de constituição da propriedade horizontal por destinação do prédio à venda em fracções autónomas prevista no respectivo projecto de construção (cf. artigo 1.º)⁷, a constituição da propriedade horizontal por blocos (cf. artigos 2.º, n.º 2, e 6.º) e o registo provisório por natureza da propriedade horizontal e das suas alterações quando requerida depois da aprovação do projecto e antes da conclusão do edifício (cf. artigo 5.º).

Posteriormente, a Lei n.º 25/96/M, de 9 de setembro, estabeleceu um novo regime jurídico da propriedade horizontal, mais adequado à realidade local, deixando a matéria de ser regulada no Código Civil. À semelhança do que acontecera com as alterações havidas em Portugal⁸, também aqui se passou a prever a existência de um regulamento do condomínio (cf. artigos 5.º, n.º 2, alínea b), 21.º, 22.º, n.º 2, 31.º, n.º 2, e 45.º), a junção e divisão de fracções autónomas (cf. artigo 8.º)⁹, a obrigatoriedade de elaboração de actas e valor de

6 A Portaria foi publicada no *Boletim Oficial de Macau* n.º 46 do ano de 1967 (2.º Suplemento).

7 Como bem nota JOSÉ GONÇALVES MARQUES, *Direitos Reais – Lições ministradas ao 4.º ano jurídico de 1999-2000*, 2000, p. 181, «o acto administrativo vale aqui o que vale para outras vias de constituição da propriedade horizontal: verificar os requisitos de autonomia e individualidade das fracções autónomas relativamente às partes comuns (...) não é, verdadeiramente, de um novo título que se trata, mas de uma modalidade de formalização do negócio jurídico, através do processo administrativo de aprovação do projecto, em alternativa à escritura pública. A instituição do regime da propriedade horizontal resulta, então, num facto complexo de formação sucessiva: a declaração de vontade do dono do prédio de o destinar à construção em fracções autónomas (negócio jurídico unilateral), expressa, principalmente, na memória descritiva das fracções autónomas, e o acto administrativo da aprovação do projecto». No mesmo sentido, a propósito de idêntico processo de constituição da propriedade horizontal previsto no n.º 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 40 333, de 14 de outubro de 1955, se pronunciaram PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, III, 2.ª Edição, Coimbra Editora, 1987, anotação n.º 2 ao artigo 1417.º, pp. 402-403. Esta modalidade de constituição da propriedade horizontal foi depois adoptada pela Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro (artigo 4.º, n.º 3), e encontra-se hoje prevista no artigo 1317.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil de Macau, também indevidamente tratada como título constitutivo, sendo hoje o sistema mais utilizado de formalização do negócio jurídico de instituição da propriedade horizontal.

8 Trata-se das alterações introduzidas pelos Decretos-Lei n.ºs 267/94 (Altera o regime da propriedade horizontal), 268/94 (Regulamenta o regime da propriedade horizontal) e 269/94 (Cria as contas poupança-condomínio), todos de 25 de Outubro, os quais não foram objecto de portaria de extensão ao Território de Macau.

9 Com a particularidade de no caso da divisão de fracções, e ao contrário do que acontece em

título executivo das mesmas (cf. artigos 19.º e 27.º), um fundo comum de reserva (cf. artigo 20.º), a convocatória por aviso, havendo protocolo nesse sentido, ou mediante carta registada (cf. artigo 24.º, n.º 1). No entanto, dadas as especificidades locais, foram introduzidas algumas novidades: a classificação como fracções autónomas dos lugares de estacionamento, devidamente delimitados, ainda que sem saídas distintas e isoladas entre si (cf. artigo 2.º, n.os 2 e 3), havendo a possibilidade de os proprietários de fracções destinadas a estacionamento pedirem a constituição de fracções autónomas dos lugares de estacionamento (cf. artigo 46.º); a criação de um regime específico para a propriedade horizontal de conjuntos de edifícios (cf. artigos 6.º, 22.º, n.os 2 e 3, e 40.º); a não exigência de escritura pública para a modificação do título constitutivo, bastando documento particular com reconhecimento das assinaturas dos outorgantes (cf. artigo 7.º)¹⁰; a obrigação de o administrador de facto, o promotor do empreendimento, ou a entidade responsável pela administração do condomínio convocarem a primeira reunião da assembleia de condóminos, no caso de os condóminos não o terem feito, desde que 50% das fracções estivessem alienadas, ou 30% ocupadas (cf. artigo 24.º, n.os 5 e 6); a previsão em artigo próprio do regime das deliberações que exigissem unanimidade (cf. artigo 26.º).

Entretanto, a poucos meses da criação da Região Administrativa Especial de Macau, e conseqüente transferência do exercício da Administração do Território, entrou em vigor o novo Código Civil de Macau, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 2 de agosto. Para além da revogação do Código Civil de 1966 (cf. artigo 3.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 39/99/M), foi também revogada, entre outros, a Lei n.º 25/96/M, de 9 de setembro (cf. artigo 3.º, n.º 2, alínea e), do Decreto-Lei n.º 39/99/M)¹¹, passando o regime da propriedade horizontal a figurar, novamente, na sistemática do Código Civil, mais precisamente nos artigos 1313.º a 1372.º, inseridos no Livro III do Código Civil, relativo ao Direito das Coisas.

A destacar, entre outros aspectos, a regulamentação do regime específico da propriedade horizontal de conjuntos de edifícios. Muito embora a lei anterior fizesse referência a estes conjuntos no artigo 6.º, determinasse no artigo 22.º a existência de um administrador e de um regulamento próprio para cada bloco ou corpo distinto, ficando as partes comuns do conjunto de edifícios submetidas à administração do colégio de administradores dos vários blocos ou corpos distintos, e estabelecesse no

Portugal, não ser necessária a autorização dos demais condóminos para a sua concretização.

10 O artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, introduziu no regime português da propriedade horizontal a possibilidade de a modificação do título constitutivo poder ser feita por documento particular autenticado, modificando o artigo 1419.º do Código Civil.

11 Com excepção dos artigos 37.º a 42.º, relativos ao procedimento com vista ao registo, ainda hoje em vigor.

artigo 40.º regras para o registo de conjuntos de edifícios, ela era omissa em tudo o mais, colocando dificuldades acrescidas ao nível da regulamentação do respectivo regime, facto que foi devidamente apontado pelo Legislador de 1999¹².

Assim sendo, foram introduzidas precisões importantes na redacção de alguns preceitos¹³ e procedeu-se a uma extensa regulamentação desta nova realidade, estabelecendo-se regras bem definidas para distinguir os regimes de administração simples e de administração complexa (cf. artigos 1318.º, n.º 2, 1319.º, 1320.º, n.º 2, alíneas *a*) e *b*), 1321.º, n.º 2, 1324.º, n.º 4, 1328.º, 1329.º, n.º 2, e 1361.º a 1372.º do Código Civil), sendo que, neste último caso, além de integrar tipicamente um conjunto de edifícios, pode também, preenchidos certos requisitos, abranger edifícios únicos multifuncionais (cf. artigo 1328.º, n.º 3, do Código Civil)¹⁴.

Passados que foram dez anos de vigência do Código Civil de 1999, iniciaram-se os trabalhos de revisão do regime jurídico da propriedade horizontal, que culminou com a entrada em vigor da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio)¹⁵ que, além de introduzir alterações significativas no regime de administração das partes comuns do condomínio, procedeu à retirada desta matéria do Código Civil, revogando, em consequência, os artigos 1327.º a 1336.º e 1338.º a 1372.º do Código Civil¹⁶, mantendo-se neste Código a matéria relativa às disposições gerais (artigos 1313.º a 1316.º), constituição (artigos 1317.º a 1322.º) e direitos dos condóminos (artigos 1323.º a 1326.º)¹⁷.

