

Colectânea de Legislação sobre Administração de Condomínios

2.^a Edição (Revista)



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação



Colectânea de Legislação sobre Administração de Condomínios

2.^a Edição (Revista)



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

房屋局
Instituto de Habitação

Editor chefe: Arnaldo Santos

Título do livro: Colectânea de Legislação sobre Administração de Condomínios

Editor: Instituto de Habitação do Governo da Região Administrativa Especial de Macau

Edição: 2.^a Edição (Revista)

Data de edição: Novembro de 2021

Composição: C. Design

Número internacional normalizado do livro (ISBN): 978-99981-857-4-6

Índice

• Prefácio	7
• «Código Civil» Capítulo IV Compropriedade Capítulo V Propriedade horizontal (Artigos 1299.º a 1326.º e 1337.º)	9
• Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro «Regime Jurídico da Propriedade Horizontal» (Artigos 37.º a 42.º, tendo os restantes sido revogados)	29
• Lei n.º 14/2017 da RAEM «Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio»	37
• Decreto-Lei n.º 41/95/M, de 21 de Agosto «Regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação»	89
• Lei n.º 12/2017 da RAEM «Lei da actividade comercial de administração de condomínios»	107
• Regulamento Administrativo n.º 1/2018 da RAEM «Regulamentação da Lei da actividade comercial de administração de condomínios»	133
• Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro «Estabelece a disciplina da utilização de prédios urbanos»	149
• Lei n.º 14/2021 da RAEM «Regime jurídico da construção urbana»	165
• Lei n.º 15/2021 da RAEM «Regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios e recintos»	219

Prefácio

Com o contínuo desenvolvimento e progresso social, o número de edifícios construídos na RAEM, em regime de propriedade horizontal, tem vindo a aumentar, sendo as fracções autónomas destes edifícios destinadas à finalidade habitacional, ao desenvolvimento económico e a actividades profissionais e culturais. A entidade que adquire uma fracção autónoma, a partir da data da sua aquisição, torna-se proprietário da sua fracção e comproprietário das partes comuns do edifício, com os demais adquirentes de fracções autónomas.

No sentido de proporcionar aos condóminos dos edifícios, apoio técnico na administração dos edifícios, o Instituto de Habitação, adiante designado por IH, em 2019, procedeu à compilação das leis, regulamentos, despachos e decretos-leis relevantes, publicados em diferentes boletins oficiais, procedendo à sua publicação sob a forma de colectânea de legislação, para facilitar a pesquisa e consulta do regime jurídico de administração de condomínios, por parte dos residentes e trabalhadores da área.

A colectânea de legislação inclui o regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio e a Lei da actividade comercial de administração de condomínios e respectiva regulamentação, bem como a regulamentação do Código Civil relativa à compropriedade e à propriedade horizontal, a relativa à Disciplina da utilização de prédios urbanos, o regime jurídico da propriedade horizontal, e a regulamentação sobre a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação.

Tendo em conta que já decorreu mais de dois anos desde a publicação da colectânea, em 2019, e algumas leis ou artigos foram revogados, e publicaram-se diversas leis, nomeadamente a Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana) e a Lei n.º 15/2021 (Regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios e recintos), que vão entrar em vigor no ano de 2022. Neste sentido, é necessário de proceder actualização oportuna da presente colectânea para proporcionar informações jurídicas mais recentes.

Acredita-se que a presente actualização poderá ajudar os condóminos no cumprimento das suas obrigações, no que respeita às leis e regulamentos aplicáveis à administração dos condomínios, a promover a criação dos órgãos de administração dos condomínios e a melhorar a qualidade da administração das partes comuns dos edifícios.

Novembro de 2021

O Presidente do Instituto de Habitação



Arnaldo Santos

《 Código Civil 》

Capítulo IV Compropriedade
Capítulo V Propriedade horizontal

(Artigos 1299.º a 1326.º e 1337.º)

«Compropriedade» e «Propriedade horizontal»

(Artigos 1299.º a 1326.º e 1337.º do «Código Civil», aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto)

CAPÍTULO IV Compropriedade

SECÇÃO I Disposições gerais

Artigo 1299.º (Noção)

1. Existe propriedade em comum, ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa.

2. Os direitos dos consortes ou comproprietários sobre a coisa comum são qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes; as quotas presumem-se, todavia, quantitativamente iguais na falta de indicação em contrário do título constitutivo.

Artigo 1300.º (Aplicação das regras da compropriedade a outras formas de comunhão)

As regras da compropriedade são aplicáveis, com as necessárias adaptações, à comunhão de quaisquer outros direitos, sem prejuízo do disposto especialmente para cada um deles.

Artigo 1301.º
(Posição dos comproprietários)

1. Os comproprietários exercem, em conjunto, todos os direitos que pertencem ao proprietário singular; separadamente, participam nas vantagens e encargos da coisa, em proporção das suas quotas e nos termos dos artigos seguintes.

2. Cada consorte pode reivindicar de terceiro a coisa comum, sem que a este seja lícito opor-lhe que ela lhe não pertence por inteiro.

SECÇÃO II
Direitos e encargos do comproprietário

Artigo 1302.º
(Uso da coisa comum)

1. Na falta de regulamento sobre o uso da coisa comum, a qualquer dos comproprietários é lícito servir-se dela, contanto que a não empregue para fim diferente daquele a que a coisa se destina e não prive os outros consortes do uso a que igualmente têm direito.

2. O uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva ou posse de quota superior à dele, salvo se tiver havido inversão do título.

Artigo 1303.º
(Regulamento)

1. Por decisão tomada pela unanimidade dos consortes, estes podem adoptar um regulamento no qual sejam definidos os termos em que a administração é efectuada e a quem esta deva ser deferida, bem como as regras sobre o uso da coisa.

2. O regulamento relativo a bens sujeitos a registo só é oponível a terceiros desde que conste do registo.

3. Referindo-se a bens não sujeitos a registo, o regulamento é inoponível em prejuízo dos consortes supervenientes, salvo quando se prove que estes o conheciam à data da aquisição dessa qualidade, bem como dos demais terceiros, salvo quando se prove que estes o conheciam no momento em que participaram no negócio relativo àquele bem.

Artigo 1304.º
(Administração da compropriedade)

1. Na falta de regras especiais constantes do regulamento sobre administração da compropriedade, esta cabe a todos os comproprietários, os quais têm poderes para praticarem individualmente os actos necessários à conservação da coisa e conjuntamente os demais actos de administração.

2. Contudo, qualquer dos consortes tem o direito de se opor ao acto de conservação que outro consorte pretenda realizar, salvo os indicados na alínea b) do artigo seguinte que se não compadeçam com a delonga, cabendo à maioria referida na alínea a) do número seguinte decidir sobre o mérito da oposição.

3. Salvo quando o regulamento preceitue de modo distinto, os actos que devam ser praticados conjuntamente estão dependentes do acordo dos consortes que representem:

- a) Tratando-se de actos de administração ordinária, mais de metade do valor total da coisa;
- b) Tratando-se de actos de administração extraordinária, mais de dois terços do mesmo valor.

4. Sempre que não seja possível formar a maioria legal exigida, a qualquer dos comproprietários é lícito recorrer ao tribunal, que decidirá segundo juízos de equidade.

Artigo 1305.º
(Actos indispensáveis ou urgentes)

Ainda que para a administração em geral, ou para determinada categoria de actos, seja exigido o assentimento de todos os consortes, ou da maioria deles, a qualquer dos proprietários é sempre lícito:

- a) Requerer que os actos de administração indispensáveis à manutenção do valor e utilidade da coisa sejam executados ou, sendo necessário, sejam ordenados pelo juiz;
- b) Praticar os actos urgentes de administração destinados a evitar um dano iminente.

Artigo 1306.º
(Violação das regras de administração)

Os actos realizados em contravenção das regras de administração tornam o autor responsável pelo prejuízo a que der causa, e são anuláveis se as regras de administração forem oponíveis à contraparte.

Artigo 1307.º
(Disposição e oneração da quota)

1. O proprietário pode dispor de toda a sua quota na comunhão ou de parte dela, mas não pode, sem consentimento dos restantes consortes, alienar nem onerar parte especificada da coisa comum.

2. A disposição ou oneração de todo o bem ou de sua parte especificada sem consentimento dos restantes consortes é havida como disposição ou oneração de coisa alheia.

3. A disposição da quota está sujeita à forma exigida para a disposição da coisa.

Artigo 1308.º
(Direito de preferência)

1. O comproprietário goza do direito de preferência e tem o primeiro lugar entre os preferentes legais no caso de venda, ou dação em cumprimento, a estranhos da quota de qualquer dos seus consortes.

2. É aplicável à preferência do comproprietário, com as adaptações convenientes, o disposto nos artigos 410.º a 412.º

3. Sendo dois ou mais os preferentes, a quota alienada é adjudicada a todos, na proporção das suas quotas.

Artigo 1309.º
(Acção de preferência)

1. O comproprietário a quem se não dê conhecimento da venda ou dação em cumprimento tem o direito de haver para si a quota alienada, contanto que o requeira dentro do prazo de 6 meses, a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação, e deposite, nos 8 dias seguintes ao despacho que ordene a citação, o preço devido, acrescido das despesas, quando e na medida em que o beneficiem, com emolumentos notariais e de registo e com impostos devidos pela aquisição.

2. O direito de preferência e a respectiva acção não são prejudicados pela modificação ou revogação da alienação, ainda que estes efeitos resultem de confissão ou transacção judicial.

Artigo 1310.º
(Benfeitorias necessárias)

1. Os comproprietários devem contribuir, em proporção das respectivas quotas, para as despesas necessárias à conservação ou fruição da coisa comum, sem prejuízo da faculdade de se eximirem do encargo renunciando ao seu direito.

2. A renúncia, porém, não é válida sem o consentimento dos restantes consortes, quando a despesa tenha sido anteriormente aprovada pelo interessado, e é revogável sempre que as despesas previstas não venham a realizar-se.

3. A renúncia do comproprietário está sujeita à forma prescrita para a doação e aproveita a todos os consortes, na proporção das respectivas quotas.

Artigo 1311.º **(Direito de exigir a divisão)**

1. Nenhum dos comproprietários é obrigado a permanecer na indivisão, salvo quando se houver convencionado que a coisa se conserve indivisa.

2. O prazo fixado para a indivisão da coisa não pode exceder 5 anos; mas é lícito renovar este prazo, uma ou mais vezes, por nova convenção.

3. A cláusula de indivisão só vale em relação a terceiros se:

- a) Respeitando a compropriedade a coisas imóveis ou a coisas móveis sujeitas a registo, constar do registo;
- b) Respeitando a compropriedade a coisas não sujeitas a registo, constar do acto de alienação através de declaração escrita assinada pelo adquirente.

Artigo 1312.º **(Processo da divisão)**

1. A divisão é feita amigavelmente ou nos termos da lei de processo.

2. A divisão amigável está sujeita à forma exigida para a alienação onerosa da coisa.

CAPÍTULO V
Propriedade horizontal

SECÇÃO I
Disposições gerais

Artigo 1313.º
(Princípio geral)

Podem pertencer a proprietários diversos, em regime de propriedade horizontal, as fracções que integram um condomínio, em condições de constituírem unidades independentes.

Artigo 1314.º
(Âmbito do condomínio)

1. O condomínio pode ser integrado por um único edifício ou por um conjunto de edifícios.

2. Para que um conjunto de edifícios possa integrar um mesmo condomínio é necessário que os edifícios que o compõem estejam funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns ao conjunto dos edifícios afectadas ao uso de todos ou parte dos condóminos.

3. No caso referido no número anterior, é considerado edifício cada bloco ou corpo distinto dotado de autonomia funcional e saída própria para uma parte comum do condomínio ou para a via pública, ainda que seja construído sobre pódio comum.

4. Entende-se por prédio, para efeitos do disposto no presente capítulo, o solo e o edifício ou conjunto de edifícios que integram o condomínio.

Artigo 1315.º
(Objecto da propriedade horizontal)

1. Podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do condomínio ou para a via pública.

2. Podem ainda constituir fracções autónomas os lugares de estacionamento, desde que o respectivo espaço seja suficientemente delimitado e tenha saída própria para uma parte comum do condomínio ou para a via pública, mesmo que esses lugares não constituam unidades distintas e isoladas entre si.

3. Entende-se por espaço suficientemente delimitado a área individualizada pela demarcação, por forma indelével, dos seus limites de contiguidade, com afixação de numeração ou designação própria e, quando seja o caso, a indicação da designação da fracção autónoma em que esteja integrada, ou a cujo uso exclusivo se ache afecto.

Artigo 1316.º
(Falta de requisitos legais)

1. A falta de requisitos legalmente exigidos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime de compropriedade, atribuindo-se a cada consorte a quota que lhe tiver sido fixada nos termos do n.º 1 do artigo 1318.º ou, na falta de fixação, a quota correspondente ao valor relativo da sua fracção.

2. Caso o condomínio incida sobre um conjunto de edifícios estruturalmente autónomos, a nulidade do título que derive da falta das condições pressupostas no n.º 2 do artigo 1314.º leva à sujeição de cada edifício ao regime que se lhe aplicaria se não integrasse um mesmo condomínio.

3. A nulidade do título é invocável por qualquer condómino ou outro titular de interesse pessoal, directo e legítimo, bem como pelo Ministério Público sob participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções.

SECÇÃO II **Constituição**

Artigo 1317.º **(Princípio geral)**

1. A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, acto administrativo, usucapião ou decisão judicial.

2. A constituição da propriedade horizontal por acto administrativo dá-se nos casos de destinação do prédio à construção em fracções autónomas, valendo como título constitutivo a memória descritiva das fracções autónomas que acompanha o projecto de construção, logo que este esteja aprovado pela entidade competente.

3. A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ser proferida, nomeadamente, em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário, podendo ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1315.º

Artigo 1318.º **(Individualização das fracções)**

1. As fracções autónomas são individualizadas nos títulos constitutivos da propriedade horizontal e nas descrições prediais por uma designação distinta ou qualquer outra referência que as diferencie das demais, fixando-se, através de critérios objectivos definidos pelo requerente, o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do condomínio.

2. Se o condomínio pode ser sujeito ao regime de administração complexa é atribuído no título constitutivo, além do valor percentual ou permilagem da fracção no condomínio, o valor percentual ou permilagem da mesma no subcondomínio a que pertence.*

3. A designação de cada fracção autónoma, de edifício composto por mais do que uma fracção, é formada pelo número do piso ou andar ou outra designação convencional destes e por uma letra maiúscula, segundo a ordem alfabética, ou numeração que lhe competir no piso ou andar do edifício em que se localiza.

4. A designação de cada fracção autónoma deve ser afixada com carácter visível e permanente no respectivo acesso ou junto dele.

*Redacção dada pela Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio).

Artigo 1319.º **(Individualização dos edifícios e dos subcondomínios)**

1. Sendo o condomínio integrado por um conjunto de edifícios, é atribuída a cada edifício, independentemente do regime de administração a que fique sujeito o condomínio, uma designação própria formada por um número ou por uma letra maiúscula, de acordo com uma sequência que atenda à disposição dos edifícios, ou por outra expressão convencional.

2. O preceituado no número anterior é igualmente aplicável, com as devidas adaptações, aos subcondomínios que o título constitutivo preveja nos termos das alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo seguinte; no caso da alínea a) a designação dos subcondomínios, quando não coincidentes com os edifícios, tem de ser diferenciável da adoptada para estes.

Artigo 1320.º **(Outras menções constantes do título)**

1. Além das especificações referidas nos dois artigos anteriores, o título constitutivo deve ainda conter a menção do fim a que se destina cada fracção, e cada parte comum que seja afectada a fins específicos.

2. O título constitutivo pode ainda conter, designadamente:

- a) Cláusula que permita sujeitar o condomínio de um conjunto de edifícios ao regime de administração complexa e para o efeito delimite os respectivos subcondomínios;*
- b) Cláusula que permita sujeitar o condomínio de um único edifício ao regime de administração complexa, observados os pressupostos definidos no n.º 4, e para o efeito delimite os respectivos subcondomínios;*

- c) O regulamento do condomínio, disciplinando o uso, fruição, segurança e conservação, quer das partes comuns, quer das fracções autónomas;
- d) A previsão da obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios emergentes das relações do condomínio.

3. A cláusula prevista na alínea a) do número anterior só pode prever subcondomínios não coincidentes com os próprios edifícios que compõem o condomínio quando tal corresponda a interesses dignos de protecção legal, e a delimitação se faça com base em critérios razoáveis.

4. O condomínio de um único edifício só pode ser submetido ao regime de administração complexa quando cada uma das secções de que o edifício é constituído:*

- a) É composta por várias fracções autónomas;*
- b) Possui acesso individualizado;*
- c) Dispõe de partes comuns destinadas ao seu serviço;*
- d) Fica afectada a uma finalidade própria e distinta das outras secções.*

* Redacção dada pela Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio).

Artigo 1321.º **(Modificação do título)**

1. O título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado mediante deliberação tomada pela unanimidade dos condóminos de todo o condomínio, ou excepcionalmente do respectivo subcondomínio, nos termos da alínea e) do artigo 1367.º, devendo essa deliberação, em qualquer dos casos, constar de documento com as respectivas assinaturas reconhecidas; a inobservância do disposto nos artigos 1314.º e 1315.º importa a nulidade da deliberação e a aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto no n.º 3 do artigo 1316.º

2. Se faltar a unanimidade, mas a proposta de modificação houver obtido o voto favorável de condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio ou do subcondomínio, consoante os casos, pode solicitar-se ao tribunal o suprimento do acordo dos restantes condóminos.

3. O suprimento referido no número anterior nunca será dado em violação do disposto na lei ou de interesses ponderosos dos condóminos que não deram o seu consentimento.

4. No que diga respeito aos elementos referidos nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo anterior, a regra da unanimidade prevista no n.º 1 é substituída pela da maioria representativa do valor.

5. As modificações do título constitutivo relativas à destinação das partes comuns ficam sujeitas ao regime fixado no artigo 1334.º; ao mesmo regime ficam sujeitas as modificações relativas à destinação das partes próprias, com a diferença de que dependem também do acordo dos respectivos titulares.

Artigo 1322.º **(Junção e divisão de fracções autónomas)**

1. Não é necessária a autorização dos restantes condóminos para a junção, numa só, de duas ou mais fracções do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas.

2. A contiguidade das fracções é dispensada quando se trate de juntar fracções autónomas com outras correspondentes a lugares de estacionamento e a arrecadações.

3. À divisão de fracções aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos números anteriores, salvo se a lei ou o título constitutivo impedirem a divisão, ou definirem outros critérios para a sua admissibilidade.

4. Ao condómino que juntar ou dividir as fracções cabe o poder de, por acto unilateral constante de documento com assinatura reconhecida, introduzir a correspondente modificação no título constitutivo.

5. O acto de junção e divisão de fracções autónomas deve ser participado pelo interessado, para efeitos de harmonização da memória descritiva e da matriz, às entidades públicas competentes, respectivamente, para a aprovação ou fiscalização das construções e para a cobrança de impostos sobre os prédios, dando-se ainda conhecimento ao órgão de administração do edifício no prazo de 30 dias.

SECÇÃO III

Direitos dos condóminos sobre o prédio e suas limitações

Artigo 1323.º

(Direitos dos condóminos sobre o prédio)

1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do condomínio.

2. O conjunto dos dois direitos é incindível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

Artigo 1324.º

(Partes comuns do condomínio)

1. São comuns as seguintes partes do condomínio:

- a) O direito sobre o solo que serve de base à constituição da propriedade horizontal;
- b) Os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura dos edifícios;
- c) Os pátios e jardins anexos ao edifício ou edifícios do condomínio;
- d) Os terraços de cobertura ou telhados dos edifícios do condomínio;
- e) Os ascensores;

- f) As entradas, vestíbulos, escadas, corredores e vias de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
- g) As instalações gerais de água, electricidade, ar condicionado, aquecimento, gás, comunicações e semelhantes.
- h) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro, salvo se constituírem fracção autónoma nos termos do título constitutivo da propriedade horizontal;
- i) Os lugares de estacionamento, quando não constituam fracções autónomas nem partes integrantes das mesmas, nos termos dos n.^{os} 2 e 3 do artigo 1315.º;
- j) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

2. O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino ou conjunto de condóminos:

- a) As partes comuns previstas nas alíneas c) a e) do número anterior, desde que exista uma destinação objectiva das mesmas à utilização exclusiva por parte das fracções em causa;
- b) Os lugares de estacionamento referidos na alínea i) do número anterior, devendo os mesmos ficar delimitados nos termos do n.º 3 do artigo 1315.º

3. Sendo o condomínio composto por edifícios estruturalmente autónomos, poderá o título constitutivo considerar como partes de cada edifício o direito ao solo em que este está implantado, assim como os pátios e jardins anexos ao mesmo que estejam funcionalmente afectos ao seu uso exclusivo; os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura de edifício estruturalmente autónomo, e se este for constituído apenas por uma fracção, as restantes partes do mesmo, consideram-se, no silêncio do título, partes do edifício a que pertencem.

4. Encontrando-se o condomínio sujeito ao regime de administração complexa, são partes comuns de cada um dos subcondomínios:*

- a) As partes referidas na alínea a) do número seguinte que, nos termos do título constitutivo, forem consideradas como partes desse subcondomínio ou que estejam afectadas ao seu uso exclusivo;*
- b) As partes referidas nas alíneas d) a h) do n.º 1, quando façam parte ou sirvam unicamente esse subcondomínio;*
- c) Os lugares comuns de parques de estacionamento que sirvam apenas esse subcondomínio e tenham saída própria para a via pública ou para uma parte comum do condomínio ou subcondomínio;*
- d) Os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura de um único subcondomínio;*
- e) Em geral, as partes comuns que façam parte ou sirvam unicamente esse subcondomínio.*

5. Encontrando-se o condomínio sujeito ao regime de administração complexa, são partes comuns de todo o condomínio:*

- a) O direito sobre o solo que serve de base à constituição da propriedade horizontal, os pátios e jardins anexos aos edifícios e o pódium comum aos vários subcondomínios, salvo as partes que, nos termos do título constitutivo, forem consideradas como partes de um subcondomínio ou que estejam afectadas ao uso exclusivo desse subcondomínio;*
- b) As partes referidas nas alíneas d) a h) do n.º 1, quando não façam parte nem sirvam unicamente um subcondomínio;*
- c) Os restantes lugares comuns de estacionamento, não referidos na alínea c) do número anterior;*
- d) Os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura comum dos vários subcondomínios;*
- e) Em geral, todas as coisas, incluindo edifícios ou partes dos mesmos, que sirvam o condomínio no seu conjunto.*

* Redacção dada pela Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio).

Artigo 1325.º **(Limitações ao exercício dos direitos)**

1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às fracções que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas, respectivamente, aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.

2. É especialmente vedado aos condóminos:

- a) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do prédio;
- b) Dar à fracção uso diverso do fim a que a mesma é destinada;
- c) Praticar quaisquer actos ou actividades que estejam proibidos no título constitutivo.

3. O título constitutivo da propriedade horizontal, o regulamento e os órgãos do condomínio não podem impor limitações abusivas aos direitos dos condóminos, quanto às partes próprias ou comuns; consideram-se abusivas as limitações que não sejam justificadas pela especial destinação, localização ou características do prédio, ou por exigências de utilização comum ou convivência.

Artigo 1326.º
(Direitos de preferência e de divisão)

Os condóminos não gozam do direito de preferência na alienação de fracções nem do direito de pedir a divisão das partes comuns.

SECÇÃO IV
Administração do condomínio

SUBSECÇÃO I
Disposições gerais

Artigo 1327.º a Artigo 1329.º*

*** Revogado - Consulte também: Lei n.º 14/2017**

SUBSECÇÃO II
Regime de administração simples

DIVISÃO I
Direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração

Artigo 1330.º a Artigo 1336.º*

*** Revogado - Consulte também: Lei n.º 14/2017**

Artigo 1337.º
(Destruição do prédio)

1. No caso de destruição dos edifícios ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do valor total do condomínio, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda dos direitos que tenha sobre o terreno e sobre os materiais, pela forma que a assembleia geral do condomínio vier a designar.

2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, por maioria que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, a sua reconstrução.

3. Os condóminos que não queiram participar nas despesas de reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente.

4. É permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita.

5. No entanto, caso a destruição incida sobre edifício estruturalmente autónomo, o direito de exigir a reconstrução do edifício caberá aos titulares de fracções que representem, pelo menos, dois terços do valor do mesmo, salvo se o título dispuser em sentido distinto ou se a não reconstrução sacrificar interesses ponderosos dos restantes condóminos.

Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro

« Regime Jurídico da Propriedade Horizontal »

(Artigos 37.º a 42.º, tendo os restantes
sido revogados)

Lei n.º 25/96/M de 9 de Setembro

Regime Jurídico da Propriedade Horizontal

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 30.º do Estatuto Orgânico de Macau, para valer como lei, o seguinte:

Artigo 1.º a Artigo 36.º*

*** Revogado - Consulte também: Decreto-Lei n.º 39/99/M**

CAPÍTULO V

Disposições relativas ao registo

Artigo 37.º

(Memória descritiva das fracções)

1. Os projectos apresentados para os fins previstos no n.º 3 do artigo 4.º, devem ser instruídos com a memória descritiva das fracções autónomas, assinada pelo proprietário do prédio e pelo arquitecto responsável, da qual devem constar:

- a) A denominação do prédio, havendo-a, e a sua situação por referência à rua, números de polícia, se os houver, ou confrontações;
- b) A área do terreno afecto à implantação do edifício, com discriminação da coberta e descoberta;
- c) O número da descrição na Conservatória do Registo Predial, havendo-o;
- d) A especificação das fracções autónomas nos termos do artigo 5.º;

- e) A indicação das partes comuns referidas no n.º 2 do artigo 10.º, que façam parte do edifício;
- f) Os direitos eventualmente atribuídos aos condóminos sobre as partes comuns, nomeadamente quanto ao uso de lugares de estacionamento, terraços ou logradouros.

2. No caso previsto no artigo 6.º, designadamente quando destinados à construção por fases, as menções da alínea d) do número anterior são feitas com referência a cada um dos edifícios que compõem o conjunto; neste caso, é atribuído a cada um deles uma designação ou numeração específica e fixado o seu valor relativo, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do conjunto.

3. Em caso de alterações ao projecto, que afectem a individualização ou o valor das fracções autónomas, é apresentada nova memória descritiva, assinada nos termos do n.º 1 deste artigo; aprovadas as alterações, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes comunicá-las-á oficiosamente à Conservatória do Registo Predial, para efeitos de anotação.

4. O arquitecto que proceda às alterações do projecto é solidariamente responsável com o proprietário pela conformidade do projecto com as disposições legais aplicáveis.

5. Não poderão ser aprovados os projectos ou as suas alterações que não se encontrem instruídas nos termos dos números anteriores, ou quando se especificarem como fracções autónomas partes do edifício que não sejam suficientemente distintas e isoladas ou que, segundo as condições da aprovação, se destinem a usos comuns.

Artigo 38.º
(Documentos para registo)

1. O registo da propriedade horizontal, constituída nos termos do n.º 3 do artigo 4.º, é feito com base em certidão da memória descritiva das fracções autónomas, ou seu duplicado ou fotocópia de que conste a indicação de recebimento pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e bem assim da decisão de aprovação do projecto e alterações ao mesmo, ou de qualquer documento comprovativo dessa aprovação, o qual é emitido por aquela Direcção de Serviços.

2. O proprietário ou qualquer interessado podem requerer certidão da memória descritiva ou da decisão de aprovação do projecto e suas alterações, a qual será passada independentemente de despacho no prazo de dez dias.

Artigo 39.º
(Registo provisório por natureza)

1. É feita como provisória por natureza a inscrição da constituição da propriedade horizontal e das suas alterações quando requerida depois da aprovação do projecto, nos termos do n.º 3 do artigo 4.º, e antes de concluída a construção do edifício.

2. A inscrição referida no número anterior, se não for também provisória por dúvidas, mantém-se em vigor pelo prazo de 3 anos e é convertida em definitiva com base na licença de utilização e em documento que prove a inscrição do prédio na matriz ou a participação para o efeito.

3. A requerimento de qualquer interessado o registo provisório pode ser renovado, por períodos de igual duração, mediante declaração da razão de subsistência da provisoriedade.

4. Na descrição predial correspondente é feito, sob a menção de «obra em projecto», o averbamento da construção e das fracções autónomas projectadas, por dependência da inscrição referida no n.º 1 deste artigo; convertida esta em definitiva, é feito o averbamento da conclusão da obra.

5. Far-se-ão por averbamento as alterações registrais decorrentes da modificação dos projectos que hajam servido de base quer ao registo provisório, quer ao definitivo.

Artigo 40.º
(Registo de conjuntos de edifícios)

1. Se a propriedade horizontal for constituída sobre conjuntos de edifícios previstos no artigo 6.º, além da descrição genérica do prédio, é aberta uma descrição distinta por cada bloco, e relativamente a cada um deles é feita uma descrição distinta para cada uma das fracções autónomas que nele se integra.

2. Na descrição genérica do conjunto são mencionadas as designações ou números dos blocos que compõem o prédio, o valor percentual de cada bloco relativamente ao total, e as partes comuns a todos os blocos.

3. À descrição de bloco corresponde o número da descrição genérica, seguido de numeração ou designação diferenciadores.

4. Se o edifício for construído por fases correspondentes a blocos ou corpos distintos, o registo da propriedade horizontal constituída sobre o conjunto projectado pode ser requerido por inscrições referidas a cada um deles.

5. As inscrições de constituição da propriedade horizontal devem mencionar, além do valor relativo das fracções, o valor relativo de cada bloco.

Artigo 41.º
(Registo e licença de utilização)

1. É obrigatório o registo provisório da constituição da propriedade horizontal nos termos do n.º 3 do artigo 4.º

2. Desde que o pedido de registo seja correctamente instruído com os documentos mencionados no n.º 1 do artigo 38.º, este não pode ser recusado nem ficar dependente da apresentação de quaisquer outros elementos alheios à propriedade horizontal.

3. A entrega das licenças de utilização depende da prova de se haver efectuado o registo previsto no n.º 1.

CAPÍTULO VI
Disposições finais e transitórias

Artigo 42.º
(Inscrição matricial)

1. Homologado o auto de vistoria e emitida a licença de utilização, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes remeterá officiosamente à Direcção dos Serviços de Finanças, para efeitos de inscrição matricial, cópia do respectivo auto e da memória descritiva.

2. Da remessa referida no número anterior, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes dará conhecimento ao interessado.

3. Sem prejuízo do disposto no n.º 1, qualquer interessado pode promover junto da Direcção dos Serviços de Finanças a inscrição do prédio na matriz.

Artigo 43.º a Artigo 48.º*

*** Revogado - Consulte também: Decreto-Lei n.º 39/99/M**

Aprovada em 31 de Julho de 1996.

A Presidente da Assembleia Legislativa, *Anabela Sales Ritchie*.

Promulgada em 2 de Setembro de 1996.

Publique-se.

O Encarregado do Governo, Henrique Lages Ribeiro.

Lei n.º 14/2017 da RAEM

« Regime jurídico da administração das partes
comuns do condomínio »

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º 14/2017

Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio

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**

1. A presente lei estabelece o regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio.

2. A administração do condomínio abrange os actos tendentes a promover e disciplinar o uso, a fruição, a segurança, a conservação e o melhoramento das partes comuns do condomínio, bem como os demais actos que, nos termos da presente lei, caibam nas atribuições dos órgãos do condomínio.

3. Os regimes estabelecidos ao abrigo da presente lei não prejudicam a aplicação de regimes especiais, nomeadamente na administração dos edifícios construídos ao abrigo da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica).

Artigo 2.º **Regimes de administração**

1. A administração do condomínio fica sujeita ao regime de administração simples, salvo nos casos previstos no número seguinte, nos quais é admitido o regime de administração complexa.

2. O regime de administração complexa só é admitido quando se verifique uma das seguintes situações:

- 1) O título constitutivo da propriedade horizontal contenha cláusula prevista na alínea a) ou na alínea b) do n.º 2 do artigo 1320.º do Código Civil;
 - 2) Dois ou mais edifícios de que o condomínio é composto tenham mais de dez fracções autónomas e esteja atribuído a cada uma, no título constitutivo da propriedade horizontal, o valor percentual ou permilar da fracção autónoma no condomínio e o valor percentual ou permilar da mesma no subcondomínio a que pertence.
3. Em qualquer dos casos previstos no número anterior, a administração do condomínio fica sujeita ao regime de administração simples até que a assembleia de um dos subcondomínios eleja uma administração própria.
4. No regime de administração complexa designa-se por subcondomínio:
- 1) Na hipótese da alínea a) do n.º 2 do artigo 1320.º do Código Civil, cada uma das secções do condomínio como tais definidas no título constitutivo da propriedade horizontal;
 - 2) Na hipótese da alínea b) do n.º 2 do artigo 1320.º do Código Civil, cada uma das secções de que o edifício é composto e que são como tais definidas no título constitutivo da propriedade horizontal;
 - 3) Na hipótese da alínea 2) do n.º 2, cada um dos edifícios de que o condomínio é composto.

Artigo 3.º **Órgãos do condomínio**

1. No regime de administração simples há um órgão de natureza deliberativa, designado por assembleia geral do condomínio, e um órgão de natureza executiva, designado por administração.
2. O regime de administração complexa compreende:
 - 1) Ao nível de cada subcondomínio, um órgão de natureza deliberativa, designado por assembleia do subcondomínio, e um órgão de natureza executiva, designado por administração do subcondomínio;

2) Ao nível do condomínio no seu conjunto, um órgão de natureza deliberativa, designado por assembleia geral do condomínio, e um órgão de natureza executiva, designado por administração do condomínio.

3. Cada órgão de natureza executiva deve usar uma designação composta pela expressão “Administração” e por referências que permitam identificar o condomínio ou o respectivo subcondomínio.

CAPÍTULO II

Regime de administração simples

SECÇÃO I

Direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração

Artigo 4.º

Direitos do condómino

São direitos do condómino:

- 1) Participar e votar nas reuniões da assembleia geral do condomínio;
- 2) Proceder à convocação de reuniões da assembleia geral do condomínio nos casos previstos na presente lei;
- 3) Apresentar à administração sugestões, pedidos ou queixas sobre a execução das funções atribuídas a esse órgão;
- 4) Recorrer para a assembleia geral do condomínio dos actos da administração;
- 5) Intentar acção judicial contra a administração por violação culposa das suas obrigações;
- 6) Outros direitos atribuídos pela lei.

Artigo 5.º **Obrigações do condómino**

São obrigações do condómino:

- 1) Cumprir o disposto no regime da propriedade horizontal, na legislação respeitante à construção, conservação, utilização e segurança de edifícios e suas instalações e na legislação referente ao licenciamento, quando aplicável;
- 2) Cumprir o regulamento do condomínio;
- 3) Cumprir as decisões tomadas pelos órgãos do condomínio no âmbito das respectivas competências;
- 4) Pagar os encargos de condomínio;
- 5) Outras obrigações impostas pela lei.

Artigo 6.º **Direitos e obrigações do usufrutuário e do promitente-adquirente**

1. O usufrutuário da fracção autónoma exerce em exclusivo os direitos do condómino previstos no artigo 4.º e assume as obrigações previstas no artigo anterior, nos casos em que o usufruto esteja registado.

2. O promitente-adquirente, salvo se o contrário resultar do contrato-promessa ou de documento posterior assinado pelas partes do contrato, exerce exclusivamente os direitos do condómino previstos no artigo 4.º e assume as obrigações previstas no artigo anterior, nos casos em que seja celebrado contrato-promessa de alienação da fracção autónoma ou de constituição de usufruto sobre a mesma, haja tradição da fracção autónoma para o promitente-adquirente e se verifique uma das seguintes situações:

- 1) O contrato-promessa já se encontre registado;
- 2) A celebração do contrato-promessa tenha sido comunicada, por escrito, à administração ou à pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto, o condomínio ou ainda, na sua falta, à pessoa que convoca a reunião da assembleia geral do condomínio.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, compete exclusivamente ao proprietário da fracção autónoma o exercício do direito de voto e a assunção dos encargos de deliberações sobre:

- 1) Inovações;
- 2) Modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal;
- 3) Reconstrução ou alienação de direitos em caso de destruição do prédio.

4. O proprietário da fracção autónoma responde solidariamente pelos encargos de condomínio em dívida por parte do usufrutuário ou do promitente-adquirente, ficando com o direito de haver destes o reembolso total do que assim houver despendido.

Artigo 7.º **Encargos de condomínio**

1. São encargos de condomínio as despesas necessárias ao uso, fruição, segurança, conservação e melhoramento das partes comuns do condomínio e ao pagamento de serviços de interesse comum, bem como outras previstas na lei, desde que devidamente comprovadas e fundamentadas.

2. Os encargos de condomínio a suportar pelos condóminos englobam:

- 1) Despesas certas e fixas com a prestação de serviços de limpeza das partes comuns e de vigilância do condomínio, com a prestação de serviços de administração de condomínios, com os prémios de seguros das partes comuns e com a manutenção e gestão das instalações colectivas, designadamente elevadores, instalações de abastecimento de água, drenagem, electricidade, prevenção a incêndios, ar condicionado, ventilação, extracção de fumos, gás e comunicações;
- 2) Despesas certas, mas variáveis quanto ao valor, relativas ao consumo de energia eléctrica e de água das partes comuns e outras despesas análogas;

- 3) Encargos emergentes da concessão do terreno por autoridade pública ou outros de natureza análoga;
- 4) Contribuição para o fundo comum de reserva do condomínio;
- 5) 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;
- 6) Despesas com inovações;
- 7) Outras despesas emergentes do pagamento de serviços de interesse comum.

Artigo 8.º

Repartição e pagamento dos encargos de condomínio

1. Salvo estipulação do título constitutivo da propriedade horizontal em contrário, à repartição dos encargos de condomínio são aplicáveis as seguintes regras:

- 1) Os encargos de condomínio relativos às partes comuns afectadas ao uso exclusivo de um condómino ou conjunto de condóminos ficam a cargo desse condómino ou conjunto de condóminos;
- 2) Os demais encargos de condomínio ficam a cargo de todos os condóminos em proporção do valor percentual ou permilar de cada fracção autónoma no valor total do condomínio.

2. Os encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 4) do n.º 2 do artigo anterior são pagos em prestações periódicas de montante fixado com a aprovação do orçamento pela assembleia geral do condomínio.

3. Salvo deliberação da assembleia em sentido distinto, as prestações referidas no número anterior são mensais e devem ser pagas, contra factura, à administração até ao dia 10 de cada mês, sob pena de aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto nos n.ºs 1, 2 e 5 do artigo 996.º do Código Civil.

Artigo 9.º

Dívidas por encargos de condomínio anteriores à transmissão de fracção autónoma

1. 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.

2. Ao interessado na aquisição de determinada fracção autónoma deve ser obrigatoriamente facultada informação sobre a existência e o montante dos encargos de condomínio vencidos e não pagos dessa fracção nos últimos dois anos, bem como cópia dos respectivos documentos comprovativos, por qualquer um dos seguintes indivíduos ou entidades:

- 1) Proprietário;
- 2) Mediador ou agente imobiliário, nos casos em que, por virtude da celebração de contrato de mediação imobiliária com o proprietário, promova a transmissão do direito de propriedade sobre essa fracção autónoma;
- 3) Administração ou pessoa singular ou colectiva designada para esse efeito pela assembleia geral do condomínio, sempre que o interessado o solicite.

3. Quando exista qualquer divergência quanto ao montante dos encargos de condomínio vencidos e não pagos relativos a fracção autónoma, o interessado na sua aquisição pode exigir ao proprietário a prestação de caução em quantia adequada e suficiente a acautelar o seu direito eventual contra o proprietário.

