

GOVERNO DE MACAU

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.

澳門政府

法令 第41/95/M號

八月二十一日

鑑於四月十二日第13/93/M號法令對房屋發展合同制度引進了深入修改，故有必要對規範以該制度所建樓宇共有部分之管理規則作出修正及調整。

因此，本法規以明確及在某些方面以革新之方式確定公共行政當局在監督樓宇共有部分管理之合規範性任務中之職責，尤其是對分層所有人及對行使管理職能實體之違法行為，以評定人之身分作出干預，或對財政及預算規則作出干預。

另外，規定成立由大會選出之管理委員會，並賦予其廣泛之行為權力，以便更有效地維護分層所有人之利益。

基於此；

經聽取諮詢會意見後；

總督根據《澳門組織章程》第十三條第一款之規定，命令制定在澳門地區具有法律效力之條文如下：

第一章

一般規定

第一條

(範圍)

本法規規範以房屋發展合同制度所建樓宇之管理。

第二條

(門廳)

樓宇應有一個稱為門廳之空間，作為信件之遞交中心及向分層所有人提供一般資訊之中心，且在門廳內張貼以葡文及中文書寫之會議召集書、年度預算草案、年度報告及帳目，以及有關樓宇共有部分管理之其他文件。

第三條

(管理責任)

一、在執行第一次分層所有人大會之決議前，樓宇共有部分之管理應由獲土地批出之企業負責。

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 justifiquem, 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.

二、獲土地批出之企業得直接管理樓宇之共有部分，或在不轉移其責任之下，與專門從事該等管理業務之企業訂立提供服務之合同。

三、提供管理服務之費用由澳門房屋司（葡文縮寫為IHM）核准，但獲土地批出之企業必須於使用准照發出日之兩個月前，將管理費用提案呈交澳門房屋司。

四、如有正當之特殊理由，澳門房屋司得以直接判給之方式訂立提供樓宇共有部分管理服務之合同。

第四條

(監察權)

澳門房屋司得監察樓宇共有部分之管理，並要求履行所適用法律及規章所載之義務。

第二章

分層所有人大會

第五條

(分層所有人第一次大會)

一、澳門房屋司促進並安排分層所有人第一次大會之舉行，且向分層所有人宣傳應了解之所有法律及規章。

二、大會主席團由三名成員組成，分別有澳門房屋司之代表、樓宇共有部分管理企業之代表及出席大會之分層所有人之代表。如有必要，應有翻譯員在場負責翻譯之工作。

三、按座、大廈或屋村所組成之分層所有人大會選出一管理委員會，而該委員會之人數係按現有之分層所有人人數而定，一百以下由三人組成，一百至四百之間由七人組成，四百以上由九人組成。

第六條

(平常大會)

一、大會由管理委員會召集，及在公布第十一條 f 項所指之報告及帳目後，於第一季度結束前舉行會議，討論並通過上一曆年之有關帳目及通過本年度之開支預算。

二、由三名成員組成之大會主席團，如選擇選舉之方式，得在管理委員會成員中選出。

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 condómino 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 condóminos, 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 condóminos.

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

4. A cada fracção autónoma corresponde um voto.

5. Os condóminos 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 condóminos 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.

第七條

(召集)

一、在舉行會議最少二十日前，將召集通知書寄給各分層所有人，並將之張貼於門廳。

二、以葡文及中文書寫之通知書，應載有舉行會議之日期、時間、地點及大會之議事日程。

第八條

(運作)

一、大會僅得於預定時間及有三分之一分層所有人出席之情況下運作，如大會議決，則得在比預定時間推遲三十分鐘，且不管出席人數為多少亦得運作。

二、如不論出席人數多少大會仍不運作，視作在一星期後之同一時間及地點重新召集會議，但在此情況下，不論人數多少大會亦得作出決議。

三、決議由出席之分層所有人或其代表透過簡單多數票作出。

四、每一獨立單位為一票。

五、分層所有人如不能出席，得由受權人代表之；而授權書只須以信件方式致大會主席團，但該授權書應具被代表人經認定之簽名。

六、大會之決議應載於會議紀錄上，並在十五日內於門廳公布，且以信件方式投遞給所有缺席之分層所有人及澳門房屋司。

第九條

(決議之爭執)