Vejamos, pois, com mais pormenor, o novo regime, começando por analisar a opção de retirar do Código Civil a matéria relativa à administração das partes

12 Neste sentido, cf. LUÍS MIGUEL URBANO, “Breve nota justificativa”, in *Código Civil de Macau* (versão portuguesa), Imprensa Oficial de Macau, 1999, p. XXIX.

13 Desde logo, o artigo 1313.º passou a falar em condomínio ao invés de fazer referência a um edifício, tal como constava da redacção do artigo 1.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de setembro, e do artigo 1414.º do Código Civil de 1966, esclarecendo o legislador, no artigo 1314.º, n.º 1, o âmbito do condomínio, o qual «pode ser integrado por um único edifício ou por um conjunto de edifícios».

14 Para que um único edifício possa ser submetido ao regime de administração complexa, essa hipótese tem de estar prevista no título constitutivo da propriedade horizontal e desde que cada uma das secções de que o edifício é constituído *a*) seja composta por várias fracções autónomas, *b*) possua acesso individualizado, *c*) disponha de partes comuns destinadas ao seu serviço, *d*) esteja afectada, no título constitutivo, a uma finalidade própria e distinta das outras secções do edifício.

15 Publicada no *Boletim Oficial da RAEM* n.º 34, I Série, Suplemento, de 21.08.2017, pp. 1102-1137, em vigor desde 21.08.2018 (cf. artigo 74.º).

16 Cf. artigo 72.º da Lei n.º 14/2017.

17 Manteve-se também no Código Civil o artigo 1337.º até à sua revogação pelo artigo 42.º da Lei n.º 18/2022 (Regime jurídico da renovação urbana).

comuns do condomínio.

3. Código ou lei avulsa

Um código é «uma lei que contém a disciplina fundamental de certa matéria ou ramo de direito, disciplina essa elaborada por uma forma científico-sistemática e unitária. (...) Um código pressupõe, portanto, um plano sistemático longamente elaborado pela ciência jurídica, ao mesmo tempo que, por seu turno, facilita a construção científica do Direito ao pôr em evidencia os princípios comuns, as grandes orientações legislativas, os grandes nexos construtivos e funcionais, assim como a articulação precisa entre os diversos institutos e figuras jurídicas»¹⁸.

A codificação apresenta vantagens e desvantagens. Do lado das vantagens podemos assinalar que um código permite um conhecimento fácil do direito, traz uma disciplina unitária que evita incongruências, destaca os grandes princípios que regem determinado sector da vida social e, por fim, facilita ao intérprete a descoberta de soluções. Do lado das desvantagens, podemos assinalar uma certa rigidez, pois o caminho da sua elaboração é longo e exige grande esforço, pelo que qualquer alteração terá sempre de ser muito criteriosa, evitando assim incongruências sempre indesejáveis¹⁹.

Conforme mencionado, a Lei n.º 14/2017 revogou os artigos 1327.º a 1336.º e 1338.º a 1372.º do Código Civil de 1999, passando a disciplinar a matéria relativa à administração das partes comuns do condomínio de forma autónoma, mantendo-se no Código Civil as normas sobre a natureza, âmbito e constituição da propriedade horizontal (cf. artigos 1313.º a 1326.º do Código Civil)²⁰.

Na Nota Justificativa que acompanhou a Proposta de Lei que deu origem à Lei n.º 14/2017, o Governo justifica a opção de retirar do Código Civil a matéria relativa à gestão das partes comuns do condomínio nos seguintes termos: «atendendo a que as sugestões constantes da proposta de lei, em especial aquelas que vêm permitir a intervenção adequada do IH nos assuntos de administração das partes comuns dos edifícios privados, fazem desviar o regime jurídico da administração das partes comuns dos condomínios do princípio da autonomia privada, entendemos ser de considerar a sua transferência do espaço que lhe era reservado no Código Civil para lei avulsa. Por outro lado, a administração das

18 Cf. JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, 1989, p. 99).

19 Cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *O Direito – Introdução e Teoria Geral*, 13.ª ed., Almedina, 2005, pp. 369-370.

20 Além do artigo 1337.º, entretanto revogado pela Lei n.º 18/2022.

partes comuns dos condomínios, por ser uma actividade relativamente complexa, complicada e concreta, passível de suscitar na prática novos problemas com certa frequência, reclama um regime jurídico dotado de uma maior flexibilidade, que permita o seu oportuno ajustamento às novas vicissitudes da vida moderna, circunstâncias a que a codificação das leis não é capaz de dar resposta. Por tudo isto, julga-se ser mais adequado às necessidades reais, e favorável a eventuais actualizações, consagrar-se o regime da administração das partes comuns dos condomínios em lei avulsa»²¹.

Deste excerto decorre que são duas as razões apresentadas pelo proponente para proceder à alteração: por um lado, a intervenção do Instituto de Habitação nos assuntos relativos à administração das partes comuns do condomínio, e, por outro, a necessidade de uma maior flexibilidade que permita uma melhor adaptação às vicissitudes da vida, incompatível com a rigidez própria de um código.

No que diz respeito à primeira razão, importa sublinhar que a redacção final da lei restringiu em muito o papel do Instituto de Habitação quando comparada com a Proposta inicial que a Nota Justificativa acompanhou.

Na versão inicial da Proposta de Lei, o Instituto de Habitação intervinha e condicionava a convocatória da reunião da assembleia geral do condomínio (cf. n.ºs 6, 7 e 8 do artigo 29.º), os documentos que acompanham a convocatória (cf. artigo 30.º, n.º 3), as actas da reunião da assembleia geral (cf. artigo 37.º, n.ºs 5, 6, 7 e 8), as deliberações nulas (cf. artigo 38.º, n.º 1, alínea 6), e n.º 3), as funções da administração (cf. artigo 47.º, n.º 1, alínea 20)), e os actos praticados em representação dos condóminos (cf. artigo 48.º, n.º 2, alínea 1))²².

Na versão final da Lei, a intervenção do Instituto de Habitação ficou bem mais limitada, dispondo o n.º 1 do artigo 33.º que *«deve ser depositada junto do Instituto de Habitação, doravante designado por IH, cópia da acta da reunião da assembleia do condomínio em que se proceda à eleição ou exoneração de membros da administração, no prazo de 15 dias após a realização da reunião»*. Segue-se o n.º 2 do mesmo preceito, de acordo com o qual o Instituto de Habitação, recebida a acta, verifica apenas o conteúdo da deliberação relativa à eleição ou exoneração de membros da administração, recusando o pedido de depósito se: 1) foi eleita uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados; ou se 2) a deliberação relativa à eleição ou exoneração de membros da administração não foi aprovada pelo número de votos exigido. Não há qualquer cominação para o incumprimento. Por sua vez, o n.º 3 do preceito diz-nos que, uma vez admitido o depósito, o Instituto de Habitação emite, a requerimento da administração, certidão da qual consta, pelo menos, a designação com que o órgão

21 Cf. pág. 10 da Nota Justificativa que pode ser consultada em www.al.gov.mo

22 A versão inicial da Proposta de Lei pode ser consultada em www.al.gov.mo

de administração passa a ser identificado e a identificação dos seus membros. Finalmente, o n.º 4 do preceito manda aplicar o disposto nos seus n.os 1 e 3 ao depósito da cópia da acta da assembleia geral do condomínio que designe, nos termos do n.º 2 do artigo 43.º, uma ou mais pessoas para abertura de contas bancárias, realização de pagamentos e outros actos determinados. Por outro lado, é função da administração comunicar ao Instituto de Habitação qualquer alteração da sua composição (artigo 43.º, n.º 1, alínea 21)). Em matéria de abertura de contas, na sequência do disposto n.º 4 do artigo 33.º, a alínea 1) do n.º 2 do artigo 44.º determina que para abrir contas bancárias é necessária «*certidão emitida pelo IH, nos termos do n.º 3 ou do n.º 4 do artigo 33.º*». Do que fica dito, verifica-se que o Instituto de Habitação se limita a uma intervenção à posteriori relativamente à regularidade da eleição da administração e sua exoneração, e apenas condiciona a abertura de conta bancária, dado a certidão que emite ser condição daquela.