Artigo 10.º

Fundo comum de reserva

1. É obrigatória a constituição de um fundo comum de reserva do condomínio para suportar as despesas imprevistas, as despesas que tenham por fim evitar a perda, destruição ou deterioração das partes comuns e as que sejam indispensáveis para a sua conservação e reparação.

2. Integram este fundo:

- 1) As contribuições dos condóminos;
- 2) O produto das sanções pecuniárias aplicadas nos termos do artigo 21.º ;
- 3) As indemnizações legalmente devidas pelo atraso no pagamento das prestações periódicas;
- 4) O resultado líquido positivo das contas do exercício, se a assembleia geral do condomínio deliberar nesse sentido.

3. O valor da contribuição do condómino para o fundo comum de reserva corresponde a um décimo do montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 3) do n.º 2 do artigo 7.º e fica estabelecido com a aprovação do orçamento, salvo deliberação da assembleia a fixar um montante superior ao valor legalmente estabelecido.

4. O valor da contribuição para o fundo comum de reserva é devido a partir do mês subsequente à deliberação da assembleia que aprova o orçamento.

5. A assembleia geral do condomínio aprova as regras da gestão do fundo comum de reserva e as despesas a efectuar pelo mesmo.

6. É obrigatória a existência de conta bancária específica para o fundo comum de reserva.

Artigo 11.º **Afixação de tabuletas ou reclamos**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a autorização para afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes na fachada do edifício e nas colunas que estão em frente à fachada do rés-do-chão, bem como a revogação dessa autorização, dependem de deliberação da assembleia geral do condomínio, tomada nos termos previstos:

- 1) No n.º 2 do artigo 29.º, caso se trate das colunas que estão em frente à fachada do rés-do-chão;
- 2) No n.º 3 do artigo 29.º, caso se trate da fachada do edifício.

2. Sem prejuízo do disposto no n.º 4, na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão podem ser afixadas tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio, pelo:

- 1) Proprietário;
- 2) Usufrutuário ou promitente-adquirente, quando aplicável o disposto no artigo 6.º;
- 3) Detentor, com o consentimento do respectivo titular.

3. As tabuletas ou reclamos referidos no número anterior apenas podem conter informações relativas à actividade exercida na fracção autónoma, ao nome, firma ou marca, ao funcionamento e aos meios de contacto.

4. O título constitutivo pode exigir que a afixação das tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes, referida no n.º 2, dependa da autorização da assembleia geral do condomínio, mediante deliberação tomada nos termos previstos no n.º 3 do artigo 29.º

5. O disposto no n.º 2 não é aplicável aos casos em que a fracção autónoma é destinada a fins habitacionais ou a fins de estacionamento de veículos motorizados.

6. A afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes não pode prejudicar a utilização, por parte de qualquer dos condóminos, das coisas próprias ou das coisas comuns.

Artigo 12.º

Benfeitorias na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão

1. Na fachada da fracção autónoma situada no rés-do-chão e na entrada e saída próprias dessa fracção podem ser realizadas benfeitorias relacionadas com a actividade aí exercida, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio, pelo:

- 1) Proprietário;

2) Usufrutuário ou promitente-adquirente, quando aplicável o disposto no artigo 6.º;

3) Detentor, com o consentimento do respectivo titular.

2. As pessoas referidas no número anterior suportam as despesas de realização das benfeitorias, não beneficiando, em virtude delas, do direito a indemnização.

3. É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 4 a 6 do artigo anterior.

Artigo 13.º **Responsabilidade civil**

1. A pessoa que procede à afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes, nos termos previstos no artigo 11.º, ou às benfeitorias, nos termos do artigo anterior:

1) Tem o dever de conservar, reparar e remover as tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes, ficando a seu cargo o pagamento de todas as despesas inerentes;

2) Responde pelos danos causados, nas partes comuns ou a terceiros, pelas tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes ou pelas benfeitorias.

2. Se é o detentor da fracção autónoma a proceder à afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes, ou às benfeitorias, o detentor e o titular dessa fracção autónoma são solidariamente responsáveis pelos danos causados, nas partes comuns ou a terceiros, pelas tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes ou pelas benfeitorias.

Artigo 14.º **Inovações**

1. As obras nas partes comuns do condomínio que constituam inovações dependem da autorização da assembleia geral do condomínio, mediante deliberação aprovada nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 29.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 11.º, 12.º, 15.º e 16.º

2. São consideradas inovações:

- 1) As obras nas partes comuns do condomínio visíveis do exterior que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;
- 2) As obras nas partes comuns do condomínio que alterem colunas, pilares, paredes mestras e outras partes da estrutura do edifício;
- 3) As obras que alterem a destinação da parte comum.

3. Salvo disposição do título constitutivo da propriedade horizontal em contrário, as obras referidas no número anterior não são consideradas inovações se tiverem por objecto edifício composto por uma única fracção autónoma, passível de ser sujeito a projecto de arquitectura individualizada.

4. Não é necessária a autorização da assembleia geral do condomínio para obras de alteração estrutural de laje, com o objectivo de:

- 1) Juntar duas ou mais fracções autónomas do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas verticalmente;
- 2) Ligar dois ou mais pisos dentro da mesma fracção autónoma.

5. Não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de qualquer dos condóminos, das coisas próprias ou das coisas comuns.

6. Os condóminos que não tenham votado favoravelmente a deliberação que aprovou a inovação são obrigados a concorrer para as suas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada.

7. Considera-se fundada a recusa quando as inovações tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do condomínio.

8. O condómino cuja recusa seja havida como fundada pode a todo o tempo participar nas vantagens da inovação, mediante o pagamento da quota correspondente às despesas de execução e manutenção da inovação.

Artigo 15.º

Reparações indispensáveis e urgentes

1. A reparação de partes comuns é indispensável e urgente quando a recuperação ou a substituição dos componentes avariados, arruinados ou deteriorados deve ser executada com brevidade por estar em causa a segurança ou a satisfação de necessidades essenciais dos condóminos.

2. A reparação referida no número anterior compete à administração; na falta, impedimento ou recusa desta, a reparação pode ser levada a efeito por iniciativa de qualquer condómino.

3. As despesas decorrentes da reparação devem ser pagas ou reembolsadas por verba proveniente do fundo comum de reserva, excepto na situação prevista na alínea 1) do n.º 1 do artigo 8.º

4. Não havendo verba suficiente no fundo comum de reserva, o reembolso imediato da despesa remanescente em dívida pode ser exigida, pela administração ou pelo condómino, aos condóminos que não tiveram pago a reparação, nos termos previstos na alínea 2) do n.º 1 do artigo 8.º

Artigo 16.º

Obras em partes comuns necessárias à fruição de fracção autónoma

1. 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 autónoma, de equipamentos e instalações de água, electricidade, ar condicionado, aquecimento, gás, comunicações e semelhantes, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio, desde que não prejudiquem a utilização das coisas próprias ou das coisas comuns, nem interfiram com interesses relevantes dos restantes condóminos.

2. O condómino que pretenda executar obras nos termos do número anterior deve:

- 1) Afixar um aviso, durante 15 dias, no átrio da entrada do edifício e em local visível próximo da zona de execução das obras, indicando com precisão o tipo de trabalhos a executar;

2) Comunicar, por escrito, à administração a sua intenção, caso existam membros da administração em funções.

3. O condómino pode executar as obras decorridos 15 dias sobre o primeiro dia da afixação do aviso, salvo quando se trate de obra indispensável e urgente, caso em que pode começar de imediato as obras e afixar o aviso logo que possível.

4. A administração ou qualquer outro condómino, que considere que as obras referidas no n.º 1 prejudicam a utilização das coisas próprias ou das coisas comuns ou que interferem com interesses relevantes dos restantes condóminos, pode promover ou requerer a providência cautelar adequada a assegurar a efectividade do direito ameaçado ou ofendido, nos termos da lei de processo.

5. O condómino suporta as despesas resultantes das obras e responde pelos danos causados durante a respectiva execução ou causados por vício de construção ou defeito de conservação.

Artigo 17.º

Seguros

1. É obrigatório o seguro do prédio contra o risco de incêndio, quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns.

2. No risco de incêndio, o valor do seguro não pode ser inferior ao que resultar de determinação da autoridade competente, ou, não o havendo, inferior ao valor fixado pela assembleia geral do condomínio.

3. O seguro relativo a cada fracção deve ser efectuado pelo respectivo condómino e o seguro relativo às partes comuns por quem a assembleia indicar.

4. No entanto, a administração deve efectuar o seguro quando os condóminos não provem que o fizeram por valor não inferior ao fixado nos termos do n.º 2 e no prazo estabelecido pela assembleia, ou, na sua falta, no prazo razoavelmente oferecido pela administração, ficando nesses casos com o direito a reaver deles o respectivo prémio.

5. A assembleia geral do condomínio pode determinar a contratação de seguro contra outros riscos.

Artigo 18.º

Título executivo para dívidas por encargos de condomínio

A acta da reunião de assembleia geral do condomínio que tiver deliberado o montante para pagamento dos encargos de condomínio previstos no artigo 7.º, quando acompanhada pela cópia das facturas vencidas e não pagas, constitui título executivo contra o condómino ou outra pessoa vinculada pela deliberação, desde que permita, de forma clara e por simples aritmética, a determinação do valor exacto da dívida de cada condómino.

Artigo 19.º

Resolução extrajudicial de litígios

Os conflitos emergentes das relações de condomínio devem ser submetidos preferencialmente a meios extrajudiciais de resolução de litígios, designadamente à mediação e à arbitragem.

Artigo 20.º

Regulamento do condomínio

1. Nos condomínios com mais de dez fracções autónomas deve existir um regulamento do condomínio, disciplinando o uso, a fruição, a segurança, a conservação e o melhoramento das partes comuns.

2. Na primeira reunião da assembleia geral do condomínio, os condóminos deliberam sobre o procedimento a adoptar para a elaboração e aprovação do regulamento do condomínio, salvo se o mesmo já existir ou for aprovado nessa reunião.

3. Na falta da deliberação prevista no número anterior ou se, decorridos seis meses sobre aquela reunião, ainda não existir um projecto de regulamento, a administração elabora um e convoca uma reunião da assembleia geral do condomínio que, após a análise desse projecto e dos projectos alternativos apresentados por condóminos, delibera sobre a aprovação do regulamento do condomínio.

4. Se na situação prevista no número anterior a assembleia geral do condomínio não aprovar o regulamento, compete à administração aprová-lo.

5. As alterações ao regulamento do condomínio dependem de deliberação da assembleia geral do condomínio, aprovada nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 29.º

6. O regulamento vincula os condóminos, os terceiros titulares de direitos sobre as fracções autónomas e quaisquer possuidores ou meros detentores das mesmas.

Artigo 21.º **Sanções pecuniárias**

1. Independentemente de outras sanções aplicáveis, a assembleia geral do condomínio pode fixar, no regulamento do condomínio, sanções pecuniárias para a inobservância das disposições do Código Civil sobre propriedade horizontal, da presente lei, do regulamento do condomínio, das deliberações da assembleia geral do condomínio ou das decisões da administração.

2. A competência para aplicar as sanções pecuniárias é da assembleia geral do condomínio, mas pode ser delegada na administração.

3. O montante das sanções aplicáveis a cada condómino ou a qualquer outra pessoa vinculada pelo regulamento do condomínio não pode exceder, em cada ano, quatro prestações mensais de encargos de condomínio relativas à fracção autónoma em causa, salvo quando outro limite, nunca superior ao triplo do atrás referido, resultar de deliberação tomada em assembleia geral do condomínio em que estejam presentes condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio.

SECÇÃO II
Administração do condomínio

SUBSECÇÃO I
Assembleia geral do condomínio

Artigo 22.º
Competências da assembleia geral do condomínio

Compete à assembleia geral do condomínio deliberar sobre, nomeadamente:

- 1) A composição da administração;
- 2) A remuneração das funções dos membros da administração;
- 3) A eleição e exoneração dos membros da administração;
- 4) A aprovação das contas respeitantes ao último ano;
- 5) A aprovação do orçamento para o ano em curso, englobando o montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 4) do n.º 2 do artigo 7.º;
- 6) A transferência do resultado líquido positivo das contas do exercício para o exercício seguinte ou a integração desse resultado no fundo comum de reserva;
- 7) A aprovação das regras de gestão do fundo comum de reserva;
- 8) A aprovação das despesas a suportar pelo fundo comum de reserva;
- 9) A fixação de um montante superior ao valor legal da contribuição para o fundo comum de reserva;
- 10) A aprovação do montante para pagamento de despesas de condomínio previstas nas alíneas 5) a 7) do n.º 2 do artigo 7.º;
- 11) O recurso de acto da administração;
- 12) A aplicação de sanções pecuniárias;

- 13) A 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;
- 14) A autorização para afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes e a revogação dessa autorização;
- 15) A contratação do seguro contra o risco de incêndio e de outros seguros;
- 16) A autorização de inovações nas partes comuns do condomínio;
- 17) A aprovação e a alteração do regulamento do condomínio;
- 18) A celebração, denúncia e resolução de contrato de prestação de serviços de administração de condomínios;
- 19) A modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

Artigo 23.º **Convocação das reuniões**

1. Se a primeira reunião da assembleia geral do condomínio ainda não tiver sido realizada, a pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto, o condomínio fica obrigada a convocá-la logo que se verifique uma das seguintes situações:

- 1) Metade das fracções autónomas foram transmitidas;
- 2) 30% das fracções autónomas estão ocupadas;
- 3) Decurso de 18 meses após a data da emissão da licença de utilização do edifício desde que pelo menos uma fracção tenha sido transmitida, caso não se verifique o disposto nas alíneas anteriores.

2. A ordem de trabalhos da reunião prevista no número anterior inclui necessariamente os seguintes assuntos:

- 1) Eleição dos membros da administração;

- 2) Aprovação do orçamento para o ano em curso, englobando o montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 4) do n.º 2 do artigo 7.º;
- 3) Aprovação da designação prevista no n.º 3 do artigo 3.º, que identifica a administração do condomínio;
- 4) Aprovação do regulamento do condomínio, quando necessário, se este ainda não existir, ou aprovação do procedimento para a respectiva elaboração e aprovação;
- 5) Aprovação do valor do contrato do seguro contra o risco de incêndio.

3. A assembleia geral do condomínio reúne durante o mês de Janeiro de cada ano, se outra data não for fixada por deliberação da assembleia geral do condomínio ou pelo regulamento, mediante convocação da administração, para aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento para o ano em curso.

4. A assembleia geral do condomínio também reunirá quando for convocada pela administração ou por condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total do condomínio.

5. Se uma reunião prevista nos n.ºs 1 e 3 ou nos n.ºs 2 e 5 do artigo 40.º não tiver sido convocada quando deveria ser, qualquer condómino pode convocar a reunião ou requerer ao tribunal a intimação de qualquer dos responsáveis para a convocar.

Artigo 24.º Convocatória

1. A convocatória da reunião da assembleia geral do condomínio é afixada no átrio de entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, durante os 20 dias que antecedem a reunião.

2. Se o condómino, em data anterior à da convocação, tiver comunicado à administração, por escrito, a intenção de ser notificado para as reuniões da assembleia geral do condomínio por outras formas, nomeadamente por depósito na caixa de correio ou por correio electrónico, deve a convocatória ser-lhe enviada por essa forma, desde que o condómino tenha fornecido os elementos necessários para o efeito.

3. A convocatória é redigida em uma das línguas oficiais, devendo, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua.

4. A convocatória deve indicar:

- 1) A data, hora e local de realização da reunião;
- 2) A ordem de trabalhos da reunião;
- 3) O endereço para envio dos instrumentos de representação previstos no artigo 26.º

5. Se a ordem de trabalhos incluir a aprovação das contas respeitantes ao último ano ou a aprovação do orçamento para o ano em curso, a convocatória deve indicar, também, que a assembleia geral do condomínio pode deliberar sobre o assunto por mais de metade dos votos dos condóminos presentes.

Artigo 25.º **Documentos que acompanham a convocatória**

1. Desde a data de afixação da convocatória, a administração deve disponibilizar aos condóminos os documentos seguintes, quando a ordem de trabalhos da reunião da assembleia geral do condomínio inclua a respectiva aprovação:

- 1) Relatório das contas respeitantes ao último ano;
- 2) Projecto do orçamento para o ano em curso;
- 3) Propostas de prestação de serviços de administração de condomínios;
- 4) Projecto do regulamento ou o projecto das alterações ao regulamento;
- 5) Projecto da modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

2. Se a afixação dos documentos for impossível ou demasiado onerosa, na convocatória são indicados os locais onde tais documentos podem ser consultados pelos condóminos sem excessivo incómodo, devendo entre esses locais figurar, sempre que possível, o átrio da entrada do edifício ou de cada um dos edifícios.

Artigo 26.º **Representação**

1. Os condóminos podem fazer-se representar por:

- 1) Procurador, bastando como instrumento de representação uma carta com a 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.

2. Os instrumentos de representação mencionados no número anterior devem ser recebidos por quem convoca a reunião até ao início da reunião.

Artigo 27.º **Registo de presenças**

1. A presença de cada condómino ou do seu representante na reunião da assembleia geral do condomínio é registada numa lista de presenças.

2. No momento do registo da presença procede-se:

- 1) À confirmação da identidade do condómino ou do seu representante através da exibição do seu documento de identificação;
- 2) À recolha da assinatura do condómino ou do seu representante na lista de presenças;
- 3) À entrega a cada condómino ou ao seu representante, por cada deliberação a ser tomada, de boletins de voto atribuídos nos termos do artigo seguinte, se a votação for feita por escrito.

3. Os boletins de voto referidos na alínea 3) do número anterior devem conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- 1) A fracção ou fracções autónomas a que respeitam;
- 2) A percentagem ou permilagem atribuída à fracção ou fracções autónomas.

4. A organização da reunião da assembleia geral do condomínio e a execução das tarefas previstas nos números anteriores competem a quem convoca a reunião.

5. Sempre que existam condóminos que se expressem apenas numa das línguas oficiais e outros que se expressem apenas na outra, quem convoca a reunião deve providenciar, sempre que possível, a presença de um intérprete durante o registo de presenças e toda a reunião.

Artigo 28.º **Votação**

1. Cada condómino tem, na assembleia geral do condomínio, tantos votos quanta a percentagem ou permilagem atribuída à sua fracção ou fracções autónomas no valor total do condomínio.

2. A votação é feita mediante a indicação do sentido de voto nos boletins de voto referidos na alínea 3) do n.º 2 do artigo anterior, sem prejuízo de poder ser adoptada, por deliberação da assembleia geral do condomínio ou por regulamento do condomínio, outra forma de votação que permita determinar o sentido de voto de cada condómino presente ou representado.

Artigo 29.º **Quórum**

1. Salvo disposição legal em contrário, as deliberações são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e que represente pelo menos 15% do valor total do condomínio.

2. As deliberações são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e que represente pelo menos 25% do valor total do condomínio, relativamente aos seguintes assuntos:

- 1) Exoneração de membros da administração;
- 2) Aprovação das despesas a suportar pelo fundo comum de reserva;
- 3) Autorização e revogação da autorização da afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes, nos casos previstos na alínea 1) do n.º 1 do artigo 11.º;

4) Denúncia de contrato de prestação de serviços de administração de condomínios, nos termos previstos nos n.ºs 4 e 5 do artigo 49.º

3. As deliberações são tomadas por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio, relativamente aos seguintes assuntos:

1) Autorização e revogação da autorização da afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes, nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1 do artigo 11.º;

2) Alterações ao regulamento do condomínio.

4. As deliberações são tomadas por votos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio relativamente às obras nas partes comuns que constituam inovações.

5. Tratando-se de reunião convocada para aprovação das contas respeitantes ao último ano ou para aprovação do orçamento para o ano em curso, a assembleia geral do condomínio pode deliberar sobre esses assuntos por mais de metade dos votos dos condóminos presentes, desde que na convocatória esteja expressamente indicada esta possibilidade.

Artigo 30.º

Deliberações sobre inovações ou que exijam unanimidade

1. As deliberações sobre inovações em que se exija o quórum previsto no n.º 4 do artigo anterior consideram-se igualmente aprovadas se receberem o voto favorável de condóminos presentes que representem, pelo menos, metade do valor total do condomínio e vierem a ser aprovadas, nos termos dos n.ºs 3 a 5, por um número de condóminos ausentes que juntamente com os condóminos que estiveram presentes e votaram favoravelmente representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio.

2. As deliberações cuja aprovação exija a unanimidade dos condóminos consideram-se igualmente aprovadas se receberem o voto favorável da totalidade dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio e vierem a ser aprovadas por todos os condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.

3. As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 10 dias.

4. Os condóminos têm 60 dias após a recepção da carta para comunicar, por escrito, à assembleia geral do condomínio o seu assentimento ou discordância; a comunicação deverá ser efectuada para a morada constante do remetente, salvo se na carta for indicada outra morada para o envio da comunicação.

5. O silêncio dos condóminos vale como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 3.

6. Nas deliberações que exijam unanimidade, caso as cartas não sejam recebidas pelos condóminos ausentes ou se a deliberação, não tendo sido aprovada pela unanimidade dos condóminos presentes, ainda assim tenha obtido o voto favorável de um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, pode requerer-se ao tribunal o suprimento do acordo dos restantes condóminos.

7. O suprimento referido no número anterior nunca será dado em violação do disposto na lei ou de interesses ponderosos dos condóminos que não deram o seu consentimento.

Artigo 31.º

Eleição do presidente da reunião

1. Salvo disposição do regulamento do condomínio em contrário, após a conclusão do procedimento referido no n.º 2 do artigo 27.º, os condóminos elegem de entre si o presidente da reunião, por deliberação aprovada por mais de metade dos votos dos condóminos presentes.

2. Sempre que entenda necessário, o presidente da reunião pode nomear até dois secretários, de entre os condóminos presentes, para o auxiliar na execução das suas funções.

3. Depois da eleição prevista no n.º 1, a lista de presenças e os instrumentos de representação são entregues ao presidente, a quem compete verificar se está reunida a proporção legalmente exigida do valor total do condomínio para aprovação de cada uma das deliberações previstas na ordem de trabalhos.

Artigo 32.º **Actas das reuniões**

1. São obrigatoriamente lavradas actas das reuniões da assembleia geral do condomínio por quem nelas tenha servido de presidente ou, se este não lavar, por membro da administração.

2. As actas devem conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- 1) O local, dia, hora do início e do encerramento e ordem de trabalhos da reunião;
- 2) O nome do presidente da reunião;
- 3) A percentagem do valor total do condomínio correspondente aos votos dos condóminos presentes ou representados na reunião;
- 4) O exacto teor das deliberações propostas e o resultado das respectivas votações, com especificação da percentagem dos votos favoráveis, contra e da abstenção;
- 5) A expressa menção do sentido de voto de algum condómino que assim o requeira;
- 6) A assinatura da pessoa que lava a acta.

3. Salvo deliberação da assembleia geral do condomínio em sentido distinto, incumbe à administração guardar toda a documentação relativa às reuniões da assembleia geral do condomínio, nomeadamente as actas, as listas de presenças e os instrumentos de representação.

4. A documentação referida no número anterior deve ser facultada às pessoas mencionadas no n.º 6 pela administração ou por quem tiver sido designado para esse efeito pela assembleia geral do condomínio.

5. Deve ser afixada cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio no átrio da entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, no prazo de 10 dias após a reunião e por um período mínimo de 15 dias, devendo a cópia da acta, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua oficial.

6. As deliberações devidamente consignadas em acta vinculam os condóminos, os terceiros titulares de direitos sobre as fracções autónomas e quaisquer possuidores ou meros detentores das mesmas.

Artigo 33.º

Depósito das actas

1. Deve ser depositada junto do Instituto de Habitação, doravante designado por IH, cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio em que se proceda à eleição ou exoneração de membros da administração, no prazo de 15 dias após a realização da reunião.

2. Recebida a acta, o IH apenas verifica o conteúdo da deliberação relativa à eleição ou exoneração de membros da administração, sendo o pedido de depósito recusado se:

- 1) Foi eleita uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados;
- 2) A deliberação relativa à eleição ou exoneração de membros da administração não foi aprovada pelo número de votos exigido.

3. Admitido o depósito, o IH emite, a requerimento da administração, uma certidão, da qual consta, pelo menos, a designação prevista no n.º 3 do artigo 3.º e a identificação dos membros da administração.

4. O disposto nos n.ºs 1 e 3 é aplicável, com as necessárias adaptações, ao depósito da cópia da acta da reunião 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.

Artigo 34.º

Deliberações inválidas

1. São nulas as deliberações da assembleia geral do condomínio:

- 1) Contrárias à ordem pública, aos bons costumes ou a normas legais destinadas à tutela do interesse público;

- 2) Sobre matéria que não esteja, por lei ou por natureza, sujeita a deliberação da assembleia geral do condomínio;
- 3) Que não tenham sido aprovadas pelo número de votos exigido;
- 4) Tomadas em assembleia não convocada, salvo o disposto no n.º 3;
- 5) A eleger uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados.

2. Exceptuados os casos previstos no número anterior, são anuláveis as deliberações da assembleia geral do condomínio contrárias à lei ou que violem o regulamento, seja pelo seu objecto, seja por virtude de irregularidades havidas na convocação dos condóminos ou no funcionamento da assembleia.

3. A comparência de todos os condóminos na reunião sana quaisquer irregularidades da convocação, bem como a invalidade da deliberação tomada sobre matéria estranha à ordem de trabalhos, desde que nenhum deles se oponha à realização da reunião ou ao aditamento à ordem de trabalhos.

Artigo 35.º **Legitimidade e prazo para arguir invalidades**

1. Tem legitimidade para arguir a invalidade de uma deliberação da assembleia geral do condomínio:

- 1) Qualquer condómino que não tenha votado favoravelmente a deliberação;
- 2) Qualquer usufrutuário ou promitente-adquirente de fracção autónoma, quando aplicável o disposto no artigo 6.º, que não tenha votado favoravelmente a deliberação;
- 3) Qualquer outro titular de interesse pessoal, directo e legítimo;
- 4) A administração ou os seus membros, se a execução da deliberação os puder fazer incorrer em responsabilidade penal ou civil;
- 5) O Ministério Público, nos casos da alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior.

2. As irregularidades da convocação e em geral as irregularidades procedimentais que determinem a invalidade da deliberação não podem ser invocadas senão pelas pessoas com direito de voto.

3. Enquanto as deliberações careçam de execução, a invalidade das mesmas pode ser arguida, tanto por via de acção como por via de excepção, a todo o tempo; relativamente às deliberações que não careçam de execução ou que já foram executadas:

- 1) Tratando-se da nulidade resultante da alínea 4) do n.º 1 do artigo anterior, esta só pode ser arguida dentro do prazo de dois anos a contar da data em que a deliberação foi tomada;
- 2) Tratando-se de anulabilidade, esta só pode ser arguida dentro do prazo de 60 dias a contar da data em que a deliberação foi tomada.

4. Tratando-se de condómino que não foi convocado regularmente para a reunião da assembleia, ou não tendo a deliberação sido devidamente publicitada, o prazo só começa a correr a partir da data em que ele teve conhecimento da deliberação, mas nunca após um ano sobre a data da sua tomada.

Artigo 36.º

Regime processual da impugnação das deliberações

1. Pode ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.

2. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções de impugnação compete à administração, salvo se ela for o autor, ou à pessoa que a assembleia geral do condomínio designar para esse efeito.

Artigo 37.º

Protecção dos direitos de terceiro

1. A declaração de nulidade ou a anulação das deliberações da assembleia geral do condomínio não prejudica os direitos adquiridos de boa fé por terceiro, com fundamento em actos praticados em execução das deliberações.

2. Não há boa fé se o terceiro, à data da aquisição, conhecia ou devia conhecer a causa da nulidade ou da anulabilidade.

SUBSECÇÃO II

Administração

Artigo 38.º

Composição e remuneração

1. A administração é composta por um ou mais membros, sendo exigido o mínimo de três nos condomínios com um número de fracções autónomas superior a 100.

2. Apenas podem ser membros da administração os condóminos e, quando aplicável o disposto no artigo 6.º, o usufrutuário e o promitente-adquirente.

3. Quando o membro da administração é uma pessoa colectiva, esta deve designar uma pessoa singular para exercer o cargo em sua representação.

4. O membro da administração não pode fazer-se representar no exercício do seu cargo.

5. O cargo de membro da administração é remunerável nos termos e condições resultantes da deliberação da assembleia geral do condomínio.

Artigo 39.º

Eleição e exoneração

1. Os membros da administração são eleitos pela assembleia geral do condomínio, sem prejuízo do disposto no n.º 3.

2. Na reunião para a eleição dos membros da administração, a assembleia geral do condomínio pode igualmente eleger os respectivos suplentes.

3. Qualquer condómino pode requerer ao tribunal a nomeação dos membros da administração, nos termos da lei de processo, em qualquer das seguintes situações:

- 1) Em reunião convocada para eleição dos membros da administração, a assembleia geral do condomínio não os elegeu;

2) Todos os membros da administração encontram-se na situação prevista no n.º 4 do artigo seguinte e não foi convocada reunião da assembleia geral do condomínio para nova eleição.

4. Os membros da administração só podem ser exonerados se houver justa causa, por deliberação da assembleia geral do condomínio, tomada nos termos previstos no n.º 2 do artigo 29.º, ou por decisão judicial proferida em acção intentada por qualquer condómino.

5. Para efeitos do disposto no número anterior considera-se justa causa, designadamente, quando se mostre que o membro da administração:

- 1) Violou grave ou repetidamente os seus deveres;
- 2) Cometeu um crime no exercício das suas funções e por causa delas;
- 3) Demonstrou inaptidão para o exercício das suas funções.

Artigo 40.º **Duração do mandato**

1. O mandato dos membros da administração não pode exceder três anos, renovável apenas mediante nova deliberação da assembleia geral do condomínio, considerando-se reduzido a três anos qualquer prazo superior.

2. A administração deve convocar, com pelo menos três meses de antecedência sobre o termo do mandato, uma reunião da assembleia geral do condomínio para eleição dos membros da administração.

3. Os membros da administração cessante mantêm-se em funções, após o termo do seu mandato, até serem eleitos ou nomeados os seus sucessores, não podendo, no entanto, a continuidade no exercício de funções ultrapassar seis meses.

4. Em caso de morte, ausência, incapacidade permanente ou exoneração de membro da administração ou quando este deixe de ser condómino ou, ainda, quando deixe de lhe ser aplicável o disposto no artigo 6.º, procede-se à sua substituição pela chamada dos suplentes conforme a ordem por que figurem na deliberação que os elegeu.

5. 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 membros da administração, para exercício de funções até ao termo do mandato dos restantes membros da administração.

6. 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.

Artigo 41.º **Reuniões**

Salvo disposição do regulamento do condomínio ou deliberação da assembleia geral do condomínio em contrário, no caso de pluralidade de membros da administração:

- 1) Um dos membros da administração é eleito por eles como presidente;
- 2) O presidente tem direito a voto de qualidade em caso de empate;
- 3) A administração reúne sempre que convocada pelo presidente ou por mais de metade dos seus membros;
- 4) A administração só pode decidir quando está presente mais de metade dos membros e as decisões são tomadas por mais de metade dos votos dos membros presentes.

Artigo 42.º
Actas e publicidade das decisões

1. São obrigatoriamente lavradas actas das reuniões da administração contendo, pelo menos, os seguintes elementos:

- 1) O local, dia, hora do início e do encerramento e ordem de trabalhos da reunião;
- 2) O nome de quem presidiu à reunião;
- 3) O exacto teor das decisões propostas e o resultado das respectivas votações;
- 4) A assinatura de todos os membros presentes.

2. Deve ser afixada cópia da acta da reunião da administração no átrio da entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, no prazo de 10 dias após a reunião e por um período mínimo de 15 dias, devendo a cópia da acta, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua oficial.

Artigo 43.º
Funções

1. São funções da administração, além de outras que lhe sejam atribuídas por deliberação da assembleia geral do condomínio, pelo regulamento do condomínio ou pela lei:

- 1) Convocar as reuniões da assembleia geral do condomínio;
- 2) Elaborar e apresentar as contas respeitantes ao último ano e o orçamento a vigorar durante o ano em curso;
- 3) Arrecadar as receitas e efectuar as despesas em execução do orçamento aprovado;
- 4) Exigir de cada condómino as prestações devidas para pagamento de encargos de condomínio, incluindo a contribuição para o fundo comum de reserva;

- 5) Efectuar e manter os seguros previstos no artigo 17.º;
- 6) Depositar em conta bancária do condomínio os valores recebidos pela administração e, quando a conta bancária não exista, promover a sua abertura;
- 7) Assegurar a constituição do fundo comum de reserva, nomeadamente promovendo a abertura da respectiva conta bancária, no prazo de três meses após a eleição dos membros da administração, quando a mesma não exista;
- 8) Realizar os actos conservatórios relativos às partes comuns;
- 9) Praticar os actos de reparação indispensáveis e urgentes às partes comuns;
- 10) Regular e fiscalizar o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- 11) Executar as deliberações da assembleia geral do condomínio;
- 12) Instaurar a acção judicial destinada a cobrar as quantias em dívida;
- 13) Publicitar as regras respeitantes à segurança de pessoas e bens;
- 14) Assegurar a manutenção da demarcação e a identificação própria dos lugares de estacionamento;
- 15) Assegurar a execução do regulamento do condomínio e das disposições legais relativas ao condomínio;
- 16) Facultar aos legítimos interessados na convocação de reunião da assembleia geral do condomínio os dados referidos no n.º 2 do artigo 24.º;
- 17) Publicitar de forma adequada o regulamento do condomínio;
- 18) Disponibilizar para consulta, sempre que solicitado por qualquer dos condóminos, a documentação relativa ao condomínio;

- 19) Facultar cópia de documentação relativa ao condomínio, a expensas do requerente;
- 20) Manter actualizado um arquivo do condomínio, o qual deve conter toda a documentação recebida pela administração do condomínio, incluindo os contratos celebrados, os comprovativos do pagamento das despesas comuns e os dados dos pagamentos recebidos;
- 21) Comunicar ao IH qualquer alteração da composição da administração.

2. Não havendo membros da administração em funções, a assembleia geral do condomínio pode designar, de entre condóminos e, quando aplicável o disposto no artigo 6.º, usufrutuários e promitentes-adquirentes, uma ou mais pessoas para abertura de contas bancárias, realização de pagamentos e outros actos determinados, sem prejuízo do disposto no artigo 49.º

Artigo 44.º

Actos praticados em representação dos condóminos

1. A administração ou a pessoa designada pela assembleia geral do condomínio, nos termos do n.º 2 do artigo anterior, representa os condóminos perante quaisquer entidades públicas ou privadas, na 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.

2. Para abrir as contas bancárias previstas na alínea 1) do número anterior, a administração ou a pessoa designada para este efeito pela assembleia geral do condomínio deve apresentar os seguintes documentos:

- 1) Certidão emitida pelo IH, nos termos do n.º 3 ou do n.º 4 do artigo 33.º;

- 2) Cópia autenticada da acta da reunião da administração ou da acta da reunião da assembleia geral do condomínio que designa as pessoas com poderes para abertura da conta bancária e para movimentos a débito da mesma;
- 3) Elementos de identificação das pessoas referidas na alínea anterior.

Artigo 45.º **Legitimidade**

1. A administração tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções previstas no artigo 43.º ou quando autorizada pela assembleia geral do condomínio.
2. A administração pode também ser demandada nas acções relativas a partes comuns do condomínio.
3. 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.

Artigo 46.º **Direito de inspecção e suprimento da autorização do condómino**

1. A administração pode incumbir algum dos seus membros de entrar em qualquer parte do condomínio para fins de inspecção, com excepção das fracções autónomas, para a entrada nas quais carece de autorização dos respectivos condóminos.
2. A inspecção tem por finalidade a verificação:
 - 1) Da necessidade de realização de obras de interesse comum;
 - 2) Do cumprimento da lei, quanto ao funcionamento e segurança dos sistemas de água, gás, electricidade, esgotos e drenagem de águas pluviais.

3. Se da inspecção resultar a necessidade de realizar obras nas fracções autónomas, podem as mesmas ser executadas por ordem da administração, com o acordo dos respectivos condóminos quanto à data da execução e período do dia, tendo em atenção a urgência da sua execução.

4. 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. Se não for conseguido o acordo dos condóminos quanto à data e ao período do dia para execução das obras e a decisão prevista no número anterior for insuficiente, pode ser instaurada acção judicial para o seu suprimimento.

Artigo 47.º **Obrigações dos membros da administração**

1. Os membros da administração devem exercer as suas funções com diligência e boa fé, actuando sempre de acordo com o interesse dos condóminos.

2. Para além das obrigações previstas na lei ou no regulamento do condomínio, o membro da administração é obrigado a:

- 1) Criar condições para ser contactado pelos condóminos, sempre que tal se revele necessário;
- 2) Tratar com igualdade e imparcialidade os condóminos.

3. Quando o membro da administração cessa funções deve entregar aos membros que permanecem em funções ou aos membros que o substituem, quando for o caso:

- 1) Toda a documentação, equipamentos e outros bens do condomínio que tenha em seu poder;
- 2) Listagem das dívidas de condóminos ou de terceiros ao condomínio;
- 3) Informação sobre o prestador de serviços e a lista dos documentos que o prestador de serviços tem em seu poder;
- 4) Informação sobre os contratos de seguro das partes comuns;
- 5) Relatório das contas, reportado à data da cessação de funções.

Artigo 48.º

Recurso dos actos da administração para a assembleia geral

1. Dos actos próprios da administração ou dos actos praticados por esta na execução das deliberações da assembleia geral do condomínio, que sejam susceptíveis de lesar os interesses do condomínio, os interesses próprios do condómino ou os interesses pessoais, directos e legítimos de terceiro, cabe recurso para a assembleia geral do condomínio.

2. O condómino recorrente ou o terceiro titular de interesse pessoal, directo e legítimo deve requerer à administração que coloque na ordem de trabalhos da reunião da assembleia geral do condomínio seguinte a discussão do acto objecto de recurso.

3. Recebido o requerimento, a administração é obrigada a incluir na ordem de trabalhos da reunião da assembleia geral do condomínio seguinte a discussão referida no número anterior, sem prejuízo de, tendo em conta os interesses em questão, poder convocar para esse efeito uma reunião da assembleia nos termos do n.º 4 do artigo 23.º

4. A deliberação da assembleia geral do condomínio de manter, alterar ou revogar o acto da administração recorrido tem carácter definitivo.

SUBSECÇÃO III

Prestação de serviços de administração de condomínios

Artigo 49.º

Contrato celebrado com empresário comercial

1. A assembleia geral do condomínio pode deliberar a contratação de empresário comercial que preste serviços de administração de condomínios, com qualquer das seguintes finalidades:

- 1) Auxiliar os membros da administração a exercer as suas funções;
- 2) Realizar tarefas e praticar determinados actos, em observância das instruções da assembleia geral do condomínio, por não haver membros da administração em funções.

2. A assembleia geral do condomínio deve deliberar, pelo menos, sobre:

- 1) A identidade do prestador de serviços;
- 2) A duração do contrato;
- 3) O objecto do contrato, com discriminação das acções e tarefas contratadas;
- 4) A retribuição dos serviços, as condições e forma de pagamento.

3. O contrato de prestação de serviços de administração de condomínios referido no n.º 1 está sujeito a forma escrita.

4. Salvo estipulação do contrato em contrário, findo o prazo de duração estipulado, o contrato renova-se por períodos sucessivos de um ano, se qualquer das partes não comunicar à outra parte, por escrito, a vontade de o fazer cessar.