一、違反現行法律或規章之大會決議，得在任何出席之分層所有人聲請下撤銷，但該等分層所有人須未贊同該決議，並對該事宜所作投票曾作解釋性聲明；或在澳門房屋司之聲請下撤銷，但僅以澳門房屋司非為分層所有人之情況為限。

二、出席大會之分層所有人，自作出決議日起計十日內，或缺席之分層所有人，自收到通知日起計十日內，得由其中一名或多名分層所有人，或由澳門房屋司，向管理委員會要求在二十日內，召集一次特別大會，以廢止可撤銷之決議。

三、提起撤銷之訴之權利自特別大會作出決議日起計三十日後喪失，或自作出決議日起計六十日後喪失，但後者僅以未要求舉行特別大會之情況為限。

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;

四、根據訴訟法，亦得聲請中止執行決議。

第三章

管理

第十條

(管理職能)

一、管理職能由分層所有人管理委員會行使，或由為此而訂立管理合同之專門實體行使。

二、管理委員會欲與另一實體訂立樓宇共有部分之管理合同，應於終止正在履行管理職責實體之職能之六十日前通知，並應指定轉移權力之日期、時間及地點，且應知會澳門房屋司。

三、管理委員會具有本法規規定之權力，並獲賦予執行大會之決議及在五分之一分層所有人要求下召集特別大會之權限。

四、對澳門房屋司及樓宇共有部分管理實體而言，管理委員會代表分層所有人之權利及義務。

第十一條

(管理行爲)

樓宇共有部分管理實體之管理行為如下：

- a) 向各分層所有人收取有關獨立單位因土地批出所對應之租金，並存放於本地區之專門機關；
- b) 收取本法規所定擔保之相應金額；
- c) 結清公共區域及電梯運作所引致之水費及電費；
- d) 向分層所有人收取第二十二條所指開支之份額；
- e) 對於已支付應由分層所有人負責且在本法規內規定之費用，有權要求其償還；
- f) 每年二月前，應在門廳張貼上年度有關管理之報告及帳目。

第十二條

(管理之一般義務)

管理之一般義務尤其為：

- a) 使分層所有人履行第十六條第二款所指之義務；

- 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 afiação 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 Générica.
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.

- b) 使分層所有人為其獨立單位購買火災保險或續保；如分層所有人尚未投保或續保，有權向各分層所有人收取保險費金額；
- c) 為樓宇之公共設備購買火災保險或續保；
- d) 實施樓宇共有部分之維修工程；
- e) 不論是否由分層所有人負責，亦得在獨立單位內實施對樓宇安全及居住性必不可少之工程，但僅以分層所有人接獲通知後，拒絕實施工程者為限；
- f) 使消防設備、電梯、水泵及其他公共設備保持良好之運作狀態，並與專門企業訂立合同以提供技術及養護服務；
- g) 注意樓宇公共區域之照明，並進行必要之維修及更換；
- h) 清潔公共區域，以保持良好外觀及清除所有障礙物；
- i) 按預定時間提供收集垃圾之服務，並將之存放於樓宇之垃圾收集箱內，但僅以樓宇沒有排放垃圾管道之情況為限；
- j) 安排及實施門廳之服務，注意分層所有人之安全及其財產之安全；
- l) 在發生火災時，禁止使用電梯；
- m) 將影響樓宇結構或主正面外觀美觀之單位改動情況，通知土地工務運輸司；
- n) 透過在門廳張貼或其他認為方便之途徑，向分層所有人宣傳本法規之規定及不遵守規定可科處之處罰；
- o) 應向澳門房屋司舉報違反本法規之情況，以科以罰款。

第十三條

(檢查權)