Não julgamos que a intervenção do Instituto de Habitação prevista na Lei seja argumento suficiente para considerar estar em causa a autonomia privada dos condóminos e assim justificar a sua retirada do Código Civil. O mesmo sucede relativamente à versão inicial da Proposta, pois os condicionalismos previstos não reflectiam o exercício de poderes por parte do Instituto de Habitação, não afectando por isso a autonomia privada dos condóminos²³. A seguir-se o raciocínio empreendido pelo Proponente, teria de se repensar muita da matéria prevista no Código Civil, em especial, por exemplo, no domínio do Direito da Família.

Posto isto, o argumento da perda da autonomia privada não nos convence.

Quanto à segunda razão apresentada, ou seja, a necessidade de uma maior flexibilidade que permita uma melhor adaptação às vicissitudes da vida, a 2.ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa, que apreciou a Proposta na generalidade e na especialidade, refere no Parecer n.º 4/V/2017 que «*concorda que o Código, quando comparado com uma lei avulsa, é relativamente mais sistematizado, e as suas normas são mais estáveis e duradouras, podendo dizer-se que, em prol da estabilidade da lei, os Códigos apresentam um nível de exigência maior do que o das leis avulsas. Por isso, quando há necessidade de rever as normas jurídicas, o grau de dificuldade no tratamento das normas da lei avulsa é menor do que o do tratamento das normas dos Códigos. Se atendermos ainda*

23 Já o mesmo não acontece no domínio do Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de agosto, que regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação, onde o exercício de poderes pelo Instituto de Habitação resulta dos artigos 3.º, n.os 3 e 4, 4.º, 5.º, n.os 1 e 2, 9.º, n.os 1 e 2, 10.º, 12.º, alínea o), 13.º, n.º 5, 15.º, alínea d), 16.º, alínea h), 17.º, 18.º, 19.º, n.os 1, 2 e 3, 20.º, 21.º, n.º 1, e 25.º, n.º 2. Em defesa de um regime mais interventivo do Instituto de Habitação cf. Chou Kam Chon, *Algumas reflexões sobre a alteração do sistema de gestão do condomínio*, in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Macau*, n.º 29, 2010, pp. 179-180.

ao alto grau de complexidade da matéria de administração das partes comuns do condomínio que a presente proposta de lei implica, o ciclo de revisão da lei vai muito provavelmente ser reduzido»²⁴.

Não somos insensíveis a esta argumentação, sobretudo tendo em consideração a complexidade dos problemas resultantes da administração de condomínios em Macau, em função da sua grande dimensão, não podendo ignorar, também, que nos últimos anos têm sido aprovados diversos diplomas conexos com a matéria que obrigam a um constante visitar do tema, compreendendo-se por isso que o artigo 71.º da Lei n.º 14/2017 disponha que a mesma é revista três anos após a sua entrada em vigor²⁵. Por outro lado, sucessivas revisões dos códigos podem conduzir a imprecisões e até a conflitos entre normas.

Julgamos, no entanto, que a boa intenção de não sujeitar o Código a constantes alterações teve o efeito negativo de pulverizar ainda mais a legislação relativa à propriedade horizontal, pois o regime está hoje disperso por vários diplomas, como sejam o Código Civil, a Lei n.º 14/2017, os artigos 37.º a 42.º do Decreto-Lei n.º 25/96/M, de 9 de setembro, a Lei n.º 12/2017, a Lei n.º 18/2022, sem esquecer regimes especiais com ela relacionados, de que é exemplo o Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de agosto. Fazendo nossas as palavras de dois Ilustres Autores, *«a legislação concernente à propriedade horizontal continua, pois, a urdir-se por uma manta de retalhos, não obstante a recodificação operada com a entrada em vigor do CC de 99, o que se nos afigura não ser muito salutar no labor interpretativo e assim se frustrando as expectativas criadas»²⁶.*

Em conclusão, percebe-se a intenção de não sujeitar o Código Civil a constantes alterações, o que se saúda, mas teria sido mais avisado manter no Código Civil a regulamentação da administração das partes comuns do condomínio, introduzindo-lhe as alterações que infra trataremos, mantendo a coerência sistemática do Código e permitindo uma melhor apreensão do regime. Por outro lado, evitavam-se gralhas de todo desnecessárias, como seja as remissões para os artigos 1367.º, alínea e), e 1334.º do Código Civil, revogados pelo artigo 72.º da Lei n.º 14/2017, que ainda hoje persistem nos números 1 e 5 do artigo 1321.º do Código Civil, embora o legislador tenha tido o cuidado de precaver eventuais situações desta natureza com a previsão do artigo 73.º da Lei n.º 14/2017, ao dispor que devem considerar-se feitas para as disposições desta lei as referências e remissões constantes de legislação em vigor para as disposições do Código Civil revogadas.

24 Cf. pág. 9 do Parecer que pode ser consultado em www.al.gov.mo

25 Passados que foram seis anos sobre o início da sua vigência, não temos conhecimento de qualquer iniciativa no sentido da sua revisão.

26 Cf. JOÃO GIL DE OLIVEIRA/JOSÉ CÂNDIDO DE PINHO, *Código Civil Anotado e Comentado, Jurisprudência, Livro III, Direito das Coisas*, Volume XIV, CFJJ, 2023, p. 9.

4. Novidades decorrentes da Lei n.º 14/2017²⁷

4.1. Assembleia geral do condomínio

A assembleia geral é o órgão deliberativo do condomínio (cf. artigo 3.º, n.º 1) e as suas competências estão concentradas, essencialmente, no artigo 22.º, dele resultando que compete a este órgão deliberar sobre a composição da administração, remuneração das funções dos membros da administração, eleição e exoneração dos membros da administração, aprovação de contas, aprovação do orçamento, transferências do resultado líquido positivo das contas do exercício para o exercício seguinte ou a integração desse resultado no fundo comum de reserva, aprovação das regras de gestão do fundo comum de reserva, aprovação das despesas a suportar pelo fundo comum de reserva, fixação de um montante superior ao valor legal da contribuição para o fundo comum de reserva, aprovação para o pagamento de despesas imprevistas emergentes do pagamento de obras de reparação ou conservação efectuadas nas zonas comuns e instalações colectivas, cujo risco de actividade não esteja coberto pelos contratos de assistência e manutenção, despesas com inovações emergentes do pagamento de outros serviços comuns, recursos de actos da administração, aplicação de sanções pecuniárias, atribuição de poderes especiais para a administração agir em juízo ou ser demandada em acções relativas a questões de propriedade ou posse de bens comuns, autorização para afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes e a revogação dessa autorização, contratação de seguro contra incêndio e de outros seguros, autorização de inovações nas partes comuns do condomínio, aprovação e alteração do regulamento do condomínio, celebração, denúncia e resolução de contrato de prestação de serviços de administração de condomínios e a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal. Fora deste preceito, mas dentro da mesma Lei, os artigos 56.º e 57.º, que delimitam as competências da assembleia do subcondomínio, por contraposição com as competências da assembleia do condomínio onde aquele está integrado; noutro diploma, o artigo 1321.º do Código Civil (modificação do título constitutivo).

Em face da importância deste órgão, é essencial que os condóminos nela participem. Porém, a realidade é bem diversa e os índices de participação são historicamente baixos. Entre os factores que podem explicar esta situação estão a dispersão dos proprietários das fracções, os quais muitas vezes se limitam a fazer um investimento com intuítos meramente lucrativos, a grande dimensão dos empreendimentos, o que os torna alvo da cobiça de empresas de gestão de

27 De ora em diante, todas os artigos que não identifiquem o diploma são referentes à Lei n.º 14/2017.

condomínios que muitas vezes estão ligadas ao promotor do empreendimento e que têm interesse em manter os proprietários afastados da gestão do condomínio, e, também, um claro desinteresse dos proprietários na vida do condomínio. A falta de adequação à realidade do regime de administração das partes comuns do condomínio anteriormente vigente pode também ser avançada como causa do afastamento dos condóminos das principais decisões relativas ao condomínio.