5. A comunicação prevista no número anterior deve ser feita com uma antecedência de, pelo menos, três ou seis meses, consoante a vontade de fazer cessar o contrato seja por iniciativa da assembleia geral do condomínio ou por iniciativa do prestador de serviços, sobre o fim do prazo do contrato ou da sua renovação, sob pena de a cessação do contrato apenas ocorrer decorrido o período de aviso prévio em falta a contar dessa comunicação.

6. É nula a cláusula que atribua ao prestador de serviços o direito a qualquer compensação para o caso de não renovação do contrato.

Artigo 50.º

Entidade de administração escolhida pelo promotor do empreendimento

1. Os membros da administração eleitos pela assembleia geral do condomínio ou nomeados pelo tribunal, bem como o empresário comercial contratado pela assembleia para prestar serviços de administração de condomínios nos termos do n.º 1 do artigo anterior, substituem a entidade de administração que o promotor do empreendimento haja, porventura, escolhido, na administração do condomínio.

2. A haver lugar a indemnização pela cessação do contrato com a entidade de administração referida no número anterior só o promotor do empreendimento é responsável pela mesma.

CAPÍTULO III

Regime de administração complexa

SECÇÃO I

Direitos, obrigações e encargos dos condóminos quanto à administração

Artigo 51.º

Remissão

As normas referentes a direitos, obrigações e encargos dos condóminos constantes do regime de administração simples são aplicáveis igualmente ao regime de administração complexa, com as adaptações que a particularidade deste regime impõe e as modificações que os artigos seguintes determinam.

Artigo 52.º

Direitos e obrigações do promitente-adquirente

Para efeitos de aplicação do disposto no artigo 6.º, a comunicação prevista na alínea 2) do n.º 2 do referido artigo é dirigida também à administração do subcondomínio a que pertence a fracção autónoma ou à pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto, o subcondomínio ou ainda, na sua falta, à pessoa que convoca a reunião da assembleia do subcondomínio.

Artigo 53.º

Repartição de encargos e seu pagamento

1. Os encargos de condomínio relacionados com partes comuns de um subcondomínio ficam a cargo dos condóminos desse subcondomínio em proporção do valor percentual ou permilar de cada fracção autónoma no valor total desse subcondomínio.

2. Caso a administração das partes comuns do conjunto do condomínio esteja entregue ao colégio de administrações, os encargos de cada condómino relativos às partes comuns de todo o condomínio são pagos à administração do respectivo subcondomínio, salvo se outra coisa resultar do título constitutivo da propriedade horizontal, do regulamento do condomínio ou de deliberação da assembleia geral do condomínio.

Artigo 54.º
Fundos de reserva

Em acréscimo ao fundo comum de reserva do condomínio, relativo às partes comuns de todo o condomínio, devem ser constituídos fundos de reserva próprios para cada subcondomínio, respeitantes às partes comuns de cada subcondomínio, com conta bancária específica para cada fundo.

Artigo 55.º
Regulamento do subcondomínio

1. Se o título constitutivo da propriedade horizontal não contiver um regulamento do subcondomínio, a assembleia do subcondomínio pode adoptar um regulamento próprio, com um objecto e âmbito de aplicação limitado às partes comuns desse subcondomínio.

2. Quando ao mesmo facto sejam aplicáveis normas do regulamento do condomínio e do regulamento do subcondomínio, em caso de conflito prevalece a norma do regulamento do subcondomínio, se estiver em causa matéria legalmente cometida à assembleia desse subcondomínio.

3. Na falta de regulamento próprio, o subcondomínio rege-se pelas normas do regulamento do condomínio, devidamente adaptadas.

SECÇÃO II
Assembleias

Artigo 56.º
Competências da assembleia do subcondomínio

1. As deliberações sobre a disciplina do uso, fruição, segurança, conservação e melhoramento das partes comuns que fazem parte ou servem unicamente um subcondomínio são tomadas pelos condóminos cuja fracção autónoma pertence a esse subcondomínio.

2. No âmbito específico das partes comuns de cada subcondomínio, a respectiva assembleia do subcondomínio delibera sobre, nomeadamente:

- 1) As matérias previstas nas alíneas 1) a 15) do artigo 22.º;

- 2) A aprovação de obras que constituem inovações e não interferem com interesses relevantes dos condóminos dos restantes subcondomínios;
- 3) A aprovação e a alteração do regulamento do subcondomínio;
- 4) A celebração, denúncia e resolução de contrato de prestação de serviços de administração de condomínios, no âmbito desse subcondomínio, nos termos e para os fins previstos no artigo 49.º;
- 5) A aprovação de modificações ao título constitutivo da propriedade horizontal que dizem respeito unicamente a esse subcondomínio e não interferem com os legítimos interesses dos condóminos dos restantes subcondomínios;
- 6) As demais matérias previstas na lei, no título constitutivo da propriedade horizontal ou nos regulamentos e, em geral, os assuntos que interferem com interesses relevantes do subcondomínio.

3. A assembleia do subcondomínio pode ainda deliberar sobre a execução de actos de conservação em partes comuns de todo o condomínio, na falta ou recusa de actuação por parte dos órgãos referidos na alínea 2) do n.º 2 do artigo 3.º, sempre que a não conservação afecte interesses relevantes de todo o condomínio.

Artigo 57.º **Competências da assembleia geral do condomínio**

A assembleia geral do condomínio delibera sobre, nomeadamente:

- 1) As matérias previstas no artigo 22.º, relativamente às partes comuns de todo o condomínio;
- 2) As matérias previstas no artigo 22.º, relativamente às partes comuns de um subcondomínio, até que a assembleia desse subcondomínio realize a primeira reunião e passe a exercer tais competências;
- 3) A realização de actos de conservação nas partes comuns de um subcondomínio, na falta ou recusa de actuação por parte dos órgãos desse subcondomínio, sempre que a não conservação afecte interesses relevantes de todo o condomínio.

Artigo 58.º

Reuniões das assembleias

1. Em cada reunião da assembleia do subcondomínio participam e votam os condóminos cuja fracção ou fracções autónomas pertencem a esse subcondomínio.

2. O disposto no artigo 23.º é aplicável às reuniões da assembleia geral do condomínio e às reuniões das assembleias dos subcondómnios, com as adaptações dos números seguintes.

3. A ordem de trabalhos da primeira reunião da assembleia geral do condomínio deve incluir os assuntos previstos nas alíneas 3) a 5) do n.º 2 do artigo 23.º e ainda, se a administração do condomínio não estiver a funcionar em colégio de administrações, os assuntos previstos nas alíneas 1) e 2) do n.º 2 daquele artigo.

4. Sem prejuízo da aplicação do disposto nos n.ºs 1 a 3 e 5 do artigo 23.º, a assembleia do subcondomínio também reunirá quando for convocada pela sua administração ou por condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total desse subcondomínio.

Artigo 59.º

Convocação e funcionamento das assembleias

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as disposições dos artigos 24.º a 27.º são aplicáveis à assembleia geral do condomínio e à assembleia do subcondomínio.

2. Se a administração do condomínio estiver a funcionar em colégio de administrações, a administração do subcondomínio representa os condóminos do respectivo subcondomínio nas deliberações da assembleia geral do condomínio relativas aos assuntos referidos nas alíneas 4) e 5) do artigo 22.º, até que a respectiva assembleia do subcondomínio revogue o poder de representação.

3. No caso previsto no número anterior só depois de a assembleia do subcondomínio comunicar ao colégio de administrações a revogação do poder de representação é que há lugar à convocação dos condóminos cuja fracção autónoma pertence a esse subcondomínio.

Artigo 60.º
Atribuição de votos

1. Cada condómino tem:

- 1) Na assembleia geral do condomínio, tantos votos quanta a percentagem ou permilagem atribuída à sua fracção ou fracções autónomas no valor total do condomínio;
- 2) Na assembleia do subcondomínio, tantos votos quanta a percentagem ou permilagem atribuída, no valor total desse subcondomínio, à sua fracção ou fracções autónomas pertencentes a esse mesmo subcondomínio.

2. Nos casos previstos no n.º 2 do artigo anterior, cada administração do subcondomínio tem na assembleia geral do condomínio tantos votos quanta a percentagem ou permilagem atribuída ao respectivo subcondomínio no conjunto do condomínio.

Artigo 61.º
Deliberações das assembleias

As disposições do n.º 2 do artigo 28.º e dos artigos 29.º a 37.º são aplicáveis às deliberações da assembleia geral do condomínio e às deliberações da assembleia do subcondomínio, sendo nesta a maioria estabelecida em relação ao valor total do respectivo subcondomínio.

SECÇÃO III
Administrações

Artigo 62.º
Regime aplicável

Sem prejuízo das disposições da presente secção, o regime previsto na subsecção II, da secção II do capítulo II é aplicável à administração do condomínio e, com as necessárias adaptações, à administração do subcondomínio.

Artigo 63.º

Colégio de administrações

1. A administração do condomínio funciona em colégio de administrações dos vários subcondomínios, excepto quando se verifique uma das seguintes situações:

- 1) A assembleia geral do condomínio opte por eleger os membros da administração;
- 2) Não seja possível formar o colégio de administrações por não haver em funções, num ou mais subcondomínios, uma administração com membros eleitos ou nomeados pelo tribunal;
- 3) Durante o exercício de funções do colégio de administrações deixe de ser possível o seu funcionamento, nomeadamente por não existir quórum para deliberar.

2. O colégio de administrações é composto por um número de membros igual ao número de subcondomínios e cada administração do subcondomínio indica um dos seus membros para exercer funções no colégio de administrações.

3. Cada membro do colégio de administrações tem nas decisões do colégio tantos votos quanta a percentagem ou permilagem atribuída ao respectivo subcondomínio no conjunto do condomínio.

4. Salvo disposição do regulamento do condomínio em contrário:

- 1) Um dos membros do colégio de administrações é eleito por eles como presidente;
- 2) O presidente tem direito a voto de qualidade em caso de empate;
- 3) O colégio de administrações reúne sempre que convocado pelo presidente ou por mais de metade dos seus membros;
- 4) O colégio de administrações só pode decidir quando a soma dos votos dos membros presentes é superior a metade do valor total do condomínio e as decisões são tomadas pela maioria do valor representado pelos membros presentes.

5. Em caso de morte, ausência, incapacidade permanente ou exoneração de membro do colégio de administrações ou quando o membro deixe de ser condômino ou, ainda, quando deixe de lhe ser aplicável o disposto no artigo 6.º, a administração do subcondomínio que indicou esse membro deve indicar, no prazo de seis meses, o membro substituto e o mandato deste no colégio de administrações tem o seu termo na mesma data em que termina o respectivo mandato na administração do subcondomínio.

6. Na situação prevista no número anterior, o colégio de administrações continua em funções enquanto for possível reunir o quórum exigido pela alínea 4) do n.º 4, mesmo que a administração do subcondomínio não indique o membro substituto.

7. Se a administração do subcondomínio não indica, no prazo de seis meses o membro substituto e não for possível reunir o quórum exigido pela alínea 4) do n.º 4, impossibilitando o funcionamento do colégio de administrações, os membros do colégio de administrações que permanecem em funções devem convocar, após o decurso daquele prazo, uma reunião da assembleia geral do condomínio para eleição dos membros da administração.

8. Se a reunião da assembleia geral do condomínio prevista no número anterior não for convocada quando deveria ser, qualquer condômino pode convocar a reunião ou requerer ao tribunal a intimação de qualquer dos responsáveis para a convocar ou, ainda, requerer ao tribunal a nomeação dos membros da administração.

Artigo 64.º **Funções das administrações**

1. São funções da administração do condomínio:

- 1) Convocar as reuniões da assembleia geral do condomínio;
- 2) Exercer as funções previstas no artigo 43.º relativamente às partes comuns de todo o condomínio;
- 3) Exercer as funções previstas no artigo 43.º relativamente às partes comuns de um subcondomínio até que os membros da administração eleitos pela assembleia desse subcondomínio iniciem, nos termos previstos no n.º 5, o exercício de funções.

2. A administração de cada subcondomínio exerce as funções previstas no artigo 43.º, com as necessárias adaptações, tendo em conta que as funções são exercidas relativamente às partes comuns que fazem parte ou servem exclusivamente esse subcondomínio, sem prejuízo dos números seguintes.

3. Enquanto representar os condóminos cujas fracções autónomas pertencem a esse subcondomínio nas reuniões da assembleia geral do condomínio, a administração do subcondomínio dá a conhecer aos referidos condóminos as deliberações aí aprovadas e todos os elementos que serviram de base às deliberações ou os locais onde os mesmos podem ser consultados.

4. A administração de cada subcondomínio pode, relativamente às partes comuns de todo o condomínio, praticar os actos de reparação indispensáveis e urgentes que a administração do condomínio não tenha praticado.

5. Se à data da eleição dos membros da administração de um subcondomínio, as partes comuns desse subcondomínio estão a ser administradas pela administração do condomínio, aqueles membros da administração do subcondomínio só iniciam o exercício de funções após o termo do mandato em curso da administração do condomínio.

Artigo 65.º

Recurso dos actos da administração

Dos actos da administração do subcondomínio cabe recurso para a assembleia do mesmo subcondomínio e dos actos da administração do condomínio cabe recurso para a assembleia geral do condomínio.

CAPÍTULO IV

Disposições transitórias e finais

Artigo 66.º

Reuniões das assembleias

Às reuniões da assembleia geral do condomínio e da assembleia do subcondomínio cuja convocação seja anterior à entrada em vigor da presente lei aplica-se o disposto na legislação anterior.

Artigo 67.º **Administração**

A administração do condomínio ou do subcondomínio eleita nos termos do disposto na legislação anterior e que está em funções deve requerer ao IH, no prazo de três meses a contar da data da entrada em vigor da presente lei, o depósito da cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio ou da assembleia do subcondomínio em que se procedeu à eleição dos membros dessa administração.

Artigo 68.º **Tabuletas ou reclamos que já se encontram afixados**

1. As tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes que se encontram afixados nas partes comuns de um edifício e têm, à data da entrada em vigor da presente lei, licença válida emitida pelo Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais, podem continuar afixados e obter a renovação da licença sem necessidade de cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 11.º

2. A assembleia geral do condomínio ou a assembleia do subcondomínio a que pertencem as partes comuns referidas no número anterior pode impor, excepto nos casos previstos no n.º 2 do artigo 11.º, a remoção ou a alteração de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes, por deliberação tomada nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 29.º

Artigo 69.º **Direitos adquiridos**

Ao arrendatário que está a exercer, à data da entrada em vigor da presente lei, os direitos do condómino, por aplicação do disposto no artigo 1343.º do Código Civil, continuam a ser aplicáveis as disposições desse preceito até à cessação do contrato de arrendamento.

Artigo 70.º
Alteração ao Código Civil

Os artigos 1318.º, 1320.º e 1324.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1318.º
(Individualização das fracções)

1. [...].

2. Se o condomínio pode ser sujeito ao regime de administração complexa é atribuído no título constitutivo, além do valor percentual ou permilar da fracção no condomínio, o valor percentual ou permilar da mesma no subcondomínio a que pertence.

3. [...].

4. [...].

Artigo 1320.º
(Outras menções constantes do título)

1. [...].

2. [...]:

- a) Cláusula que permita sujeitar o condomínio de um conjunto de edifícios ao regime de administração complexa e para o efeito delimite os respectivos subcondomínios;
- b) Cláusula que permita sujeitar o condomínio de um único edifício ao regime de administração complexa, observados os pressupostos definidos no n.º 4, e para o efeito delimite os respectivos subcondomínios;

c) [...];

d) [...].

3. [...].

4. O condomínio de um único edifício só pode ser submetido ao regime de administração complexa quando cada uma das secções de que o edifício é constituído:

a) É composta por várias fracções autónomas;

b) Possui acesso individualizado;

c) Dispõe de partes comuns destinadas ao seu serviço;

d) Fica afectada a uma finalidade própria e distinta das outras secções.

Artigo 1324.º
(Partes comuns do condomínio)

1. [...].

2. [...].

3. [...].

4. Encontrando-se o condomínio sujeito ao regime de administração complexa, são partes comuns de cada um dos subcondomínios:

a) As partes referidas na alínea a) do número seguinte que, nos termos do título constitutivo, forem consideradas como partes desse subcondomínio ou que estejam afectadas ao seu uso exclusivo;

b) As partes referidas nas alíneas d) a h) do n.º 1, quando façam parte ou sirvam unicamente esse subcondomínio;

- c) Os lugares comuns de parques de estacionamento que sirvam apenas esse subcondomínio e tenham saída própria para a via pública ou para uma parte comum do condomínio ou subcondomínio;
- d) Os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura de um único subcondomínio;
- e) Em geral, as partes comuns que façam parte ou sirvam unicamente esse subcondomínio.

5. Encontrando-se o condomínio sujeito ao regime de administração complexa, são partes comuns de todo o condomínio:

- a) O direito sobre o solo que serve de base à constituição da propriedade horizontal, os pátios e jardins anexos aos edifícios e o pódio comum aos vários subcondomínios, salvo as partes que, nos termos do título constitutivo, forem consideradas como partes de um subcondomínio ou que estejam afectadas ao uso exclusivo desse subcondomínio;
- b) As partes referidas nas alíneas d) a h) do n.º 1, quando não façam parte nem sirvam unicamente um subcondomínio;
- c) Os restantes lugares comuns de estacionamento, não referidos na alínea c) do número anterior;
- d) Os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura comum dos vários subcondomínios;
- e) Em geral, todas as coisas, incluindo edifícios ou partes dos mesmos, que sirvam o condomínio no seu conjunto.»

Artigo 71.º
Revisão do regime

A presente lei é revista três anos após a sua entrada em vigor.

Artigo 72.º
Revogação

São revogados os artigos 1327.º a 1336.º e 1338.º a 1372.º do Código Civil.

Artigo 73.º
Referências a disposições revogadas

As referências e remissões constantes de legislação em vigor para as disposições do Código Civil revogadas nos termos do artigo anterior consideram-se feitas para as disposições correspondentes do regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio previstas na presente lei.

Artigo 74.º
Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor um ano após a data da sua publicação.

Aprovada em 8 de Agosto de 2017.

O Presidente da Assembleia Legislativa, Ho Iat Seng.

Assinada em 18 de Agosto de 2017.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, Chui Sai On.

**Decreto-Lei n.º 41/95/M,
de 21 de Agosto**

« Regula a administração de edifícios
promovidos em regime de contrato de
desenvolvimento para a habitação »

Decreto-Lei n.º 41/95/M de 21 de Agosto

O Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, introduziu profundas alterações no regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação, exigindo, por isso, que se proceda à revisão e actualização das regras que disciplinam a administração do condomínio dos edifícios construídos naquele regime.

Assim, o presente diploma define, de forma mais clara e em certos aspectos inovadora, as atribuições da Administração Pública na missão de controlo da regularidade da administração dos condomínios, nomeadamente quando tem de intervir como julgadora das infracções cometidas quer pelos condóminos quer pela entidade que exerce funções de administração ou ainda sobre as regras financeiras e orçamentais.

Por outro lado, consagra a existência de comissão administrativa eleita em assembleia geral a quem comete amplos poderes de actuação para mais eficaz defesa dos interesses dos condóminos.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

O Governador decreta, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Estatuto Orgânico de Macau, para valer como lei no território de Macau, o seguinte:

CAPÍTULO I **Disposições gerais**

Artigo 1.º **(Âmbito)**

O presente diploma regula a administração de edifícios promovidos em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação.

Artigo 2.º
(Portaria)

No edifício deve existir um espaço, chamado portaria, que sirva de centro de entrega de correspondência e de informação geral aos condóminos, nele sendo afixadas e redigidas em português e chinês as convocatórias para reuniões, projecto de orçamento anual, relatório e contas anuais, e demais documentos que à administração do condomínio digam respeito.

Artigo 3.º
(Responsabilidade de administração)

1. Até à execução da deliberação da primeira assembleia geral de condóminos a responsabilidade pela administração dos condomínios cabe à empresa concessionária do terreno.

2. A empresa concessionária do terreno pode administrar directamente o condomínio ou contratar empresa especialmente vocacionada para a prestação de serviço, não se transferindo, porém, a sua responsabilidade.

3. O valor da prestação do serviço de administração é aprovado pelo Instituto de Habitação de Macau, adiante referido abreviadamente por IHM, mediante proposta da empresa concessionária, a apresentar até dois meses antes da data prevista para a emissão da licença de utilização.

4. Quando razões excepcionais o justificarem, pode o IHM contratar por adjudicação directa a prestação do serviço de administração do condomínio.

Artigo 4.º
(Poderes de fiscalização)

O IHM pode fiscalizar a administração do condomínio exigindo o cumprimento das obrigações constantes das leis e regulamentos aplicáveis.

CAPÍTULO II

Da assembleia geral dos condóminos

Artigo 5.º **(Primeira assembleia geral dos condóminos)**

1. O IHM dinamiza e promove os procedimentos para a realização da primeira assembleia de condóminos, divulgando todas as leis e regulamentos que estes devem conhecer.

2. A mesa da assembleia geral é composta por três elementos representantes, respectivamente, do IHM, da empresa administradora do condomínio e dos condóminos presentes na assembleia geral, devendo estar presente intérprete que assegure a tradução em caso de necessidade.

3. A assembleia geral de condóminos deve eleger, de entre os seus membros, uma comissão administrativa composta por três, sete ou nove elementos consoante no bloco, prédio ou empreendimento existam, respectivamente 100, entre 100 e 400 ou mais de 400 condóminos.

Artigo 6.º **(Assembleia geral ordinária)**

1. Mediante convocação da comissão administrativa, e após publicitação do relatório e contas referidos na alínea f) do artigo 11.º, a assembleia deve reunir-se até ao final do primeiro trimestre do ano para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano civil e aprovação do orçamento das despesas a efectuar para o ano em curso.

2. A mesa da assembleia geral, composta por três membros, é eleita, se for esse o caso, de entre os elementos da comissão administrativa.

Artigo 7.º
(Convocação)

1. A assembleia geral é convocada, com a antecedência mínima de vinte dias da data da sua realização, por meio de aviso convocatório enviado a cada condômino e igualmente afixado na portaria.

2. Do aviso, redigido em português e chinês, deve constar a data, hora, local de reunião e ordem de trabalhos da assembleia.

Artigo 8.º
(Funcionamento)

1. A assembleia geral só pode funcionar à hora marcada com a presença de um terço da totalidade dos condôminos, podendo funcionar trinta minutos mais tarde com qualquer número se a assembleia assim o deliberar.

2. Se a assembleia não funcionar com qualquer número de presentes, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar com qualquer número de condôminos.

3. As deliberações são tomadas pela maioria simples dos votos dos condôminos presentes ou representados.

4. A cada fracção autónoma corresponde um voto.

5. Os condôminos que não possam estar presentes podem fazer-se representar por procurador, sendo suficiente como instrumento de representação uma carta com a assinatura reconhecida do representado dirigida à mesa da assembleia geral.

6. As deliberações da assembleia geral são registadas em acta e devem ser publicitadas na portaria e enviadas através de carta a todos os condôminos ausentes e ao IHM no prazo de quinze dias.

Artigo 9.º
(Impugnação das deliberações)

1. As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos em vigor são anuláveis a requerimento de qualquer condómino presente que as não tenha aprovado e desde que tenha feito declaração de voto sobre a matéria, ou do IHM, no caso em que não seja condómino.

2. No prazo de dez dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida à comissão administrativa, por um ou mais condóminos ou pelo IHM, a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de vinte dias, para revogação das deliberações anuláveis.

3. O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de trinta dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de sessenta dias sobre a data da deliberação.

4. Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.

CAPÍTULO III
Da administração

Artigo 10.º
(Funções de administração)

1. As funções de administração são exercidas pela comissão administrativa de condóminos ou por entidade especializada contratada para o efeito.

2. Sempre que a comissão administrativa contrate outra entidade para administrar o condomínio, deve notificar a entidade administradora em exercício sessenta dias antes da data da cessação de funções, designando dia, hora e local para a transferência de poderes, devendo o IHM ser informado da notificação.

3. A comissão administrativa tem os poderes definidos no presente diploma, competindo-lhe ainda dar execução às deliberações da assembleia e convocá-la extraordinariamente se requerida por um quinto dos condóminos.

4. A comissão administrativa representa os condóminos, quanto aos seus direitos e deveres, perante o IHM e a entidade administradora do condomínio.

Artigo 11.º
(Actos de gestão)

São actos de gestão da entidade administradora do condomínio:

- a) Proceder à cobrança da renda de cada condómino correspondente à respectiva fracção autónoma, devida pela concessão do terreno, e proceder ao seu depósito nos serviços próprios do Território;
- b) Cobrar as quantias correspondentes às cauções estabelecidas no presente diploma;
- c) Proceder à liquidação de facturas referentes aos consumos de água e energia eléctrica resultantes das áreas comuns e ao funcionamento dos elevadores;
- d) Cobrar de cada condómino a quota-parte das despesas referidas no artigo 22.º;
- e) Exercer o direito de reembolso sobre quaisquer importâncias pagas por conta dos condóminos e que se encontrem previstas no presente diploma;
- f) Proceder à publicitação, através de afixação na portaria, até final de Fevereiro de cada ano, do relatório e contas referentes à administração do ano anterior.

Artigo 12.º
(Deveres gerais de administração)

Constituem deveres gerais de administração, nomeadamente:

- a) Fazer cumprir as obrigações dos condóminos referidas no n.º 2 do artigo 16.º;
- b) Efectuar e manter os seguros contra o risco de incêndio das fracções autónomas cujos condóminos o não tenham feito ou renovado, ficando com o direito de reaver de cada condómino a parte do prémio que lhe couber;
- c) Efectuar e manter os seguros contra o risco de incêndio dos equipamentos colectivos dos edifícios;
- d) Proceder às obras de reparação das partes comuns do edifício;
- e) Executar nas fracções autónomas as obras que se mostrem indispensáveis à segurança e habitabilidade do edifício, sejam ou não imputáveis aos proprietários, se estes depois de devidamente notificados, se recusarem a efectuá-las;
- f) Manter em bom estado de funcionamento o equipamento de prevenção contra incêndio, os elevadores, bombas de água e demais equipamentos colectivos, celebrando com empresas da especialidade contratos de assistência técnica e manutenção;
- g) Cuidar da iluminação das áreas comuns do edifício, procedendo às reparações e substituições que se mostrem necessárias;
- h) Proceder à limpeza das áreas comuns de modo a mantê-las em bom estado de apresentação e desimpedidas de quaisquer objectos;

- i) Proceder ao serviço de recolha de lixo segundo um horário previamente estabelecido e efectuar o depósito nos contentores do edifício se este não tiver vazamento por condutas;
- j) Organizar e efectuar os serviços de portaria cuidando da segurança dos condóminos e respectivos bens;
- l) Impedir a utilização de elevadores em caso de incêndio;
- m) Comunicar à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes o conhecimento de alterações nas fracções que possam pôr em causa a estrutura do edifício ou a configuração estética da fachada;
- n) Proceder à publicitação junto dos condóminos, por afixação na portaria ou por outros meios que entender mais convenientes, das normas do presente diploma e das penalizações aplicáveis ao seu incumprimento;
- o) Participar ao IHM a existência de qualquer infracção ao presente diploma para efeitos de aplicação da respectiva multa.

Artigo 13.º
(Direito de inspecção)

1. A entidade administradora pode entrar em qualquer parte do edifício, com excepção das fracções autónomas dos condóminos, que carece de autorização dos próprios, para fins de inspecção.

2. A não autorização de entrada na habitação dos condóminos pode ser suprida através de autorização do Tribunal de Competência Genérica.

3. A inspecção tem por finalidade a verificação:

- a) Da necessidade de realização de obras de interesse comum;

b) Do cumprimento do presente diploma e de outros relativos ao funcionamento e segurança dos sistemas de água, gás, electricidade, esgotos e drenagem de águas pluviais.

4. Se da inspeção resultar a necessidade de realização de obras, devem as mesmas ser executadas com o acordo dos condóminos quanto à data de execução e período do dia de modo a causar o menor incómodo possível, tendo em atenção a urgência da sua execução.

5. Se o acordo referido no número anterior não for possível, compete ao IHM fixar a data para o início das obras, depois de ouvidas as partes.

Artigo 14.º
(Vinculação dos condóminos)

Os actos e as decisões da entidade administradora em execução do presente diploma vinculam os condóminos.

CAPÍTULO IV
Direitos e obrigações dos condóminos

Artigo 15.º
(Direitos dos condóminos)

Sem prejuízo dos direitos previstos na lei sobre o regime jurídico da propriedade horizontal, são direitos dos condóminos:

- a) Proceder a uma verificação cuidadosa das fracções no momento em que receberem as chaves, comunicando à entidade administradora a existência de qualquer anomalia detectada;
- b) Eleger em assembleia geral os membros para a comissão administrativa de condóminos;

- c) Apresentar à entidade administradora, directamente ou através da comissão administrativa, as reclamações que entendam por convenientes, desde que fundamentadas, sobre a prestação de serviços de administração;
- d) Apresentar as reclamações directamente ao IHM quando a comissão administrativa exercer a administração do condomínio;
- e) Promover, nos termos definidos no presente diploma, convocação de assembleias gerais extraordinárias;
- f) Apresentar a sua defesa, no prazo de dez dias, depois de notificados pelo IHM relativamente à participação de infracção ao presente diploma.

Artigo 16.º
(Obrigações dos condóminos)

1. São obrigações dos condóminos:

- a) Proceder ao pagamento da renda, correspondente à respectiva fracção autónoma, devida pela concessão do terreno;
- b) Proceder ao pagamento das despesas de condomínio na proporcionalidade do número de fracções de que sejam proprietários, nos termos do artigo 22.º;
- c) Pagar, no acto do recebimento da chave da fracção, uma caução de montante igual a duas prestações mensais da despesa do condomínio;
- d) Celebrar contrato de seguro contra o risco de incêndio, no prazo de um mês a contar do recebimento das chaves das respectivas fracções autónomas, pelo valor real de compra, devendo apresentar cópia do mesmo à administração do condomínio no prazo de quinze dias após a sua celebração e renovação, ou se não o fizerem, pagar à administração do condomínio o valor correspondente ao prémio do contrato de seguro que a mesma, em sua substituição, celebrou.

2. São ainda obrigações dos condóminos cumprir as determinações que forem emitidas pela entidade administradora, nomeadamente:

- a) Colocar o lixo devidamente acondicionado em sacos de plástico ou recipientes próprios indicados pela administração à porta das respectivas fracções autónomas e apenas durante o horário estabelecido para recolha, se não houver vazamento por condutas;
- b) Não lançar lixo pelas janelas nem vazá-lo nas zonas comuns e elevadores;
- c) Não depositar nem manter nas zonas comuns objectos de sua pertença;
- d) Não permitir a utilização de elevadores por menores de 10 anos, quando não acompanhados de um adulto;
- e) Não proceder à utilização de produtos que, pela sua natureza, criem situações de risco para a segurança ou higiene do condomínio;
- f) Não manter nas fracções autónomas animais domésticos que perturbem os condóminos;
- g) Não proceder à alteração das janelas e paredes exteriores;
- h) Não colocar grades de segurança e estendais que não obedeçam aos padrões definidos pelo IHM;
- i) Não proceder à montagem de aparelhos de ar condicionado e ventoinhas extractoras fora dos locais destinados para o efeito;
- j) Não proceder à afixação de anúncios ou cartazes publicitários nas portas e paredes das zonas exteriores e nos espaços comuns do edifício, excepto nas áreas destinadas a actividade comercial e sem prejuízo do previsto nas posturas municipais sobre a matéria;
- l) Não efectuar, nas respectivas fracções autónomas, obras que possam pôr em causa a estrutura do edifício ou o bom funcionamento dos sistemas de gás, água, esgotos e drenagem de águas pluviais.

CAPÍTULO V

Sanções

Artigo 17.º

(Multas aplicáveis à entidade administradora do condomínio)

1. Quem exercer a administração do condomínio está sujeito à aplicação das seguintes multas:

- a) Por não fazer cumprir o previsto nas alíneas d) a i) do n.º 2 do artigo 16.º a multa de 2 000,00 patacas;
- b) Por não fazer cumprir o previsto nas alíneas l) e m) do artigo 12.º e nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 16.º a multa de 5 000,00 patacas.

2. Pela violação das obrigações funcionais previstas no artigo 12.º a multa de 5 000,00 patacas.

3. Se ocorrerem dois ou mais factos constitutivos de aplicação de multas no prazo de seis meses, as mesmas são agravadas para o dobro.

Artigo 18.º

(Sanções aplicáveis aos condóminos)

1. Os condóminos estão sujeitos à aplicação das seguintes multas:

- a) Pelo incumprimento do disposto nas alíneas a), b), e), g), h) e l) do n.º 2 do artigo 16.º a multa de 1 000,00 patacas;
- b) Pelo incumprimento de outras disposições do presente diploma a multa de 500,00 patacas.

2. Se o incumprimento respeitar a obrigações pecuniárias, o montante da multa é igual ao valor da importância em dívida.

3. Pela violação continuada das obrigações de não fazer a multa é diária até cessar a conduta violadora ou for reposta a situação a que estavam obrigados em não fazer.

4. Sem prejuízo das multas devidas, os infractores são responsáveis pela reparação dos danos causados aos outros condóminos.

Artigo 19.º
(Processo de aplicação e pagamento das multas)

1. Recebida a participação ou verificada qualquer infracção ao presente diploma, o IHM notificará o infractor para apresentar a sua defesa, no prazo de dez dias, sobre os factos constantes da participação.

2. Se a defesa apresentada contraditar a essencialidade dos factos, o IHM procederá a averiguações no sentido de apurar a verdade material.

3. A aplicação das multas é da competência do presidente do IHM e as decisões que as aplicam são susceptíveis de impugnação judicial por parte dos infractores ou da pessoa contra as quais se dirigem.

4. É competente para conhecer e decidir do recurso referido no número anterior o Tribunal de Competência Genérica de Macau.

5. às multas não pagas, no prazo de dez dias a contar da data para o seu pagamento, aplica-se o regime do processo civil de execução por custas e multas, servindo de título executivo a certidão do despacho que as aplicar.

Artigo 20.º
(Incumprimento reiterado)

Se o incumprimento das obrigações legais da administração for reiterado, o IHM poderá promover a reunião da assembleia de condóminos, tendo em vista a substituição da entidade administradora do condomínio.

CAPÍTULO VI

Administração financeira

Artigo 21.º

(Orçamento anual)

1. A entidade administradora do condomínio é obrigada a apresentar, ao IHM e à comissão administrativa dos condóminos, o orçamento de administração para o ano civil seguinte, até 30 de Outubro.

2. Do orçamento deve constar a especificação das receitas e despesas previstas, incluindo-se nesta última rubrica o encargo com o pagamento da prestação de serviços de administração acordado entre a entidade administradora e a comissão administrativa e aprovado pela assembleia geral dos condóminos.

Artigo 22.º

(Encargos dos condóminos)

1. As despesas de condomínio a suportar proporcionalmente por cada condómino englobam:

- a) Despesas certas e fixas quanto ao valor relativas à prestação de serviço de limpeza e vigilância, manutenção de equipamentos colectivos, como elevadores, bombas de água, antenas, intercomunicadores, prevenção contra incêndio, seguro de incêndio dos equipamentos colectivos e áreas comuns do edifício e a quota-parte do valor fixado para o pagamento dos serviços da empresa de administração;
- b) Despesas certas mas variáveis quanto ao valor relativas aos consumos de energia eléctrica e água das áreas comuns;
- c) Despesas imprevistas emergentes do pagamento do custo de obras de reparação efectuadas nas partes comuns e nos equipamentos colectivos, cujo risco de actividade não esteja coberto pelos contratos de assistência e manutenção.

2. A prestação mensal, de montante fixo a acordar na assembleia geral de condóminos, destina-se a pagar as despesas referidas nas alíneas a) e b) do número anterior e são pagas, contra factura, até ao dia 10 de cada mês.

3. As despesas referidas na alínea c) do n.º 1 têm natureza extraordinária e devem ser liquidadas até trinta dias após o recebimento da notificação para pagamento.

Artigo 23.º **(Fundo de reserva)**

1. É criado um fundo de reserva para suportar despesas imprevistas de montante elevado, nomeadamente com a reparação das partes comuns e dos equipamentos colectivos do edifício.

2. Integra o fundo de reserva:

- a) O produto das multas aplicadas aos condóminos e à entidade administradora dos condóminos nos termos do presente diploma;
- b) As importâncias pagas pelos condóminos a título de caução, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 16.º;
- c) O saldo do exercício anual apurado.

3. Cabe à assembleia geral ordinária de condóminos definir a parte do fundo de reserva a afectar ao pagamento das despesas referidas na alínea c) do n.º 1 do artigo 22.º

Artigo 24.º **(Actualização de encargos)**

Cabe à assembleia geral ordinária de condóminos aprovar a actualização anual da prestação mensal, tendo em conta o orçamento proposto e o saldo do exercício estimado.

CAPÍTULO VII
Disposições finais e transitórias

Artigo 25.º
(Contratos de concessão anteriores)

1. O disposto no presente diploma não faz cessar os direitos e obrigações relativos à administração do condomínio constantes dos contratos de concessão de terrenos para a construção de habitação celebrados antes da entrada em vigor deste diploma.

2. Há lugar a intervenção do IHM ou da comissão administrativa para convocar a assembleia geral dos condóminos quando se verificarem situações de incumprimento das prestações de serviço previstas nos contratos de concessão.

Artigo 26.º
(Direito subsidiário)

A tudo o que não esteja previsto no presente diploma é aplicável subsidiariamente o Código Civil.

Artigo 27.º
(Revogação)

É revogada a Portaria n.º 245/85/M, de 25 de Novembro.

Aprovado em 3 de Agosto de 1995.

Publique-se.

O Governador, Vasco Rocha Vieira.

Lei n.º 12/2017 da RAEM

« Lei da actividade comercial de administração
de condomínios »

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU
Lei n.º 12/2017

Lei da actividade comercial de administração de condomínios

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

A presente lei estabelece as normas de acesso e de exercício da actividade comercial de administração de condomínios na Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM.

Artigo 2.º
Definições

Para efeitos do disposto na presente lei e no diploma complementar, entende-se por:

- 1) «Actividade comercial de administração de condomínios», a actividade de gestão das partes comuns dos condomínios, prestada por um empresário de administração de condomínios, com fins lucrativos e a título oneroso;
- 2) «Empresário de administração de condomínios», o empresário comercial, pessoa singular, ou sociedade comercial, que exerce a actividade definida na alínea anterior e possuidor de licença válida para o efeito;
- 3) «Director técnico», a pessoa singular responsável pela orientação técnica da actividade comercial de administração de condomínios, possuidora dos requisitos para o exercício de funções previstos na presente lei.

CAPÍTULO II

Licença de actividade comercial de administração de condomínios

SECÇÃO I

Concessão, suspensão e cancelamento da licença

Artigo 3.º

Licença

1. O exercício da actividade comercial de administração de condomínios carece da concessão de licença pelo Instituto de Habitação, doravante designado por IH.

2. A licença de actividade comercial de administração de condomínios é válida pelo prazo de três anos, renovável por iguais períodos.

3. A licença de actividade comercial de administração de condomínios é intransmissível.

4. A alienação ou a locação da empresa comercial para o exercício da actividade comercial de administração de condomínios depende da titularidade de licença válida pelo empresário que pretenda continuar a exercê-la.

Artigo 4.º

Requisitos para a concessão e renovação da licença

1. Tratando-se de empresário comercial, pessoa singular, a concessão e a renovação da licença de actividade comercial de administração de condomínios dependem do preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- 1) Ter, pelo menos, um director técnico, que preencha os requisitos para o exercício de funções previstos na presente lei;
- 2) Possuir idoneidade;
- 3) Não ter sido declarado insolvente;
- 4) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos;

5) Ter prestado a caução exigida nos termos da presente lei.