- 一、管理實體為檢查之目的，得進入樓宇之任何部分，但進入獨立單位須獲分層所有人之許可。
- 二、不獲分層所有人許可進入其住宅之情況，可透過普通管轄法院之許可彌補。
- 三、檢查之目的如下：
 - a) 檢查是否有必要進行共同利益之工程；
 - b) 檢查是否遵守本法規及有關水、瓦斯、電、下水道及排水系統之運作及安全之其他法規。

4. Se da inspecção 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 incômodo 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;

四、如檢查後須實施工程，則應與分層所有人就進行工程之日期及每日工作時間達成協議，以儘量減少所帶來之不便，但須考慮實施工程之緊迫性。

五、如不能達成上款所指之協議，則澳門房屋司有權限在聽取各方意見後，定出進行工程之日期。

第十四條

(對分層所有人之約束)

管理實體在執行本法規時所作出之行為及決定對分層所有工具約束力。

第四章

分層所有人之權利及義務

第十五條

(分層所有人之權利)

在不影響有關分層所有權法律制度之法律所定權利之情況下，分層所有人之權利為：

- a) 在收到鑰匙後，仔細檢查單位，並將所發現之異常情況通知管理實體；
- b) 在分層所有人大會選出管理委員會之成員；
- c) 直接或透過管理委員會向管理實體呈交有關其所所提供之管理服務之適當及有依據之聲明異議；
- d) 樓宇共有部分之管理由管理委員會負責時，則直接向澳門房屋司呈交聲明異議；
- e) 按本法規之規定，促使召集特別大會；
- f) 在收到澳門房屋司就有關違反本法規之舉報而作之通知後十日內，呈交答辯書。

第十六條

(分層所有人之義務)

一、分層所有人之義務為：

- a) 繳付有關獨立單位因土地批出所對應之租金；
- b) 根據第二十二條之規定，按其所擁有之單位數目之比例繳付樓宇共有部分之費用；
- c) 在收取單位之鑰匙時，應繳付相等於兩倍共有部分管理月費之擔保金；

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 exerce a administração do condomínio está sujeito à aplicação das seguintes multas:

d) 在收到有關獨立單位之鑰匙後一個月內，以購買單位之實際價格，訂立火災保險合同，並應於訂立合同或合同續簽後十五日內將合同副本呈交予樓宇共有部分管理部門；如不遞交該等副本，則須向樓宇共有部分管理部門繳付由其代為訂立之火災保險合同之保險費。

二、分層所有人亦有義務遵守管理實體之規定，尤其是：

- a) 應在規定時間內收集垃圾並將之裝入塑料袋或管理部門指定之專用容器內而置於各獨立單位門口，但僅以樓宇無排放垃圾管道之情況為限；
- b) 不得將垃圾拋出窗外，亦不得將之倒於公共區域及電梯內；
- c) 不得在公共區域內存放及堆積物品；
- d) 不允許十歲以下之未成年人在無成人陪伴之情況下乘坐電梯；
- e) 不得使用由於其性質可能對共有部分之安全或衛生造成危害之物品；
- f) 在單位內不得飼養對分層所有人造成滋擾之家畜；
- g) 不得改動外窗及外牆；
- h) 不得裝設不符合澳門房屋司所定標準之安全花柵及晾衣架；
- i) 不得在指定地點以外，安裝空調機及抽氣扇；
- j) 不得在樓宇之門及外牆，以及公共區域內張貼公告或廣告，但在用於商業活動之區域及不影響市政條例關於此方面規定之情況不在此限；
- l) 不得在有關獨立單位內實施可影響樓宇結構，或瓦斯、水、下水道及排雨水系統良好運作之工程。

第五章

處罰

第十七條

(對共有部分管理實體科以之罰款)

一、對共有部分管理實體科以以下罰款：

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 contradizer 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 Générica 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.

a) 不遵守第十六條第二款 d 項至 i 項之規定者，罰款澳門幣 2,000.00 元；

b) 不遵守第十二條 l 項及m項，以及第十六條第二款 a 、 b 及 c 項之規定者，罰款澳門幣 5,000.00元。

二、違反第十二條規定之職責者，罰款澳門幣 5,000.00元。

三、在六個月內發生兩個或兩個以上可構成科處罰款之事實者，罰款額應加一倍。

第十八條

(對分層所有人科以之處罰)

