

Obrigações do Empresário de Administração de Condomínios

O empresário de administração de condomínios, no exercício da sua actividade, deve prestar atenção às obrigações previstas na Lei da actividade comercial de administração de condomínios:

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.
3. 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.
4. Contratar e manter actualizados os seguros contra o risco de incêndio das partes comuns do condomínio, em conformidade com o acordado no contrato, sob pena de ser punido com multa de 5 000 patacas a 100 000 patacas.
5. 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, sob pena de ser punido com multa de 5 000 patacas a 100 000 patacas.
6. Proceder à liquidação de facturas referentes aos consumos de água e energia eléctrica das partes comuns do condomínio, em conformidade com o acordado no contrato, sob pena de ser punido com multa de 5 000 patacas a 100 000 patacas.
7. Na situação de cessação do contrato, em caso de celebração de contrato com a administração, a comunicação sobre a denúncia unilateral do contrato ou da sua

caducidade por não renovação deve ser feita, com antecedência, por forma escrita, à outra parte e ao IH, afixando ainda aviso no átrio da entrada do condomínio, devendo 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, sob pena de ser punido com multa de 10 000 patacas a 100 000 patacas.

8. Na situação de cessação da prestação de serviços de administração, em caso de não celebração de contrato com a administração, a comunicação deve ser feita com antecedência, por forma escrita, ao IH, afixando ainda aviso no átrio da entrada do condomínio, devendo 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, sob pena de ser punido com multa de 10 000 patacas a 100 000 patacas.
9. Prestar a colaboração necessária ao IH, no exercício da respectiva competência de fiscalização, disponibilizando toda a documentação e informação importante relacionada com o condomínio, sob pena de constituir, em caso contrário, crime de desobediência simples.
10. Cumprir as sanções acessórias e as medidas cautelares determinadas pelo IH, sob pena de constituir, em caso contrário, crime de desobediência simples.
11. Prestar, quando solicitado pelo IH e no prazo fixado, toda a informação relacionada com o cumprimento das obrigações previstas na Lei da actividade comercial de administração de condomínios e no diploma complementar, sob pena de ser punido com multa de 15 000 patacas a 150 000 patacas.
12. 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, sob pena de ser punido com multa de 5 000 patacas a 100 000 patacas.

13. 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, sob pena de ser punido com multa de 5 000 patacas a 100 000 patacas.

14. 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, sob pena de ser punido com multa de 15 000 patacas a 150 000 patacas.

15. Convocar a primeira reunião da assembleia geral do condomínio, nos termos da lei, sob pena de ser punido com multa de 15 000 patacas a 150 000 patacas.

16. O empresário de administração de condomínios assegura o cumprimento das obrigações sob a orientação e parecer do director técnico, sob pena de ser punido com multa de 5 000 patacas a 100 000 patacas.

17. Actualizar o arquivo da actividade comercial de administração de condomínios, mantendo-o por um período mínimo de cinco anos, sob pena de ser punido com multa de 10 000 patacas a 100 000 patacas.

18. 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, sob pena de ser punido com multa de 5 000 patacas a 100 000 patacas.

19. Durante o exercício das respectivas funções, o director técnico é obrigado a manter os requisitos para o exercício de funções, sob pena de ser punido com multa de 5 000 patacas a 100 000 patacas.

20. 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 e emitir um cartão de identificação ao director técnico que lhe está subordinado, devendo constar do cartão de identificação 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, sob pena de ser punido com multa de 5 000 patacas a 100 000 patacas.

Obrigações referentes a comunicações a efectuar ao Instituto de Habitação:

21. É obrigado a comunicar ao IH, os processos de falência ou insolvência de que seja objecto, no prazo de 30 dias a contar da data do conhecimento, sob pena de ser punido com multa de 15 000 patacas a 150 000 patacas.

22. É obrigado a comunicar ao IH, a cessação da sua actividade, no prazo de 30 dias a contar da data da cessação, sob pena de ser punido com multa de 15 000 patacas a 150 000 patacas.

23. Enviar cópia das sentenças ou das decisões que ponham termo a processos, em que tenha sido parte, relacionados com o incumprimento da Lei da actividade comercial de administração de condomínios 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, sob pena de ser punido com multa de 15 000

patacas a 150 000 patacas.

24. É obrigado a comunicar ao IH, a alteração dos requisitos para a concessão ou renovação da licença, no prazo de 30 dias a contar da data da sua ocorrência, sob pena de ser punido com multa de 15 000 patacas a 150 000 patacas.
25. É obrigado a comunicar ao IH, a alteração dos requisitos para o exercício de funções do director técnico, para efeitos da concessão da licença, no prazo de 30 dias a contar da data do conhecimento, sob pena de ser punido com multa de 15 000 patacas a 150 000 patacas.
26. É obrigado a comunicar ao IH, a alteração da firma e da sede e a nomeação ou cessação de funções de qualquer dos seus administradores, directores ou gerentes, no prazo de 30 dias a contar da data da ocorrência do respectivo facto, sob pena de ser punido com multa de 15 000 patacas a 150 000 patacas.