2. Tratando-se da sociedade comercial, a concessão e a renovação da licença de actividade comercial de administração de condomínios dependem do preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- 1) Ter a sua sede na RAEM;
- 2) O objecto social abranger o exercício da actividade comercial de administração de condomínios;
- 3) Possuir capital social não inferior ao montante fixado na presente lei;
- 4) Ter, pelo menos, um director técnico que preencha os requisitos para o exercício de funções previstos na presente lei;
- 5) A sociedade comercial e os seus administradores, directores ou gerentes possuírem idoneidade;
- 6) Não ter sido declarada falida;
- 7) Os titulares dos seus órgãos sociais não terem sido declarados insolventes ou os seus administradores, directores ou gerentes não terem tido responsabilidade nos actos que conduziram à declaração da falência;
- 8) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos;
- 9) Ter prestado a caução exigida nos termos da presente lei.

3. Durante o prazo de validade da licença, o empresário comercial, pessoa singular, ou sociedade comercial, é obrigado a manter os requisitos para a concessão e renovação da licença previstos nos n.ºs 1 ou 2.

4. Para efeitos da alínea 3) do n.º 1 e das alíneas 6) e 7) do n.º 2, a declaração de falência ou insolvência não é tida em consideração, se o interessado tiver sido reabilitado.

Artigo 5.º **Idoneidade**

1. Para efeitos da alínea 2) do n.º 1 e da alínea 5) do n.º 2 do artigo anterior, considera-se verificada a idoneidade, quando relativamente ao interessado não ocorra qualquer uma das seguintes situações:

- 1) Ter sido legalmente proibido do exercício de actividade comercial;
- 2) Ter sido inibido do exercício de actividade comercial, por declaração em processo de falência ou insolvência, enquanto não for levantada a inibição e decretada a reabilitação;
- 3) Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, em pena de prisão superior a três anos, excepto nos casos de reabilitação nos termos da lei;
- 4) Ter sido sancionado ou ter sido administrador, director ou gerente do empresário de administração de condomínios sancionado com multa pela violação da obrigação prevista na alínea 8) do n.º 1 do artigo 19.º;
- 5) Ter sido sancionado ou ter sido administrador, director ou gerente do empresário de administração de condomínios sancionado com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos do artigo 27.º, encontrando-se no período de interdição.

2. Para efeitos da alínea 4) do número anterior, não é tida em consideração a infracção administrativa, caso sejam integralmente cumpridas as obrigações decorrentes da aplicação da última sanção e o período de tempo que medeia entre o cumprimento das obrigações e a apresentação do pedido seja superior a dois anos.

Artigo 6.º **Capital social**

Para efeitos do disposto na alínea 3) do n.º 2 do artigo 4.º, o valor do capital social não pode ser inferior a 250 000 patacas.

Artigo 7.º **Suspensão da licença**

1. A licença de actividade comercial de administração de condomínios é suspensa nas seguintes situações:

- 1) A pedido do titular da licença;
- 2) Quando o titular da licença deixe de preencher qualquer dos requisitos para a concessão e renovação da licença previstos nas alíneas 1), 4) ou 5) do n.º 1 ou nas alíneas 1) a 4), 8) ou 9) do n.º 2 do artigo 4.º, não procedendo à sanação no prazo previsto no n.º 3;
- 3) Quando for aplicada ao titular da licença a sanção acessória de interdição do exercício da totalidade da actividade comercial de administração de condomínios prevista no artigo 27.º, pelo período de um a nove meses;
- 4) Quando for aplicada ao titular da licença a medida cautelar de suspensão preventiva da totalidade da actividade, nos termos da alínea 1) do n.º 1 do artigo 28.º

2. O prazo de suspensão da licença a pedido do titular, nos termos do disposto na alínea 1) do número anterior, não pode ser superior a 12 meses, consecutivos ou interpolados, durante o prazo de validade da licença.

3. Nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1, o titular da licença é notificado dos respectivos motivos e da forma e prazo, não superior a um mês, para sanar o incumprimento; caso a licença seja suspensa por motivo do não preenchimento do requisito de ter pelo menos um director técnico que preencha os requisitos para o exercício de funções previstos na presente lei, o prazo para sanar o incumprimento não pode ser superior a dois meses.

Artigo 8.º **Levantamento da suspensão**

A suspensão da licença de actividade comercial de administração de condomínios é levantada a pedido do seu titular:

- 1) No caso previsto na alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior, quando o titular da licença pretenda retomar o exercício da actividade, decorrido o prazo de suspensão;
- 2) No caso previsto na alínea 2) do n.º 1 do artigo anterior, quando tenham sido sanadas as irregularidades que conduziram à suspensão;
- 3) Nos casos previstos na alínea 3) ou 4) do n.º 1 do artigo anterior, decorrido o período de interdição.

Artigo 9.º **Cancelamento da licença**

A licença de actividade comercial de administração de condomínios é cancelada nas seguintes situações:

- 1) A pedido do titular da licença;
- 2) Quando o titular da licença deixe de preencher qualquer dos requisitos para a concessão e renovação da licença previstos na alínea 2) ou 3) do n.º 1 ou nas alíneas 5) a 7) do n.º 2 do artigo 4.º;
- 3) Quando tenha decorrido o prazo de suspensão da licença, sem que esta tenha sido levantada;
- 4) Quando ocorra a morte ou extinção do titular da licença;
- 5) Quando a licença tenha sido obtida através da prestação de falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos;
- 6) Quando tenha sido aplicada ao titular da licença, a sanção acessória de interdição do exercício da totalidade da actividade comercial de administração de condomínios prevista no artigo 27.º, pelo período de 10 meses a um ano.

Artigo 10.º

Efeitos da suspensão e cancelamento da licença

1. Caso seja suspensa a licença de actividade comercial de administração de condomínios, não é permitido ao seu titular o exercício dessa actividade durante o período de suspensão.

2. Caso seja cancelada a licença de actividade comercial de administração de condomínios, o seu titular é obrigado a cessar imediatamente o exercício dessa actividade.

3. Em situações especiais, o IH, pode adiar a execução das decisões da suspensão ou do cancelamento da licença referidas, por um período máximo de seis meses, a fim de assegurar a continuidade e transição dos serviços da administração de condomínios.

SECÇÃO II

Requisitos para o exercício de funções de director técnico

Artigo 11.º

Requisitos para o exercício de funções

1. O director técnico deve preencher cumulativamente os seguintes requisitos para o exercício de funções:

- 1) Possuir capacidade de exercício de direitos;
- 2) Possuir como habilitação mínima o ensino secundário complementar ;
- 3) Ter concluído com aproveitamento o Curso de formação de técnicos profissionais para administração de propriedades, realizado pela Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais, doravante designada por DSAL;
- 4) Possuir idoneidade;
- 5) Não ter sido declarado insolvente.

2. Durante o exercício das respectivas funções, o director técnico é obrigado a manter os requisitos previstos no número anterior.

3. Para efeitos da alínea 3) do n.º 1, quem possua diploma de curso superior, habilitações académicas com o grau de licenciatura ou superior, do qual conste alguma disciplina com aproveitamento, cujo conteúdo tenha a mesma natureza da disciplina ministrada no Curso de formação de técnicos profissionais para administração de propriedades realizado pela DSAL, a frequência deste curso de formação ou da disciplina pode ser dispensada pela instituição efectivamente responsável pelo ensino.

4. Para efeitos da alínea 4) do n.º 1, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 5.º

5. Para efeitos da alínea 5) do n.º 1, a declaração de insolvência não é tida em consideração, desde que o interessado tenha sido reabilitado nos termos da lei.

Artigo 12.º

Desempenho das funções

1. Com excepção da situação em que o empresário de administração de condomínios nomeie os seus administradores, directores ou gerentes para o desempenho das funções de director técnico, o contrato de trabalho entre o empresário e o director técnico deve ser celebrado por forma escrita.

2. Os administradores, directores ou gerentes do empresário de administração de condomínios podem desempenhar as funções de director técnico, desde que preencham os requisitos para o exercício de funções previstos na presente lei.

Artigo 13.º

Cartão de identificação

1. O empresário de administração de condomínios deve emitir um cartão de identificação ao director técnico que lhe está subordinado.

2. Para efeitos da concessão de cartão de identificação, o empresário de administração de condomínios deve proceder à verificação do preenchimento dos requisitos para o exercício de funções do director técnico.

3. Do cartão de identificação referido no n.º 1 devem constar o nome do director técnico, o nome e o número da licença do empresário de administração de condomínios a que está subordinado e uma fotografia do titular do cartão.

CAPÍTULO III

Regime da caução

Artigo 14.º

Prestação e perda da caução

1. O empresário de administração de condomínios é obrigado a prestar uma caução, nos termos da presente lei e do diploma complementar.

2. O cancelamento da licença do empresário de administração de condomínios devido às situações previstas nas alíneas 5) e 6) do artigo 9.º, implica a perda integral da caução prestada.

Artigo 15.º

Valor da caução

O valor da caução é fixado de acordo com o número das fracções administradas pelo empresário de administração de condomínios, 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

Forma de prestação da caução

1. A caução é prestada por depósito em numerário, por garantia bancária ou por seguro-caução.

2. A caução prestada por depósito em numerário é efectuada num dos bancos agentes do Tesouro da RAEM, devendo ser especificado o fim a que se destina.

3. O empresário de administração de condomínios que preste caução por garantia bancária, deve apresentar o documento emitido por uma instituição de crédito legalmente autorizada a exercer actividade na RAEM assegurando, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento das importâncias exigidas pelo IH em virtude da perda da caução por parte do empresário, nos termos do n.º 2 do artigo 14.º

4. O empresário de administração de condomínios que preste caução por seguro-caução, deve apresentar a apólice emitida por uma entidade legalmente autorizada a realizar esse seguro na RAEM assegurando, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento das importâncias exigidas pelo IH em virtude da perda da caução por parte do empresário, nos termos do n.º 2 do artigo 14.º

5. As garantias bancárias e os seguros-caução prestados não podem ser sujeitos a condição ou termo resolutivo.

6. Todas as despesas que resultem da caução são por conta do empresário de administração de condomínios.

Artigo 17.º

Documento comprovativo de caução

1. O empresário de administração de condomínios deve apresentar no IH, o documento comprovativo de caução válida.

2. A caução é válida até três meses após a suspensão ou a cessação da actividade comercial de administração de condomínios.

3. Quando não tenham sido detectadas, no prazo referido no número anterior, situações de cancelamento da licença do empresário de administração de condomínios, nos termos do n.º 2 do artigo 14.º, o IH deve proceder officiosamente à libertação da caução.

CAPÍTULO IV

Exercício da actividade comercial de administração de condomínios

Artigo 18.º Princípio geral

O empresário de administração de condomínios deve cumprir todas as normas legais e diplomas complementares aplicáveis à actividade comercial de administração de condomínios.

Artigo 19.º Obrigações no exercício da actividade

1. Para além das obrigações previstas na presente lei e no diploma complementar, o empresário de administração de condomínios é obrigado a:

- 1) Convocar a primeira reunião da assembleia geral do condomínio, nos termos da lei;
- 2) Actualizar o arquivo da actividade comercial de administração de condomínios, mantendo-o por um período mínimo de cinco anos;
- 3) Proceder à liquidação de facturas referentes aos consumos de água e energia eléctrica das partes comuns do condomínio, contratar e manter actualizados os seguros contra o risco de incêndio, em conformidade com o acordado no contrato;
- 4) Celebrar, com empresas da especialidade, contratos de assistência técnica e de manutenção dos equipamentos de prevenção contra incêndios e dos elevadores, em conformidade com o acordado no contrato;
- 5) Preparar e prestar contas e elaborar o orçamento anual de receitas e despesas, para a assembleia geral do condomínio ou administração, em conformidade com o acordado no contrato, assim como apresentar um relatório descritivo dos trabalhos que se propõe realizar, fundamentando a necessidade do pagamento das despesas orçamentadas e da cobrança de receitas orçamentadas, e o plano de execução do orçamento;

- 6) Elaborar, na falta do acordo referido na alínea anterior, o orçamento de receitas e despesas do respectivo ano, para cada condomínio que administra, relativo à sua actividade comercial e âmbito de administração, assim como apresentar o relatório e contas de administração do ano anterior e afixá-los no átrio da entrada dos condomínios;
- 7) Na situação de cessação do contrato:
 - (1) Comunicar com antecedência, por forma escrita, à outra parte e ao IH, a data da denúncia unilateral do contrato ou da caducidade por não renovação, e afixar aviso no átrio da entrada do condomínio ;
 - (2) Prestar os serviços de administração acordados, durante um período máximo de seis meses, a contar da data da comunicação acima referida, ou até que se proceda à sua substituição no respectivo período, excepto nas situações referidas nos artigos 7.º e 9.º;
- 8) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior e no artigo seguinte, em caso de cessação do contrato de administração de condomínio ou de cessação dos serviços de administração, de cessação da actividade comercial de administração de condomínios, de suspensão ou cancelamento da licença de actividade comercial de administração de condomínios, retirar-se do condomínio que administra e entregar, no prazo de 30 dias, a contar da data de cessação, à assembleia geral de condomínio ou à administração ou aos seus representantes, os serviços de administração e a documentação relativa ao condomínio que esteja confiada à sua guarda, designadamente, a declaração das dívidas dos condóminos ou de terceiros ao condomínio reportada à data da cessação da actividade.

2. O empresário de administração de condomínios assegura o cumprimento das obrigações referidas na alínea 1) e nas alíneas 3) a 8) do número anterior e no artigo seguinte, sob a orientação e parecer do director técnico.

Artigo 20.º

Obrigações decorrentes da cessação das relações de administração de condomínios

Nas relações de administração de condomínios não abrangidas na alínea 7) do n.º 1 do artigo anterior, o prestador de serviços está obrigado a:

- 1) Comunicar com antecedência a intenção de cessação da prestação de serviços de administração, aos condóminos, por afixação de aviso no átrio da entrada do condomínio, e ao IH, por escrito;
- 2) Continuar a prestar os serviços de administração, durante um período mínimo de seis meses, a contar da data da comunicação acima referida, ou até que se proceda à sua substituição no respectivo período, excepto nas situações referidas nos artigos 7.º e 9.º

Artigo 21.º

Obrigações para com o IH

1. O empresário de administração de condomínios é obrigado a comunicar ao IH, no prazo de 30 dias:

- 1) Os processos de falência ou insolvência de que seja objecto, a contar da data do conhecimento;
- 2) A cessação da sua actividade, a contar da data da cessação;
- 3) A alteração dos requisitos para a concessão ou renovação da licença, previstos nos n.ºs 1 ou 2 do artigo 4.º, a contar da data da sua ocorrência;
- 4) A alteração da firma e da sede e da nomeação ou cessação de funções de qualquer dos seus administradores, directores ou gerentes, a contar da data da ocorrência do respectivo facto;
- 5) A alteração dos requisitos para o exercício de funções do director técnico, para efeitos da concessão da licença, a contar da data do conhecimento.

2. O empresário de administração de condomínios é obrigado, perante o IH, a:

- 1) Enviar cópia das sentenças ou das decisões que ponham termo a processos, em que tenha sido parte, relacionados com o incumprimento da presente lei ou do diploma complementar e com os requisitos para o exercício da actividade, no prazo de 30 dias, a contar da data do respectivo trânsito em julgado;
- 2) Prestar, quando solicitado e no prazo fixado, toda a informação relacionada com o cumprimento das obrigações previstas na presente lei e no diploma complementar.

3. O empresário de administração de condomínios é obrigado a prestar a colaboração necessária ao IH, no exercício da respectiva competência de fiscalização, permitindo o acesso às instalações relacionadas com a sua actividade e às partes comuns dos condomínios onde exerce a sua actividade, bem como disponibilizando toda a documentação e informação importante relacionada com o condomínio, nomeadamente utilização das instalações comuns, segurança pública, saúde pública e operações financeiras.

CAPÍTULO V

Fiscalização e regime sancionatório

Artigo 22.º

Poderes de autoridade pública

1. O pessoal do IH, no exercício de funções de fiscalização, goza de poderes de autoridade pública, podendo solicitar, nos termos da lei, às autoridades policiais e administrativas a colaboração que se mostre necessária, designadamente nos casos de oposição ou resistência ao exercício das suas funções.

2. O pessoal referido no número anterior é portador de um cartão de identificação, cujo modelo é aprovado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial.

Artigo 23.º **Competência**

Compete ao presidente do IH a aplicação das sanções pelas infracções administrativas.

Artigo 24.º **Exercício da actividade sem licença válida**

1. Quem exercer a actividade comercial de administração de condomínios sem ser titular de licença válida, é sancionado com multa de 50 000 a 500 000 patacas.

2. Quem exercer a actividade comercial de administração de condomínios após a suspensão ou cancelamento da licença, é sancionado com multa de 50 000 a 400 000 patacas.

Artigo 25.º **Não preenchimento de requisitos para o exercício de funções**

O empresário de administração de condomínios que mantém no exercício de funções de director técnico, pessoa que não reúna os requisitos para o exercício de funções, é sancionado com multa de 2 000 a 20 000 patacas por cada pessoa.

Artigo 26.º **Outras infracções**

1. Quem violar o disposto nas alíneas 1) e 8) do n.º 1 do artigo 19.º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 21.º, é sancionado com multa de 15 000 a 150 000 patacas.

2. Quem violar o disposto nas alíneas 2) e 7) do n.º 1 do artigo 19.º e no artigo 20.º, é sancionado com multa de 10 000 a 100 000 patacas.

3. Quem violar o disposto no n.º 2 do artigo 11.º, no n.º 1 do artigo 12.º, no artigo 13.º, nas alíneas 3) a 6) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 19.º, é sancionado com multa de 5 000 a 100 000 patacas.

Artigo 27.º
Sanção acessória

Para além da aplicação de multas, atendendo à gravidade da infracção administrativa e ao grau de culpa do seu autor, pode ser aplicada a interdição do exercício da totalidade ou de parte da actividade comercial de administração de condomínios aos empresários de administração de condomínios, pelo período de um mês a um ano.

Artigo 28.º
Medidas cautelares

1. Havendo indícios de risco de prática de actos ou tendo sido praticados actos que constituem perigo para a segurança do condomínio, a segurança pública, a saúde pública e as operações financeiras do condomínio, após ponderação da gravidade da infracção e do grau de culpa do seu autor, podem ser aplicadas a este as seguintes medidas cautelares:

- 1) Suspensão preventiva da totalidade ou de parte da actividade comercial da administração de condomínios;
- 2) Suspensão da apreciação do pedido de concessão de licença formulado junto do IH.

2. As medidas cautelares aplicadas nos termos do número anterior vigoram, consoante os casos:

- 1) Até ao seu levantamento por decisão do IH ou por decisão judicial;
- 2) Até ao início da aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade ao empresário de administração de condomínios.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as medidas cautelares referidas no n.º 1 têm a duração máxima de um ano, a contar da data da tomada de decisão que as imponha.

Artigo 29.º
Crime de desobediência

Constituem crimes de desobediência simples:

- 1) O incumprimento das obrigações previstas no n.º 3 do artigo 21.º;
- 2) O incumprimento das sanções acessórias aplicadas nos termos do artigo 27.º ;
- 3) O incumprimento das medidas cautelares aplicadas nos termos da alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 30.º
Responsabilidade das pessoas colectivas

1. As pessoas colectivas, mesmo que irregularmente constituídas, e as associações sem personalidade jurídica respondem pela prática das infracções administrativas previstas na presente lei quando cometidas pelos seus órgãos ou representantes em seu nome e no interesse colectivo.

2. A responsabilidade referida no número anterior é excluída quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de quem de direito.

3. A responsabilidade das entidades referidas no n.º 1 não exclui a responsabilidade individual dos respectivos agentes.

Artigo 31.º
Responsabilidade solidária

Os titulares dos órgãos de administração, bem como aqueles que exerçam de facto funções de administração das pessoas colectivas, ainda que irregularmente constituídas, e das associações sem personalidade jurídica respondem solidariamente pelo pagamento das multas e das custas em que aquelas forem sancionadas ainda que, à data da aplicação da sanção, hajam sido dissolvidas ou entrado em liquidação, excepto quando comprovem ter-se oposto à prática da infracção administrativa.

Artigo 32.º **Reincidência**

1. Considera-se reincidência a prática de infracção administrativa da mesma natureza no prazo de dois anos após a decisão administrativa sancionatória se ter tornado inimpugnável.

2. Em caso de reincidência, o valor mínimo da multa é elevado de um quarto e o valor máximo permanece inalterado.

Artigo 33.º **Cumprimento da obrigação omitida**

Caso a infracção administrativa resulte da omissão de obrigações e estas obrigações ainda sejam susceptíveis de serem cumpridas, a aplicação das sanções e o pagamento das multas não dispensam o infractor do cumprimento dessas obrigações.

Artigo 34.º **Procedimento**

1. Verificada a prática de uma infracção administrativa, o IH procede à instrução do processo e deduz acusação, a qual é notificada ao infractor.

2. Na notificação da acusação é fixado um prazo de 15 dias para que o infractor apresente a sua defesa.

3. As multas são pagas no prazo de 15 dias, contados da data da notificação da decisão sancionatória.

4. A caução perdida e o produto das multas constituem receitas do IH.

Artigo 35.º **Dever de participação**

1. Todos os serviços ou organismos públicos devem participar ao IH quaisquer infracções administrativas previstas na presente lei.

2. Os trabalhadores dos serviços ou organismos públicos têm o dever de participar ao IH quaisquer infracções administrativas previstas na presente lei, de que tomem conhecimento no exercício das suas funções ou por causa delas.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 36.º

Sistema electrónico

Os procedimentos relativos à licença de actividade comercial de administração de condomínios, nomeadamente pedido, concessão, renovação, suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento, bem como às comunicações obrigatórias ao IH e respectivas respostas, podem ser efectuados através do sistema electrónico.

Artigo 37.º

Formas de notificação

1. Sem prejuízo das disposições especiais previstas nos números seguintes, todas as notificações são efectuadas nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

2. As notificações podem ser feitas por carta registada sem aviso de recepção e presumem-se realizadas no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte nos casos em que o referido terceiro dia não seja dia útil, caso sejam efectuadas para:

- 1) A última sede constante do arquivo do IH, se o notificando for empresário de administração de condomínios;
- 2) O endereço de contacto ou a morada indicados pelo próprio notificando no procedimento de infracção administrativa previsto na presente lei.

3. A presunção referida no número anterior só pode ser ilidida pelo notificando quando a recepção da notificação ocorra em data posterior à presumida, por razões comprovadamente imputáveis aos serviços postais.

Artigo 38.º

Dados pessoais

1. A recolha, conservação, tratamento e transferência de dados pessoais ao abrigo da presente lei deve respeitar o disposto na Lei n.º 8/2005 (Lei da Protecção de Dados Pessoais).

2. Para verificação do preenchimento dos requisitos para a concessão da licença, o IH pode solicitar a quaisquer serviços ou organismos públicos a disponibilização de documentos ou informações que julgue necessários à análise do pedido e, nos termos da Lei n.º 8/2005, confirmar os dados pessoais que julgue necessários, através de qualquer forma, incluindo a interconexão de dados.

3. O pessoal do IH está obrigado a guardar sigilo profissional, mesmo após o termo do seu vínculo laboral, relativamente aos dados pessoais cujo conhecimento advenha do exercício das suas funções nos termos da presente lei, não os podendo revelar ou utilizar para outro fim que não seja o cumprimento das funções de fiscalização previstas na presente lei.

Artigo 39.º

Registo e publicação

1. O IH deve elaborar um processo para cada empresário comercial, pessoa singular que exerça actividade comercial de administração de condomínios, registando os seguintes factos:

- 1) Nome, firma e sede;
- 2) Tipo e número do documento de identificação;
- 3) Elementos do cartão de identificação do director técnico;
- 4) Número do registo comercial, se houver;
- 5) Número da licença de que é titular e prazo de validade;
- 6) Valor e número de identificação da caução;
- 7) Indeferimento dos pedidos de concessão e de renovação da licença.

2. O IH deve elaborar um processo para cada sociedade comercial que exerça actividade comercial de administração de condomínios, registando os seguintes factos:

- 1) Firma e sede;
- 2) Elementos de identificação dos administradores, directores ou gerentes da sociedade;
- 3) Elementos do cartão de identificação do director técnico;
- 4) Número do registo comercial;
- 5) Número da licença de que é titular e prazo de validade;
- 6) Montante do capital social;
- 7) Valor e número de identificação da caução;
- 8) Indeferimento dos pedidos de concessão e de renovação da licença.

3. Para efeitos da concessão de licença de actividade, o IH deve elaborar um processo para cada director técnico, registando os seguintes factos:

- 1) Nome e domicílio;
- 2) Tipo e número do documento de identificação;
- 3) Designação do curso de formação de técnicos profissionais para administração de propriedades, concluído com aproveitamento;
- 4) Elementos de identificação do empresário de administração de condomínios a que o director técnico se encontra vinculado;
- 5) Elementos do cartão de identificação.

4. O IH deve registar os seguintes factos nos processos referidos nos números anteriores:

- 1) Factos que devem ser comunicados ao IH, nos termos da presente lei e do diploma complementar;

- 2) Suspensão da licença;
- 3) Levantamento da suspensão da licença;
- 4) Cancelamento da licença;
- 5) Medidas cautelares, infracções administrativas e sanções aplicadas nos termos da presente lei.

5. O IH deve publicar e actualizar anualmente, através de meios informáticos, a lista dos empresários titulares de licença de actividade comercial de administração de condomínios, contendo, designadamente, a firma dos empresários, o nome dos directores técnicos, o número e prazo de validade da licença.

Artigo 40.º

Licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios

1. Aos empresários comerciais, pessoa singular que, à data da publicação da presente lei, exerçam actividade na qualidade similar à actividade comercial de administração de condomínios, pode ser concedida uma licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios de empresário comercial, pessoa singular, desde que preencham os requisitos previstos nas alíneas 2) a 4) do n.º 1 do artigo 4.º

2. Às sociedades comerciais que, à data da publicação da presente lei, exerçam actividade na qualidade similar à actividade comercial de administração de condomínios, pode ser concedida uma licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios de sociedade comercial, desde que preencham os requisitos previstos nas alíneas 1), 2) e 5) a 8) do n.º 2 do artigo 4.º

3. As licenças provisórias de actividade comercial de administração de condomínios são válidas pelo prazo de três anos, a contar da data da entrada em vigor da presente lei, e caducam, quando:

- 1) Se verifique o termo do prazo de validade;
- 2) Tenha sido concedida ao titular da licença provisória a licença referida no artigo 3.º

4. Os titulares das licenças provisórias só podem continuar a exercer a actividade comercial de administração de condomínios quando preencham os requisitos previstos na presente lei e lhes seja concedida a licença referida no artigo 3.º, até ao termo do prazo de validade referido no número anterior.

5. É aplicável ao regime de licença provisória, com as devidas adaptações, o regime de licença estabelecido na presente lei e no diploma complementar.

Artigo 41.º

Dispensa do requisito para o exercício de funções de director técnico

Aqueles que, nos três anos anteriores e até três anos posteriores à data da entrada em vigor da presente lei, tenham completado, cumulativamente, três anos de prática no exercício de funções similares à de director técnico e tenham concluído, com aproveitamento, o Curso de formação de técnicos profissionais para administração de propriedades, realizado pela DSAL, podem apresentar o pedido de dispensa do requisito para o exercício de funções previsto na alínea 2) do n.º 1 do artigo 11.º, no prazo de três anos a contar da data da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 42.º

Convocação da assembleia geral de condomínio

O titular da licença de actividade comercial de administração de condomínios que ainda não tenha convocado, nos termos da lei, a primeira reunião da assembleia geral dos condomínios que administra, deve, de acordo com as disposições legais, proceder à convocação da assembleia no prazo de três anos a contar da data da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 43.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não se encontre especialmente previsto na presente lei, aplica-se, subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o disposto no Código Civil, no Código Comercial, no Código do Procedimento Administrativo, no Código Penal e no Decreto-Lei n.º 52/99/M, de 4 de Outubro (Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento).

Artigo 44.º
Diploma complementar

1. O diploma complementar necessário à execução da presente lei é aprovado por regulamento administrativo.

2. O regulamento administrativo previsto no número anterior prevê, designadamente, as seguintes matérias:

- 1) Procedimento administrativo para o pedido, concessão, renovação, suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento da licença de actividade comercial de administração de condomínios e sistema electrónico, previstos na presente lei;
- 2) Regras complementares para o exercício da actividade comercial de administração de condomínios;
- 3) Fiscalização do cumprimento da presente lei e do diploma complementar.

Artigo 45.º
Entrada em vigor

1. A presente lei entra em vigor um ano após a data da sua publicação, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2. O IH inicia o processo administrativo de concessão da licença no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

Aprovada em 7 de Agosto de 2017.

O Presidente da Assembleia Legislativa, Ho Iat Seng.

Assinada em 10 de Agosto de 2017.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, Chui Sai On.

Regulamento Administrativo n.º 1/2018 da RAEM

« Regulamentação da Lei da actividade
comercial de administração de condomínios »

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU
Regulamento Administrativo n.º 1/2018

Regulamentação da Lei da actividade comercial de administração de condomínios

O Chefe do Executivo, depois de ouvido o Conselho Executivo, decreta, nos termos da alínea 5) do artigo 50.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e do artigo 44.º da Lei n.º 12/2017 (Lei da actividade comercial de administração de condomínios), para valer como regulamento administrativo complementar, o seguinte:

CAPÍTULO I
Disposições gerais

Artigo 1.º
Objecto

O presente regulamento administrativo tem como objecto a regulamentação da Lei n.º 12/2017.

Artigo 2.º
Competências

1. Compete ao Instituto de Habitação, doravante designado por IH, instruir e decidir sobre os processos relativos:

- 1) Aos requerimentos para concessão e renovação de licenças de actividade comercial de administração de condomínios;
- 2) À suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento de licenças de actividade comercial de administração de condomínios;
- 3) À aplicação das sanções administrativas previstas na Lei n.º 12/2017.

2. Compete ao presidente do IH decidir sobre os requerimentos, os processos e a aplicação de sanções referidos no número anterior.

CAPÍTULO II

Acesso à actividade

Artigo 3.º

Requerimento de concessão da licença

1. O requerimento para a concessão da licença de actividade comercial de administração de condomínios é apresentado junto do IH.

2. Salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 38.º da Lei n.º 12/2017, em que o IH obtém os documentos, o requerimento para a concessão da licença de actividade comercial de administração de condomínio de empresário comercial, pessoa singular, deve ser instruído com os seguintes documentos:

- 1) Fotocópia do documento de identificação;
- 2) Fotocópia de documento comprovativo da declaração respeitante ao início de actividade, para efeitos de contribuição industrial e fotocópia de certidão de registo comercial, caso exista;
- 3) Declaração emitida pelo requerente na qual declara que possui idoneidade, conforme o previsto na alínea 2) do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 12/2017;
- 4) Declaração emitida pelo requerente na qual declara não ter sido declarado insolvente, conforme o previsto na alínea 3) do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 12/2017;
- 5) Certificado de registo criminal;
- 6) Fotocópia do documento de identificação do director técnico;
- 7) Fotocópia do contrato de trabalho do director técnico, salvo na situação em que o requerente ou seus gerentes desempenhem a função de director técnico;
- 8) Documento comprovativo de que não tem qualquer dívida à Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, por quaisquer contribuições e impostos;

- 9) Documento comprovativo de ter sido prestada a caução exigida nos termos dos artigos 14.º a 17.º da Lei n.º 12/2017;
 - 10) Declaração emitida pelo director técnico na qual declara possuir capacidade de exercício de direitos, conforme o previsto na alínea 1) do n.º 1 do artigo 11.º da Lei n.º 12/2017;
 - 11) Fotocópia do certificado de habilitações académicas do director técnico;
 - 12) Declaração emitida pelo director técnico na qual declara possuir idoneidade, conforme o previsto na alínea 4) do n.º 1 do artigo 11.º da Lei n.º 12/2017;
 - 13) Fotocópia de documento comprovativo da conclusão com aproveitamento do director técnico no Curso de formação de técnicos profissionais para administração de propriedades, realizado pela Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais, doravante designada por DSAL;
 - 14) Certificado de registo criminal do director técnico;
 - 15) Declaração emitida pelo director técnico na qual declara não ter sido declarado insolvente, conforme o previsto na alínea 5) do n.º 1 do artigo 11.º da Lei n.º 12/2017.
3. Salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 38.º da Lei n.º 12/2017, em que o IH obtém os documentos, o requerimento para a concessão da licença de actividade comercial de administração de condomínios de sociedade comercial, deve ser instruído com os seguintes documentos:
- 1) Certidão de registo comercial, incluindo fotocópias do acto constitutivo e dos estatutos da sociedade comercial, devidamente actualizados;
 - 2) Fotocópias dos documentos de identificação dos administradores, directores ou gerentes da sociedade comercial;

- 3) Certificados de registo criminal dos administradores, directores ou gerentes da sociedade comercial;
- 4) Declaração emitida pelo requerente na qual declara que a sociedade comercial possui idoneidade, conforme o previsto na alínea 5) do n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 12/2017;
- 5) Declaração emitida pelos administradores, directores ou gerentes da sociedade comercial na qual declaram possuir idoneidade, conforme o previsto na alínea 5) do n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 12/2017;
- 6) Declaração emitida pelo requerente na qual declara que a sociedade comercial não foi declarada falida, conforme o previsto na alínea 6) do n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 12/2017;
- 7) Declaração emitida pelo requerente na qual declara que os titulares dos órgãos sociais não foram declarados insolventes, conforme o previsto na alínea 7) do n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 12/2017;
- 8) Declaração emitida pelos administradores, directores ou gerentes da sociedade comercial na qual declaram não terem tido responsabilidade pelos actos que conduziram à declaração da falência, conforme o previsto na alínea 7) do n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 12/2017;
- 9) Fotocópia do contrato de trabalho do director técnico, salvo nas situações em que os administradores, directores ou gerentes são nomeados para desempenhar funções de director técnico;
- 10) Fotocópia de documento comprovativo da declaração respeitante ao início de actividade, para efeitos de contribuição industrial;
- 11) Documentos referidos nas alíneas 6) e 8) a 15) do número anterior.

4. Para efeitos de apreciação, o IH pode solicitar aos requerentes, sempre que necessário, a exibição dos documentos originais para confirmação; salvo os documentos referidos nos n.ºs 2 e 3, o IH pode ainda exigir aos requerentes a prestação de esclarecimentos ou a apresentação de outros documentos ou informações que contribuam para a apreciação sobre o preenchimento dos requisitos para a concessão da licença.

5. Os documentos referidos nos números anteriores são redigidos numa das línguas oficiais da RAEM, sendo obrigatória, caso sejam redigidos noutras línguas, a apresentação de tradução legal feita nos termos dos artigos 182.º a 184.º do Código do Notariado, salvo nos casos em que o IH dispense a respectiva tradução.

6. No momento da apresentação do requerimento para a concessão da licença, deve ser efectuado o pagamento da taxa fixada por despacho do Chefe do Executivo a publicar no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designado por Boletim Oficial, sendo devolvida ao requerente, a respectiva taxa, em caso de indeferimento da emissão da licença.

Artigo 4.º **Análise ao requerimento**

1. Cabe ao IH efectuar a análise do processo de requerimento para apreciar se os documentos do processo estão completos e se o requerente preenche os requisitos para concessão da licença.

2. Em caso de falta de apresentação pelo requerente de documentos necessários, o IH pode notificá-lo, através de correio electrónico, para proceder à entrega dos documentos em falta, no prazo fixado.

3. O requerimento não é aceite quando o requerente não apresente os documentos em falta necessários para o requerimento, ou não preencha as lacunas dos documentos dentro do prazo fixado.

Artigo 5.º **Concessão da licença**

1. Caso o requerente reúna os requisitos para a concessão da licença, o IH pode notificá-lo, através de correio electrónico, para proceder à entrega do requerimento original com a assinatura reconhecida notarialmente, acompanhado dos respectivos documentos originais, ou para enviar, por correio, o requerimento original com a assinatura reconhecida notarialmente, acompanhado dos respectivos documentos originais ou pública-forma do requerimento, no prazo fixado, para confirmação pelo pessoal do IH, salvo nas situações em que o requerimento original com a assinatura reconhecida notarialmente acima referido já tenha sido entregue ou os respectivos documentos originais já tenham sido confirmados pelo IH.

2. Após verificação da conformidade dos documentos do processo do requerimento com os originais, o IH irá conceder ao requerente, por correio electrónico, a licença digital de actividade comercial de administração de condomínios.

3. O modelo da licença digital referido no número anterior é aprovado por despacho do presidente do IH.

Artigo 6.º **Regime aplicável**

As disposições dos artigos 3.º a 5.º são aplicáveis, com as devidas adaptações, aos procedimentos para renovação, suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento, relativos à licença de actividade comercial de administração de condomínios, bem como às comunicações obrigatórias ao IH.

Artigo 7.º **Renovação da licença**

1. O requerimento para a renovação da licença de actividade comercial de administração de condomínios é apresentado pelo interessado junto do IH, nos três meses anteriores ao termo do prazo de validade da licença, sem prejuízo do disposto no n.º 3.

2. O requerimento para renovação da licença é instruído com a declaração emitida pelo requerente, com assinatura reconhecida notarialmente, na qual declara a manutenção do preenchimento dos requisitos para a concessão e renovação da licença previstos nos n.ºs 1 ou 2 do artigo 4.º da Lei n.º 12/2017.

3. Caso o requerimento para renovação da licença seja apresentado entre os seis e os três meses anteriores ao termo do prazo de validade da licença, a taxa da renovação da licença é parcialmente isenta, sendo a respectiva isenção fixada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial.

Artigo 8.º

Suspensão da licença

1. No caso previsto na alínea 1) do n.º 1 do artigo 7.º da Lei n.º 12/2017, o titular da licença de actividade comercial de administração de condomínios deve requerer ao IH a suspensão da respectiva licença.

2. Nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1 do artigo 7.º da Lei n.º 12/2017, o IH notifica o titular da licença de actividade comercial de administração de condomínios dos respectivos motivos, bem como a forma e prazo para a respectiva sanção, nos termos do n.º 3 do artigo 7.º da referida lei.

3. Nos casos previstos nas alíneas 3) e 4) do n.º 1 do artigo 7.º da Lei n.º 12/2017, o período da suspensão da licença corresponde, respectivamente, ao período da sanção acessória de interdição total do exercício da actividade comercial de administração de condomínios ou da medida cautelar de suspensão preventiva total de actividade.

Artigo 9.º

Levantamento da suspensão

1. O requerimento para o levantamento da suspensão da licença é apresentado pelo titular da licença de actividade comercial de administração de condomínios junto do IH, sendo instruído com uma declaração emitida pelo requerente, com assinatura reconhecida notarialmente, na qual declara a manutenção do preenchimento dos requisitos para a concessão e renovação da licença previstos nos n.ºs 1 ou 2 do artigo 4.º da Lei n.º 12/2017.

2. O requerimento para o levantamento da suspensão da licença é deferido após confirmação pelo IH de que o titular preenche os requisitos para a concessão e renovação da licença e apenas nas seguintes condições:

- 1) Quando o requerimento para o levantamento da suspensão seja apresentado antes do termo do período de suspensão;
- 2) Quando tenham sido sanadas as irregularidades que originaram a suspensão e o requerimento para o levantamento da suspensão seja apresentado antes do termo do período de suspensão;
- 3) Quando tenha cessado o período de interdição determinado pela sanção acessória de interdição total para o exercício da actividade comercial de administração de condomínios ou da medida cautelar de suspensão preventiva total de actividade.