Para debelar os problemas resultantes da baixa participação dos condóminos, o legislador introduziu uma série de alterações que facilitam esta participação e permitem um funcionamento mais eficaz da assembleia.

Vejamos, então, as principais alterações nesta matéria.

4.1.1. Convocatória da assembleia geral do condomínio

O artigo 24.º, n.º 1, prevê como regra que a assembleia geral do condomínio é convocada mediante a afixação da convocatória no átrio de entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios de que é composto, ou noutro local de passagem comum aos condóminos, durante os 20 dias que antecedem a reunião. São duas as alterações relativamente ao regime anteriormente previsto no artigo 1345.º, n.º 1, do Código Civil: eliminou-se a obrigatoriedade da convocatória por carta registada e o período mínimo da convocatória passou de 10 para 20 dias.

Pese embora fosse o meio tradicionalmente usado para fazer as convocatórias, o recurso à carta registada padecia de diversos inconvenientes que tornavam desaconselhável a sua utilização. Era, em primeiro lugar, um meio muito oneroso, nomeadamente quando os condomínios são compostos por centenas ou milhares de fracções. Em segundo lugar, não dava garantias de que os condóminos tinham efectivo conhecimento da realização da assembleia e, mesmo que viesse a chegar ao conhecimento do destinatário, esse facto poderia dar-se em momento posterior à realização da assembleia, pois o prazo de 10 dias então previsto era manifestamente curto, especialmente quando a morada indicada pelo condómino se situasse fora de Macau.

Assim, o aviso feito mediante afixação da convocatória em local acessível do edifício, seja no átrio, seja noutro local de passagem comum, durante os 20 dias que antecedem a assembleia, assegura a todos os condóminos a possibilidade de terem conhecimento da reunião.

O artigo 1345.º, n.º 1, do Código Civil previa também que a convocatória fosse feita mediante protocolo, o que envolvia sempre o acordo do condómino, e o mesmo podia tomar diversas formas, mas consistia, na sua forma mais comum, na existência de um livro no qual estavam listados os nomes dos condóminos e eram indicados o local, a data e a hora da reunião, a que se juntava a ordem de

trabalhos da mesma, devendo ser assinado pelos seus destinatários²⁸. O n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 14/2017 alargou e esclareceu o alcance desse protocolo ao prever que o condómino pode comunicar por escrito à administração o seu desejo de ser notificado para as reuniões da assembleia geral do condomínio através de outras formas, nomeadamente a convocatória por depósito na caixa do correio ou por correio electrónico, sem prejuízo do recurso a outras formas de notificação, pelo que os condóminos são livres de solicitar que as convocatórias sejam feitas por outros meios, tais como a carta registada e a assinatura em livro de protocolo ou mediante outra forma acordada.

As novas regras da convocatória para a assembleia geral do condomínio permitem, por um lado, tornar menos oneroso o processo de convocatória dos condóminos – imagine-se os custos e o tempo despendido a enviar cartas registadas para todos os condóminos de edifícios com centenas e, muitas vezes, milhares de fracções – e, por outro, mais seguro, pois o aumento do prazo da convocatória de 10 para 20 dias, conjugado com a possibilidade de a convocatória seguir outras formas protocoladas que não apenas a afixação da mesma no átrio do edifício ou noutras zonas de passagem comum, desde que solicitado pelos condóminos, permite a todos terem o conhecimento da reunião em tempo útil, mesmo aqueles que se encontram fora do território, evitando-se os atrasos dos correios e adaptando-se a convocatória às novas tecnologias.

Acrescente-se que, no nosso entendimento, o aviso convocatório pode ser dispensado quando o regulamento do condomínio preveja, a título definitivo, a data, a hora e o local das reuniões ordinárias da assembleia geral do condomínio. Nada o impede, antes pelo contrário, na medida em que o regulamento do condomínio é a norma reguladora do uso das partes comuns, que vincula todos os condóminos, terceiros titulares de direitos sobre as fracções autónomas e quaisquer possuidores ou meros detentores das mesmas (cf. artigo 20.º, n.º 6).

Importa também destacar que foi eliminada a convocatória para uma segunda reunião, antes prevista no n.º 3 do artigo 1347.º do Código Civil. Isto porque deixou de haver segunda reunião, exigindo-se agora apenas quórum deliberativo, conforme descrito adiante.

A lei é omissa relativamente ao local de realização da assembleia, pelo que a mesma poderá ter lugar em instalações do condomínio ou noutro local designado na convocatória. Nada impede, também aqui, que o regulamento do condomínio defina o local de realização das reuniões. Não ficou consagrada a possibilidade

28 Acresce que um exemplar da convocatória tinha de ser afixado no átrio de entrada do edifício, ou dos edifícios quando o condomínio tivesse do que um, ou noutro local de passagem comum dos condóminos, durante os 8 dias que antecedessem a reunião (cf. artigo 1345.º, n.º 4, do Código Civil).

de a reunião se realizar com recurso a meios de comunicação à distância, o que se justificaria tendo em conta que muitos condóminos vivem fora do território, tal como acontece nas sociedades comerciais, nos termos da alínea c) do n.º 3 do artigo 222.º do Código Comercial, aditada pela Lei n.º 16/2009, de 10 de agosto²⁹.

4.1.2. Representação dos condóminos na assembleia

O n.º 1 do artigo 26.º dispõe que os condóminos se podem fazer representar por: 1) procurador, bastando como instrumento de representação uma carta com assinatura reconhecida do representado dirigida ao presidente da reunião da assembleia geral do condomínio; 2) outro condómino, bastando como instrumento de representação uma carta assinada dirigida ao presidente da reunião da assembleia geral do condomínio e a apresentação de cópia do documento de identificação do representado.

No n.º 1 do artigo 1346.º do Código Civil dispunha-se que «*os condóminos podem fazer-se representar por procurador, ou delegar os seus poderes em outro condómino, bastando, neste caso, como instrumento de representação uma carta assinada dirigida ao presidente da reunião da assembleia geral do condomínio e a apresentação de cópia do documento de identificação do representado*». Uma interpretação à letra do preceito induzir-nos-ia a considerar estarem previstos dois instrumentos de representação de natureza diversa. Por um lado, uma procuração passada a qualquer sujeito passível de ser representante do condómino, e, por outro, uma carta a conferir poderes de representação a outro condómino. No entanto, fazia-se ali uma duplicação desnecessária uma vez que uma e outra se referiam à mesma realidade, isto é, a necessidade de uma carta mandadeira como instrumento suficiente e simultaneamente mínimo para conferir poderes de representação para uma determinada reunião da assembleia, não exigindo a lei qualquer outro requisito de forma.

Não restam dúvidas de que era um meio expedito que contribuía para a participação dos condóminos por intermédio de representante. Mas este regime levantava problemas de autenticidade relativamente à carta mandadeira, precisamente porque a assinatura e a cópia do documento de identificação são passíveis de ser facilmente forjados³⁰.

O problema foi parcialmente resolvido pela Lei n.º 14/2017, ao prever

29 Em Portugal, a Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, aditou o artigo 1.º-A ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de setembro, nos termos do qual ficou consagrada a possibilidade de realização da assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância.

30 Para uma situação concreta, em que não foram aceites 42 cartas mandadeiras, onde em 41 delas a assinatura não correspondia com a assinatura do documento de identificação e numa delas porque o documento de identificação não continha assinatura, cf. Ac. do TSI de 16.05.2019 (Proc. 824/19).

na alínea 1) do artigo 26.º que, quando representado por procurador, a carta mandadeira dirigida ao presidente da reunião da assembleia geral do condomínio deve conter a assinatura reconhecida do representado. No entanto, esta não foi a solução perfilhada para a representação por outro condómino que, à semelhança do regime anterior, continua a prever que, neste caso, basta como instrumento de representação uma carta assinada dirigida ao presidente da reunião e a apresentação de cópia do documento de identificação do representado.

