

# **REGULAMENTO DO CENTRO DE ARBITRAGEM DE ADMINISTRAÇÃO PREDIAL**

## **TEXTO PARA RECOLHA DE COMENTÁRIOS**



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

**房屋局**  
Instituto de Habitação

# **Regulamento do Centro de Arbitragem de Administração Predial**

## **Texto para Recolha de Comentários**

### **1. Objectivo**

Estabelece um regime para o centro de arbitragem de administração predial, cujo objectivo visa resolver melhor e oportuno os conflitos da administração de edifícios e evitar a demora de tempo antes que os conflitos sejam resolvidos, através de procedimento de acção judicial, assegurando os legítimos direitos e interesses das partes.

### **2. Âmbito de arbitragem**

O âmbito de arbitragem destina-se aos litígios de natureza civil na área da administração predial, que ocorram na RAEM. Os litígios indicados neste âmbito devem obedecer a três condições: 1.<sup>a</sup> condição, ocorrerem na RAEM; 2.<sup>a</sup> condição, pertecerem à área da administração de edifícios, por exemplo: litígios relativamente com o pagamento na proporção das despesas de reparação, direito da gestão; 3.<sup>a</sup> condição, serem litígios de natureza civil (litígios entres sujeitos civis iguais em relação jurídica de natureza civil).

### **3. Estrutura da organização**

#### (1) Estrutura do Centro de Arbitragem

É criado um órgão, denominado Conselho Arbitral, no Centro de Arbitragem. Este centro funciona no Instituto de Habitação, adiante designado por IH.

#### (2) Conselho Arbitral

- a) O Conselho Arbitral é composto por representantes do IH, licenciados em Direito, com 8 anos de exercício jurídico e representantes da sociedade civil, sendo o seu número sempre ímpar. Para evitar a ausência ou impedimentos dos respectivos representantes, é criado o regime supletivo.
- b) Cabe ao Conselho Arbitral a decisão arbitral dos litígios, em que não tenha havido conciliação entre as partes, bem como a homologação dos acordos a que as partes cheguem na fase de conciliação.

#### **4. Processo arbitral da administração predial**

##### (1) Pressuposto da apresentação de arbitragem

Na área do processo arbitral da administração de edifícios, o início do respectivo processo depende da existência ou não da convenção das partes que apresentaram o pedido da resolução do litígio. Este tipo de convenção arbitral é feita em conformidade com o compromisso arbitral celebrado, no regulamento da administração do condomínio, nos termos do artigo 1342.º do Código Civil, tem por objecto a regulação dum litígio actual, ou de cláusula compromissória relativa aos conflitos eventuais e futuros. Em ambos os casos devem ser reduzido a escrito.

##### (2) Apresentação do pedido

Os pedidos para resolução do litígio são apresentados pelas partes, no Centro de Arbitragem.

##### (3) Conciliação

O Centro de Arbitragem processa a verificação do respectivo pedido, caso esteja em conformidade com as disposições de arbitragem, e informa as partes, solicitando para efectuar a contestação. Após a contestação, realiza-se a conciliação. Caso haja conciliação, o auto de conciliação é entregue ao Conselho de Arbitragem pelo responsável que presidiu à conciliação. O Conselho Arbitral efectua a homologação do acordo conciliatório, consoante o resultado da conciliação. A decisão homologatória tem o mesmo e eficácia da decisão arbitral.

Caso após a conciliação, ambas as partes discordam em aceitar o resultado da conciliação, o Conselho Arbitral processa o julgamento em relação ao litígio e é transferido para a arbitragem.

##### (4) Regime de prova do processo arbitral

No processo arbitral pode ser produzida qualquer prova admitida em direito. O Conselho Arbitral pode, por sua iniciativa ou a requerimento de uma ou ambas as partes, recolher o depoimento pessoal das partes, ouvir terceiros, diligenciar a entrega de documentos que considerem necessários, etc.. Em relação às testemunhas, o número não pode exceder três, por cada uma das partes, salvo se tiver apresentado o pedido antes da reunião da decisão.

#### (5) Prestação da decisão arbitral

O Conselho Arbitral, após a verificação das provas e ouvidas as sugestões dadas pelas especialistas, profere a respectiva decisão arbitral.

A decisão arbitral tem força executória idêntica à da sentença proferida pelo tribunal judicial.

O Conselho Arbitral profere a decisão arbitral de 2 formas: decisão jurídica - decisão tomada pelo Conselho Arbitral, através da aplicação da lei; decisão de equidade – se ambas as partes optarem, no compromisso arbitral ou na reunião da decisão, pelos princípios da equidade, para efectuação da decisão, isto significa que ambas as partes estão de acordo em autorizar o Conselho Arbitral proferir a decisão através do conceito de equidade e justiça.

#### (6) Recurso arbitral

Caso as partes discordarem com a decisão arbitral, podem apresentar recurso, mas o mesmo deve ser estabelecido no compromisso arbitral.

Caso as partes optarem, no compromisso arbitral ou na reunião da decisão, pelos princípios da equidade, para efectuação da decisão, não poderão apresentar recurso da decisão.

#### (7) Nulidade e anulação da decisão arbitral

É nula a decisão arbitral, quando se verifique as seguintes situações:

- a) O litígio não dizer respeito a direitos disponíveis das partes;
- b) Faltar a citação do demandado, conforme a lei, se este não interveio no processo;
- c) Questões de que não podia tomar conhecimento, ou tenha deixado de se pronunciar sobre questões que devia apreciar;
- d) Incumprimento a princípios de ordem pública.

É anulada a decisão arbitral, quando se verifique as seguintes situações:

- a) Sofrer alguma das partes de incapacidade para a celebração de convenção de arbitragem;
- b) Ter sido proferida por tribunal arbitral incompetente ou irregularmente constituído;
- c) Faltar a assinatura dos árbitros;
- d) Faltar a fundamentação da decisão.

## (8) Outros regimes do processo arbitral

Para os outros regimes do processo arbitral aplicam-se os respectivos conteúdos do Decreto-Lei n.º 29/96/M, de 11 de Junho.

## **5. Outros assuntos**

### (1) Despesa arbitral

Os respectivos processos são gratuitos para as partes em litígio. Sempre que, no decurso do procedimento de arbitragem, se conclua pela utilização abusiva do procedimento ou pela flagrante e manifesta improcedência da pretensão apresentada ao Centro de Arbitragem, o Conselho Arbitral pode condenar o reclamante ao pagamento dos custos relativos à produção de prova por parte da entidade reclamada.

### (2) Não é obrigatória a constituição de advogado

No decurso do litígio, as partes em litígio não são obrigadas à constituição de advogado.

O IH convida os cidadãos e os diferentes sectores sociais a apresentarem as suas opiniões. Podem apresentá-las no IH, através do correio (endereço: Travessa Norte do Patane, n.º 102, Ilha Verde, Macau), telefax (2830 5909) ou correio electrónico (info@ihm.gov.mo), a partir do dia 10 de Setembro a 24 de Outubro. Caso pretenda manter a confidencialidade das suas opiniões, no todo ou em parte, por favor, indique claramente, aquando da apresentação das suas sugestões ou opiniões, vontade essa que será respeitada.