Artigo 10.º **Cancelamento da licença**

Nos casos previstos na alínea 1) do artigo 9.º da Lei n.º 12/2017, o titular da licença de actividade comercial de administração de condomínios deve requerer ao IH o cancelamento da respectiva licença.

Artigo 11.º **Curso de formação de director técnico**

1. O conteúdo do programa do curso de formação previsto na alínea 3) do n.º 1 do artigo 11.º da Lei n.º 12/2017 está sujeito a parecer prévio a emitir pelo IH, mediante pedido da DSAL.

2. O requerimento para a dispensa de frequência do curso de formação ou das disciplinas, previsto no n.º 3 do artigo 11.º da Lei n.º 12/2017 deve ser apresentado à instituição efectivamente responsável pelo ensino.

CAPÍTULO III

Sistema electrónico

Artigo 12.º

Formas e condições de utilização

1. Os requerentes que pretendam aderir ao serviço de sistema electrónico do IH devem solicitar, presencialmente, a sua inscrição e atribuição da senha de activação do serviço, salvo na situação do primeiro requerimento de concessão da licença.

2. A activação do serviço de sistema electrónico processa-se pela inserção da senha de activação no sítio da *Internet* a indicar pelo IH, para efeitos de obtenção da senha de acesso.

3. Além das formas e condições de utilização acima referidas, o IH pode indicar outras formas e condições de utilização.

Artigo 13.º

Valor jurídico

1. Os requerimentos electrónicos enviados e processados nos termos do presente regulamento administrativo têm o mesmo valor e produzem os mesmos efeitos jurídicos que as declarações apresentadas em formato de papel.

2. A utilização da senha de acesso tem o mesmo valor da assinatura autógrafa.

3. Para efeitos do disposto no número anterior, a valoração da senha de acesso como assinatura autógrafa depende de convenção a celebrar entre o utilizador e o IH no momento da adesão ao serviço, na qual aquele declara o devido conhecimento relativamente aos efeitos da utilização da senha de acesso e precauções de segurança a ter na utilização da mesma.

Artigo 14.º
Carregamento de documentos

A apresentação do requerimento electrónico deve ser acompanhada dos documentos acessórios, digitalizados e remetidos por via electrónica, sem prejuízo da exibição dos respectivos documentos originais, sempre que o IH o solicite ao requerente para efeito de confirmação.

Artigo 15.º
Segurança

Como medida cautelar de segurança, o IH reserva-se o direito de suspender, sem aviso prévio, a utilização da senha de acesso, até confirmação ou alteração pelo utilizador, em caso de suspeita de utilização abusiva da mesma, bem como de suspender temporariamente o serviço de sistema electrónico sempre que haja justificado receio de eventual utilização indevida com prejuízo dos interesses dos interessados.

CAPÍTULO IV
Disposições transitórias e finais

Artigo 16.º
Modelos da guia de depósito e da garantia bancária

Os modelos da guia de depósito e da garantia bancária, previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º da Lei n.º 12/2017 são autorizados por despacho do presidente do IH.

Artigo 17.º
Apreciação de infracções administrativas

1. Depois de recebida a contestação e tomadas as eventuais medidas para averiguar a existência de infracções administrativas, os funcionários do IH submetem o processo e a proposta por eles elaborada à apreciação do presidente do IH.

2. Caso o acusado não entregue a contestação dentro do prazo previsto no n.º 2 do artigo 34.º da Lei n.º 12/2017, os funcionários referidos no número anterior devem submeter o processo e a proposta por eles elaborada à apreciação do presidente do IH.

Artigo 18.º
Taxas

1. Os procedimentos administrativos previstos na Lei n.º 12/2017 e no presente regulamento administrativo, bem como os demais tendentes à sua boa execução, estão sujeitos ao pagamento de taxas, fixadas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial.

2. As taxas cobradas nos termos do presente regulamento administrativo constituem receita do IH.

Artigo 19.º
Impressos

Os requerimentos, declarações e notificações referidos no presente regulamento administrativo são feitos em impressos em papel ou electrónicos a disponibilizar pelo IH.

Artigo 20.º

Licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios

1. Os empresários comerciais, pessoas singulares, ou sociedades comerciais que satisfaçam o disposto nos n.ºs 1 ou 2 do artigo 40.º da Lei n.º 12/2017 podem requerer, junto do IH, a concessão da licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios.

2. Caso o requerente seja um empresário comercial, pessoa singular, o requerimento para licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios é instruído com os documentos previstos nas alíneas 1) a 5) e 8) do n.º 2 do artigo 3.º e com os documentos comprovativos do exercício em qualidade similar à actividade comercial de administração de condomínios à data da publicação da Lei n.º 12/2017.

3. Caso o requerente seja uma sociedade comercial, o requerimento para licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios é instruído com os documentos previstos na alínea 8) do n.º 2 e nas alíneas 1) a 8) e 10) do n.º 3 do artigo 3.º e com os documentos comprovativos do exercício na qualidade similar ao da actividade comercial de administração de condomínios à data da publicação da Lei n.º 12/2017.

4. O regime de licença estabelecido no presente regulamento administrativo é aplicável, com as devidas adaptações, ao regime de licença provisória.

5. O modelo digital da licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios é fixado por despacho do presidente do IH.

6. No momento da apresentação do requerimento para a concessão da licença provisória, deve ser efectuado o pagamento da taxa, fixada por despacho do Chefe do Executivo a publicar no Boletim Oficial, sendo devolvida ao requerente a respectiva taxa, em caso de indeferimento da emissão da licença provisória.

Artigo 21.º

Requerimento para concessão da licença por titular da licença provisória

1. Caso o requerente seja titular da licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios, empresário comercial, pessoa singular, o requerimento para a concessão da licença de actividade comercial de administração de condomínios, deve ser instruído, para além do pedido, com os documentos previstos nas alíneas 6), 7) e 9) a 15) do n.º 2 do artigo 3.º e com uma declaração, emitida pelo requerente, com assinatura reconhecida notarialmente, na qual declara a manutenção do preenchimento dos requisitos da licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios previstos no n.º 1 do artigo 40.º da Lei n.º 12/2017.

2. Caso o requerente seja titular da licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios, sociedade comercial, o requerimento para a concessão da licença de actividade comercial de administração de condomínios, deve ser instruído, para além do pedido, com os documentos previstos nas alíneas 6), 9) a 15) do n.º 2 e na alínea 9) do n.º 3 do artigo 3.º e com uma declaração, emitida pelo requerente, com assinatura reconhecida notarialmente, na qual declara a manutenção do preenchimento dos requisitos da licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios previstos no n.º 2 do artigo 40.º da Lei n.º 12/2017.

3. O regime de licença estabelecido no presente regulamento administrativo é aplicável, com as devidas adaptações, à concessão da licença de actividade comercial de administração de condomínios, requerida por titular de licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios.

Artigo 22.º

Pedido da dispensa do requisito para o exercício de funções de director técnico

O pedido da dispensa do requisito para o exercício de funções de director técnico previsto no artigo 41.º da Lei n.º 12/2017 deve ser apresentado pelo requerente ou titular da licença de actividade comercial de administração de condomínios.

Artigo 23.º

Entrada em vigor

1. O presente regulamento administrativo entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2. Os artigos 6.º a 11.º, 17.º, 21.º e 22.º entram em vigor na data do início da vigência da Lei n.º 12/2017.

Aprovado em 5 de Janeiro de 2018.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, Chui Sai On.

Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro

« Estabelece a disciplina da utilização de prédios urbanos »

**Lei n.º 6/99/M
de 17 de Dezembro
Disciplina da utilização de prédios urbanos**

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea d) do n.º 3 do artigo 31.º e da alínea c) do n.º 1 do artigo 30.º do Estatuto Orgânico de Macau, para valer como lei, o seguinte:

**CAPÍTULO I
Da utilização de prédios urbanos**

**SECÇÃO I
Regime geral**

**Artigo 1.º
(Destinação genérica dos prédios)**

1. Sem prejuízo da afectação a outros fins lícitos, os prédios urbanos podem ser genericamente utilizados para:

- a) Fins residenciais ou habitacionais;
- b) Fins industriais, compreendendo a actividade dos estabelecimentos industriais e das unidades industriais, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 11/99/M, de 22 de Março, bem como de armazenamento;
- c) Fins comerciais;
- d) Fins de serviços, de escritórios ou de profissões liberais;
- e) Fins de actividade hoteleira e similar;
- f) Fins de equipamento social, colectivo ou público;
- g) Fins de estacionamento de veículos motorizados.

2. Para os efeitos da presente lei, não se considera fim industrial a actividade de indústria transformadora exercida em prédio urbano destinado a fins residenciais ou habitacionais, sempre que o respectivo trabalho:

- a) Seja essencialmente manual;
- b) Seja realizado por parentes ou afins do industrial, em número não superior a cinco pessoas, que com ele vivam em comunhão de mesa e habitação; e
- c) Não constitua um facto perturbador para a vizinhança, nos termos do Capítulo II.

Artigo 2.º
(Princípio geral)

Sem prejuízo do disposto em legislação especial e nos artigos seguintes, é lícita a destinação de um prédio urbano, simultânea ou cumulativamente, a mais do que um fim genérico de utilização.

Artigo 3.º
(Proibições)

1. É proibida a afectação, simultânea ou cumulativa, a outros fins, de prédios urbanos que tenham sido afectos a fim ou fins determinados nos termos do artigo 5.º

2. O disposto no número anterior aplica-se ainda:

- a) Às secções ou partes de edifícios não constituídos em regime de propriedade horizontal;
- b) Às fracções autónomas de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal;
- c) Às secções de um único edifício constituído em regime de propriedade horizontal, desde que reunidos os requisitos previstos no n.º 3 do artigo 1328.º do Código Civil;
- d) Aos conjuntos de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal.

Artigo 4.º
(Fontes da destinação específica dos prédios)

1. A especificação do fim ou fins a que se destinam os prédios urbanos é feita nas seguintes fontes:

- a) No caso das concessões por aforamento e por arrendamento, das concessões gratuitas e das ocupações por licença, nos respectivos instrumentos constitutivos outorgados pelo Território;
- b) No caso do direito de superfície, enfiteuse, usufruto, direito de uso e habitação, nos respectivos títulos constitutivos;
- c) No caso da propriedade horizontal, nos respectivos títulos constitutivos ou regulamentos do condomínio;
- d) No caso de arrendamento, subarrendamento, comodato, cessão de posição contratual, cessão de exploração ou transmissão de empresa comercial ou de estabelecimento industrial, nos respectivos contratos;
- e) No caso de posse titulada, no respectivo título.

2. No caso de posse não titulada, o fim ou fins do prédio urbano determina-se pelo título da anterior posse ou, não a havendo, pelo título de propriedade ou de outro direito, real ou obrigacional, correspondente ou subjacente à situação possessória.

Artigo 5.º
(Vinculação à destinação constante das licenças de utilização)

A utilização de prédios urbanos, suas partes ou fracções, para os fins previstos no artigo anterior deve respeitar o fim ou fins constantes das respectivas licenças de utilização.

Artigo 6.º
(Licenças de utilização)

1. Constituem licenças de utilização, para os efeitos da presente lei:

- a) As licenças para habitação, para ocupação, e para ocupação e habitação, emitidas ao abrigo do Capítulo XI do Regulamento Geral da Construção Urbana para a Colónia de Macau, aprovado pelo Diploma Legislativo n.º 966, de 31 de Dezembro de 1946;
- b) As licenças para habitação, para ocupação, e para ocupação e habitação, emitidas ao abrigo do Capítulo III do Título VI do Regulamento Geral da Construção Urbana, aprovado pelo Diploma Legislativo n.º 1 600, de 31 de Julho de 1963;
- c) As licenças de utilização emitidas ao abrigo dos artigos 50.º e 51.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto.

2. As licenças previstas nas alíneas a) e b) do número anterior referem-se, respectivamente:

- a) No caso das licenças para habitação, aos fins estabelecidos na alínea a) do artigo 1.º;
- b) No caso das licenças para ocupação, a qualquer um dos fins enumerados no artigo 1.º, com excepção da alínea a);
- c) No caso das licenças para ocupação e habitação, à pluralidade de fins de utilização, nos termos dos artigos 2.º e 3.º

3. Tratando-se de prédios urbanos construídos antes de 31 de Dezembro de 1946, é obrigatório o suprimento da falta de licença de utilização, aplicando-se o disposto nos artigos 47.º a 51.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto, com as necessárias adaptações.

Artigo 7.º
(Utilização diversa da destinada)

1. É proibida qualquer utilização indevida de prédio urbano.

2. Consideram-se indevidamente utilizados um prédio urbano, sua parte ou fracção, sempre que o respectivo proprietário, concessionário por aforamento, arrendamento ou concessão gratuita, ocupante por licença, superficiário, enfiteuta, usufrutuário, usuário ou morador usuário, condómino, arrendatário, sub-arrendatário, comodatário, cessionário de posição contratual, cessionário de exploração ou transmissário de empresa comercial ou de estabelecimento industrial, ou legítimo possuidor:

- a) Os afectar, jurídica ou materialmente, na sua forma ou substância, a fim ou fins diversos daquele ou daqueles a que se destinam, nos termos dos artigos anteriores ou, quando exigível por lei, do licenciamento administrativo da actividade aí exercida;
- b) Consentir que terceiros os afectem, utilizem ou gozem, nos termos previstos na alínea anterior;
- c) Os utilizarem ou gozarem, ou consentirem que terceiros os utilizem ou gozem, em violação do disposto no Capítulo seguinte.

3. Consideram-se terceiros apenas os detentores ou possuidores precários; não é terceiro quem adquira a posse, por inversão do respectivo título, de má fé ou com violência.

Artigo 8.º
(Fiscalização)

1. Compete à Direcção de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT, fiscalizar o cumprimento do disposto na presente Secção, sem prejuízo, tratando-se de situações previstas no artigo 12.º, do disposto no n.º 3 do artigo 51.º do Regulamento Geral da Construção Urbana.

2. O pessoal da DSSOPT com funções de fiscalização goza dos poderes de autoridade pública quando estejam no exercício dessas funções.

Artigo 9.º*
(Procedimento)

1. Por cada infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 7.º é lavrado o respectivo auto pela DSSOPT, o qual é objecto de notificação ao infractor no prazo de 8 dias, com indicação expressa das normas legais violadas.

2. No mesmo prazo, e não sendo a situação passível de legalização, o director da DSSOPT ordena ao infractor que cesse, imediatamente, a utilização indevida.

3. Se a situação for passível de legalização, é fixado prazo para o infractor apresentar, querendo, um plano das medidas que se propõe adoptar com vista à referida legalização.

4. Na falta de apresentação, no prazo fixado, do plano previsto no número anterior, no caso da sua não aprovação ou, ainda, em caso de incumprimento das medidas constantes de plano aprovado, dentro do prazo e nas condições nele definidas, o director da DSSOPT, se a utilização indevida se mantiver, adopta as providências necessárias para fazer cessar essa utilização.

Artigo 10.º*
(Contravenção)

1. Quem não cessar a utilização indevida de prédio urbano, sua parte ou fracção, nos termos do artigo anterior, comete uma contravenção punível com pena de multa até 120 dias.

2. O disposto no número anterior não prejudica a aplicação de outras sanções que ao caso couberem, salvo tratando-se da situação a que se refere o artigo 126.º do Código Penal.

3. O procedimento pelo facto previsto no n.º 1 extingue-se, por efeito de prescrição, decorrido o prazo de um ano.

4. O prazo prescricional conta-se a partir do dia em que cessar a consumação do facto.

*Após a entrada em vigor da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana), os artigos 9.º e 10.º da Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro, são revogados pela referida lei.

SECÇÃO II

Regime excepcional

Artigo 11.º

(Utilização iniciada antes de 1986)

Tratando-se de prédios urbanos, suas partes ou fracções, cuja utilização, ainda que indevida, se tenha iniciado antes de 1 de Janeiro de 1986, não se aplicam os artigos 9.º e 10.º, sem prejuízo do estabelecido na Secção e no Capítulo seguintes.

SECÇÃO III

Regime comum

Artigo 12.º

(Licenciamento administrativo)

Quando a destinação da utilização de prédios urbanos corresponda ao fim do exercício de uma ou de várias actividades sujeitas a licenciamento, autorização prévia, aprovação, ratificação ou homologação por parte de uma entidade pública para o efeito competente, aplica-se sempre todo o regime da Secção I, independentemente da data em que se tenha iniciado a utilização.

CAPÍTULO II

Das relações de vizinhança

Artigo 13.º

(Objecto)

1. As normas do presente Capítulo regulam, em matéria de relações de vizinhança, o exercício de todas as posições jurídicas previstas no n.º 2 do artigo 7.º

2. O disposto no presente Capítulo aplica-se, por inteiro, às situações previstas no n.º 2 do artigo 3.º

Artigo 14.º
(Factos perturbadores)

Constituem factos perturbadores da vizinhança, além dos previstos no artigo 1266.º do Código Civil, o exercício de actividade ilícita, bem como as condições de higiene, salubridade e saúde públicas, de segurança contra riscos de incêndio, e de segurança das pessoas e da propriedade, que, pela sua falta ou deficiência, excedam os limites da tolerância que deve existir entre vizinhos.

Artigo 15.º
(Vistoria)

1. A verificação da existência de factos perturbadores da vizinhança compete a uma comissão de vistoria a funcionar na DSSOPT, sob a presidência do respectivo director.

2. A comissão integra, ainda, por indicação do director da DSSOPT e consoante a natureza da perturbação:

- a) Um representante da DSSOPT, que lavra o auto de vistoria;
- b) Um representante da Direcção dos Serviços de Saúde;
- c) Um representante do Serviço de Incêndios do Corpo de Bombeiros;
- d) Um representante da Polícia de Segurança Pública;
- e) Um representante da Direcção dos Serviços de Trabalho e Emprego;
- f) Um representante da Direcção dos Serviços de Economia;
- g) Um representante do Conselho do Ambiente.

3. O auto de vistoria deve conter os pareceres, memorandos e demais actos instrutórios praticados por todos os membros chamados a integrar a vistoria.

4. O auto de vistoria é sujeito a homologação do presidente da comissão.

5. A homologação de um auto que opine no sentido da existência de factos perturbadores para a vizinhança implica a prolação da decisão a que se refere o n.º 2 do artigo 9.º, que deve ser notificada juntamente com uma certidão do auto de vistoria, seguindo-se até final o procedimento previsto no mesmo artigo, com as necessárias adaptações.

6. À vistoria prevista nos números anteriores aplica-se, subsidiariamente, o disposto no Regulamento Geral da Construção Urbana, com as necessárias adaptações.

CAPÍTULO III

Dos regulamentos do condomínio

Artigo 16.º

(Licenças de obras)

A emissão das licenças de obras de edifícios a constituir em regime de propriedade horizontal depende:

- a) Da prévia entrega, junto da DSSOPT, do respectivo regulamento do condomínio, quando exigido nos termos do n.º 1 do artigo 1340.º do Código Civil; e
- b) Da verificação da conformidade do regulamento do condomínio, quando exista, com o disposto na presente lei.

Artigo 17.º

(Depósito no registo predial)

1. Os regulamentos do condomínio e as respectivas alterações são obrigatoriamente depositados na Conservatória do Registo Predial.

2. O depósito do primeiro regulamento do condomínio de um prédio urbano, quando exigível, deve ser requerido juntamente com o registo do respectivo título constitutivo da propriedade horizontal.

3. O depósito de um regulamento é feito mediante apresentação de fotocópia autenticada da acta da assembleia de condóminos que o tiver aprovado ou de documento titular subscrito pelo proprietário, administrador ou promotor do empreendimento, conforme o caso.

4. O depósito das alterações é feito mediante apresentação de fotocópia autenticada da acta da assembleia de condóminos que as tiver aprovado ou de documento titular subscrito pelo proprietário, administrador ou promotor do empreendimento, conforme o caso.

CAPÍTULO IV

Das disposições finais e transitórias

Artigo 18.º **(Suprimento da falta de licença de utilização)**

1. Nos casos previstos no n.º 3 do artigo 6.º, a realização da vistoria a que se refere o artigo 47.º do Regulamento Geral da Construção Urbana deve ser requerida no prazo de 60 dias contados da data da entrada em vigor da presente lei.

2. O incumprimento do disposto no número anterior determina a inaplicabilidade do regime excepcional previsto no artigo 11.º

Artigo 19.º **(Processos pendentes)**

1. O disposto no n.º 6 do artigo 19.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, na redacção pela presente lei, aplica-se aos processos pendentes na DSSOPT à data da entrada em vigor da presente lei.

2. Nos processos relativos a edifícios a constituir em regime de propriedade horizontal que estejam pendentes, à data da entrada em vigor da presente lei, para decisão quanto à concessão das licenças de obras, a DSSOPT notifica os interessados para, no prazo de 30 dias, procederem à entrega do respectivo regulamento do condomínio, quando exigível.

Artigo 20.º **(Aplicação do artigo 17.º; processos pendentes)**

1. O disposto no artigo 17.º apenas se aplica aos edifícios a constituir em regime de propriedade horizontal após a data da entrada em vigor da presente lei.

2. Se, porém, tiver já havido, à data prevista no número anterior, registo provisório por natureza da inscrição da constituição da propriedade horizontal, nos termos do artigo 39.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, a Conservatória do Registo Predial notifica os interessados para, no prazo de 30 dias, procederem ao cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 17.º

3. A conversão do registo provisório em definitivo depende do cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 17.º

Artigo 21.º
(Alterações ao Regulamento Geral da Construção Urbana)

Os artigos 19.º, 38.º, 51.º e 55.º do Regulamento Geral da Construção Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 19.º
(Pedidos de aprovação de projectos)

1.
2.
3.
4.
5.
6. Tratando-se de obras de construção deverá ainda ser junto:
 - a)
 - b)
 - c) Memória descritiva das fracções autónomas e o respectivo regulamento do condomínio, se exigível, quando para o edifício se preveja a constituição do regime de propriedade horizontal;
 - d)
7.
8.

Artigo 38.º
(Fundamentos de indeferimento)

A DSSOPT poderá indeferir os pedidos de licenciamento ou de aprovação de projecto com qualquer dos seguintes fundamentos:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g) Falta de entrega do regulamento do condomínio, nos termos previstos no n.º 6 do artigo 19.º;
- h) Desconformidade do regulamento do condomínio com o disposto na Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro.

Artigo 51.º
(Utilização das edificações para fins diversos dos autorizados)

- 1.
- 2.
- 3. A fiscalização da utilização das edificações, suas partes ou fracções compete também à entidade competente para o licenciamento da actividade aí exercida.

Artigo 55.º
(Despejo)

1. O director da DSSOPT poderá ordenar o despejo sumário das edificações utilizadas que não disponham de licença de utilização ou que se encontrem nas situações previstas nos números 2 e 4 do artigo 9.º da Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro, bem como das construções cuja demolição, reparação ou beneficiação tenha sido determinada.

2.

3. Quando houver risco iminente de desmoronamento, perigo para a saúde pública ou perturbação para a vizinhança, o despejo poderá executar-se imediatamente.

4.

5.».

Artigo 22.º
(Entrada em vigor)

A presente lei entra em vigor decorridos 30 dias sobre a data da sua publicação.

Aprovada em 10 de Dezembro de 1999.

A Presidente da Assembleia Legislativa, Anabela Sales Ritchie.

Promulgada em 16 de Dezembro de 1999.

Publique-se.

O Governador, Vasco Rocha Vieira.

Lei n.º 14/2021 da RAEM

« Regime jurídico da construção urbana »

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º 14/2021

Regime jurídico da construção urbana

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**

A presente lei estabelece o regime jurídico da execução de obras de construção civil e da garantia de segurança das edificações.

Artigo 2.º **Definições**

Para efeitos do disposto na presente lei e nos diplomas complementares, entende-se por:

- 1) «Comunicação prévia», procedimento simplificado para realização de obras que não carecem de licenciamento;
- 2) «Dono da obra», entidade que promove a execução da obra;
- 3) «Edificação», actividade ou resultado da construção, reedificação, ampliação, modificação ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;

- 4) «Edifício», edificação permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;
- 5) «Licenciamento», procedimento de apreciação e aprovação de projectos de obras e emissão da respectiva licença de obra;
- 6) «Obras de construção civil», execução de novas edificações, bem como as obras de reedificação, conservação, reparação, modificação, consolidação, ampliação ou demolição de edificações e ainda quaisquer obras que determinem alteração da topografia do solo e todas as obras de construção executadas no âmbito do desenvolvimento urbano;
- 7) «Obras de desenvolvimento urbano», obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, redes de electricidade, combustíveis e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- 8) Projectos de acordo com as seguintes fases:
 - (1)«Anteprojecto de obra», projecto de arquitectura que define as características exteriores e interiores da edificação impostas pela função específica da obra, quando este é apresentado separadamente dos outros projectos de especialidade;
 - (2)«Projecto de obra», conjunto dos projectos de especialidade, designadamente dos de arquitectura, fundações e estruturas, abastecimento de águas, drenagem e esgotos, electricidade, sistemas de segurança contra incêndios, instalações de telecomunicações e de instalações especiais;
 - (3)«Projecto de alteração», projecto referente à alteração ao projecto aprovado de obra ainda não executada ou concluída, ou referente à rectificação do projecto não aprovado;

9) «Projectos de especialidade», projectos que definem as características das instalações, dos equipamentos, dos sistemas ou das obras com determinada função específica, designadamente projectos de arquitectura, abastecimento de água, drenagem e esgotos, electricidade, fundações e estruturas, demolição, sistema de armazenagem e distribuição de combustíveis, sistema de climatização e ventilação, sistemas de segurança contra incêndios, infra-estruturas, escavação e contenção de terras, protecção de taludes, prospecção geotécnica, tapumes, impermeabilização, isolamento térmico, instalações de telecomunicações, elevador, escada mecânica e tapete rolante, sistema de depósito de resíduos sólidos, espaço exterior, arranjo paisagístico e arborização;

10) Tipos de obra, incluindo:

- (1) «Obra de construção», execução de raiz de qualquer obra imposta pela função específica a que corresponde um projecto especialmente elaborado para o efeito;
- (2) «Obra de ampliação», execução de novos pisos em edificações existentes ou o acréscimo da superfície dos seus pavimentos, da área de implantação, da sua altura ou volumetria, com excepção do acréscimo de balcão chinês (kok chai) nas fracções destinadas a fins comerciais;
- (3) «Obra de reedificação», execução de uma construção no mesmo local, cingindo-se ao projecto original, a qual é executada após a demolição parcial ou total de uma edificação existente;
- (4) «Obra de demolição», execução de obras de destruição ou desmantelamento de uma parte ou da totalidade de uma edificação existente;

- (5) «Obra de modificação», execução de obras que modifiquem um edifício ou fracção autónoma com licença de utilização, sem acréscimo da área dos pavimentos da edificação, salvo o acréscimo de balcão chinês (kok chai) nas fracções destinadas a fins comerciais, da área de implantação e da altura do edifício, designadamente a modificação parcial da estrutura do edifício ou fracção autónoma, do número de fracções, da compartimentação interior e da finalidade da edificação, com excepção da alteração significativa ou integral da estrutura de uma construção;
- (6) «Obra de reparação», execução de obras numa edificação que consistem em substituir partes arruinadas ou elementos deteriorados ou em mau funcionamento, de acordo com o projecto original, recuperando a sua função original;
- (7) «Obra de conservação», execução de obras tendentes a manter uma edificação em boas condições de utilização, sem alteração da sua estrutura básica, materiais de revestimento exterior, compartimentação interior, finalidade e área;
- (8) «Obra de consolidação», execução de obras que consistem em reforçar as partes existentes de uma edificação com recurso a medidas de apoio.

Artigo 3.º

Responsabilidade na elaboração de projectos e na execução de obras

1. A responsabilidade pela aplicação e verificação do cumprimento das disposições da presente lei e respectivo diploma complementar, bem como de outras normas legais e regulamentares aplicáveis na elaboração de projectos e na execução de obras incumbe:

- 1) Aos autores de projectos no que respeita à respectiva elaboração;
- 2) Aos técnicos responsáveis pela direcção e fiscalização de obra e à entidade responsável pela execução da obra, no que respeita à sua execução em conformidade com o projecto aprovado.

2. Os técnicos referidos na alínea 1) do número anterior têm de subscrever termos de responsabilidade, em que declaram que na elaboração do projecto foram observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção.

3. Os técnicos ou entidades referidos na alínea 2) do n.º 1 têm de subscrever termos de responsabilidade, em que declaram a conformidade da execução da obra com o projecto aprovado, com as condições do licenciamento e com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

4. O termo de responsabilidade é também subscrito pelo empresário comercial, pessoa singular, ou pelo representante legal da sociedade comercial, no caso de elaboração de projectos, direcção, fiscalização ou execução de obras por conta daquele empresário ou sociedade comercial.

CAPÍTULO II

Licenciamento de obras

Artigo 4.º

Licenciamento

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 7.º, a execução de quaisquer obras de construção civil está sujeita a licenciamento prévio da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, doravante designada por DSSOPT.

2. No procedimento de licenciamento, o Corpo de Bombeiros, doravante designado por CB, aprova o projecto de especialidade relativo aos sistemas de segurança contra incêndios e emite parecer vinculativo nos projectos de especialidade que contenham condições de segurança contra incêndios.

3. No âmbito do procedimento de licenciamento, a DSSOPT pode adjudicar a entidades qualificadas a apreciação e emissão de pareceres sobre os projectos de obra recebidos, cabendo a estas entidades certificar a conformidade do projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção para efeitos de aprovação do projecto e emissão da licença de obra.

4. Dos contratos de adjudicação referidos no número anterior devem constar o âmbito das obrigações a assumir pelas entidades, o respectivo regime de responsabilidade e as garantias a prestar.

5. Todas as obras de construção civil sujeitas a licenciamento prévio, depois de concluídas, são objecto de vistoria, para efeitos de verificação da sua conformidade com o projecto aprovado.

6. O procedimento de licenciamento e as condições técnicas a que as obras de construção civil obedecem são definidos por diplomas complementares.

Artigo 5.º

Obras em estabelecimentos sujeitos a licenciamento administrativo

O licenciamento de obras de estabelecimentos sujeitos a licenciamento administrativo, designadamente dos estabelecimentos destinados à indústria hoteleira e similar, ou a quaisquer fins industriais ou comerciais, para além do disposto na presente lei e respectivos diplomas complementares, obedece à legislação especial reguladora daquelas actividades na parte respeitante à construção.

Artigo 6.º

Obras nas áreas marítimas

O licenciamento de obras a executar nas áreas marítimas, para além do disposto na presente lei e respectivos diplomas complementares, obedece à demais legislação aplicável, designadamente a legislação sobre o uso e gestão das áreas marítimas.

Artigo 7.º

Isenção de licenciamento e comunicação prévia

1. As obras de construção civil de iniciativa dos serviços e organismos do sector público administrativo não carecem de licenciamento, sendo, no entanto, os projectos de obra de construção ou de ampliação apreciados e aprovados pela DSSOPT.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior, quaisquer obras realizadas pelo Instituto para os Assuntos Municipais ou pelo serviço competente para a execução de obras públicas, os quais aprovam os respectivos projectos.

3. Estão isentas de licenciamento:

- 1) As obras de instalação de cabos e tubagens necessárias à prestação de serviços por parte das empresas concessionárias ou adjudicatárias de serviços públicos de abastecimento de água, de fornecimento de electricidade, de combustíveis ou de telecomunicações, cuja execução ocorra no subsolo e até, no máximo, dois metros de profundidade, salvo as obras de reparação que se revestem de carácter urgente que não estão sujeitas ao limite de profundidade;
- 2) As obras de modificação, conservação e reparação no interior de edifício habitacional em regime de propriedade única ou no interior de uma fracção autónoma habitacional que não impliquem modificações da finalidade, da área ou da estrutura do edifício, nem alterações da localização das instalações sanitárias, cozinhas e varandas, bem como das fachadas ou partes comuns do edifício;
- 3) As obras a seguir indicadas a executar em fracções autónomas com uma área bruta de utilização não superior a 120 m² e que não se destinem à finalidade habitacional, desde que não impliquem a alteração da finalidade e da área da fracção ou da estrutura do edifício, nem afectem o funcionamento normal dos sistemas e instalações existentes, designadamente do sistema de segurança contra incêndios:

(1) Obras de modificação, conservação e reparação apenas no interior das fracções;

(2) Obras de conservação ou benfeitorias nas fachadas das fracções situadas no rés-do-chão;

4) As obras de conservação e reparação nas partes comuns do interior de um edifício em regime de propriedade horizontal, desde que a legitimidade para a sua execução esteja em conformidade com o disposto na Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio).

4. A realização das obras referidas nos n.ºs 1 e 3 obedece às normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente às constantes da legislação de segurança contra incêndios, de salvaguarda do património cultural e às normas técnicas de construção.

5. Às obras referidas no presente artigo aplica-se o disposto na presente lei no que se refere ao termo de responsabilidade, estando as mesmas sujeitas a fiscalização.

6. As obras referidas nas alíneas 3) e 4) do n.º 3 ficam sujeitas ao regime de comunicação prévia previsto em regulamento administrativo complementar.

7. O disposto nos n.ºs 1 e 2 e nas alíneas 2) a 4) do n.º 3 não é aplicável às obras a realizar em bens imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respectivas zonas de protecção ou zonas de protecção provisória, salvo em caso de obras de modificação, conservação e reparação de interiores de edifícios que não estejam classificados ou em vias de classificação situados naquelas zonas.

8. O regime de comunicação prévia referido no n.º 6 aplica-se à demolição de obras ilegais, salvo quando estas sejam executadas em edifícios classificados ou em vias de classificação, sendo neste caso submetido o respectivo projecto de demolição para efeito de licenciamento.

Artigo 8.º
Indeferimento do pedido de licenciamento

1. O pedido de licenciamento é indeferido quando:

- 1) Violar planos urbanísticos, medidas preventivas, servidões administrativas, restrições de utilidade pública ou quaisquer normas legais e regulamentares aplicáveis;
- 2) Violar o disposto no contrato de concessão no que respeita à finalidade do terreno, excepto se for permitida a alteração da finalidade da concessão, nos termos da lei;
- 3) Tiver sido objecto de parecer negativo ou recusa de aprovação de qualquer entidade consultada nos termos legais, cuja decisão seja vinculativa.

2. O pedido de licenciamento pode ainda ser indeferido:

- 1) Quando tiver sido objecto de parecer negativo de qualquer entidade consultada nos termos legais;
- 2) Quando violar o disposto no contrato de concessão no que respeita ao aproveitamento do terreno;
- 3) Na ausência de arruamentos, redes de esgotos e de abastecimento de água, redes de electricidade, combustíveis e telecomunicações, salvo quando o requerente se proponha suprir as deficiências existentes pela forma aprovada pelas entidades competentes;
- 4) Quando a obra projectada constituir uma sobrecarga incompatível para as infra-estruturas e equipamentos existentes;
- 5) Quando, no caso de obras de construção de edifício constituído em regime de propriedade horizontal, o regulamento do condomínio, sendo exigível, não for apresentado, ou quando o mesmo regulamento não estiver em conformidade com a Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro (Disciplina da utilização de prédios urbanos).

3. Quando exista projecto de decisão de indeferimento com fundamento no disposto nas alíneas 3) ou 4) do número anterior, pode haver deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ao suprimento das deficiências ou a assumir os encargos inerentes à sua execução.

Artigo 9.º **Edificações existentes**

1. As edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respectivas não são afectadas por normas legais e regulamentares supervenientes.

2. O pedido de licenciamento de obras de reedificação ou de modificação das edificações não pode ser recusado com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais obras se encontrem numa das seguintes situações:

- 1) Não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor;
- 2) Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, as normas legais e regulamentares podem:

- 1) Impor condições específicas para o exercício de certas actividades em edificações já afectas a tais actividades ao abrigo do direito anterior;
- 2) Condicionar a execução das obras referidas no número anterior à realização dos trabalhos acessórios que se mostrem necessários para a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação.

Artigo 10.º
Condições e prazo de execução

1. A DSSOPT fixa, com o deferimento do pedido de licenciamento, as condições a observar na execução da obra e o prazo da sua conclusão.

2. O prazo para a conclusão da obra é fixado em conformidade com o proposto pelo requerente consoante a complexidade da mesma e apenas pode ser alterado pela DSSOPT por razões devidamente justificadas, designadamente se o prazo proposto não for razoável.

3. O prazo referido nos números anteriores pode ser prorrogado pelo director da DSSOPT, a requerimento fundamentado do interessado, quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto na respectiva licença de obra.

4. Quando se trate de obras a executar em terreno concedido, o prazo de validade da licença de obra não pode ultrapassar o prazo de aproveitamento previsto no respectivo contrato de concessão do terreno.

Artigo 11.º
Caducidade da licença de obra

1. A licença de obra caduca:

- 1) Se as obras não forem iniciadas no prazo de 30 dias a contar da data da emissão da licença ou suas prorrogações, sem motivo justificado aceite pelo director da DSSOPT;
- 2) Se as obras estiverem suspensas por um período superior a 15 dias consecutivos, sem motivo justificativo registado no respectivo livro de obra, salvo se a suspensão decorrer de facto não imputável ao titular da licença;
- 3) No termo do prazo fixado na respectiva licença ou suas prorrogações.

2. As caducidades previstas nas alíneas 1) e 2) do número anterior são declaradas pela DSSOPT após audiência prévia do interessado.

3. Salvo a realização de trabalhos que se destinem a manter as condições de segurança e salubridade do local, não podem ser executadas quaisquer obras:

- 1) No decurso da audiência prévia do interessado;
- 2) Quando o prazo da licença haja expirado.

CAPÍTULO III

Utilização, conservação e reparação de edifícios

Artigo 12.º

Utilização de edifícios

1. A utilização de edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas está sujeita a licença de utilização emitida pela DSSOPT, salvo se os edifícios forem construídos por iniciativa dos serviços ou organismos do sector público administrativo e destinados integralmente ao seu uso próprio ou de terceiros mediante atribuição.

2. Está igualmente sujeita a licenciamento prévio da DSSOPT a alteração da finalidade estabelecida na licença de utilização, não podendo os edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas ser utilizados para a nova finalidade sem emissão da respectiva licença de utilização.

Artigo 13.º

Licença de utilização

1. A licença de utilização dos edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas, cujas obras tenham sido licenciadas nos termos da presente lei e respectivo diploma complementar, destina-se a verificar a conclusão da obra, no todo ou em parte, e a sua conformidade com o projecto de arquitectura aprovado e com as condições de licenciamento.

2. A licença de utilização só é emitida após homologação pelo director da DSSOPT e pelo comandante do CB, dos respectivos autos de vistoria.

3. Quando se verifique o deferimento do pedido de licenciamento nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 8.º, a emissão da licença de utilização depende do cumprimento das obrigações assumidas pelo requerente em audiência prévia.

4. No caso de terrenos concedidos por aforamento ou arrendamento, a licença de utilização só pode ser emitida quando estejam cumpridas as obrigações estipuladas nos respectivos contratos de concessão ou se mostre assegurado o seu cumprimento.

5. No caso de edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, a licença de utilização pode ter por objecto o edifício na sua totalidade ou as fracções autónomas que constituam blocos ou corpos distintos, desde que, neste caso, as partes comuns do edifício em que se integram as fracções autónomas estejam em condições de ser utilizadas.