一、對分層所有人得科以下罰款：

a) 不遵守第十六條第二款 a 、 b 、 e 、 g 、 h 及 l 項之規定者，罰款澳門幣 1,000.00 元；

b) 不遵守本法規之其他規定者，罰款澳門幣 500.00 元。

二、如不履行者為金錢債務，罰款金額相當於債務之金額。

三、如連續違反不作為之義務，罰款額按日計算直至違反該義務之行為終止，或直至回復遵守不作為之義務之情況。

四、除科以罰款外，違法者亦應負責賠償對其他分層所有人所造成之損害。

第十九條

(罰款之科處程序及其繳付)

一、澳門房屋司在收到舉報或發現違反本法規之行為時，應通知違法者於十日內呈交對該舉報所載事實之答辯書。

二、如所呈交之答辯書與事實根本不符，澳門房屋司應進行簡易調查以查明事實真相。

三、罰款之科處屬澳門房屋司司長之權限，而對科以罰款之決定得由違法者或被科以罰款者提起司法爭執。

四、澳門普通管轄法院對上款所指之上訴之審理及裁判具有管轄權。

五、如自應繳付日起計十日內，不繳付罰款者，適用有關以費用及罰款之民事執行訴訟之制度，並以科處罰款之批示證明作為執行名義。

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.

第二十條

(屢次不遵守)

如屢次不遵守法定管理義務，澳門房屋司得促使召集分層所有人大會，以替換共有部分之管理實體。

第六章

財政管理

第二十一條

(年度預算)

一、共有部分管理實體必須於每年十月三十日前，將下一曆年之管理預算呈交澳門房屋司及分層所有人管理委員會。

二、列出可預見之收入及開支，開支項目內應載有經管理實體及管理委員會協定，並由分層所有人大會通過之支付提供管理服務費用之負擔。

第二十二條

(分層所有人之負擔)

一、共有部分之開支由每一分層所有人按比例支付，並包括：

a) 確定及固定開支：有關提供清潔及保安之服務費用，公共設備（如電梯、水泵、天線、對講機及防火設備）之保養費用，公共設備及樓宇公共區域之火災保險費用，以及管理企業固定服務費用之份額；

b) 確定但可變之開支：公共區域之水電費用；

c) 不可預見之開支：未包括於公共部分及公共設備保養及維修合同內之維修工程風險可能引致之費用。

二、經分層所有人大會協調之每月所給付之固定金額，用作支付上款 a 項及 b 項所指之費用，且應於每月十日前繳付，並收取收據。

三、本條第一款 c 項所指為非常開支，並應於接到付款通知後三十日內繳付。

第二十三條

(準備金)

一、設立準備金以支付不可預見之高額開支，尤其是維修樓宇共有部分及公共設備之開支。

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 verifiquem 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*.

二、準備金包括：

- a) 根據本法規對分層所有人及對共有部分管理實體所科之罰款所得；
- b) 根據第十六條第一款 c 項之規定，由分層所有人繳付之擔保金；
- c) 營運年度之決算結餘。

三、由分層所有人平常大會確定撥出部分準備金金額，作為支付第二十二條第一款 c 項所指之開支。

第二十四條

(負擔之調整)

通過每月給付調整之事宜，由分層所有人平常大會於每年經考慮預算提案及估計營運之結餘後為之。

第七章
最後及過渡規定

第二十五條

(現存之土地批出合同)

一、本法規之規定不終止在其開始生效前所訂立之用於建造房屋之土地批出合同內有關樓宇共有部分管理之權利及義務。

二、如發現不提供土地批出合同所規定之服務，澳門房屋司或管理委員得作出干預及召集分層所有人大會。

第二十六條
(補充法律)

本法規未規範之所有情況，得補充適用《民法典》。

第二十七條
(廢止)

廢止十一月二十五日第245/85/M號訓令。

一九九五年八月三日核准
命令公佈

總督 韋奇立