Não podemos deixar de assinalar a incongruência do regime, pois não descortinamos porque é que um condómino há de ter mais credibilidade do que um elemento externo, sobretudo quando, devido à grande dimensão dos edifícios em Macau, as mais das vezes os condóminos não se conhecem uns aos outros. Por outro lado, mantemos a crítica que tivemos já oportunidade de fazer noutro lugar: o que a exigência do reconhecimento notarial traz em segurança jurídica pode reflectir-se em perda de eficácia, pois constitui um obstáculo à participação dos condóminos³¹. Uma solução, já por nós preconizada³², poderia passar pela utilização do documento electrónico e da assinatura electrónica qualificada, nos termos previstos pela Lei n.º 5/2005 (Regime jurídico dos documentos e assinaturas electrónicas). Pensamos que deste modo não só se garante a participação do condómino por intermédio de representante, como se assegura que essa representação é regular.

Seja como for, sempre será melhor garantir a autenticidade da carta mandadeira com o reconhecimento da assinatura do que exigir apenas uma carta assinada com apresentação do documento de identificação do representado. E, voltamos a reforçar, não se percebe a distinção feita pelo legislador para este efeito entre condóminos e terceiros externos ao condomínio, pelo que esta é uma medida que deve ser repensada.

4.1.3 Funcionamento da assembleia

i) Quórum deliberativo

No âmbito do Código Civil não havia nenhum preceito que indicasse expressamente o quórum de funcionamento da reunião da assembleia geral do condomínio na primeira convocatória, mas da interpretação conjugada dos n.os 1 e 3 do artigo 1347.º do Código Civil decorria que, na primeira convocatória, eram necessários, pelo menos, um número de condóminos que representasse mais de metade do valor total do condomínio, pois era este o valor exigido para a aprovação das deliberações na primeira reunião; quando, passada uma hora, sobre a hora marcada, não houvesse quórum, considerava-se convocada nova reunião, para

31 Cf. *Tópicos para uma reforma da propriedade horizontal*, loc. cit., p. 191.

32 Cf. *Tópicos para uma reforma da propriedade horizontal*, loc. cit., p. 191.

dia e hora a determinar ou, na falta de determinação, para igual dia da semana seguinte, no mesmo local e à mesma hora, podendo a assembleia deliberar, salvo disposição especial, por maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que estes representassem, pelo menos, um quarto do valor total do condomínio. Mais de cinquenta por cento, na primeira convocatória, e vinte e cinco por cento na segunda, eram os números exigidos para que a assembleia tivesse quórum.

O número 4 do mesmo preceito acrescentava que, tratando-se de assembleia convocada para aprovação do regulamento inicial do condomínio, sendo este obrigatório, ou para aprovação das contas e do projecto de orçamento anuais, a assembleia poderia deliberar sobre esses assuntos em segunda reunião pela maioria dos votos dos condóminos presentes, independentemente do valor que estes representassem no condomínio, sempre que tal possibilidade constasse da convocatória.

Acontece que estes números se revelavam demasiado optimistas se considerada a realidade da participação dos condóminos na vida do condomínio. Com efeito, a dispersão dos proprietários, muitas vezes meros especuladores que pretendem única e simplesmente o lucro, a grande dimensão dos condomínios e a sua administração por empresas de gestão dos condomínios, tantas vezes controladas pelo promotor do empreendimento, eram factores que contribuíam decisivamente para um desinteresse generalizado pela gestão das partes comuns dos edifícios. Esta situação tinha reflexos no grau de participação dos condóminos nas assembleias, que se traduziam na extrema dificuldade em reunir o quórum na primeira convocatória – e mesmo na segunda convocatória –, sobretudo quando se tratasse de condomínios de grande dimensão. Assim, impunha-se que o legislador repensassem o quórum exigido para a realização das reuniões em primeira e segunda convocatórias.

Nos trabalhos preparatórios da Lei n.º 14/2017 foram sugeridos diferentes quóruns consoante o número de fracções existentes no condomínio, bem como a **fixação** de um valor mais elevado para assuntos considerados mais relevantes. Assim, por exemplo, sugeria-se que para os assuntos de administração ordinária as deliberações fossem tomadas por maioria absoluta dos votos dos condóminos presentes que representassem, pelos menos, 10% do valor total do condomínio, tratando-se de condomínios com um número de **fracções** autónomas igual ou superior a 50, e de 20% do valor total do condomínio no caso de condomínios com um número de **fracções** inferior a 50³³.

A redacção final da lei acabou por não consagrar esta sugestão, preferindo-se adoptar uma solução uniforme, independentemente do número de fracções.

A Lei n.º 14/2017 não impõe nenhum quórum presencial, até porque

33 Cf. Parecer n.º 4/V/2017 da 2.ª COMISSÃO DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA, p. 45.

foi eliminada a segunda reunião em caso de falta de quórum, prevendo apenas quóruns deliberativos, com exceção das reuniões convocadas para aprovação das contas relativas ao último ano ou para aprovação do orçamento para o ano em curso, caso em que a assembleia geral do condomínio pode deliberar por mais de metade dos votos dos condôminos presentes, desde que na convocatória esteja expressamente indicada esta possibilidade (cf. artigo 29.º, n.º 5). Significa isto, no limite, que a assembleia geral do condomínio pode ter um quórum de apenas uma pessoa desde que estejam preenchidos os requisitos do n.º 5 do artigo 24.º³⁴.

A regra geral prevista no artigo 29.º, n.º 1, é a de que as deliberações são tomadas por mais de metade dos votos dos condôminos presentes, desde que estes votos representem pelo menos 15 % do valor total do condomínio.

Mas determinados assuntos exigem um quórum deliberativo mais elevado.

São tomadas por mais de metade dos votos dos condôminos presentes e que represente pelo menos 25% do valor total do condomínio as seguintes deliberações: 1) exoneração de membros da administração; 2) aprovação das despesas a suportar pelo fundo de reserva; 3) autorização e revogação da autorização da afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes, caso se trate das colunas que estão em frente da fachada do rés-do-chão; 4) denúncia de contrato de prestação de serviços de administração de condomínios (artigo 29.º, n.º 2, alíneas 1) a 4).

São tomadas por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio as seguintes deliberações: 1) autorização e revogação da autorização da afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes, caso se trate da fachada do edifício; 2) alterações ao regulamento do condomínio ((artigo 29.º, n.º 2, alíneas 1) e 2).

São tomadas por uma maioria que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio as deliberações relativas a obras nas partes comuns que constituam inovações (artigo 29.º, n.º 4).

A modificação do título constitutivo da propriedade horizontal exige deliberação unânime de todos os condôminos (cf. artigo 1321.º do Código Civil), devendo essa deliberação, em qualquer dos casos, constar de documento com as respectivas assinaturas reconhecidas³⁵. Também exige unanimidade o arrendamento de partes comuns do edifício, desde que se respeite a finalidade

34 Essa mesma pessoa pode até ser o único proprietário de um edifício constituído em propriedade horizontal.

35 As deliberações que tenham por objecto a modificação do título constitutivo que não sejam reduzidas a escrito e, ainda que o sejam, não tenham as assinaturas reconhecidas no documento, geram a nulidade, que por violação de norma destinada à tutela do interesse público (cf. artigo 34.º, n.º 1, alínea 1)), quer por falta de forma (cf. artigo 212.º do Código Civil).

constante do título constitutivo³⁶.

