



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
社區服務諮詢委員會
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

Condomínio para melhorar a sua capacidade de cuidar dos seus prédios

Ao Ieong Kuong Kao

12/04/2023

Existem mais de 6000 edifícios habitacionais em Macau. Actualmente, há mais de 800 administrações de condomínio em situação legal, com as respectivas cópias da actas de reunião da assembleia geral do condomínio depositadas no Instituto de Habitação. No entanto, a maior parte dos membros destas administrações de condomínio nunca recebeu qualquer formação profissional durante os preparativos para a constituição das mesmas, pelo que a capacidade de gestão varia muito entre as diferentes administrações de condomínio, havendo algumas que não conseguem resolver com eficácia os diversos problemas encontrados na sua operação.

Nos termos da lei, as funções da administração de condomínio incluem: convocar as reuniões da assembleia geral do condomínio, elaborar e apresentar as contas, elaborar o orçamento de receitas e despesas anual, contratar seguro para o prédio, realizar os concursos de obras de manutenção e reparação do prédio, celebrar contratos de prestação de serviços, pagar despesas diversas, executar deliberações da assembleia geral do condomínio, representar todos os condóminos do prédio perante quaisquer entidades públicas, e assumir as responsabilidades por sanções administrativas. Em termos de trabalho prático, muitos membros da administração do condomínio consideram-se como em *part-time* ou voluntários. Nos últimos anos, o Instituto de Habitação raramente teve de intervir para resolver disputas em prédios particulares. Actualmente, as actividades de administração predial são profissionalizadas, mas os membros das administrações de condomínios são, na sua maior parte, novatos em administração predial. Quando se trata de disputas em prédios particulares envolvendo leis e regulamentos, tais assuntos estão fora do seu alcance, sendo por isso incapazes de proteger os direitos e interesses dos condomínios. Além disso, como os problemas dos edifícios são objecto de discussão colectiva, os membros das administrações do condomínio sem formação profissional têm dificuldade em lidar com eles. Esta é também uma das razões pelas quais a prevalência da administração de condomínio, nos prédios particulares, é tão baixa em Macau.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
社區服務諮詢委員會
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

A fim de elevar a autogestão dos edifícios, as autoridades competentes devem fortalecer as acções de divulgação e promoção de leis e regulamentos sobre a administração de prédios e condomínios entre os proprietários dos mesmos, a fim de aumentar o seu sentido de responsabilidade para com as suas propriedades. Em simultâneo, as entidades de administração de condomínio devem participar, de forma activa, em acções de formação, para elevar o nível da sua acção na administração predial. O Governo deve também aperfeiçoar o conteúdo dos respectivos cursos de formação, e incentivar e apoiar os membros das administrações de condomínio a participarem na formação, fornecendo-lhes subsídios para formação e aprendizagem, ajudando as administrações de condomínio a elevar o nível da sua actuação na administração, dando assim mais um passo em frente na sua capacidade de autoadministração predial, e melhorar o seu trabalho na administração das partes comuns do condomínio.