Artigo 14.º **Garantia da qualidade de obras**

1. O prazo mínimo de garantia da qualidade de obras é de:

- 1) 10 anos, tratando-se de fundações e da estrutura principal;
- 2) Cinco anos, tratando-se da impermeabilização de uma edificação, designadamente de terraços, instalações sanitárias, paredes exteriores e quaisquer outras partes que exijam impermeabilização;
- 3) Cinco anos, tratando-se de sistemas de electricidade, de abastecimento de água, de drenagem de esgotos, de segurança contra incêndios, de redes de combustíveis, energéticas e de climatização, ventilação mecânica e desenfumagem e de instalações e equipamentos de transporte de pessoas, veículos e mercadorias, excepto componentes sujeitos a desgaste;
- 4) Cinco anos, tratando-se de paredes exteriores e seus revestimentos.

2. O prazo de garantia de qualidade de obras conta-se a partir da data da emissão da licença de utilização da edificação ou, no caso de obras de infra-estruturas, da data de homologação do auto de vistoria.

3. Durante o prazo de garantia, a entidade responsável pela execução da obra tem a obrigação, a expensas suas, de prestar o serviço de reparação às edificações, sistemas, instalações e equipamentos referidos no n.º 1 que apresentem defeitos por vício de obra, sem prejuízo de outras responsabilidades legais ou contratuais que ao caso couber.

4. Se os defeitos identificados não forem susceptíveis de correcção, o dono da obra pode, sem custos adicionais, exigir à entidade responsável pela execução da obra que repita a execução da obra com defeito ou que substitua os equipamentos defeituosos, salvo se tal se revelar impossível ou manifestamente desproporcionado.

5. Sem prejuízo da opção pelo exercício do direito da resolução do contrato, não sendo corrigidos os defeitos, nem repetida a execução da obra com defeito ou substituídos os equipamentos defeituosos, o dono da obra pode exigir a redução do preço e tem direito a ser indemnizado nos termos gerais.

6. A responsabilidade pela reparação referida no n.º 3 mantém-se ainda que haja lugar à substituição da entidade responsável pela execução da obra.

7. Na situação prevista no número anterior, quando se verifique a impossibilidade de determinar em que fase de execução da obra ocorreram os vícios, cabe ao substituto realizar os trabalhos de reparação, sem prejuízo do direito de regresso nos termos gerais de direito.

8. Os direitos conferidos no presente artigo são exercidos pelo dono da obra ou pelo terceiro adquirente da mesma, excepto no que respeita à resolução do contrato ou redução do preço previstos no n.º 5 que apenas podem ser exercidos pelo dono da obra.

9. À garantia da qualidade das obras aplica-se, em tudo o que não estiver regulado no presente artigo, o regime previsto no Código Civil, doravante designado por CC, para os defeitos na obra de imóveis destinados a longa duração.

10. As disposições do presente artigo não se aplicam às empreitadas de obras públicas.

Artigo 15.º

Dever de conservação e reparação

1. As edificações devem ser objecto de obras de conservação e reparação sempre que tal se mostre necessário, com a finalidade de as manter sempre em boas condições de utilização, especialmente em termos da sua segurança, salubridade e arranjo estético e, supletivamente, nas seguintes situações:

- 1) Decorridos 10 anos a contar da data da emissão da licença de utilização, caso ainda não tenham sido efectuadas;
- 2) Em cada cinco anos subsequentes à sua realização, caso não seja necessário efectua-las em momento anterior.

2. Quando se verificarem sinais de falta de conservação nas edificações, a DSSOPT pode notificar os proprietários para apresentarem um relatório elaborado por técnico ou entidade qualificada sobre o estado do edifício que contenha a descrição dos trabalhos, intervenções ou obras necessários a executar, fixando um prazo para o efeito.

3. Sem prejuízo do disposto no n.º 1, o director da DSSOPT pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a execução de obras necessárias à correcção de más condições de segurança ou de salubridade, fixando um prazo para o seu cumprimento.

4. O director da DSSOPT pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição parcial ou total das edificações que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança de pessoas, fixando um prazo para o efeito.

5. A notificação dos actos referidos nos dois números anteriores deve ser acompanhada do auto a que se refere o n.º 3 do artigo seguinte e da indicação dos elementos instrutórios necessários para a execução daquelas obras, incluindo a indicação das medidas urgentes, quando sejam necessárias, bem como o prazo de apresentação dos mesmos, cabendo ao notificando apresentá-los dentro do prazo, sob pena de incorrer em incumprimento do acto para os efeitos previstos nos artigos 17.º e 27.º.

6. O proprietário dispõe do prazo de sete dias a contar da data da recepção da notificação referida no n.º 2 e no número anterior para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

7. As obras previstas no presente artigo são realizadas pelo proprietário e pela administração do condomínio relativamente às partes comuns do edifício constituído em regime de propriedade horizontal, cumprindo-se, neste último caso, o disposto na Lei n.º 14/2017 relativamente ao fundo comum de reserva.

Artigo 16.º

Vistoria prévia

1. A ordem de execução das obras referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior é precedida de vistoria a realizar por dois técnicos representantes da DSSOPT, podendo ser designados técnicos representantes de outros serviços, sempre que o director da DSSOPT o considere necessário.

2. O acto que determinar a realização da vistoria e os respectivos fundamentos devem ser notificados ao proprietário do edifício com, pelo menos, sete dias de antecedência, ou não sendo a notificação possível em virtude do desconhecimento da identidade ou do paradeiro do proprietário, mediante afixação da notificação na entrada do edifício ou da fracção autónoma.

3. Da vistoria deve ser lavrado auto, do qual constam obrigatoriamente a identificação do edifício, a descrição do estado do mesmo e as obras preconizadas.

4. O auto referido no número anterior é homologado pelo director da DSSOPT, no prazo de cinco dias.

5. Quando o edifício apresente risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas, as formalidades previstas no presente artigo podem ser preteridas, podendo a DSSOPT executar de imediato as obras necessárias.

6. As despesas realizadas com as obras referidas no número anterior constituem encargo do proprietário aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 32.º.

Artigo 17.º

Obras coercivas

1. Quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º, não apresentar os elementos instrutórios no prazo fixado para o efeito, ou estes forem objecto de rejeição, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a DSSOPT proceder à sua execução imediata, por conta do proprietário.

2. À execução coerciva das obras referidas no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 26.º e 32.º.

CAPÍTULO IV

Medidas de tutela da legalidade urbanística

Artigo 18.º

Reposição da legalidade urbanística

1. As entidades competentes devem adoptar as medidas adequadas de tutela e reposição da legalidade urbanística quando sejam realizadas obras:

- 1) Sujeitas a licenciamento prévio sem a necessária licença ou ao abrigo de título caducado;
- 2) Em desconformidade com o projecto de obra aprovado ou com as condições do licenciamento;

- 3) Ao abrigo de acto administrativo de licenciamento revogado ou declarado nulo;
- 4) Em desconformidade com as condições previstas para a isenção de licenciamento;
- 5) Em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis.

2. As medidas a que se refere o número anterior podem consistir:

- 1) No embargo de obras ou no embargo de trabalhos de remodelação de solos;
- 2) Na suspensão administrativa da eficácia de acto de licenciamento;
- 3) Na determinação da realização de trabalhos de correcção ou alteração, sempre que possível;
- 4) Na legalização das obras;
- 5) Na determinação da demolição parcial ou total de obras;
- 6) Na reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos;
- 7) Na determinação da cessação da utilização de edifícios ou suas fracções autónomas.

3. Independentemente das situações previstas no n.º 1, o director da DSSOPT pode determinar:

- 1) A execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou salubridade;
- 2) A demolição, parcial ou total, das edificações que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e segurança das pessoas.

Artigo 19.º **Embargo de obras**

1. Sem prejuízo da aplicação das sanções previstas na presente lei ou demais legislação em vigor, são embargadas as obras que estejam a ser executadas:

- 1) Sem a necessária licença ou comunicação prévia;
- 2) Com a licença ou comunicação prévia caducada;
- 3) Em desconformidade com o projecto de obra aprovado, com as condições do licenciamento ou com a comunicação prévia admitida;
- 4) Em violação das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- 5) Com indícios de perigo para a segurança pessoal ou pública, ainda que haja licença de obra válida.

2. Quando as obras estejam a ser executadas nas condições referidas no número anterior, o agente de fiscalização da DSSOPT ordena a imediata suspensão dos trabalhos pelo prazo de cinco dias ao dono da obra ou seu representante, ao técnico responsável pela direcção da obra, se houver, à entidade responsável pela execução da obra ou, se tal não for possível, a qualquer das pessoas que se encontre a executar as obras, sendo suficiente qualquer destas notificações para obrigar à suspensão dos trabalhos.

3. No caso de as pessoas referidas no número anterior se recusarem a receber a notificação, a ordem de suspensão é afixada, em lugar visível no local da obra, considerando-se efectuada a notificação.

4. Após a ordem de suspensão deve ser de imediato lavrado o respectivo auto que contém, obrigatoriamente, a identificação do agente de fiscalização, do notificado e de eventuais testemunhas, a data, hora e local da diligência e as razões de facto e de direito que a justificam, o estado da obra e a proibição de prosseguir os trabalhos, bem como as cominações legais do seu incumprimento.

5. O auto é redigido em duplicado e assinado pelo agente de fiscalização e pelo notificado, ficando cada um deles com um exemplar.

6. Tratando-se de obra licenciada, o agente de fiscalização deve ainda registar o facto no livro de obra.

7. O director da DSSOPT, mediante despacho devidamente fundamentado, confirma a suspensão dos trabalhos e determina o embargo da obra, dentro do prazo previsto no n.º 2.

8. No caso do embargo referido nas alíneas 3) a 5) do n.º 1 incidir apenas sobre parte da obra, a notificação e o auto respectivo devem fazer menção expressa de que o embargo é parcial e identificam claramente qual é a parte da obra que se encontra embargada.

9. Se houver indícios de que estão em curso as obras referidas na alínea 1) do n.º 1 e na impossibilidade de aceder ao edifício ou fracção autónoma em causa, o agente de fiscalização lavra o respectivo auto que é apresentado ao director da DSSOPT para proferir decisão sobre o embargo.

10. No caso previsto na alínea 5) do n.º 1, a obra só pode reiniciar após a aprovação pelo director da DSSOPT dos documentos comprovativos, apresentados pelo dono da obra, de que foi eliminado o perigo para a segurança pessoal ou pública e apenas durante o prazo de validade da licença de obra.

Artigo 20.º

Efeitos do embargo

1. Ocorrendo a suspensão ou embargo de obras, não podem ser realizados quaisquer trabalhos, salvo aqueles necessários à manutenção da salubridade e segurança do local determinados pelo director da DSSOPT.

2. Tratando-se de obra licenciada ou objecto de comunicação prévia, o embargo determina a suspensão da eficácia da respectiva licença ou da admissão de comunicação prévia.

3. O embargo suspende o prazo que estiver fixado para a execução das obras na respectiva licença ou comunicação prévia.

Artigo 21.º

Notificação de ordem de embargo

1. A notificação de ordem de embargo deve ser feita ao dono da obra ou seu representante, ao técnico responsável pela direcção da obra, se houver, ou à entidade responsável pela execução da obra ou a qualquer pessoa que se encontre a executar a obra no local e, quando possível, ao proprietário do imóvel no qual estejam a ser executadas as obras ou seu representante, sendo suficiente para obrigar ao embargo qualquer dessas notificações.

2. No caso de a notificação se revelar impossível ou de as pessoas referidas no número anterior se recusarem a receber a notificação, a ordem de embargo é afixada, em lugar visível no local da obra, considerando-se efectuada a notificação.

3. Na impossibilidade de o agente de fiscalização entrar no local da obra, a ordem de embargo é afixada à entrada da construção, do edifício ou da fracção autónoma onde se realizam as obras, considerando-se efectuada a notificação.

Artigo 22.º

Caducidade da ordem de embargo

1. A ordem de embargo caduca logo que for proferida uma decisão que defina a situação jurídica da obra com carácter definitivo ou no termo do prazo que tiver sido fixado para o efeito.

2. Na falta de fixação de prazo para o efeito, a ordem de embargo caduca se não for proferida uma decisão definitiva no prazo de um ano a contar da data da sua emissão.

3. Se, após a caducidade da ordem de embargo, se verificar a execução de novas obras, o director da DSSOPT pode emitir nova ordem de embargo.

Artigo 23.º

Trabalhos de correcção ou alteração

1. Nas situações previstas nas alíneas 3) a 5) do n.º 1 do artigo 19.º, o director da DSSOPT pode ainda, quando for caso disso, ordenar a realização de trabalhos de correcção ou alteração da obra, fixando um prazo para o efeito, tendo em conta a natureza e o grau de complexidade dos mesmos.

2. Decorrido o prazo referido no número anterior sem que aqueles trabalhos se encontrem integralmente concluídos, a obra permanece embargada até ser proferida uma decisão que defina a sua situação jurídica com carácter definitivo.

3. A ordem de realização de trabalhos de correcção ou alteração da obra suspende o prazo para conclusão da obra fixado na respectiva licença ou na admissão da comunicação prévia, pelo período estabelecido nos termos do n.º 1.

4. O prazo referido no n.º 1 interrompe-se com a apresentação do projecto de alteração ou pedido de alteração da comunicação prévia.

Artigo 24.º

Demolição de obras

1. Quando as obras ilegais embargadas ou concluídas não reúnam condições susceptíveis de legalização ou se não for possível assegurar a sua conformidade com as normas legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correcção ou alteração da obra, o director da DSSOPT pode ordenar a demolição parcial ou total de obra embargada ou de obra já concluída e a reposição da situação anterior de acordo com o projecto aprovado, fixando um prazo para o efeito.

2. A ordem de demolição referida no número anterior deve ser antecedida de audição do interessado, que dispõe de 10 dias, a contar da data da sua notificação, para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

3. Na impossibilidade de se identificar o dono da obra, a responsabilidade pela demolição recai sobre o proprietário do imóvel onde se localiza a obra.

4. Decorrido o prazo referido no n.º 1 sem que as obras de demolição tenham sido executadas, pode a DSSOPT proceder à sua execução imediata, por conta do infractor ou do proprietário do imóvel.

Artigo 25.º

Pedido de legalização de obras

1. Quando não for determinada a demolição por as obras ilegais embargadas ou concluídas reunirem condições para ser legalizadas, o dono da obra deve ser notificado para apresentar pedido de legalização de obras, fixando-se um prazo para o efeito.

2. O pedido de legalização de obras é instruído com os elementos exigíveis em função da pretensão concreta do requerente, com as especificidades constantes dos números seguintes.

3. A DSSOPT pode solicitar a entrega dos documentos e elementos, nomeadamente os projectos de especialidade e respectivos termos de responsabilidade, que se considerem necessários, designadamente para garantir a segurança e saúde públicas.

4. Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção, cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que o requerente comprove que foram cumpridas, na execução da obra, as normas técnicas vigentes à data da sua execução.

5. A apresentação do pedido de legalização de obras não afasta outra responsabilidade que ao caso couber, nem dispensa o procedimento sancionatório por infracção administrativa para aplicação das respectivas sanções.

6. As taxas devidas pela legalização das obras referidas no n.º 1 são elevadas ao triplo relativamente às taxas estabelecidas para os procedimentos normais.

7. No caso de o pedido de legalização de obras não ser apresentado no prazo fixado no n.º 1, ou caso haja indeferimento ou arquivamento do pedido por motivo imputável ao dono da obra, o director da DSSOPT pode ordenar a demolição das obras.

Artigo 26.º
Execução coerciva

1. Sem prejuízo da responsabilidade criminal, em caso de incumprimento da ordem de embargo referida no artigo 19.º e da ordem de demolição referida nos dois artigos anteriores, o director da DSSOPT determina a execução coerciva de tais medidas.

2. A execução coerciva pode ser determinada em simultâneo com a ordem de demolição, podendo a sua notificação ser feita em conjunto.

3. Sempre que não seja possível notificar o dono da obra ou proprietário do imóvel, designadamente em virtude do desconhecimento da identidade ou do paradeiro dos mesmos, da data em que se procede à execução coerciva, a notificação é afixada, com pelo menos 10 dias de antecedência, na entrada do edifício ou da fracção autónoma, considerando-se efectuada a notificação.

4. O pessoal da DSSOPT deve elaborar um auto onde é especificado o estado em que se encontra a obra e as demais construções existentes no local, bem como os materiais e equipamentos de obra que ali se encontrarem.

5. Tratando-se da execução coerciva de uma ordem de embargo, o pessoal da DSSOPT procede à selagem do estaleiro da obra e dos respectivos equipamentos, quando houver.

6. Em casos devidamente justificados, o director da DSSOPT pode autorizar a transferência ou a retirada dos materiais ou equipamentos do local da obra, por sua iniciativa ou a requerimento do dono da obra ou do seu empreiteiro.

7. O dono da obra ou o seu empreiteiro devem ser notificados sempre que os materiais e equipamentos sejam depositados noutra local pela DSSOPT.

8. Quando a DSSOPT considere necessário salvaguardar a segurança da estrutura do edifício ou a segurança de pessoas, pode ainda efectuar obras de reparação ou consolidação por conta do infractor.

9. Tratando-se da execução coerciva de uma ordem de demolição, esta pode ser executada directamente pela Administração ou em regime de empreitada por ajuste directo.

Artigo 27.º

Suspensão do fornecimento de água e energia eléctrica

1. No caso de incumprimento das ordens de embargo ou de execução das obras referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º, dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode o director da DSSOPT determinar a suspensão do fornecimento de água e energia eléctrica ao respectivo edifício ou fracção autónoma.

2. Tratando-se de incumprimento de embargo de obra em domicílio habitado, a medida prevista no número anterior só pode ser determinada quando haja indícios de perigo para a saúde pública ou para a segurança de pessoas.

3. Quando as obras referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º se realizem em domicílio habitado ou na situação prevista no número anterior, a decisão de ordenar a suspensão deve ser fundamentada e notificada ao proprietário, arrendatário ou ocupante do edifício ou fracção autónoma com, pelo menos, três dias de antecedência.

4. A suspensão, no caso das obras referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º, deve ser levantada assim que seja apresentada declaração do infractor contendo os elementos necessários à resolução do problema e o prazo em que se compromete a executar as obras e, no caso de embargo, deve manter-se até à caducidade do mesmo.

5. Para efeitos do disposto no n.º 1, a DSSOPT notifica as respectivas entidades fornecedoras do incumprimento de ordem para efeito de suspensão imediata dos fornecimentos.

Artigo 28.º

Despejo

O director da DSSOPT pode ordenar o despejo dos edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas quando:

- 1) Tenha sido determinada a reparação ou a demolição parcial ou total nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º;
- 2) Tenha sido determinada a demolição nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 24.º ou n.º 7 do artigo 25.º;
- 3) Sejam utilizados sem licença de utilização ou em desacordo com a finalidade fixada na respectiva licença;
- 4) Apresentem risco iminente de desmoronamento ou perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas.

Artigo 29.º

Procedimento de despejo

1. A ordem de despejo é notificada aos proprietários, arrendatários ou ocupantes através da afixação na entrada do edifício ou das fracções autónomas e da publicação de anúncios em dois dos jornais da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, um em língua chinesa e outro em língua portuguesa.

2. As pessoas referidas no número anterior têm de cumprir a ordem de despejo no prazo de 45 dias após a respectiva notificação.

3. Quando o edifício apresente risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas, o despejo pode executar-se imediatamente.

4. Compete à DSSOPT executar o despejo em caso de não se proceder à desocupação no prazo previsto no n.º 2.

Artigo 30.º

Documentos e bens móveis no local objecto de despejo e demolição

1. Quando, no local objecto de despejo e demolição, forem encontrados documentos ou bens móveis de valor, o pessoal da DSSOPT deve lavrar auto de ocorrência contendo a relação e registo fotográfico dos mesmos, o qual é subscrito, conjuntamente, pelo agente do Corpo de Polícia de Segurança Pública, doravante designado por CPSP, que acompanhe a operação.

2. Os documentos ou bens móveis referidos no número anterior devem ficar sob custódia da DSSOPT ou de fiel depositário, cuja remuneração constitui encargo do infractor.

3. A DSSOPT deve comunicar aos interessados, mediante notificação no local ou postal, as diligências levadas a cabo nos termos do número anterior, especificando o local onde os documentos e bens móveis foram guardados e o prazo fixado para procederem ao seu levantamento.

4. Para os efeitos do disposto no n.º 1, entende-se por bem móvel de valor o objecto que tenha manifestamente um valor superior a 10 000 patacas e que não esteja ligado materialmente e com carácter permanente à respectiva edificação ou montado no interior ou exterior das suas instalações fixas.

5. O valor referido no número anterior pode ser actualizado por despacho do Chefe do Executivo a publicar no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, tomando como referência o Índice de Preços no Consumidor Geral publicado anualmente.

Artigo 31.º
Procedimento quanto aos documentos e bens móveis

1. A DSSOPT pode relativamente aos bens móveis encontrados:

- 1) Determinar a perda a favor da RAEM e ordenar a respectiva venda, destruição ou afectação a finalidade socialmente útil, conforme os casos, se estiverem em causa produtos perecíveis ou deterioráveis;
- 2) Promover a respectiva entrega às entidades competentes, se estiverem em causa animais, plantas ou substâncias perigosas.

2. Decorridos 60 dias sobre o prazo fixado no n.º 3 do artigo anterior para o levantamento, sem que os documentos ou bens móveis sejam reclamados ou quando, no prazo de 30 dias após a apresentação do pedido, o interessado não proceda ao seu levantamento ou não faça prova da titularidade dos mesmos, a DSSOPT pode:

- 1) Remeter os documentos à entidade competente da RAEM;
- 2) Determinar a transferência para a RAEM da propriedade dos bens móveis.

3. A DSSOPT procede à remessa à Direcção dos Serviços de Finanças, doravante designada por DSF, para venda dos bens móveis de valor cuja propriedade tenha sido transferida para a RAEM, salvo se, por motivos fundamentados, for mais adequado para o interesse público proceder à sua destruição.

4. A DSSOPT deve prestar à DSF o apoio técnico e logístico necessário.

Artigo 32.º
Despesas realizadas com a execução coerciva

1. As despesas realizadas com os despejos, obras de reparação, consolidação ou demolição, bem como com a guarda de documentos e bens móveis referidos no artigo anterior constituem encargos do infractor.

2. Na falta de pagamento voluntário das despesas, no prazo de 20 dias a contar da data da recepção da respectiva notificação, procede-se à sua cobrança coerciva, nos termos do processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão comprovativa das despesas efectuadas, passada pela DSSOPT.

Artigo 33.º
Averbamento ao registo predial

1. O incumprimento de ordem de execução das obras referidas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º e de ordem de demolição de obra ilegal deve ser comunicado à Conservatória do Registo Predial, para efeitos de averbamento officioso à descrição predial.

2. O cancelamento do averbamento referido no número anterior é feito com base em certidão emitida pela DSSOPT que ateste a conclusão das obras ou o cumprimento da ordem de demolição, consoante o caso.

Artigo 34.º
Cessação da utilização

1. O director da DSSOPT pode ordenar e fixar um prazo para a cessação da utilização de edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas quando sejam ocupados sem a necessária licença de utilização ou quando estejam a ser afectos a fim diverso do previsto na respectiva licença.

2. Quando os ocupantes dos edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas não cessem a utilização indevida no prazo fixado, a DSSOPT determina o despejo.

3. Se a utilização indevida se mantiver e tratando-se de situação que constitua perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas, o director da DSSOPT pode solicitar às entidades fornecedoras de água e energia eléctrica a interrupção do fornecimento destas.

4. Para efeitos do disposto no número anterior, a DSSOPT notifica as respectivas entidades fornecedoras, bem como o proprietário, arrendatário ou ocupante do edifício ou fracção autónoma com, pelo menos, três dias de antecedência, devendo a suspensão de água e energia eléctrica ser levantada assim que cessar a utilização indevida.

CAPÍTULO V

Fiscalização

Artigo 35.º

Âmbito

1. A realização de quaisquer obras de construção civil, incluindo as de desenvolvimento urbano, e a utilização dos edifícios estão sujeitas a fiscalização independentemente de estarem isentas de licenciamento ou da sua sujeição a licenciamento prévio, admissão de comunicação prévia ou emissão de licença de utilização.

2. A fiscalização das actividades referidas no número anterior destina-se:

- 1) A assegurar a sua conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- 2) A prevenir os perigos que possam resultar da realização de obras de construção civil para a saúde e segurança das pessoas;
- 3) A garantir a segurança das edificações.

Artigo 36.º

Competência fiscalizadora

1. Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades e do disposto no n.º 5, a fiscalização prevista no artigo anterior compete à DSSOPT, ao CB e às demais entidades licenciadoras de actividades nas suas áreas de intervenção.

2. Compete especialmente à DSSOPT assegurar e fiscalizar o cumprimento das disposições da presente lei e respectivos diplomas complementares e adoptar as medidas adequadas de tutela e reposição da legalidade urbanística.

3. No exercício das acções de fiscalização, a DSSOPT pode solicitar a quaisquer serviços e organismos públicos a colaboração ou auxílio que julgue necessário, designadamente a intervenção do CPSP.

4. A fiscalização da utilização de edificações, partes de edificações ou fracções autónomas compete também à entidade competente para o licenciamento da actividade que neles se exerce.

5. A fiscalização das obras previstas nos n.ºs 1 e 2 e na alínea 1) do n.º 3 do artigo 7.º, bem como das empreitadas de obras públicas compete às respectivas entidades promotoras.

6. O pessoal da DSSOPT, no exercício de funções de fiscalização, pode captar imagens das obras em curso ou das obras existentes, podendo as mesmas servir de prova documental para efeitos de junção ao auto a que se referem os artigos 16.º, 19.º, 26.º, 30.º, a alínea 1) do n.º 2 do artigo 38.º e o artigo 52.º.

Artigo 37.º
Poderes de autoridade

1. O pessoal da DSSOPT quando devidamente identificado e no exercício de funções de fiscalização ou de execução coerciva goza de poderes de autoridade pública, podendo aceder, sem necessidade de mandado judicial nem de notificação prévia, a:

- 1) Edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas;
- 2) Recintos e estabelecimentos acessíveis ao público, ainda que a sua entrada não seja gratuita;
- 3) Terrenos que estejam ocupados sem título.

2. O disposto no número anterior não dispensa a obtenção de prévio mandado judicial sempre que se pretenda entrar no domicílio de qualquer pessoa sem o seu consentimento, salvo quando ocorrer uma das seguintes circunstâncias:

- 1) A habitação ilegal está construída em parte comum do edifício;
- 2) Existir risco iminente de desmoronamento;
- 3) Se estiver perante grave perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas.

3. A entrada e a permanência no domicílio devem:

- 1) Respeitar o princípio da proporcionalidade;
- 2) Ocorrer pelo tempo estritamente necessário à acção de vistoria, inspecção ou execução coerciva;
- 3) Incidir apenas sobre o local objecto de vistoria ou sobre o local onde se realizam ou realizaram obras;
- 4) Limitar-se a recolher a prova sujeita à actividade de vistoria ou inspecção.

4. O dono da obra ou seu representante, os técnicos responsáveis pela direcção e fiscalização de obra e a entidade responsável pela execução da obra têm de prestar colaboração, sempre que o pessoal referido no n.º 1 o solicite no exercício de funções.

Artigo 38.º

Mandado judicial

1. O mandado judicial é requerido junto do Tribunal Administrativo, mediante requerimento fundamentado do director da DSSOPT e segue os termos previstos no Código de Processo Civil, doravante designado por CPC, para o procedimento cautelar comum.

2. O requerimento deve indicar o prazo previsível para a execução das respectivas acções e ser instruído, consoante a situação, designadamente com os seguintes documentos:

- 1) Auto de notícia e relatório fundamentados para efeitos de inspecção;
- 2) Ordem de despejo e documento comprovativo de que o interessado foi notificado nos termos legais;
- 3) Ordem de demolição e documento comprovativo de que o interessado foi notificado nos termos legais.

CAPÍTULO VI
Regime sancionatório

SECÇÃO I
Responsabilidade penal

Artigo 39.º
Desobediência

1. Incorre no crime de desobediência simples:

- 1) Quem não cumprir as ordens de suspensão ou de embargo previstas no artigo 19.º;
- 2) Quem impedir ou recusar ao pessoal da DSSOPT, no exercício das funções de fiscalização, a entrada ou a permanência nos estabelecimentos ou locais referidos no n.º 1 do artigo 37.º.

2. Incorre no crime de desobediência qualificada:

- 1) Quem se opuser à execução coerciva das obras ou de demolição a que se refere o artigo 17.º;
- 2) Quem se opuser à execução coerciva de embargo ou de demolição a que se refere o n.º 1 do artigo 26.º;
- 3) Quem se opuser à execução coerciva de despejo prevista no n.º 4 do artigo 29.º.

Artigo 40.º

Falsificação de termo de responsabilidade e de livro de obra

1. O autor de projecto que, com intenção de causar prejuízo a outra pessoa ou à RAEM, ou de obter para si ou para outra pessoa benefício ilegítimo, prestar falsas declarações no termo de responsabilidade relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas da área da construção civil, bem como das normas legais e regulamentares aplicáveis ao projecto, é punido com pena de prisão até 3 anos ou com pena de multa até 360 dias.

2. Na mesma pena incorre o técnico responsável pela direcção ou pela fiscalização de obra que, com a intenção referida no número anterior, prestar falsas declarações no termo de responsabilidade, no livro de obra e, respectivamente, nos relatórios de direcção e fiscalização da obra relativamente à conformidade da execução da obra com o projecto aprovado e com as condições do licenciamento.

Artigo 41.º

Arrancamento, destruição ou alteração de notificação

Quem arrancar, destruir, danificar, alterar ou, por qualquer forma, impedir que se conheçam as ordens válidas de embargo ou de despejo, ou a notificação de realização de vistoria ou de execução coerciva afixadas, sem a prévia autorização por escrito do director da DSSOPT ou de outra entidade competente, é punido com pena de prisão até 1 ano ou com pena de multa até 120 dias.

SECÇÃO II
Infracções administrativas e respectivo procedimento

SUBSECÇÃO I
Infracções

Artigo 42.º
Infracções administrativas

1. Sem prejuízo de outra responsabilidade que ao caso couber, constitui infracção administrativa sancionada com multa:

- 1) De 5 000 a 1 000 000 patacas, no caso de pessoa singular, e de 50 000 a 2 000 000 patacas, no caso de pessoa colectiva, a execução de quaisquer obras sujeitas a licenciamento prévio pelo dono da obra e entidade responsável pela execução da obra, sem a respectiva licença de obra;
- 2) De 50 000 a 1 000 000 patacas, no caso de pessoa singular, e de 100 000 a 2 000 000 patacas, no caso de pessoa colectiva, a execução de quaisquer obras pelo dono da obra, em desconformidade com o projecto aprovado ou com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia;
- 3) De 15 000 a 700 000 patacas, no caso de pessoa singular, e de 30 000 a 1 400 000 patacas, no caso de pessoa colectiva, a execução de obras pela entidade responsável pela execução da obra, em desconformidade com o projecto aprovado ou com as condições do licenciamento ou da comunicação prévia.

2. É sancionada com multa de 2 500 a 50 000 patacas, no caso de pessoa singular, e de 5 000 a 100 000 patacas, no caso de pessoa colectiva, a prática das seguintes infracções administrativas:

- 1) A não apresentação do relatório previsto no n.º 2 do artigo 15.º;
- 2) A não afixação pela entidade responsável pela execução da obra ou a afixação em lugar não visível da placa indicativa de obra que publicita a licença de obra ou a comunicação prévia, desde o início até à conclusão da obra;

- 3) A não apresentação dos relatórios de obra pelo dono da obra;
- 4) A não suspensão das obras pelo dono da obra e entidade responsável pela execução da obra quando tenha expirado o prazo de validade da licença de obra ou da comunicação prévia;
- 5) A falta da licença, do livro de obra, da cópia da última versão do projecto aprovado e das cópias das apólices de seguro no local da obra ou a sua não apresentação pela entidade responsável pela execução da obra quando exigida nos termos legais ou quando estes elementos apresentem mau estado de conservação;
- 6) A não entrega da notificação ao notificando, sem motivo legítimo, por parte da pessoa que a tenha recebido em substituição do mesmo nos termos previstos no n.º 3 do artigo 57.º;
- 7) A ausência de requerimento do dono da obra a solicitar à DSSOPT o averbamento de substituição dos autores de projectos ou dos técnicos responsáveis pela direcção e fiscalização de obra, do titular da licença de obra ou apresentante da comunicação prévia, bem como da entidade responsável pela execução da obra;
- 8) A não prestação do apoio solicitado pelo agente de fiscalização da DSSOPT, em violação do disposto no n.º 4 do artigo 37.º;
- 9) A não remoção pela entidade responsável pela execução da obra de entulho e demais detritos resultantes da obra da área do estaleiro.

3. É sancionada com multa de 5 000 a 200 000 patacas, no caso de pessoa singular, e de 15 000 a 500 000 patacas, no caso de pessoa colectiva, a prática das seguintes infracções administrativas:

- 1) A execução de obras sujeitas a comunicação prévia pelo dono da obra e entidade responsável pela execução da obra sem que esta haja sido efectuada e admitida;
- 2) A ocupação de edifícios, partes de edifícios ou fracções autónomas sem licença de utilização ou em desacordo com a finalidade fixada na respectiva licença, em violação do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 12.º;

- 3) A não execução ou conclusão das obras referidas no n.º 3 e 4 do artigo 15.º nos prazos fixados para o efeito;
- 4) A violação grave do dever de conservação e reparação de que resulte a situação de grave perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas;
- 5) A não execução dos trabalhos de correcção ou alteração da obra referidos no n.º 1 do artigo 23.º no prazo fixado para o efeito;
- 6) O incumprimento da ordem de demolição prevista no n.º 1 do artigo 24.º e no n.º 7 do artigo 25.º;
- 7) O incumprimento da ordem de despejo prevista no artigo 28.º;
- 8) O incumprimento de qualquer ordem ou instrução ordenada nos termos legais, salvo ordem de suspensão ou embargo, por agente de fiscalização da DSSOPT relativa à direcção, fiscalização ou execução da obra.

4. É sancionada com multa de 30 000 a 700 000 patacas a prática das seguintes infracções administrativas:

- 1) A subscrição de projecto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar;
- 2) A utilização de materiais de má qualidade ou de métodos defeituosos de construção pela entidade responsável pela execução da obra;
- 3) A não verificação pelos técnicos responsáveis pela direcção e fiscalização de obra quando haja utilização de materiais de má qualidade ou de métodos defeituosos de construção pela entidade responsável pela execução da obra.

5. A infracção às disposições da presente lei para que não se preveja sanção especial é sancionada com multa de 2 500 a 50 000 patacas, no caso de pessoa singular, e de 5 000 a 100 000 patacas, no caso de pessoa colectiva.

Artigo 43.º **Sanções acessórias**

1. Conjuntamente com a aplicação das multas, podem ser aplicadas, isolada ou cumulativamente, as seguintes sanções acessórias:

- 1) Suspensão do exercício de profissão ou actividade conexas com a infracção praticada;
- 2) Privação do direito de participar em ajustes directos, consultas e concursos públicos que tenham por objecto a empreitada ou a concessão de obras públicas, o fornecimento de bens ou serviços e a concessão de serviços públicos.

2. As sanções referidas no número anterior têm a duração máxima de dois anos a contar da data em que a decisão sancionatória se tenha tornado inimpugnável.

Artigo 44.º **Graduação das sanções**

A determinação das multas e das sanções acessórias faz-se em função da gravidade da infracção e dos danos delas resultantes, da culpa do infractor e dos benefícios obtidos, tendo em conta a sua situação económica e anterior conduta.

Artigo 45.º **Reincidência**

1. Para efeitos da presente lei, considera-se reincidência a prática de infracção administrativa da mesma natureza prevista na presente lei, no prazo de dois anos após a decisão sancionatória administrativa se ter tornado inimpugnável e desde que entre a prática da infracção administrativa e a da anterior não tenham decorrido cinco anos.

2. Em caso de reincidência, o limite mínimo da multa é elevado de um quarto e o limite máximo permanece inalterado.

Artigo 46.º
Comunicação a outras entidades

A decisão sancionatória aplicada aos técnicos e empresários comerciais, depois de se tornar definitiva, deve ser comunicada às entidades com registo e inscrição obrigatórios a que os infractores pertençam e às associações profissionais no âmbito da arquitectura, engenharia e construção civil.

Artigo 47.º
Concurso de infracções administrativas

Quando a conduta constitua simultaneamente infracção administrativa prevista na presente lei e noutra legislação, o infractor é punido de acordo com a legislação que estabeleça multa de limite máximo mais elevado, sem prejuízo da aplicação das sanções acessórias.

Artigo 48.º
Responsabilidade das pessoas colectivas e entidades equiparadas

1. As pessoas colectivas, mesmo que irregularmente constituídas, as associações sem personalidade jurídica e as comissões especiais respondem pela prática das infracções administrativas previstas na presente lei e respectivos diplomas complementares, quando cometidas em seu nome e no interesse colectivo:

- 1) Pelos seus órgãos ou representantes;
- 2) Por uma pessoa sob a autoridade dos seus órgãos ou representantes, quando o cometimento da infracção se tenha tornado possível em virtude de uma violação dolosa dos deveres de vigilância ou controlo que lhes incumbem.

2. A responsabilidade referida no número anterior é excluída quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de pessoa com poder para o efeito.

3. A responsabilidade das entidades referidas no n.º 1 não exclui a responsabilidade individual dos respectivos agentes.

Artigo 49.º

Responsabilidade pelo pagamento das multas e outras quantias

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a responsabilidade pelo pagamento das multas recai sobre o infractor.

2. Se o infractor for pessoa colectiva ou entidade equiparada, pelo pagamento da multa respondem, solidariamente com aquela, os administradores ou quem por qualquer outra forma a represente, quando sejam julgados responsáveis pela infracção administrativa.

3. As pessoas colectivas ou entidades equiparadas respondem solidariamente pelo pagamento das multas, indemnizações, custas judiciais e outras prestações em que forem condenados os agentes individuais, nos termos do n.º 3 do artigo anterior.

4. Se a multa for aplicada a uma associação sem personalidade jurídica ou a uma comissão especial, responde por ela o património comum da associação ou da comissão especial e, na sua falta ou insuficiência, o património de cada um dos associados ou membros em regime de solidariedade.

Artigo 50.º

Dever de reposição da legalidade

O pagamento da multa não dispensa a observância das disposições constantes da presente lei, respectivo diploma complementar e das normas legais e regulamentares aplicáveis, cuja violação determinou a sua aplicação.

SUBSECÇÃO II

Procedimento

Artigo 51.º

Competência instrutória e sancionatória

1. A instauração dos procedimentos por infracção ao disposto na presente lei e respectivo diploma complementar compete à DSSOPT, a quem devem ser remetidos os autos de notícia quando levantados por outras entidades.

2. A competência para determinar a instauração do procedimento, para designar instrutor e para aplicar as sanções cabe ao director da DSSOPT.

Artigo 52.º

Auto de notícia

1. Verificada a infracção, deve ser levantado pelo agente de fiscalização da DSSOPT, do CB ou das demais entidades licenciadoras de actividades o respectivo auto de notícia.

2. Do auto de notícia deve constar a identificação do infractor, o local, data e hora da verificação da infracção, descrição sumária da mesma com referência aos preceitos legais violados, sanções aplicáveis e quaisquer outros elementos considerados úteis.

Artigo 53.º

Instrução e decisão

1. O infractor deve ser notificado para apresentar, no prazo de 15 dias a contar da data da recepção da notificação, querendo, a sua defesa por escrito, oferecendo nessa altura os respectivos meios de prova, com a indicação de que não é admitida a apresentação de defesa ou de provas fora do prazo.