No entanto, se faltar a unanimidade e a deliberação obtiver a votação favorável de condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor do condomínio ou do subcondomínio, pode solicitar-se ao tribunal o suprimento do acordo dos restantes condóminos para a modificação do título constitutivo, nos termos do artigo 1321.º, n.º 2, do Código Civil. Igual regra resulta do n.º 6 do artigo 30.º da Lei n.º 14/2017, para as demais situações que exigem a unanimidade, acrescentando ainda, o n.º 2 do mesmo preceito, que estas deliberações podem ser aprovadas por uma maioria de dois terços do valor total do condomínio, caso venham a ser aprovadas por todos os condóminos ausentes.

Por fim, quanto às maiorias exigidas para aprovar as deliberações, sejam elas maiorias simples, que constituem a regra, ou maiorias qualificadas, importa equacionar se essas maiorias devem estar relacionadas com o valor detido por cada condómino, tal como acontece presentemente, ou se devem equivaler à regra «um homem, um voto», a exemplo do que se verifica no regime alemão³⁷. A razão desta preocupação relaciona-se com a frequência com que um só condómino consegue boicotar as deliberações da assembleia pelo facto de ser titular de fracções que lhe conferem uma maioria no valor total do condomínio.

ii) Eleição do presidente da reunião

Novidade é a eleição do presidente da reunião prevista no artigo 31.º da Lei n.º 14/2017. O Código Civil não regulava esta matéria, limitando-se a fazer alusão à figura do presidente nos números 3 e 4 do artigo 1349.º, nos termos dos quais o presidente redigia e assinava as actas das reuniões da assembleia, seja em conjunto com os demais condóminos, seja em conjunto com uma comissão criada para o efeito.

A eleição do presidente da reunião foi objecto de debate no seio da Comissão da Assembleia Legislativa, porquanto se entendeu que sobre o presidente poderiam recair pesados encargos e levantou-se o problema de saber o âmbito dos seus poderes. Foi esclarecido pelo Governo que os poderes do presidente se resumem à reunião para a qual é eleito nessa qualidade³⁸.

iii) Actas da reunião

Quanto às actas da reunião, a nova alínea 6) do n.º 2 do artigo 32.º vem introduzir uma inovação na medida em que já não se exige a assinatura de todos os condóminos presentes na reunião, mas apenas a assinatura da pessoa que lavra

36 Cf. artigo 1307.º, n.º 2, do Código Civil, *ex vi* artigo 1300.º do mesmo diploma.

37 Cf. § 25 da *Wohnungseigentumsgesetz*.

38 Cf. Parecer n.º 4/V/2017 da 2.ª COMISSÃO DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA pp. 40-41.

a acta, normalmente o presidente da reunião ou, se este não a lavrar, um membro da administração (cf. artigo 32.º, n.º 1).

A acta deve ser depositada junto do Instituto de Habitação sempre que se proceda à eleição ou à exoneração de membros da administração (cf. artigo 33.º, n.º 1). O depósito é recusado se foi eleita uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados ou a deliberação relativa à eleição ou exoneração de membros da administração não tiver sido aprovada pelo número de votos exigido (cf. artigo 33.º, n.º 2, alíneas 1) e 2)). Não há, porém, qualquer cominação caso a acta não seja depositada³⁹.

4.2. Administração do condomínio

4.2.1. Exercício do cargo de administrador

O n.º 1 do artigo 1356.º do Código Civil estabelecia que o exercício da administração do condomínio podia ficar a cargo de terceiro, normalmente uma empresa de gestão de condomínios, mediante contrato de prestação de serviços reduzido a escrito. Até ao momento da eleição da primeira administração, um administrador de facto, normalmente uma empresa relacionada com o promotor do empreendimento, assegurava a gestão do condomínio (cf. artigos 1344.º, n.º 1, e 1355.º, n.º 2, do Código Civil já revogados).

A administração do condomínio exercida por terceiro, sobretudo pela empresa escolhida pelo promotor, constituía o principal problema neste domínio. Na verdade, estas empresas tendiam a eternizar-se no cargo, ignorando olímpicamente a vontade dos condóminos. Para o efeito, recorriam a diversas estratégias: no acto de celebração da escritura de compra e venda exigiam ao comprador que assinasse uma declaração em que reconhecesse a empresa como legítima administradora do condomínio, a que acrescia frequentemente a exigência de um depósito ao comprador – que muitas vezes não era recuperado – para garantir não se sabe muito bem o quê, sob pena de não celebração da escritura; para se perpetuarem na gestão de condomínios rentáveis, evitavam a todo o custo a reunião da assembleia do condomínio e a eleição de uma nova administração, chegando ao ponto, no caso disso ocorrer, de não reconhecer a nova administração, mantendo-se no cargo com evidente prejuízo para todos os condóminos⁴⁰. A somar a tudo isto,

39 Já as deliberações que elegem uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados são nulas por força do disposto no artigo 34.º, n.º 1, alínea 5). No Ac. do TSI de 03/06/2021 (proc. 155/2021), considerou-se que a eleição de novos membros a adicionar à administração a meio de um mandato correspondia à eleição de uma nova administração sem que a anterior tivesse sido exonerada, razão pela qual a deliberação foi declarada nula por força do disposto no artigo 34.º, n.º 1, alínea 5).

40 Para uma situação desta natureza, cf. o Acórdão do Tribunal de Segunda Instância (TSI) de

era vulgar a não apresentação de contas, a não disponibilização de documentos relativos ao condomínio e a fixação arbitrária do valor a pagar pelos condóminos a título de despesas⁴¹. E caso os condóminos recusassem pagar as suas prestações e agissem judicialmente contra o administrador usurpador, este retaliava muitas vezes com medidas terroristas que iam do impedimento de utilização dos espaços comuns ao barramento do acesso aos lugares de estacionamento⁴².

O legislador, atento a esta problemática, introduziu mudanças significativas que permitiram melhorar a situação.

Em primeiro lugar, a Lei n.º 14/2017 passou a determinar que só podem ser membros da administração os condóminos, e, em certas condições, o usufrutuário e o promitente-adquirente (cf. n.º 2 do artigo 38.º). Para que tanto o usufrutuário como o promitente-adquirente possam exercer o cargo de administrador é necessário que o usufruto esteja registado, no primeiro caso, e que haja tradição da fracção autónoma, o contrato-promessa se encontre registado, a sua celebração tenha sido comunicada por escrito à administração ou, na sua falta, à pessoa que convoca a reunião da assembleia geral do condomínio, no segundo caso. Daqui resulta que deixaram de poder exercer o cargo de administrador quaisquer terceiros que anteriormente o podiam fazer ao abrigo do artigo 1356.º do Código Civil.

A ideia subjacente é de autogestão e evitar que terceiros, nomeadamente as já referidas empresas de gestão de condomínios, possam controlar a administração do condomínio⁴³. A empresa que presta serviços de gestão de condomínios é considerada apenas um prestador de serviços e não deve ser confundida com um órgão de natureza deliberativa nem com um órgão de natureza executiva⁴⁴.

Paralelamente, o n.º 3 do artigo 38.º passou a prever a possibilidade de uma pessoa colectiva poder ser membro da administração do condomínio, devendo designar uma pessoa singular para exercer o cargo em sua representação, sendo

25.11.2004 (processo n.º 296/2004), onde o administrador de facto tentou por todas as vias impedir que a administração legitimamente eleita exercesse funções, chegando ao ponto de instaurar um procedimento cautelar no processo *sub judice*, pretensão que foi obviamente negada pelo TSI, como já o havia sido pelo Tribunal Judicial de Base. No Acórdão de 25.01.2007 (processo n.º 452/2006), o TSI decretou a providência requerida pela administração eleita contra a administração de facto por considerar, e bem, que a coexistência de duas administrações configura um fundado receio de lesão grave e de difícil reparação para os condóminos (cf. artigo 326.º, n.º 1, do Código de Processo Civil). Inexplicavelmente, não foi este o entendimento da decisão recorrida! No bom sentido, cf., ainda, o Acórdão do TSI de 01.02.2007 (processo n.º 539/2006).

41 A este propósito, cf. o Acórdão do TSI de 11.03.2004 (processo n.º 189/2001).

42 Vide a situação relatada no citado Acórdão do TSI de 25.01.2007.

43 Cf. Parecer n.º 4/V/2017 da 2.ª COMISSÃO DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA, pp. 50-51.

44 A prestação de serviços pressupõe a celebração de um contrato nos termos previstos no artigo 49.º da Lei.

livre de escolher e substituir essa pessoa sem estar sujeita a deliberação da assembleia geral do condomínio, pondo assim cobro a dúvidas que anteriormente se colocavam quanto à possibilidade de a administração poder ser exercida por uma pessoa colectiva⁴⁵.

Em segundo lugar, cumpre referir a entrada em vigor da Lei n.º 12/2017 (Lei da Actividade comercial de administração de condomínios)⁴⁶, nos termos da qual se estabelecem regras de acesso e de exercício da actividade comercial de gestão⁴⁷ de condomínios. Trata-se de um diploma de enorme relevância, na medida em que veio sujeitar todos aqueles que pretendem exercer a actividade a um conjunto de requisitos de acesso e de exercício da mesma sob supervisão do Instituto de Habitação e com sanções gravosas para o caso de violação das suas normas⁴⁸.

4.2.2. Eleição, exoneração e duração do mandato da administração

Em matéria de eleição e exoneração da administração, o novo regime manteve a regra de acordo com a qual esta é eleita pela assembleia geral do condomínio (cf. artigos 29.º, n.º 2, alínea 1), e 39.º, n.º 1), tendo introduzido a possibilidade de serem eleitos membros suplentes (artigo 39.º, n.º 2), os quais assumem funções em caso de morte, ausência, incapacidade permanente e exoneração de membro da administração, ou ainda quando este deixe de ser condómino ou perca a qualidade de usufrutuário ou promitente-adquirente nas condições do artigo 6.º (artigo 40.º, n.º 4)⁴⁹.

45 Na verdade, mesmo à luz do regime anteriormente vigente, não víamos qualquer entrave a esta possibilidade, uma vez que as pessoas colectivas são sujeitos de direito, dotadas de personalidade e capacidade jurídicas, pelo que gozam do poder de adquirir bens, fazendo através dos seus representantes.

46 Em vigor desde 12.08.2018, por força do disposto no n.º 1 do artigo 45.º. Porém, nos termos do disposto no n.º 2 do mesmo artigo, o Instituto de Habitação inicia o processo administrativo de concessão da licença no dia seguinte ao da publicação da lei. Percebe-se esta excepção na medida em que se tornava necessário licenciar as empresas de gestão que já administravam condomínios, de forma a poderem estar regularizadas quando a lei entrasse em vigor.

47 Preferimos a expressão «gestão» ao invés de «administração» para assim a podermos distinguir dos poderes de administração a cargo dos administradores.

48 A título de exemplo, quem exercer a actividade comercial de administração de condomínios sem ser titular de licença válida é sancionado com uma multa de 50 000 a 500 000 patacas e quem exercer a mesma actividade após a suspensão ou cancelamento da licença é sancionado com multa de 50 000 a 400 000 patacas (cf. artigo 24.º, n.os 1 e 2).

49 Por sua vez, o n.º 5 do artigo 40.º dispõe que *«Se não existirem suplentes e em consequência da situação prevista no número anterior se tornar impossível reunir o quórum legalmente exigido para a tomada de decisões da administração, os membros em funções devem convocar, de imediato, uma reunião da assembleia geral do condomínio para eleição de um ou mais*

À semelhança do n.º 3 do artigo 1355.º do Código Civil, o n.º 3 do artigo 39.º da Lei n.º 14/2017 estabelece que qualquer condómino pode requerer ao tribunal a eleição dos membros da administração quando a assembleia geral não os tenha elegido (alínea 1)), mas acrescenta ainda a situação em que todos os membros da administração se encontram incapacitados ou impossibilitados de exercer o mandato por se encontrarem numa das situações previstas no n.º 4 do artigo 40.º.

À semelhança dos n.os 1 e 4 do artigo 1355.º do Código Civil, o n.º 4 do artigo 39.º dispõe que os membros da administração podem ser exonerados por deliberação da assembleia ou por decisão judicial em acção intentada por qualquer condómino. Porém, vai mais longe do que o n.º 4 do artigo 1355.º do Código Civil, pois tipifica no n.º 5 do artigo 39.º algumas situações passíveis de constituir justa causa de exoneração do membro da administração: 1) violação grave ou repetida dos seus deveres; 2) prática de crime no exercício de funções ou por causa delas; 3) inaptidão para o exercício de funções.

Quanto ao mandato, o mesmo não pode exceder os três anos, renovável apenas mediante nova deliberação da assembleia geral, mantendo-se os administradores em funções após o termo do seu mandato até serem eleitos ou nomeados os seus sucessores, não podendo, no entanto, a continuidade do exercício ultrapassar os seis meses. A Lei resolve a dúvida que se levantava no regime anterior relativamente à caducidade do mandato da administração cessante enquanto não fosse eleita uma nova administração, na medida em que não existia qualquer previsão nesse sentido. Perante esta lacuna, a jurisprudência local aplicou por analogia o regime dos administradores das sociedades anónimas decorrente do artigo 455.º, n.º 2, do Código Comercial⁵⁰, considerando assim que o mandato da administração cessante só caducava com a eleição da nova administração⁵¹.

4.2.3. Actos praticados em representação dos condóminos

Sob a epígrafe «*Actos praticados em representação dos condóminos*», o artigo 44.º veio introduzir novidades relevantes no que concerne aos poderes conferidos à administração.

O Código Civil não continha nenhum preceito similar, limitando-se a

membros da administração, para exercício de funções até ao termo do mandato dos restantes membros da administração». E o n.º 6 do preceito estabelece que «Se não existirem suplentes, mas continuar a ser possível reunir o quórum legalmente exigido para a tomada de decisões da administração, os membros em funções incluem na ordem de trabalhos da assembleia geral seguinte a eleição de membros da administração, de modo a eleger um ou mais membros para exercício de funções até ao termo do mandato dos restantes membros da administração».

50 Findo o prazo do mandato, os administradores mantêm-se em funções até serem substituídos por novos administradores.

51 Cf. Ac. do TSI de 12.11.2011 (proc. n.º 708/2010).

prever, na alínea j) do número 1 do artigo 1357.º, sob a epígrafe «Funções», que eram funções da administração, entre outras, «*Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas*».

Do artigo 44.º, n.º 1, resulta que a administração, ou a pessoa designada pela assembleia geral, representa os condóminos perante entidades públicas ou privadas para a prática, entre outros, dos seguintes actos: 1) abertura de contas bancárias específicas para os movimentos correntes e para o fundo comum de reserva; 2) celebração de contratos de trabalho e cumprimento de todos os actos legalmente exigidos à entidade empregadora; 3) celebração de contratos de aquisição de bens e de prestação de serviços. O número 2 do preceito prevê os requisitos de abertura das contas bancárias.

A nova previsão vem preencher uma lacuna que noutro local tivemos oportunidade de assinalar, ao interrogarmo-nos sobre a possibilidade de um condomínio poder celebrar contratos de trabalho e de prestação de serviços, adquirir bens próprios e ser titular de contas bancárias⁵². Nessa altura dissemos que a solução para o problema poderia residir na atribuição da personalidade jurídica aos condomínios.

A opção tomada pelo legislador permite ultrapassar os obstáculos que anteriormente se levantavam, designadamente no que concerne à abertura de contas bancárias, celebração de contratos de trabalho⁵³ e aquisição de bens e serviços. No entanto, do conhecimento que vamos tendo da prática, com excepção da abertura de contas bancárias, a situação que se verificava anteriormente em relação aos contratos de trabalho e aquisição de bens, nomeadamente viaturas, mantém-se, uma vez que os trabalhadores continuam vinculados às empresas de gestão de condomínios e as viaturas com aquisição registada a favor destas, com os inconvenientes da retirada de trabalhadores no fim do contrato de prestação de serviços celebrado com a empresa de gestão, com prejuízo para a continuidade do serviço, e a retirada das viaturas ao serviço do condomínio, adquiridas quase sempre com dinheiro do condomínio.