2. Da notificação referida no número anterior deve constar a infracção cometida e a sanção que lhe corresponder, bem como a faculdade do cumprimento voluntário referido no artigo seguinte.

3. Recebida a defesa do infractor, ou decorrido o prazo para a sua apresentação, o instrutor deve proceder às diligências que tiver por adequadas para o apuramento da matéria de facto.

4. O instrutor pode ouvir o infractor, reduzindo o respectivo depoimento a auto.

5. Finda a instrução do processo, o instrutor deve elaborar, no prazo de 20 dias, um relatório conciso e fundamentado, donde constem a existência material da infracção, a sua qualificação e gravidade, os preceitos legais violados e, bem assim, a sanção que entender justa ou a proposta de arquivamento dos autos por ser insubsistente a acusação.

6. O processo, depois de relatado, deve ser apresentado à decisão do director da DSSOPT, que pode ordenar a realização de novas diligências dentro do prazo que para tal estabeleça.

7. A decisão final, quando discordante da proposta formulada no relatório do instrutor, deve ser sempre fundamentada.

Artigo 54.º **Cumprimento voluntário**

1. Tratando-se de obras sem licença referidas na alínea 1) do n.º 1 do artigo 42.º, se o infractor proceder voluntariamente à demolição das obras ilegais:

- 1) Até à resposta da audiência prévia, não há lugar à aplicação de multa e o procedimento sancionatório é arquivado;
- 2) No prazo fixado na ordem de demolição, o pagamento é efectuado por metade do valor da multa.

2. Para efeitos de verificação do cumprimento do disposto no número anterior, o infractor tem de comunicar por escrito à DSSOPT a conclusão dos respectivos trabalhos de demolição.

3. O disposto no n.º 1 só é aplicável uma única vez.

Artigo 55.º
Pagamento e cobrança coerciva

1. As multas devem ser pagas no prazo de 20 dias a contar da data da recepção da notificação da decisão sancionatória.

2. Na falta de pagamento voluntário das multas no prazo previsto no número anterior, procede-se à sua cobrança coerciva, nos termos do processo de execução fiscal, através da entidade competente, servindo de título executivo a certidão da decisão sancionatória.

Artigo 56.º
Impugnação da decisão sancionatória

Da decisão sancionatória cabe recurso contencioso para o Tribunal Administrativo.

CAPÍTULO VII
Notificações e impugnação

Artigo 57.º
Notificação no local da obra ou edifício

1. A notificação pessoal deve ser efectuada directamente por dois agentes de fiscalização:

- 1) Por inscrição no livro de obra, se houver, mediante a transcrição do texto da notificação e a assinatura dos dois agentes de fiscalização;
- 2) Por afixação da notificação na entrada do edifício, caso a notificação respeite a obras nas partes comuns do edifício;
- 3) Através da entrega do texto da notificação ao notificando, em duplicado, e este tem de assinar e datar o duplicado e devolvê-lo aos agentes de fiscalização como recibo.

2. Quando o notificando referido na alínea 3) do número anterior não se encontrar no edifício, a notificação é feita em pessoa capaz presente no local ou que se encontre no interior da fracção autónoma em causa.

3. A pessoa notificada nos termos do número anterior fica incumbida de entregar o duplicado ao notificando.

4. No caso de o notificando ou a pessoa referida no número anterior se recusar a receber a notificação ou a assinar o seu duplicado ou a devolvê-lo assinado, os agentes de fiscalização devem lavrar auto da ocorrência e afixar o texto da notificação no local e na entrada do edifício, em lugar visível, considerando-se efectuada a notificação.

Artigo 58.º **Notificação postal**

1. A notificação por via postal deve ser efectuada por carta registada sem aviso de recepção, presumindo-se feita no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte, nos casos em que o referido terceiro dia não seja dia útil, quando efectuada para:

- 1) O endereço de contacto ou a morada indicado pelo próprio notificando;
- 2) A residência habitual constante do arquivo da Direcção dos Serviços de Identificação, doravante designada por DSI, se o notificando for residente da RAEM;
- 3) A sede constante dos arquivos da DSI e da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, doravante designada por CRCBM, se o notificando for pessoa colectiva, cuja sede ou representação permanente se situe na RAEM;

4) O endereço de contacto ou a morada constantes do arquivo do Instituto de Promoção do Comércio e do Investimento de Macau, se o notificando tiver obtido autorização de residência temporária nos termos das disposições relativas à fixação de residência temporária de investidores, quadros dirigentes e técnicos especializados;

5) A sede constante do arquivo da CRCBM, se o notificando for proprietário de veículo motorizado.

2. Se o endereço do notificando se localizar fora da RAEM, o prazo indicado no número anterior somente se inicia depois de decorridos os prazos de dilação previstos no artigo 75.º do Código do Procedimento Administrativo, doravante designado por CPA.

3. A presunção referida no n.º 1 deve constar da notificação e só pode ser ilidida pelo notificando quando a recepção da notificação ocorra em data posterior à presumida, por razões imputáveis aos serviços postais.

4. Para efeitos de notificação por via postal, as entidades referidas no n.º 1 devem fornecer os dados sobre a residência, sede e endereço à DSSOPT quando por esta lhes forem solicitados.

Artigo 59.º **Impugnação administrativa e judicial**

Das decisões do director da DSSOPT tomadas nos termos da presente lei e diploma complementar cabe recurso hierárquico para o Secretário para os Transportes e Obras Públicas no prazo de 15 dias a contar da data da recepção da notificação, sendo:

1) Facultativo, se interposto da decisão:

(1) Que determina o embargo das obras;

(2) Que determina a demolição de obras;

- (3) A que se refere os n.ºs 3 e 4 do artigo 15.º;
 - (4) Que determina o despejo nas situações previstas na subalínea anterior;
 - (5) De aplicação de sanção relativa às infracções administrativas;
- 2) Necessário, se interposto das restantes decisões.

CAPÍTULO VIII

Disposições transitórias e finais

Artigo 60.º

Disposição transitória relativa aos construtores civis e empresários comerciais de construção civil

Enquanto não entrar em vigor a legislação relativa à actividade de construção civil, o regime relativo à inscrição e renovação de construtores civis e empresários comerciais de construção civil rege-se pelo disposto no artigo seguinte, aplicando-se a Portaria n.º 7/91/M, de 14 de Janeiro, no que respeita às taxas.

Artigo 61.º

Regime relativo aos construtores civis e empresários comerciais de construção civil

1. A execução de obras de construção civil sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia só pode ser efectuada por construtores civis ou empresários comerciais de construção civil inscritos na DSSOPT.

2. Os construtores civis ou empresários comerciais de construção civil apenas podem elaborar e subscrever projectos referentes a obras de conservação, reparação ou modificação de escassa relevância que não impliquem alteração das fundações, da estrutura ou das fachadas das edificações e ainda projectos de obras de muros de vedação ou tapumes, excepto, quando pela sua importância e complexidade, a DSSOPT o julgue inadequado.

3. Quando sejam elaborados projectos nos termos do número anterior, os respectivos autores têm de subscrever o termo de responsabilidade previsto no n.º 2 do artigo 3.º.

4. O pedido de inscrição é feito mediante impresso próprio dirigido ao director da DSSOPT, do qual consta a identificação e domicílio do requerente, no caso de se tratar de construtor civil ou empresário comercial, pessoa singular, e a firma, sede, identificação e morada dos seus representantes legais, no caso de se tratar de sociedade comercial.

5. O pedido referido no número anterior é instruído com os seguintes documentos:

- 1) Cópia do bilhete de identidade ou de qualquer documento legal de identificação do construtor civil, do empresário comercial, pessoa singular, ou dos representantes legais da sociedade comercial, com exibição do documento original;
- 2) Certidão do registo comercial ou declaração de início de actividade do empresário comercial, pessoa singular, ou certidão do registo comercial da sociedade comercial, com todos os registos em vigor;
- 3) Documento comprovativo, passado pela DSF, de que o requerente não se encontra em dívida por contribuições e impostos liquidados nos últimos cinco anos;
- 4) Relação de obras executadas;
- 5) Relação dos equipamentos e do pessoal técnico;
- 6) Termo de responsabilidade sobre a observância e cumprimento das normas legais, regulamentares e técnicas da área da construção civil;
- 7) Declaração do engenheiro civil responsável;
- 8) Cópia dos documentos comprovativos do pagamento das contribuições devidas ao Fundo de Segurança Social, referente ao mês anterior à data da entrega do requerimento.

6. A inscrição é válida até ao termo do ano civil seguinte àquele em que foi efectuada.

7. A renovação da inscrição é efectuada no período compreendido entre os dias 1 de Novembro e 31 de Dezembro do ano civil em que termina o prazo de validade da inscrição.

8. O disposto nos n.ºs 4 e 5 é aplicável, com as devidas adaptações, ao pedido de renovação da inscrição.

9. A decisão sobre o pedido de inscrição ou da sua renovação deve ser proferida no prazo de 30 dias a contar da data de entrada do respectivo requerimento.

10. A DSSOPT deve manter actualizada uma relação dos construtores civis e empresários comerciais de construção civil inscritos, com os elementos necessários à sua identificação, número de inscrição e respectivo prazo de validade, a qual deve ser publicada na página electrónica da DSSOPT.

11. Do processo individual de cada inscrito deve constar:

- 1) Os documentos que instruem o pedido de inscrição ou renovação;
- 2) As ocorrências relativas a obras executadas;
- 3) O registo das infracções e sanções aplicadas.

12. Deve ser comunicada à DSSOPT, no prazo de oito dias a contar da data da ocorrência do facto, a alteração:

- 1) Do domicílio profissional e das informações de contacto do construtor civil;
- 2) Do domicílio profissional, das informações de contacto e da firma do empresário comercial, pessoa singular;
- 3) Da sede, da firma, dos representantes legais e das informações de contacto da sociedade comercial;
- 4) Do engenheiro civil responsável.

13. Os técnicos que integrem o quadro de um empresário comercial inscritos na DSSOPT não podem:

- 1) Fazer parte do quadro de pessoal de qualquer outro empresário comercial também inscrito;
- 2) Desempenhar funções técnicas, a qualquer título, na DSSOPT.

14. São deveres dos construtores civis e dos empresários comerciais de construção civil:

- 1) Cumprir as normas técnicas gerais e específicas da área da construção civil, bem como as normas legais e regulamentares aplicáveis à execução de obras;
- 2) Cumprir as disposições dos projectos aprovados;
- 3) Utilizar métodos de construção adequados e materiais de boa qualidade;
- 4) Cumprir as prescrições constantes da licença de obra emitida;
- 5) Cumprir todas as determinações que lhes sejam emitidas pela DSSOPT, relativas aos trabalhos em execução.

Artigo 62.º **Direito subsidiário**

Em tudo o que não estiver expressamente previsto na presente lei, aplica-se subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o CC, o CPC, o Código Penal, o Código de Processo Penal, o CPA e o Decreto-Lei n.º 52/99/M, de 4 de Outubro (Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento).

Artigo 63.º
Taxas

As taxas devidas pelos serviços prestados na execução da presente lei e respectivos diplomas complementares, assim como o prazo de pagamento são definidos em diploma complementar.

Artigo 64.º
Regulamentação complementar

Os diplomas complementares necessários à execução da presente lei são aprovados pelo Chefe do Executivo.

Artigo 65.º
Remissões

As remissões feitas noutras disposições legais para as normas do Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto (Regulamento Geral da Construção urbana), consideram-se feitas para as disposições correspondentes da presente lei e respectivos diplomas complementares.

Artigo 66.º
Aplicação no tempo

1. Os projectos de obras apresentados antes da entrada em vigor da presente lei são apreciados e aprovados de acordo com a legislação vigente à data da sua apresentação.

2. Os projectos de alteração de projectos aprovados, apresentados após a entrada em vigor da presente lei são apreciados e aprovados de acordo com a legislação vigente à data da aprovação do projecto inicial, desde que esta aprovação continue válida.

3. O disposto no artigo 14.º não é aplicável às edificações cuja licença de obra tenha sido emitida antes da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 67.º

Aplicação no tempo das normas sobre infracções administrativas

1. O disposto na presente lei aplica-se aos procedimentos por infracção administrativa instaurados após a sua entrada em vigor.

2. O disposto na presente lei aplica-se ainda, naquilo que for mais favorável, às infracções administrativas praticadas antes da sua entrada em vigor.

Artigo 68.º

Revogação

São revogados:

- 1) Os artigos 9.º e 10.º da Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro;
- 2) O Decreto-Lei n.º 79/85/M, de 21 de Agosto.

Artigo 69.º

Entrada em vigor

1. A presente lei entra em vigor um ano após a data da sua publicação.

2. Antes da entrada em vigor dos diplomas complementares referidos no artigo 64.º, continua a aplicar-se a legislação vigente que regula as respectivas matérias, especialmente as condições técnicas referidas no n.º 6 do artigo 4.º.

Aprovada em 29 de Julho de 2021.

O Presidente da Assembleia Legislativa, Kou Hoi In.

Assinada em 3 de Agosto de 2021.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, Ho Iat Seng.

Lei n.º 15/2021 da RAEM

« Regime jurídico da segurança contra
incêndios em edifícios e recintos »

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º 15/2021

Regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios e recintos

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**

A presente lei estabelece o regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios e recintos.

Artigo 2.º **Âmbito de aplicação**

1. A presente lei aplica-se aos edifícios e recintos, nas diversas fases de projecto, de obras e de utilização.

2. As disposições da presente lei e respectiva regulamentação são ainda aplicáveis subsidiariamente, com as adaptações necessárias, às demais edificações.

Artigo 3.º

Definições

1. Para efeitos do disposto na presente lei e nos diplomas complementares, entende-se por:

- 1) «Recintos», espaços abertos ao ar livre que recebem público e são delimitados por muros, tapumes, redes metálicas ou estruturas similares, impeditivas ou restritivas da livre movimentação e evacuação de pessoas, com excepção dos espaços integrantes de edifícios e já abrangidos na respectiva licença de utilização;
- 2) «Sistemas de segurança contra incêndios», quaisquer equipamentos, aparelhos ou dispositivos concebidos, fabricados, instalados e utilizados com a finalidade de prevenir, atacar, extinguir e limitar o incêndio, dar alarme de fogo e sinalizar a evacuação, tais como sistemas de detecção e alarme de incêndio, sistemas de controlo de fumo, sistema de extinção por água ou outros agentes e sistemas de iluminação de emergência e sinalética;
- 3) «Efectivo previsível», número máximo de pessoas que, em condições normais de utilização, se prevê venham a ocupar, ao mesmo tempo, um recinto ou um edifício ou sua parte;
- 4) «Posto de segurança», local dum edifício ou recinto, permanentemente vigiado por pessoal habilitado, onde é possível controlar todos os sistemas de detecção e alerta de incêndio e os meios de comunicação interna, bem como os comandos a accionar em situação de emergência;
- 5) «Métodos baseados no desempenho (performance-based design)», métodos técnicos que, em alternativa às soluções legais prescritivas, proporcionam soluções de segurança contra incêndios em edifícios e recintos baseadas em análises de risco, associadas a práticas já experimentadas, métodos de ensaio ou modelos de cálculo, bem como em tecnologias inovadoras no âmbito das disposições construtivas ou dos sistemas de segurança contra incêndios;

- 6) «Plano de emergência», documento que especifica as medidas e procedimentos a adoptar num edifício ou recinto para fazer face a uma situação de incêndio que ecluda nos mesmos, designadamente os procedimentos de alarme, de alerta e de evacuação.

2. Para efeitos do disposto na presente lei e nos diplomas complementares, as expressões «edificação», «edifício», «altura do edifício» e «projecto de especialidade de sistemas de segurança contra incêndios» são entendidas nos termos das respectivas definições constantes da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana) e respectivos diplomas complementares.

Artigo 4.º **Finalidades**

A presente lei visa a protecção da vida humana, dos bens e do ambiente contra os riscos derivados de incêndios em edifícios e recintos, prevendo, para esse efeito, o recurso a meios adequados para:

- 1) Reduzir a probabilidade de ocorrência de incêndios;
- 2) Limitar o desenvolvimento de eventuais incêndios, circunscrevendo e minimizando os seus efeitos, designadamente a propagação do fumo e gases de combustão;
- 3) Facilitar a evacuação e o salvamento de pessoas em risco;
- 4) Permitir a intervenção eficaz e segura dos meios de socorro.

Artigo 5.º **Medidas**

A prossecução das finalidades referidas no artigo anterior é assegurada mediante a definição de:

- 1) Normas técnicas de segurança que estabelecem medidas de protecção e de prevenção contra incêndios;

- 2) Deveres de autoprotecção dos proprietários e outros possuidores ou detentores de edifícios ou suas partes ou recintos, no que se refere a:
 - (1) Manutenção das condições de segurança contra incêndios, para a generalidade dos edifícios e recintos;
 - (2) Registos de incidentes, vigilância permanente, disponibilidade de planos de emergência e realização de simulacros, em relação a edifícios e recintos com utilizações especiais ou de maior dimensão;
- 3) Regimes de inscrição e de qualificação para o exercício de funções de execução de projectos de especialidade de sistemas de segurança contra incêndios e de verificação, manutenção e reparação de sistemas de segurança contra incêndios;
- 4) Mecanismos de intervenção cautelar e de fiscalização e um quadro sancionatório dissuasor.

CAPÍTULO II

Normas técnicas e métodos baseados no desempenho

Artigo 6.º

Medidas de protecção

1. As normas técnicas de segurança contra incêndios estabelecem medidas de protecção passiva adequadas, relacionadas com a concepção e construção dos edifícios, designadamente no que concerne à selecção de materiais de construção, à adequada compartimentação entre as várias áreas e ao correcto planeamento das vias e saídas de emergência.

2. As normas técnicas de segurança contra incêndios estabelecem igualmente as medidas de protecção activa relativas aos sistemas de segurança contra incêndios e complementam as disposições da presente lei em matéria de deveres de autoprotecção.

3. As medidas de protecção devem ser definidas tendo em conta os factores relevantes, designadamente:

- 1) A envolvente e as dimensões dos edifícios, em especial no que concerne à sua altura, distinguindo entre edifícios das classes MA (muito altos), A (altos), M (médios) e P (pequenos), podendo incluir subclasses nos termos previstos em normas técnicas;
- 2) A carga e as finalidades de utilização previstas para os edifícios, distinguindo quanto aos fins habitacionais, comerciais, industriais e outros;
- 3) Os locais, instalações e equipamentos de risco especial, tais como instalações eléctricas, em geral, de elevadores, ventilação e ar-condicionado e outras instalações e equipamentos especiais, bem como zonas de caldeiras e frigoríficas, de evacuação e recolha de resíduos, de cozinhas e de armazenamento de produtos ou materiais.

Artigo 7.º **Medidas de prevenção**

1. As normas técnicas de segurança contra incêndios estabelecem medidas de prevenção com a finalidade de evitar as causas de incêndio, em especial as que visam evitar os focos de ignição, designadamente:

- 1) A proibição de fumar e de fazer fogo;
 - 2) A obrigatoriedade de instalação de pára-raios;
 - 3) A obrigatoriedade de utilização de aparelhos e ferramentas antideflagrantes;
 - 4) Os deveres de verificação e manutenção periódica do estado dos equipamentos.
2. É correspondentemente aplicável o disposto no n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 8.º

Normas técnicas e integração de lacunas

1. As normas técnicas de segurança contra incêndios são aprovadas por diplomas complementares.

2. Quando se verificarem lacunas da regulamentação técnica referida no número anterior nos domínios dos projectos de especialidade e sistemas de segurança contra incêndios, a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e o Corpo de Bombeiros, doravante designados por DSSOPT e CB, respectivamente, podem socorrer-se das recomendações e regras padrão internacional ou nacionalmente adoptadas para fundamentar as decisões sobre pedidos de licenciamento ou de aprovação de projecto.

3. O Chefe do Executivo, mediante diploma complementar, especifica quais as recomendações e regras padrão susceptíveis de aplicação para efeitos do número anterior, devendo a DSSOPT e o CB promover a respectiva divulgação nos seus sítios na Internet e, quando aplicável, na plataforma electrónica uniformizada da Administração Pública.

Artigo 9.º

Métodos baseados no desempenho

1. Quando a aplicação das normas técnicas referidas no n.º 1 do artigo anterior seja desadequada, relativamente a determinados edifícios ou recintos, ou alguma das suas partes, devido às suas grandes dimensões em altimetria e planimetria ou às suas características especiais de funcionamento e exploração, o interessado pode solicitar que o objectivo de segurança contra incêndios seja prosseguido, alternativamente às medidas de natureza prescritiva previstas nas normas técnicas, através de métodos baseados no desempenho.

2. Os projectos de especialidade de segurança contra incêndios que adoptem métodos baseados no desempenho só são admitidos para apreciação e subsequente tramitação quando correspondam cumulativamente às seguintes condições:

- 1) As soluções de segurança contra incêndio obtidas sejam devidamente fundamentadas e expressamente referidas como não conformes no termo de responsabilidade do autor do projecto;
- 2) As partes do edifício ou recinto em causa onde não se justifique a aplicação desses métodos cumpram o disposto nas normas técnicas referidas no n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 10.º

Serviços de consultoria e intervenção de entidades terceiras qualificadas

1. O CB pode adjudicar serviços de consultoria a entidades especializadas, para apreciação e emissão de pareceres sobre projectos de especialidade de segurança contra incêndios recebidos para aprovação, quer tais projectos sejam subordinados a normas técnicas prescritivas ou elaborados segundo os métodos referidos no artigo anterior.

2. Dos contratos de adjudicação referidos no número anterior devem constar o âmbito das obrigações a assumir pelas entidades, o respectivo regime de responsabilidade e as garantias a prestar.

3. Quando as soluções preconizadas em matéria de segurança contra incêndios tenham por base normas técnicas referidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 8.º ou os métodos referidos no artigo anterior, o interessado deve apresentar, no âmbito do procedimento de licenciamento da obra:

1) Relatório de avaliação do projecto de especialidade de segurança contra incêndios efectuado por entidade terceira qualificada, inscrita no CB, do qual resulte a certificação, conforme aplicável:

(1) Da conformidade do projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis nos termos do artigo 8.º;

(2) Da adequação dos métodos baseados no desempenho ao objectivo de segurança contra incêndios, verificada com base em análises de risco, associadas a práticas já experimentadas, métodos de ensaio ou modelos de cálculo;

- 2) Declaração de compromisso, irrevogável, emitida pela entidade terceira qualificada, de que, no caso de a construção ser licenciada, efectuará testes de verificação e confirmação, em obra, das medidas preconizadas no projecto de especialidade de segurança contra incêndios.

CAPÍTULO III

Deveres de manutenção das condições de segurança e outros deveres de autoprotecção

Artigo 11.º

Responsabilidade pela manutenção das condições de segurança

1. Depois de notificados da emissão da licença de utilização, os proprietários dos edifícios e recintos são responsáveis pela manutenção das condições de segurança contra incêndios relativamente à totalidade ou às partes dos mesmos abrangidos pela referida licença, salvo o disposto nos números seguintes.

2. A responsabilidade pela manutenção das condições de segurança contra incêndios recai, relativamente a recintos e a edifícios ou suas partes a seguir assinaladas, sobre:

- 1) Quem detiver a exploração dos estabelecimentos ou a exploração das actividades neles exercidas, no caso de edifícios ou partes de edifícios que estejam afectos a fins não habitacionais e de recintos;
- 2) Os arrendatários, usufrutuários ou outros possuidores ou detentores de fracções autónomas de edifícios ou partes de edifícios sujeitos ao regime de propriedade horizontal, relativamente à fracção possuída ou detida, bem como às partes comuns afectas ao seu uso exclusivo ou acessíveis apenas através da fracção possuída ou detida;
- 3) A administração do condomínio ou o empresário de administração do condomínio, quando contratado pela assembleia geral de condomínio para esse efeito por não haver membros da administração em funções, relativamente a todas as partes comuns de edifícios ou partes de edifícios sujeitos ao regime de propriedade horizontal não abrangidas na alínea anterior.

3. Os responsáveis referidos na alínea 1) do número anterior só podem iniciar a exploração da actividade em recintos que não façam parte de edifício após vistoria a efectuar pelo CB, que confirme o cumprimento das normas técnicas aplicáveis.

Artigo 12.º

Deveres gerais de manutenção das condições de segurança

1. A manutenção das condições de segurança contra incêndios em edifícios implica o cumprimento dos seguintes deveres:

- 1) Garantir que as zonas adjacentes às fachadas acessíveis para intervenção dos bombeiros, situadas no respectivo domínio privado, se mantêm permanentemente desobstruídos, livres de bancos, árvores, canteiros, candeeiros, socos ou outros obstáculos fixos que impeçam o acesso dos veículos para combate a incêndios, à excepção das instalações de controlo de entrada e saída devidamente aprovadas;
- 2) Manter os caminhos de evacuação permanentemente limpos e desimpedidos;
- 3) Manter as portas corta-fogo fechadas e garantir que não se encontram bloqueadas;
- 4) Zelar pela conservação e operacionalidade de todos os sistemas de segurança contra incêndios;
- 5) Manter uma placa de divulgação na entrada do edifício, em local visível, para afixação pelas entidades competentes de avisos relacionados com a segurança contra incêndios;
- 6) Comunicar ao presumível autor de infracções às normas técnicas de segurança contra incêndios relativas a partes comuns, quando identificável, de que deve sanar a situação;

- 7) Dar conhecimento das situações de infracção referidas na alínea anterior à DSSOPT e ao CB, de imediato, se considerar grave a situação, ou em prazo não superior a três dias, informando, neste caso, se, entretanto, a situação já foi ou não sanada;
- 8) Promover a regularização das situações de infracção à presente lei ou às normas técnicas de segurança contra incêndios cuja notificação for dirigida em resultado das inspecções realizadas, dentro dos prazos fixados pela autoridade competente.

2. Quando aplicável, a manutenção das condições de segurança implica igualmente o cumprimento dos seguintes deveres:

- 1) Comunicar as avarias detectadas nos sistemas de segurança contra incêndios, no prazo de 24 horas, ao empresário comercial qualificado ou ao encarregado de segurança contra incêndios referidos no artigo seguinte;
- 2) Comunicar ao CB a identificação do empresário comercial qualificado contratado referido no n.º 1 do artigo seguinte, bem como a sua substituição, quando ocorrer;
- 3) Assegurar que o posto de segurança seja servido, em permanência, por pessoal com formação adequada, certificada pelo CB, e que são observadas as normas técnicas adequadas quanto à respectiva localização e dotação de equipamentos.

3. No caso de recintos, é exigível o cumprimento dos deveres referidos nas alíneas 1) a 4) e 8) do n.º 1 e no número anterior.

Artigo 13.º

Deveres especiais de contratar

1. Salvo quando se trate de edifícios das classes P e M para fins habitacionais, os proprietários ou, quando aplicável, a administração do condomínio ou o empresário de administração do condomínio devem assegurar a contratação de serviços de verificação, manutenção e reparação dos sistemas de segurança contra incêndios com empresários comerciais qualificados.

2. As pessoas ou entidades referidas no número anterior devem assegurar a contratação e manutenção ao serviço, em permanência, de um encarregado de segurança contra incêndios:

- 1) No caso de edifícios da subclasse de maior altura enquadráveis na classe A, independentemente da respectiva finalidade de utilização;
- 2) Em qualquer edifício relativamente ao qual seja exigível a existência de posto de segurança.

3. Os contratos devem conter cláusulas expressas que:

- 1) Reproduzam os deveres funcionais que a presente lei expressamente comete aos empresários comerciais qualificados e aos encarregados de segurança contra incêndios, consoante aplicável;
- 2) Mencionem, no caso dos empresários comerciais qualificados, o respectivo número de registo no CB e a modalidade ou modalidades de serviço prestado.

4. Os deveres de contratar previstos no n.º 1 e na alínea 2) do n.º 2, com as adaptações necessárias, são igualmente aplicáveis aos recintos, quando o respectivo efectivo previsível seja superior a 500 pessoas.

Artigo 14.º
Posto de segurança

1. É obrigatória a existência de um posto de segurança em cada edifício:

- 1) Da classe MA;
- 2) Da classe A, licenciado para fins hoteleiros, comerciais ou de equipamento colectivo e de serviços;
- 3) Das classes A e M, licenciado para fins de reunião de público, industriais e de estacionamento.

2. Quando a obrigatoriedade de posto de segurança decorra do disposto nas alíneas 2) e 3) do número anterior, aquela é derogada se os fins aí referidos respeitarem exclusivamente ao piso térreo ou, respeitando a outros pisos, estes dispuserem de saída independente e directa para o exterior.

3. Fora das situações previstas nos números anteriores, o CB pode obrigar ou isentar da existência de posto de segurança consoante se verifique, respectivamente, maior ou menor risco de incêndio, na situação concreta, aferido em função dos seguintes factores de risco e da respectiva mitigação:

- 1) A carga de incêndio associada a cada uma das utilizações previstas;
- 2) O número de efectivo previsível;
- 3) A existência de pisos em cave;
- 4) O número de saídas independentes para o exterior;
- 5) A área ou volumetria totais do edifício.

4. Nos recintos, o posto de segurança só é exigível se o respectivo efectivo previsível for superior a 1 000 pessoas.

5. O posto de segurança pode servir até três edifícios enquadráveis nas alíneas 2) e 3) do n.º 1, desde que, cumulativamente:

- 1) Esses edifícios estejam afectos às mesmas finalidades e sejam geridos pela mesma entidade;
- 2) O CB, depois de avaliados os factores de risco da situação concreta, autorize essa solução.

Artigo 15.º **Deveres dos empresários comerciais qualificados**

Os empresários comerciais qualificados referidos no n.º 1 do artigo 13.º devem:

- 1) Proceder à verificação e manutenção dos sistemas de segurança contra incêndios regulamentares pelo menos de 12 em 12 meses, se outro prazo não for fundamentadamente estabelecido pelo CB;
- 2) Manter um livro de registo permanentemente actualizado sobre todas as verificações, testes e ensaios realizados, bem como sobre as avarias detectadas e as operações de manutenção e reparação efectuadas, discriminando os trabalhos feitos e a data de início e conclusão;
- 3) Conservar o livro de registo de ocorrências referidas na alínea anterior, pelo período de cinco anos, e exhibi-lo integralmente à DSSOPT e ao CB, sempre que interpelados para esse efeito;
- 4) Entregar anualmente ao CB uma declaração atestando o bom funcionamento dos sistemas de segurança contra incêndios, especificando as verificações e ensaios realizados que fundamentam a emissão dessa declaração.

Artigo 16.º
Deveres do encarregado de segurança contra incêndios

1. O encarregado de segurança contra incêndios referido no n.º 2 do artigo 13.º deve:

- 1) Substituir-se diligentemente aos responsáveis referidos no artigo 11.º, assegurando o cumprimento dos deveres previstos no n.º 1 e na alínea 1) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 12.º;
- 2) Manter actualizado um livro de registo de todas as ocorrências relacionadas com essas tarefas;
- 3) Conservar o livro de registo de ocorrências referidas na alínea anterior, pelo período de cinco anos e exibi-lo integralmente à DSSOPT e ao CB, sempre que interpelado para esse efeito;
- 4) Verificar a boa funcionalidade dos equipamentos e a disponibilidade da documentação afectos ao posto de segurança, quando aplicável;
- 5) Providenciar para que o posto de segurança só seja utilizado para os seus fins próprios e respeitando a limitação referida no n.º 5 do artigo 14.º;
- 6) Assegurar a permanente disponibilidade de consulta do plano de emergência a qualquer utilizador do edifício ou recinto, quando solicitado;
- 7) Em caso de ocorrência de incêndios, alertar o CB e prestar apoio, na medida do necessário e consoante as suas capacidades, à intervenção dos bombeiros.

2. O encarregado de segurança contra incêndios só pode exercer essa função em relação a um único edifício ou recinto, mas pode acumulá-la com a de porteiro do mesmo.

Artigo 17.º **Planos de emergência**

1. O plano de emergência deve descrever o conjunto de procedimentos e técnicas de actuação a adoptar em caso de emergência, designadamente:

- 1) Os procedimentos de alarme a cumprir em caso de detecção ou percepção de um alarme;
- 2) Os procedimentos de alerta;
- 3) O plano de evacuação, com indicação objectiva e clara dos caminhos de evacuação, zonas de segurança, regras de conduta das pessoas e a sucessão de acções a terem lugar durante a evacuação;
- 4) As técnicas de utilização dos extintores e de outros meios de actuação em caso de incêndio;
- 5) Os procedimentos de recepção e encaminhamento dos bombeiros.

2. É obrigatória a existência de planos de emergência em todos os edifícios ou recintos onde seja exigível a existência de encarregado de segurança contra incêndios.

3. O plano de emergência é elaborado pela administração do condomínio ou empresário de administração do condomínio, quando contratado, relativamente aos edifícios sujeitos ao regime de propriedade horizontal e, na sua falta e demais situações, pelos proprietários.

4. Nos edifícios em que, por força da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), seja obrigatória a existência de regulamento do condomínio, o plano de emergência referido no número anterior constitui um anexo do mesmo e segue o respectivo procedimento de divulgação.

Artigo 18.º
Edifícios em obra e respectivos estaleiros

1. Enquanto não se operar a transição de responsabilidade pela manutenção das condições de segurança contra incêndios, conforme previsto no artigo 11.º, a mesma recai sobre o empresário comercial de construção civil que executa a obra, relativamente:

- 1) À totalidade ou apenas à parte do edifício ou recinto sujeito à sua intervenção, consoante o tipo de obra em causa;
- 2) Aos estaleiros de obras, quando existam.

2. Após a instalação do sistema provisório de segurança contra incêndios, os empresários comerciais de construção civil devem cumprir os deveres especificados no artigo 15.º, por si ou por intermédio de empresário comercial qualificado, mediante contrato que inclua obrigatoriamente as cláusulas referidas no n.º 3 do artigo 13.º.

CAPÍTULO IV
Regime de qualificação de segurança contra incêndios

SECÇÃO I
Disposições gerais

Artigo 19.º
Funções de elaboração de projectos de especialidade

A elaboração de projectos de especialidade de segurança contra incêndios, bem como a direcção e fiscalização das respectivas obras, só podem ser efectuadas por técnicos devidamente acreditados e registados e por empresários comerciais, pessoas singulares, e sociedades comerciais devidamente inscritos e qualificados, nos termos da Lei n.º 1/2015 (Regime de qualificações nos domínios da construção urbana e do urbanismo) e respectivos diplomas complementares.

Artigo 20.º

Funções de execução de projectos de obra

1. A execução de projectos de especialidade de sistemas de segurança contra incêndios só pode ser efectuada por empresários comerciais, pessoas singulares, e sociedades comerciais devidamente inscritos e qualificados.

2. A inscrição e qualificação referidas no número anterior seguem o regime estabelecido no artigo 61.º da Lei n.º 14/2021, considerando-se, porém, feitas ao CB as referências à DSSOPT que constam nesse normativo.

Artigo 21.º

Funções de verificação, manutenção e reparação

As funções de verificação, manutenção e reparação de sistemas de segurança contra incêndios, em edifícios dotados de licença de utilização, ou recintos, só podem ser efectuadas por empresários comerciais, pessoas singulares, e sociedades comerciais qualificados, com inscrição em vigor no CB.

SECÇÃO II

Inscrição para o exercício de funções de verificação, manutenção e reparação

Artigo 22.º

Requisitos de inscrição e de renovação da inscrição

1. Podem requerer a inscrição para o exercício de funções de verificação, manutenção e reparação de sistemas de segurança contra incêndios:

- 1) Os técnicos do sector privado referidos nos artigos 47.º a 51.º da Lei n.º 1/2015;
- 2) Os empresários comerciais, pessoas singulares, que possuam ao seu serviço, pelo menos, um técnico inscrito;

- 3) As sociedades comerciais que estejam regularmente constituídas na RAEM ou que nela tenham representação permanente, desde que o seu objecto social inclua o exercício de actividades respeitantes às funções previstas no artigo anterior e possuam ao seu serviço, pelo menos, um técnico inscrito.

2. Para efeitos de inscrição:

- 1) Os técnicos devem comprovar a titularidade de cédula profissional emitida pelo Conselho de Arquitectura, Engenharia e Urbanismo, doravante designado por CAEU;
- 2) Os técnicos, os empresários comerciais, pessoas singulares, e as sociedades comerciais devem estar cobertos por um seguro de responsabilidade civil válido e eficaz, que cubra os danos resultantes do exercício das funções previstas no artigo anterior.

3. A renovação da inscrição depende da manutenção dos requisitos previstos no número anterior e, no caso dos técnicos, da frequência de acções de formação contínua nos termos previstos no artigo 20.º da Lei n.º 1/2015.

4. Durante o prazo de validade da inscrição, os técnicos, os empresários comerciais, pessoas singulares, e as sociedades comerciais devem:

- 1) Manter reunidos os requisitos de inscrição previstos no número anterior;
- 2) Comunicar ao CB, no prazo de oito dias a contar da data da ocorrência do facto, as alterações que se verificarem relativamente aos requisitos de inscrição e aos seguintes elementos:
 - (1) Domicílio profissional e informações de contacto do técnico;
 - (2) Domicílio, informações de contacto e firma do empresário comercial, pessoa singular;
 - (3) Objecto social, sede, firma, representantes legais e informações de contacto da sociedade comercial.

Artigo 23.º

Recusa de inscrição e de renovação de inscrição

É recusada a inscrição ou a renovação de inscrição no CB quando o técnico, o empresário comercial, pessoa singular, ou a sociedade comercial não reúna os requisitos previstos nos n.ºs 1 a 3 do artigo anterior.

Artigo 24.º

Suspensão da inscrição e seu levantamento

1. A inscrição é suspensa pelo CB:

- 1) A pedido do técnico, do empresário comercial, pessoa singular, ou da sociedade comercial;
- 2) Logo que a decisão de aplicação da sanção acessória de suspensão da inscrição ao técnico, ao empresário comercial, pessoa singular, ou à sociedade comercial se torne inimpugnável;
- 3) Quando o técnico, o empresário comercial, pessoa singular, ou a sociedade comercial deixe de reunir os requisitos previstos nos n.ºs 1 a 3 do artigo 22.º.

2. A suspensão da inscrição é levantada a pedido do técnico, do empresário comercial, pessoa singular, ou da sociedade comercial:

- 1) No caso previsto na alínea 1) do número anterior, quando pretenda retomar o exercício da actividade;
- 2) No caso previsto na alínea 2) do número anterior, decorrido o prazo da suspensão;
- 3) No caso previsto na alínea 3) do número anterior, quando tenham sido sanadas as irregularidades que originaram a suspensão.

3. O pedido de levantamento da suspensão da inscrição é apresentado junto do CB.

Artigo 25.º
Cancelamento da inscrição

1. A inscrição é cancelada pelo CB:

- 1) A pedido do técnico, do empresário comercial, pessoa singular, ou da sociedade comercial;
- 2) Por morte, inabilitação ou interdição do técnico;
- 3) Quando o CAEU tenha procedido ao cancelamento do registo do técnico;
- 4) Por cessação da actividade pelo empresário comercial, pessoa singular, ou pela sociedade comercial, comprovada, designadamente, por cancelamento do registo comercial ou cancelamento da inscrição do contribuinte promovido pela Direcção dos Serviços de Finanças, doravante designada por DSF;
- 5) Quando a inscrição tenha sido efectuada com base em falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos.

2. O CB procede ao cancelamento oficioso da inscrição quando tiver conhecimento dos factos referidos nas alíneas 2) a 5) do número anterior.

Artigo 26.º
Competência e impugnação

1. Compete ao comandante do CB decidir sobre os pedidos de inscrição e de renovação de inscrição, bem como a suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento da inscrição.

2. Das decisões do comandante do CB cabe recurso contencioso para o Tribunal Administrativo.

SECÇÃO III

Funções profissionais de verificação, manutenção ou reparação

Artigo 27.º

Responsabilidade civil

1. Os técnicos responsáveis pelas funções de verificação, manutenção ou reparação de sistemas de segurança contra incêndios respondem pelos danos causados a terceiros decorrentes da violação culposa, por acção ou omissão, de deveres no exercício dessas funções.

2. O empresário comercial, pessoa singular, e a sociedade comercial referidos no artigo 21.º respondem solidariamente com os técnicos ao seu serviço que realizaram os trabalhos de verificação, manutenção ou reparação, sem prejuízo do direito de regresso.

Artigo 28.º

Termo de responsabilidade

No caso de realização de trabalhos de verificação, manutenção ou reparação de sistemas de segurança contra incêndios por conta de empresário comercial, pessoa singular, ou de sociedade comercial, o termo de responsabilidade e outros documentos a apresentar aos serviços ou organismos públicos competentes são subscritos, conjuntamente, pelos técnicos responsáveis por esses trabalhos e pelo empresário comercial, pessoa singular, ou pelo representante legal da sociedade comercial.

Artigo 29.º

Responsabilidade por deficiências técnicas

1. O técnico, o empresário comercial, pessoa singular, ou a sociedade comercial responsável pela realização de trabalhos de manutenção ou reparação de sistemas de segurança contra incêndios assume a responsabilidade por danos causados por deficiências técnicas que afectem esses sistemas, excepto componentes de desgaste, pelo prazo de dois anos.

2. O prazo referido no número anterior conta-se:

- 1) Da data da conclusão dos actos de assistência técnica, designadamente os de reparação ou manutenção;
- 2) Do termo do ano civil a que se reporta o contrato de manutenção, no caso de a deficiência técnica resultar de omissão de dever.

3. Quando a reparação seja integral, implicando a substituição de todo o sistema de segurança contra incêndios, o prazo referido no n.º 1 é de cinco anos.

Artigo 30.º **Incompatibilidades**

1. Não é permitido aos técnicos da Administração Pública, em efectividade de funções públicas, sob pena de responsabilidade disciplinar, o exercício de actividades privadas em qualquer das funções previstas no artigo 21.º.

2. Os técnicos inscritos que pretendam ingressar na Administração Pública devem, previamente, requerer ao CB a suspensão ou o cancelamento da sua inscrição.

CAPÍTULO V **Fiscalização e medidas cautelares e de tutela da legalidade**

SECÇÃO I **Fiscalização**

Artigo 31.º **Competências fiscalizadoras e de intervenção cautelar**

1. Compete à DSSOPT e ao CB, bem como às demais entidades licenciadoras de actividades, nas suas áreas de intervenção, assegurar e fiscalizar o cumprimento das disposições da presente lei e dos respectivos diplomas complementares e promover medidas cautelares.

2. A DSSOPT exerce as competências referidas no número anterior relativamente a quaisquer obras susceptíveis de pôr em causa a segurança contra incêndios, designadamente:

- 1) Obras ilegais nos terraços, no piso ou zonas de refúgio;
- 2) Obras ilegais que obstruam os caminhos de evacuação ou dificultem as condições de acesso e de intervenção dos bombeiros;
- 3) Outras obras não licenciadas em edifícios ou partes de edifícios ou recintos que não cumpram as normas técnicas aplicáveis em matéria de segurança contra incêndios.

3. O CB exerce as competências referidas no n.º 1 relativamente a sistemas de segurança contra incêndios e quaisquer situações, não referidas no número anterior, susceptíveis de pôr em causa a segurança contra incêndios, designadamente quanto a:

- 1) Funcionamento, manutenção, reparação e alteração dos sistemas de segurança contra incêndios;
- 2) Funções das portas corta-fogo, das câmaras corta-fogo, dos caminhos de evacuação e das saídas de evacuação;
- 3) Situações de objectos ou materiais que obstruam os caminhos de evacuação ou dificultem as condições de acesso e de intervenção dos bombeiros.

Artigo 32.º **Poderes de autoridade**

1. O pessoal da DSSOPT e do CB, quando devidamente identificado e no exercício das funções referidas no artigo anterior, goza de poderes de autoridade pública, podendo:

- 1) Aceder a qualquer edifício ou suas partes ou recintos;
- 2) Ordenar a apresentação de equipamentos e documentos conexos com a segurança contra incêndios para análise;
- 3) Ordenar a remoção de objectos, materiais, resíduos ou a limpeza de sujidades derrapantes dos caminhos de evacuação e promover a sua execução coerciva, quando necessário, nos termos da lei.

2. O exercício do poder referido na alínea 1) do número anterior depende:

- 1) Da anuência do proprietário, possuidor ou detentor ou mandado judicial, nos casos de edifícios ou suas partes ou respectivas fracções autónomas que disponham de licença de utilização para fins habitacionais ou sejam utilizados como escritório de advogado ou consultório médico;
- 2) De comunicação das razões que motivam o acesso, ainda que feita no momento e de forma sumária, nos demais casos.

3. Ressalvam-se das exigências contidas no número anterior as diligências de acesso a qualquer edifício ou suas partes ou recintos nos casos em que houver razão para crer que a demora poderia representar grave perigo de incêndio.

4. Nos casos referidos no número anterior, a realização da diligência é, sob pena de nulidade, imediatamente comunicada ao Tribunal Administrativo, para efeitos de validação.

5. O mandado judicial, quando exigível, é requerido junto do Tribunal Administrativo, mediante requerimento fundamentado do director da DSSOPT ou do comandante do CB, e segue os termos previstos no Código de Processo Civil para o procedimento cautelar comum.

Artigo 33.º **Inspecções**

1. A DSSOPT e o CB efectuam inspecções regulares para verificação da manutenção das condições de segurança contra incêndios constantes das normas técnicas de segurança contra incêndios e da conformidade com os projectos aprovados, por iniciativa de qualquer dessas entidades ou mediante solicitação dos responsáveis referidos no artigo 11.º.

2. Quando a acção de inspecção não seja conjunta, a DSSOPT ou o CB informam-se mutuamente, com a urgência devida no caso, das situações irregulares que caibam na competência da entidade ausente dessa acção.

Artigo 34.º **Colaboração de outros órgãos e serviços públicos**

Na execução das acções de fiscalização e de intervenção cautelar do cumprimento das disposições da presente lei e dos respectivos diplomas complementares, a DSSOPT, o CB e as demais entidades licenciadoras de actividades podem solicitar a quaisquer serviços e organismos públicos a colaboração ou auxílio considerados necessários e, em especial, ao Corpo de Polícia de Segurança Pública, nos casos de:

- 1) Oposição ou resistência ao exercício das suas funções;
- 2) Dificuldade em efectuar notificação;
- 3) Implementação de medidas cautelares e de sanção de infracções às normas técnicas de segurança contra incêndios que, pela sua natureza, devam ser de execução imediata.

Artigo 35.º **Auto de notícia**

1. Quando seja detectada situação de incumprimento das disposições da presente lei ou das normas técnicas de segurança contra incêndios, deve ser lavrado auto de notícia do qual conste identificação do autor, local, data e hora da verificação da conduta, descrição sumária da mesma com referência aos preceitos legais violados, sanções aplicáveis e quaisquer outros elementos considerados convenientes.

2. O auto de notícia pode ser complementado com imagens das obras em curso ou existentes ou demais situações que estejam em desconformidade com as normas legais e regulamentares.

3. Quando elaborados por pessoal de outras entidades que não a DSSOPT ou o CB, os autos de notícia são remetidos a uma destas entidades, consoante a respectiva área de competência.

Artigo 36.º **Notificação urgente**

1. A notificação urgente pode ser efectuada no local da obra, estaleiro, edifício ou recinto, ou por via telefónica, nos termos do presente artigo.

2. A notificação pode ser efectuada no local da obra, estaleiro, edifício ou recinto, por dois agentes de fiscalização:

- 1) Por averbamento no livro de obra, se houver, mediante a transcrição do texto da notificação do acto e a assinatura dos dois agentes de fiscalização;
- 2) Por afixação da notificação na entrada do edifício, em local visível, caso a notificação respeite a condições de segurança contra incêndios nas partes comuns do edifício, ou na entrada principal do recinto;
- 3) Através da entrega do texto da notificação ao notificando, em duplicado, devendo este assinar e datar o duplicado e devolvê-lo aos agentes de fiscalização como recibo.

3. Quando o notificando referido na alínea 3) do número anterior não se encontrar presente, a notificação é feita em pessoa capaz que:

- 1) Se encontre no interior da fracção autónoma habitacional em causa;
- 2) Seja proprietário de fracção ou morador do edifício ou nele exerça funções de encarregado de segurança contra incêndios ou empresário ou trabalhador da administração do condomínio;
- 3) Exerça funções de encarregado de segurança contra incêndios do recinto ou nele exerça outra função profissional conexas com a gestão ou exploração do mesmo, por conta do notificando.

4. O terceiro notificado nos termos do número anterior deve, no prazo mais curto que for razoável exigir-lhe, nas circunstâncias do caso, avisar o notificando da existência da notificação e da sua disponibilidade para lhe entregar o duplicado.

5. No caso de o notificando ou o terceiro se recusar a receber a notificação ou a devolver o duplicado assinado e datado, os agentes de fiscalização devem lavrar auto da ocorrência e afixar o texto da notificação no local e na entrada do edifício ou recinto, em local visível, considerando-se feita a notificação.

6. Quando a situação objecto da notificação urgente seja susceptível de gerar perigo iminente para a vida ou integridade física das pessoas, os agentes de fiscalização presentes no local da obra, estaleiro, edifício ou recinto fazem constar esse alerta, no texto da notificação.

7. No caso previsto no número anterior, as diligências que devam ser promovidas de imediato, por razões de estado de necessidade referido no n.º 2 do artigo 3.º do Código do Procedimento Administrativo, são independentes dos trâmites da notificação e subsequentes procedimentos.

8. Quando a notificação urgente for efectuada por via telefónica, o funcionário da DSSOPT ou do CB que promover a diligência, deve:

- 1) Lavrar a correspondente cota no processo;

- 2) Identificar-se e dar conta do cargo que desempenha, bem como da entidade em que exerce funções;
- 3) Especificar os elementos que permitam ao notificando efectuar, caso queira, a contraprova de que se trata de telefonema oficial e verdadeiro;
- 4) Avisar o notificando de que a comunicação vale como notificação;
- 5) Promover de seguida a confirmação por telefax ou qualquer meio telemático ou pelas formas previstas nas alíneas 1) e 2) do n.º 2, sem prejuízo de a notificação se considerar feita na data da primeira comunicação.

Artigo 37.º **Notificação não urgente**

1. A notificação não urgente é efectuada:

- 1) Na pessoa do notificando, se este for encontrado no edifício ou recinto;
- 2) Por via postal, mediante carta registada sem aviso de recepção.

2. A notificação postal presume-se feita no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte, nos casos em que o referido terceiro dia não seja dia útil, quando efectuada para:

- 1) O endereço de contacto ou a morada indicados pelo próprio notificando;
- 2) A residência habitual constante do arquivo da Direcção dos Serviços de Identificação, se o notificando for residente da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM;

- 3) A sede constante dos arquivos da Direcção dos Serviços de Identificação e da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, se o notificando for pessoa colectiva, cuja sede ou representação permanente se situe na RAEM;
- 4) O endereço de contacto ou a morada constantes do arquivo do Instituto de Promoção do Comércio e do Investimento de Macau, se o notificando tiver obtido a autorização de residência temporária nos termos das disposições relativas à fixação de residência temporária de investidores, quadros dirigentes e técnicos especializados;
- 5) A sede constante do arquivo da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, se o notificando for proprietário de veículo motorizado.

3. Se o endereço do notificando se localizar no exterior da RAEM, o prazo indicado no número anterior inicia-se depois de decorridos os prazos de dilação previstos no artigo 75.º do Código do Procedimento Administrativo.

4. A presunção referida no n.º 2 deve constar da notificação e só pode ser ilidida pelo notificando quando a recepção da notificação ocorra em data posterior à presumida, por razões comprovadamente imputáveis aos serviços postais.

5. Para efeitos de notificação por via postal, as entidades referidas nas alíneas 2) a 5) do n.º 2 devem fornecer os dados sobre residência, sede e endereço à DSSOPT ou CB, quando por estes lhes forem solicitados.

SECÇÃO II

Medidas cautelares e de tutela da legalidade

Artigo 38.º

Obras e sistemas de segurança ilegais

1. O director da DSSOPT é competente para determinar o embargo e demais medidas de tutela da legalidade urbanística relativas a obras, em curso ou concluídas, executadas em desconformidade com o disposto nas normas técnicas de segurança contra incêndios.

2. O comandante do CB é competente para determinar a suspensão da instalação, a realização de trabalhos de correcção ou alteração e a substituição de sistemas de segurança contra incêndios que se mostrem em desconformidade com o disposto nas normas técnicas de segurança contra incêndios.

Artigo 39.º

Situações de risco nos caminhos de evacuação

1. Quando, nos caminhos de evacuação, forem detectados resíduos ou sujidade no pavimento ou materiais ou objectos, soltos ou afixados a elementos de construção, susceptíveis de prejudicar a evacuação de pessoas em caso de incêndio, deve o pessoal da DSSOPT, no caso dos objectos afixados, ou do CB, nos demais casos:

- 1) Lavrar auto dessa ocorrência, contendo a relação dos objectos e materiais e a descrição do tipo de resíduos ou sujidade existentes, complementado por registos fotográficos;
- 2) Convocar com urgência ao local o responsável, conforme definido pelo artigo 11.º e o encarregado de segurança contra incêndios referido no artigo 16.º, quando exista, pelos meios mais expeditos;
- 3) Intimar as pessoas convocadas a sanar a situação irregular detectada, procedendo, de imediato, se necessário, à apreensão e remoção dos objectos encontrados e iniciando as operações de limpeza necessárias.

2. O pessoal da DSSOPT ou do CB pode, excepcionalmente, conceder ao responsável um prazo de cinco dias úteis para sanar a irregularidade.

3. O procedimento referido no número anterior não é admissível em situações de risco agravado, designadamente, quando:

1) Os objectos detectados:

(1) Bloqueiem os meios de ventilação ou de extracção de fumos;

(2) Se encontrem em segmentos verticais dos caminhos de evacuação, tais como escadas ou rampas, e nas faixas de circulação dos patamares que se devem manter completamente libertas;

2) A sujidade detectada consista em oleosidades ou outros materiais ou resíduos derrapantes;

3) Estiverem em causa substâncias que, nos termos da lei, sejam qualificadas como perigosas;

4) A situação ocorrer em edifícios ou recintos cujo efectivo previsível seja superior a 500 ou a 1 000 pessoas, respectivamente.

4. A DSSOPT ou o CB podem, relativamente ao objecto da apreensão cautelar:

1) Determinar a perda a favor da RAEM e ordenar a respectiva venda, destruição ou afectação a finalidade socialmente útil, conforme os casos, se estiverem em causa produtos perecíveis ou deterioráveis;

2) Promover a respectiva entrega às autoridades públicas competentes, se estiverem em causa plantas ou animais.

Artigo 40.º
Execução coerciva da ordem de remoção

1. Quando os responsáveis não acatem a intimação a que se referem a alínea 3) do n.º 1 e o n.º 2 do artigo anterior, o director da DSSOPT ou o comandante do CB determinam a promoção das acções de limpeza e remoção necessárias a repor as condições de segurança.

2. Enquanto não for proferida decisão definitiva sobre o processo, os objectos e materiais removidos apreendidos ficam sob custódia da DSSOPT ou do CB ou de fiel depositário, cuja remuneração constitui encargo do infractor.

3. A DSSOPT ou CB devem comunicar aos responsáveis, mediante notificação no local ou postal, as diligências levadas a cabo nos termos do número anterior, especificando as despesas incorridas e, quando aplicável, o local onde os objectos e materiais apreendidos foram guardados.

4. No âmbito da impugnação contenciosa das determinações tomadas ao abrigo do n.º 1, presume-se, até prova em contrário, que a suspensão da respectiva eficácia determina grave lesão do interesse público.

Artigo 41.º
Responsabilidade pelas despesas e respectiva cobrança

1. As despesas resultantes da remoção dos objectos, materiais ou resíduos e das limpezas referidas no artigo anterior constituem encargos do infractor.

2. Na falta de pagamento voluntário das despesas no prazo de 20 dias a contar da data de recepção da respectiva notificação, a DSSOPT ou o CB devem emitir a certidão necessária à promoção do processo de execução fiscal.

SECÇÃO III

Bens apreendidos

Artigo 42.º

Venda dos objectos e materiais

1. As decisões administrativas sancionatórias ou judiciais condenatórias, quando definitivas, devem determinar a transferência para a RAEM da propriedade dos objectos e materiais apreendidos.

2. A DSSOPT e o CB devem proceder à remessa à DSF, para venda dos objectos ou materiais cuja propriedade tenha sido transferida para a RAEM, salvo se, por motivos fundamentados, for mais adequado para o interesse público proceder à sua destruição.

3. Quando, não havendo lugar a destruição, seja previsível, pela quantidade ou natureza dos objectos ou materiais, que os custos do procedimento serão superiores ao produto da venda, o Chefe do Executivo, sob proposta da DSSOPT ou do CB, pode determinar a sua doação a entidade que lhes assegure uma finalidade socialmente útil.

4. Havendo lugar a venda, o respectivo produto deve ser afecto ao pagamento das multas aplicadas e das despesas de armazenamento, quando não for possível obter o pagamento voluntário e sem prejuízo da prossecução da acção de execução fiscal para a parte em falta.

5. A DSSOPT e o CB devem prestar à DSF o apoio técnico e logístico necessário.

Artigo 43.º

Objectos e materiais pertencentes a terceiros

Se as plantas e animais referidos na alínea 2) do n.º 4 do artigo 39.º consistirem em espécies da fauna e da flora protegidas por convenções internacionais, não obsta à declaração de perda a favor da RAEM o facto de os mesmos, à data da prática da infracção administrativa, não pertencerem a nenhum dos infractores, ou de já não lhe pertencerem no momento em que a perda foi decretada.

Artigo 44.º
Devolução dos objectos e materiais

1. Quando a decisão administrativa ou judicial conclua, em definitivo, pela inexistência de infracção administrativa, o interessado é notificado para, no prazo que lhe for fixado, proceder ao levantamento dos objectos ou materiais apreendidos ou do produto da venda efectuada.

2. Decorridos seis meses sobre o prazo fixado para o levantamento, sem que os objectos ou materiais ou o produto da venda sejam levantados, a DSSOPT ou o CB deve declarar a respectiva perda a favor da RAEM.

3. O destino dos objectos ou materiais cuja propriedade for transferida para a RAEM ao abrigo do número anterior deve seguir o regime previsto nos n.ºs 2 a 5 do artigo 42.º.

CAPÍTULO VI
Regime sancionatório

SECÇÃO I
Responsabilidade penal

Artigo 45.º
Desobediência

1. Incorre no crime de desobediência simples quem se opuser ao exercício das funções de fiscalização, ao abrigo da presente lei, pelo pessoal da DSSOPT e do CB.

2. Incorre igualmente no crime de desobediência simples, salvo motivo legítimo, o notificando que, embora expressamente alertado pelos agentes de fiscalização de estar em causa situação susceptível de gerar perigo iminente para a vida ou integridade física das pessoas, recuse receber a correspondente notificação urgente ou devolver o duplicado assinado e datado.

SECÇÃO II
Infracções administrativas e respectivo procedimento

SUBSECÇÃO I
Infracções administrativas

Artigo 46.º
Infracções administrativas muito graves

1. Sem prejuízo de outra responsabilidade que ao caso couber, constituem infracções administrativas muito graves:

- 1) O início de exploração de recinto que não faça parte de edifício sem que se mostrem confirmadas as condições de segurança contra incêndios, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º;
- 2) A inexistência do contrato de prestação de serviços exigível nos termos dos n.ºs 1 e 4 do artigo 13.º;
- 3) A inexistência do posto de segurança exigível nos termos do artigo 14.º;
- 4) O incumprimento do dever previsto na alínea 1) do artigo 15.º, quer pelos empresários comerciais qualificados aí referidos, quer pelo empresário comercial de construção civil que executa a obra, referido no artigo 18.º;
- 5) Os actos de recusa de recepção ou de devolução do duplicado, assinado e datado, da notificação urgente, por parte do respectivo notificando.

2. Constituem igualmente infracções administrativas muito graves as seguintes violações das normas técnicas de segurança contra incêndios:

- 1) A obstrução, redução ou anulação das portas corta-fogo, das câmaras corta-fogo ou das saídas de evacuação;

- 2) O aumento do efectivo previsível de pessoas de um recinto ou de um edifício ou sua parte, com agravamento do respectivo risco;
- 3) A inexistência, remoção indevida ou a deficiente instalação, funcionamento ou manutenção:
 - (1) Dos equipamentos ou sistemas de alarme e alerta;
 - (2) Dos equipamentos ou sistemas de extracção de fumos e gases, bem como de pressurização de escadas;
 - (3) Das instalações de sarilhos de mangueira;
 - (4) Do depósito da rede de incêndio ou respectivo sistema de bombagem;
 - (5) Dos equipamentos ou sistemas fixos de extinção automática de incêndios;
- 4) A deficiente instalação, funcionamento ou manutenção dos hidrantes e das instalações de combustíveis;
- 5) A obstrução das tomadas de ar ou das bocas de ventilação;
- 6) A obstrução das vias que permitem a aproximação, manobra e operação dos veículos e auto-escadas dos bombeiros, em direcção às diversas partes dos edifícios, mesmo quando aquelas estejam estabelecidas no domínio privado;
- 7) A criação de situações de risco agravado nos caminhos de evacuação, previstas no n.º 3 do artigo 39.º.

Artigo 47.º
Infracções administrativas graves

1. Sem prejuízo de outra responsabilidade que ao caso couber, constituem infracções administrativas graves o incumprimento dos deveres previstos:

- 1) Na alínea 2) do n.º 2 do artigo 12.º;
- 2) Nos n.ºs 2 e 4 do artigo 13.º, relativamente a edifícios e recintos, respectivamente;
- 3) Nas alíneas 2) a 4) do artigo 15.º, quer pelos empresários comerciais qualificados aí referidos, quer pelo empresário comercial de construção civil que executa a obra, referido no artigo 18.º;
- 4) Nos n.ºs 2 e 4 do artigo 17.º.

2. Constituem igualmente infracções administrativas graves, as seguintes violações das normas técnicas de segurança contra incêndios:

- 1) A alteração dos elementos de compartimentação, através da abertura de vãos, de novas comunicações entre espaços ou de quaisquer obras, que agrave o risco de incêndio;
- 2) A alteração dos elementos estruturais e de compartimentação que implique uma diminuição das classes de resistência ao fogo, que agrave o risco de incêndio;
- 3) A alteração dos materiais de revestimento e acabamento das faces interiores das paredes e tectos que implique uma diminuição das classes de reacção ao fogo;
- 4) A alteração dos materiais de construção que implique uma diminuição das classes de reacção ao fogo, que agrave o risco de incêndio;
- 5) A alteração da finalidade total ou parcial dos edifícios, com agravamento do risco de incêndio, sem prévia autorização da entidade competente;

- 6) O armazenamento de produtos combustíveis ou inflamáveis, em violação dos requisitos determinados para a sua localização ou quantidades permitidas;
- 7) A inexistência, remoção indevida ou a deficiente instalação, funcionamento ou manutenção:
 - (1) Dos extintores portáteis de incêndio;
 - (2) Dos equipamentos da rede de incêndios seca ou húmida;
 - (3) Dos equipamentos ou sistemas automáticos de detecção de incêndios;
 - (4) Dos sistemas de iluminação de emergência de segurança;
- 8) O uso do posto de segurança para um fim diverso do permitido;
- 9) A inexistência, remoção indevida ou a deficiente instalação do sistema de segurança contra incêndios nos edifícios em obra e nos estaleiros de obras;
- 10) A instalação de elementos fixos que dificultem ou impeçam o acesso aos pontos de penetração no edifício;
- 11) A ocupação, pejamento ou qualquer outro tipo de uso dos terraços, pisos ou zonas de refúgio;
- 12) A ocupação ou pejamento dos caminhos de evacuação;
- 13) A inexistência ou a falta parcial de planos de emergência.

Artigo 48.º
Infracções administrativas leves

1. Sem prejuízo de outra responsabilidade que ao caso couber, constituem infracções administrativas leves:

- 1) O incumprimento dos deveres previstos no n.º 1 e nas alíneas 1) e 3) do n.º 2 do artigo 12.º, fora dos casos em que tal incumprimento seja de imputar ao encarregado de segurança contra incêndios;
- 2) O incumprimento do dever relativo ao conteúdo dos contratos, previsto no n.º 3 do artigo 13.º;
- 3) Os actos de recusa de recepção ou de devolução do duplicado, assinado e datado, da notificação urgente, bem como a não comunicação ao notificando da existência e disponibilidade do duplicado dessa notificação, por parte do terceiro referido nos n.ºs 3 a 5 do artigo 36.º, salvo motivo legítimo.

2. Constituem igualmente infracções administrativas leves as seguintes violações das normas técnicas de segurança contra incêndios:

- 1) A inexistência, remoção indevida ou a utilização de sinalização de segurança não obedecendo aos requisitos relativos às dimensões, formatos, materiais especificados, ou a sua incorrecta instalação ou localização;
- 2) A existência de extintores ou outros equipamentos exigíveis, com os prazos de validade ou de manutenção ultrapassados.

Artigo 49.º
Montantes das multas

1. As infracções administrativas previstas nos artigos 46.º a 48.º, quando imputáveis a pessoas singulares, são sancionadas com multa de:

- 1) 10 000 a 200 000 patacas, no caso das infracções administrativas muito graves;
- 2) 5 000 a 50 000 patacas, no caso das infracções administrativas graves;
- 3) 2 000 a 20 000 patacas, no caso de infracções administrativas leves, salvo o disposto nos dois números seguintes.

2. É sancionado com multa de 500 a 2 000 patacas, o encarregado de segurança contra incêndios que viole algum dos deveres que lhe são impostos pela presente lei.

3. A infracção ao dever previsto no n.º 2 do artigo 30.º é sancionada nos termos da alínea 6) do artigo 58.º da Lei n.º 1/2015.

4. Quando imputáveis a pessoas colectivas ou entidades equiparadas, os limites máximos das multas referidas nas alíneas 1) a 3) do n.º 1 são elevados para 800 000, 500 000 e 200 000 patacas, respectivamente.

Artigo 50.º
Sanções acessórias

1. Conjuntamente com a aplicação das multas, podem ser aplicadas, isolada ou cumulativamente, as seguintes sanções acessórias:

- 1) Suspensão da inscrição prevista no capítulo IV;
- 2) Interdição do uso do edifício, parte de edifício ou fracções autónomas, por obras ou alteração de finalidade não aprovadas, ou por não funcionamento dos sistemas de segurança contra incêndios;

- 3) Suspensão da licença administrativa no âmbito da qual tenha sido praticada a infracção;
- 4) Privação do direito de participar em ajustes directos, consultas restritas e concursos públicos que tenham por objecto a empreitada ou a concessão de obras públicas, o fornecimento de bens ou serviços e a concessão de serviços públicos.

2. A sanção acessória referida na alínea 1) do número anterior, após se tornar inimpugnável:

- 1) Inibe o infractor de exercer as funções de verificação, manutenção e reparação de sistemas de segurança contra incêndios, pelo período determinado;
- 2) É publicada em dois jornais diários da RAEM, um de língua chinesa e outro de língua portuguesa, durante cinco dias seguidos, a expensas do infractor, bem como no sítio na Internet do CB, durante o prazo da respectiva execução.

3. As sanções referidas no n.º 1 têm a duração máxima de dois anos contados da data em que a decisão sancionatória se tenha tornado inimpugnável ou, quando aplicável, 60 dias após a data da primeira publicação referida na alínea 2) do número anterior.

Artigo 51.º

Responsabilidade das pessoas colectivas e entidades equiparadas

1. As pessoas colectivas, mesmo que irregularmente constituídas, as associações sem personalidade jurídica e as comissões especiais respondem pela prática das infracções administrativas previstas na presente lei, quando cometidas, em seu nome e no seu interesse próprio:

- 1) Pelos seus órgãos ou representantes;
- 2) Por uma pessoa sob a autoridade dos seus órgãos ou representantes, quando o cometimento da infracção se tenha tornado possível em virtude de uma violação dolosa dos deveres de vigilância ou controlo que lhes incumbem.

2. A responsabilidade das entidades referidas no número anterior:

- 1) Não precluye a responsabilidade individual dos respectivos agentes;
- 2) É excluída quando os agentes tiverem actuado contra ordens ou instruções expressas de quem de direito.

Artigo 52.º

Responsabilidade pelo pagamento das multas e outras quantias

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a responsabilidade pelo pagamento das multas recai sobre o infractor.

2. Se o infractor for pessoa colectiva ou entidade equiparada, pelo pagamento da multa respondem, solidariamente com aquela, os administradores ou quem por qualquer outra forma a represente, quando sejam julgados responsáveis pela infracção administrativa.

3. As pessoas colectivas ou entidades equiparadas respondem solidariamente pelo pagamento das multas, indemnizações, custas judiciais e outras prestações em que forem condenados os agentes individuais.

4. Se a multa for aplicada a uma associação sem personalidade jurídica ou a uma comissão especial, responde por ela o património comum da associação ou da comissão especial e, na sua falta ou insuficiência, o património de cada um dos associados ou membros em regime de solidariedade.

Artigo 53.º

Gradação das sanções

A determinação das multas e das sanções acessórias faz-se em função da gravidade da infracção e dos danos dela resultantes, da culpa do infractor e dos benefícios obtidos, tendo em conta a sua situação económica e anterior conduta.

Artigo 54.º **Reincidência**

1. Para efeitos da presente lei, considera-se reincidência a prática de infracção administrativa prevista na presente lei no prazo de dois anos após a decisão sancionatória administrativa se ter tornado inimpugnável e desde que entre a prática da infracção administrativa e a da anterior não tenham decorrido mais de cinco anos.

2. Em caso de reincidência, o limite mínimo da multa é elevado de um quarto e o limite máximo permanece inalterado.

Artigo 55.º **Agravamento, atenuação especiais e isenção**

1. Caso a infracção seja causa de acidente, ou tenha contribuído para a sua verificação, os limites das multas são elevados ao triplo.

2. A entidade competente pode aplicar multa especialmente atenuada quando o responsável demonstre que procedeu à sanção da situação irregular, por sua iniciativa, até à prolação da decisão sancionatória, ou na sequência de notificação que lhe tenha sido dirigida para esse efeito e no prazo fixado na mesma.

3. A atenuação especial não é admissível quando se verifique alguma das seguintes situações:

- 1) Haja lugar ao agravamento referido no n.º 1;
- 2) Esteja em causa situação de risco agravado de incêndio, conforme previsto no n.º 3 do artigo 39.º;
- 3) O responsável seja reincidente.

4. A entidade competente pode decidir pela isenção do pagamento da multa quando a reduzida gravidade da infracção e da culpa do infractor o justifiquem e se verifiquem os pressupostos da atenuação especial previstos no n.º 2.

Artigo 56.º
Cumprimento do dever omitido

Sempre que a infracção resulte da omissão de um dever, a aplicação da sanção e o pagamento da multa não dispensam o infractor do seu cumprimento, se este ainda for possível.

Artigo 57.º
Cumulação de infracções administrativas

1. Quando a conduta constitua simultaneamente infracção administrativa prevista na presente lei e noutra legislação, o infractor é punido de acordo com a legislação que estabeleça multa de limite máximo mais elevado.

2. O disposto no número anterior não prejudica a aplicação, isolada ou cumulativamente:

- 1) Das sanções acessórias previstas para as diversas infracções administrativas;
- 2) De normas que prevejam a revogação ou suspensão de licenças ou títulos equivalentes ou outras medidas de natureza não sancionatória.

SUBSECÇÃO II
Procedimento

Artigo 58.º
Competência instrutória e sancionatória

1. A instauração do procedimento pelas infracções previstas na presente lei compete à DSSOPT e ao CB consoante as respectivas áreas de intervenção, nos termos do artigo 31.º e das respectivas normas orgânicas.

2. A competência para determinar a instauração do procedimento, para designar instrutor e para aplicar as sanções cabe ao director da DSSOPT e ao comandante do CB, consoante aplicável.

Artigo 59.º
Instrução e decisão

1. O infractor deve ser notificado para apresentar, no prazo de 15 dias contados da data da recepção da notificação, querendo, a sua defesa por escrito, oferecendo nessa altura os respectivos meios de prova, com a indicação de que não é admitida a apresentação de defesa ou de provas fora do prazo.

2. Da notificação referida no número anterior deve constar a infracção cometida e a sanção que lhe corresponder, bem como a faculdade do cumprimento voluntário a que se refere o artigo seguinte.

3. Recebida a defesa do infractor ou decorrido o prazo para a sua apresentação, o instrutor deve proceder às diligências que tiver por convenientes para o apuramento da matéria de facto.

4. O instrutor pode ouvir o infractor, reduzindo o respectivo depoimento a auto.

5. Finda a instrução do processo, o instrutor deve elaborar, no prazo de 20 dias, um relatório conciso e fundamentado, donde constem a existência material da infracção, a sua qualificação e gravidade, os preceitos legais violados e, bem assim, a sanção que entender justa ou a proposta de arquivamento dos autos por ser insubsistente a acusação.

6. O processo, depois de relatado, deve ser submetido a decisão do director da DSSOPT ou do comandante do CB, os quais podem ordenar a realização de novas diligências dentro do prazo que para tal estabeleçam.

7. A decisão final, quando discordante da proposta formulada no relatório do instrutor, deve ser sempre fundamentada.

Artigo 60.º
Pagamento voluntário da multa

1. O infractor pode proceder ao pagamento voluntário da multa, no prazo que lhe for fixado para apresentação de defesa escrita, quando esteja em causa infracção administrativa leve ou qualquer outra infracção administrativa praticada com negligência e não seja caso de agravamento especial previsto no n.º 1 do artigo 55.º.

2. A multa é fixada no valor mínimo correspondente à infracção, mas considerando, se for o caso, o agravamento a título de reincidência.

3. Tratando-se de falta de entrega de documentação ou de comunicações obrigatórias, o pagamento voluntário só é permitido se as omissões forem sanadas no prazo do pagamento voluntário.

4. O pagamento voluntário previsto no presente artigo não preclui a relevância da infracção para efeitos de reincidência e não afasta a possibilidade de aplicação de sanções acessórias.

Artigo 61.º
Impugnação da decisão sancionatória

Da decisão sancionatória cabe recurso contencioso para o Tribunal Administrativo.

Artigo 62.º
Pagamento e cobrança coerciva

1. As multas devem ser pagas no prazo de 30 dias a contar da data da recepção da notificação da decisão sancionatória.

2. É correspondentemente aplicável o disposto no n.º 2 do artigo 41.º.

Artigo 63.º
Comunicação a outras entidades

A decisão sancionatória aplicada aos técnicos, empresários comerciais, pessoas singulares, e sociedades comerciais a que se referem os artigos 20.º a 22.º, depois de se tornar definitiva, deve ser comunicada às entidades com registo e inscrição obrigatórios a que os infractores pertençam.

CAPÍTULO VII
Disposições transitórias e finais

Artigo 64.º
Deveres especiais de contratar e postos de segurança relativos a edifícios existentes

O cumprimento dos deveres previstos nos artigos 13.º e 14.º relativamente a edifícios existentes e que deles estavam isentos só é exigível um ano após a entrada em vigor da presente lei.

Artigo 65.º
Aplicação no tempo das normas sobre infracções administrativas

1. O disposto na presente lei aplica-se aos procedimentos por infracção administrativa instaurados após a sua entrada em vigor.
2. O disposto na presente lei aplica-se ainda, naquilo que for mais favorável, às infracções administrativas praticadas antes da sua entrada em vigor.

Artigo 66.º
Aplicação no tempo das normas técnicas

1. Os projectos de obras de construção de novos edifícios apresentados à DSSOPT antes da entrada em vigor das normas técnicas emitidas ao abrigo do n.º 1 do artigo 8.º são apreciados e decididos, no que se refere à matéria de segurança contra incêndios, de acordo com a legislação vigente à data da sua apresentação.

2. Os projectos de alteração cujos despachos de aprovação continuem válidos, apresentados após a entrada em vigor das normas técnicas emitidas ao abrigo do n.º 1 do artigo 8.º são apreciados e aprovados, no que se refere à matéria de segurança contra incêndios, de acordo com a legislação vigente à data da aprovação do projecto inicial.

3. Os projectos de obras de reedificação, conservação, reparação, modificação, consolidação ou ampliação em edifícios existentes ou de alteração das respectivas finalidades devem obedecer, com as devidas adaptações, no que se refere à matéria de segurança contra incêndios, às disposições das normas técnicas emitidas ao abrigo do n.º 1 do artigo 8.º, podendo ser indeferidos se originarem ou agravarem a desconformidade com as normas em vigor.

4. A DSSOPT e o CB podem impor condições específicas para:

- 1) A continuação do exercício de certas actividades autorizadas ao abrigo do direito anterior;
- 2) A execução das obras referidas no número anterior, designadamente a realização dos trabalhos acessórios que se mostrem necessários para a melhoria das condições de segurança contra incêndios do edifício.

5. A execução dos trabalhos previstos no número anterior constitui responsabilidade das pessoas referidas no artigo 11.º.

Artigo 67.º

Actualização dos regulamentos de condomínio

1. As assembleias gerais de condomínio dispõem de um prazo de três anos para promover a actualização dos respectivos regulamentos de condomínio.

2. Na falta de deliberação no prazo referido no número anterior, é aplicável o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 20.º da Lei n.º 14/2017.

Artigo 68.º

Remissão para o regime geral da construção urbana

Regulam-se pela Lei n.º 14/2021 e respectivos diplomas complementares:

- 1) Os diversos aspectos relacionados com os projectos de especialidade de segurança contra incêndios, designadamente quanto às peças escritas e desenhadas e ao conteúdo da memória descritiva e justificativa e quanto à respectiva tramitação, no âmbito do licenciamento de obras e de aprovação de projectos;
- 2) Os pressupostos, procedimento administrativo e demais condicionalismos aplicáveis às medidas de tutela da legalidade urbanística referidas no artigo 38.º

Artigo 69.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não estiver especialmente regulado na presente lei, aplicam-se, subsidiariamente:

- 1) O Código do Procedimento Administrativo;
- 2) O Decreto-Lei n.º 52/99/M, de 4 de Outubro (Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento).

Artigo 70.º
Regulamentação complementar

O Chefe do Executivo aprova os diplomas complementares que se mostrem necessários à execução da presente lei, nomeadamente em matéria de:

- 1) Normas técnicas de segurança contra incêndios previstas no n.º 1 do artigo 8.º;
- 2) Norma complementar relativa à inscrição no CB das entidades terceiras qualificadas referidas no n.º 3 do artigo 10.º;
- 3) Norma complementar relativa ao regime de inscrição e qualificação dos empresários comerciais referidos no artigo 21.º.

Artigo 71.º
Revogação

É revogado o Decreto-Lei n.º 24/95/M, de 9 de Junho.

Artigo 72.º
Entrada em vigor e produção de efeitos

1. A presente lei entra em vigor um ano após a data da sua publicação.
2. A alínea 2) do n.º 2 do artigo 22.º só produz efeitos após a entrada em vigor do diploma complementar referido na alínea 3) do artigo 70.º.

Aprovada em 5 de Agosto de 2021.

O Presidente da Assembleia Legislativa, Kou Hoi In.

Assinada em 10 de Agosto de 2021.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, Ho Iat Seng.