4.3. Dívidas por encargos de condomínio anteriores à transmissão da fracção

Outra novidade consiste na possibilidade de o adquirente de uma fracção autónoma poder ficar responsável pelo pagamento dos encargos em dívida relativos

52 Cf. *Tópicos para uma reforma da propriedade horizontal em Macau*, loc. cit., pp. 187-189.

53 Quanto aos contratos de trabalho, a solução já decorria da alínea 1) do artigo 2.º da Lei n.º 7/2008, de 18 de Agosto (Lei das Relações de Trabalho), que engloba no conceito de empregador as associações sem personalidade jurídica e as comissões especiais.

aos dois anos anteriores à transmissão daquela. É o que decorre do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 9.º, pese embora o n.º 1 do preceito estabeleça o princípio de que o proprietário de uma fracção autónoma é responsável pelos encargos de condomínio vencidos e não pagos dessa mesma fracção autónoma até à transmissão do respectivo direito de propriedade.

Se bem interpretamos a norma, a responsabilidade do encargo é sempre do titular do direito de propriedade ao tempo de constituição da dívida, mas o adquirente da fracção fica responsável pelo pagamento da mesma até ao limite de dois anos anteriores à sua aquisição, gozando depois do direito de regresso sobre o anterior titular.

Para o efeito, ao interessado na aquisição de uma fracção autónoma é obrigatoriamente facultada informação sobre a existência e o montante dos encargos do condomínio vencidos e não pagos dessa fracção nos dois últimos anos, pelo proprietário, pelo mediador ou agente imobiliário quando intervenha na aquisição ou ainda pelo administrador sempre que o interessado o solicite (artigo 9.º, n.º 2)⁵⁴.

4.4. Resolução extrajudicial de conflitos

O artigo 1320.º, n.º 2, alínea d), do Código Civil prevê a faculdade de se estabelecer no título constitutivo a obrigatoriedade de celebração de compromissos de arbitragem. Já o artigo 1342.º do mesmo diploma previa que essa possibilidade poderia ser definida no regulamento do condomínio.

A Lei n.º 14/2017 revogou o artigo 1342.º do Código Civil e passou a reger a resolução extrajudicial de litígios no seu artigo 19.º, desta vez com a novidade de aditar a mediação à arbitragem.

Ainda antes da Lei n.º 14/2017, o Despacho do Chefe do Executivo n.º 66/2011 criou o Centro de Arbitragem de Administração Predial e aprovou o respectivo Regulamento. Eram grandes as expectativas quanto ao seu funcionamento, mas, no entanto, as mesmas desvaneceram-se face à quase ausência de actividade do mesmo, por falta de adesão dos destinatários, o que teve como consequência a sua extinção pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 112/2020, que ordenou também a revogação do Despacho do Chefe do Executivo n.º 66/2011.

54 Em Portugal, a Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, aditou o artigo 1424.º-A, nos termos do qual se estabelece que o administrador do condomínio é obrigado a emitir uma declaração escrita da qual constem os encargos do condomínio e dívidas por pagar, o qual é um documento de exibição obrigatória na celebração da escritura ou documento particular autenticado, sendo a responsabilidade pelas dívidas aferida no momento em que as mesmas deveriam ter sido liquidadas, excepto quando o adquirente declare no acto que titula a aquisição que prescinde da declaração do administrador, situação em que fica ele responsável por qualquer dívida ao condomínio.

Não sabemos as razões para o insucesso da iniciativa, mas estamos certos de que se perdeu uma excelente oportunidade para promover a resolução de conflitos de uma forma eficaz e fora do circuito dos tribunais comuns.

4.5. Outras novidades

Cumpramos destacar neste âmbito a previsão do n.º 2 do artigo 11.º ao permitir a afixação de tabuletas, reclamos e respectivos suportes e componentes, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio, pelo proprietário, pelo usufrutuário ou promitente-adquirente, quando aplicável o artigo 6.º, e pelo detentor, com o consentimento do respectivo titular, sem prejuízo de o título constitutivo poder exigir autorização da assembleia geral do condomínio por uma maioria de votos que represente mais de metade do valor total do condomínio (cf. artigo 11.º, n.º 4).

Na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão e na entrada e saída dessa fracção podem ser realizadas benfeitorias relacionadas com a actividade aí exercida, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio pelo proprietário, pelo usufrutuário ou promitente-adquirente, quando aplicável o artigo 6.º, e pelo detentor, com o consentimento do respectivo titular, sem prejuízo de o título constitutivo poder exigir autorização da assembleia geral do condomínio por uma maioria de votos que represente mais de metade do valor total do condomínio (cf. artigo 12.º, n.os 1 e 3).

O condómino pode levar a efeito obras em partes comuns do condomínio para execução de benfeitorias necessárias ou úteis ao funcionamento e utilização, na sua fracção, de equipamentos e instalações de água, electricidade, ar condicionado, aquecimento, gás, comunicações e semelhantes, sem autorização da assembleia geral do condomínio, desde que não prejudiquem a utilização de coisas próprias e comuns, nem interfiram com interesses relevantes dos restantes condóminos (cf. artigo 16.º, n.º 1).

5. Questões pendentes

Além das insuficiências já apontadas, há uma situação que o legislador não teve o cuidado de tratar e que tem grande impacto na gestão dos condomínios e, sobretudo, na prática forense. Estamos a falar da legitimidade para agir em juízo nas acções relativas a questões de propriedade ou posse de bens comuns. Sobre esta matéria, o n.º 3 do artigo 45.º manteve a redacção do n.º 3 do artigo 1359.º do Código Civil: *«Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou posse de bens comuns, salvo se a assembleia geral do condomínio atribuir para o*

efeito poderes especiais à administração» (cf., também, o artigo 22.º, alínea 13)).

Ora, o que se verifica na prática é que sempre que há uma disputa relativa à propriedade ou posse de partes comuns, caso não haja uma deliberação da assembleia geral do condomínio a atribuir à administração poderes para agir em juízo ou ser demandada nestas acções, nela figuram, do lado passivo, todos os condóminos. Esta tem sido uma situação frequente em Macau, com a agravante de se tratarem de condomínios de grandes dimensões, o que origina em casos bem documentados acções com centenas, e muitas vezes milhares de réus, que se arrastam durante anos a fio e que não têm resolução possível, quer pela dificuldade em citar todos os réus, quer pelos sucessivos incidentes de habilitação que vão surgindo ao longo do processo, a que acresce o volume de trabalho acrescido na secretaria que, por força do disposto no artigo 9.º, n.º 1, alínea 2), da Lei n.º 5/2022, se vê obrigada a produzir os duplicados e as cópias legais para efeitos de citação e notificação em caso de submissão de peças processuais por meios electrónicos, muito embora mitigada pela previsão do novo número 3 deste artigo 9.º, introduzido pelo artigo 5.º da Lei n.º 13/2024, o qual prevê a possibilidade de a secretaria poder disponibilizar às partes os duplicados e as cópias por meios electrónicos. No entanto, a implementação da medida revela-se difícil, sobretudo no que concerne à citação das partes.

Na nossa óptica, a solução para o problema reside na alteração da lei no sentido de conferir ao condomínio poderes para ser demandado em representação dos condóminos também quando estão em causa direitos de propriedade ou posse de bens comuns.

6. Conclusão

Terminamos aqui a nossa exposição, cientes do muito que ficou por dizer, mas confiantes de que abordámos as principais novidades decorrentes das alterações resultantes da Lei n.º 14/2017, e expectantes quanto a futuras intervenções legislativas.

Obrigado pela vossa atenção!

Macau, 30 de Outubro de 2024