

“LEI DA ACTIVIDADE COMERCIAL DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS”

RELATÓRIO FINAL DE CONSULTA

MARÇO DE 2015

PARTE I - “LEI DA ACTIVIDADE COMERCIAL DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS” SITUAÇÃO GERAL DA CONSULTA.....	3
1. NOTA INTRODUTÓRIA	3
2. FORMAS DE CONSULTA	3
a) Recolha das opiniões públicas	3
b) Inquérito telefónico ao cidadão	5
c) Inquérito postal às empresas de administração de condomínios.....	6
PARTE II - SOBRE A “LEI DA ACTIVIDADE COMERCIAL DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS” - SUGESTÕES DO DOCUMENTO DE CONSULTA, SÍNTESE E ANÁLISE DAS OPINIÕES	7
CAPÍTULO I – OBJECTO E DEFINIÇÕES.....	7
1. Objecto.....	7
2. Definições.....	9
CAPÍTULO II - LICENÇA DE EMPRESA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E LICENÇA DE TÉCNICO	11
1. Licença de empresa de administração de condomínios.....	11
2. Licença de director técnico	18
Capítulo III - SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL E CAUÇÃO PARA O EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE COMERCIAL DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS.....	22
1. Seguro de responsabilidade civil	22
2. Caução.....	22

CAPITULO IV - EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE COMERCIAL DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS	26
1. Principio Geral	26
2. Contrato de administração de condomínio	26
3. Direitos da empresa de administração de condomínios	28
4. Responsabilidade e obrigações a cumprir no decurso do exercício da actividade	30
5. Obrigações do director técnico	31
CAPÍTULO V - FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIA	33
Capítulo VI - REGIME TRANSITÓRIO	39
Capitulo VII Outras opiniões sobre o conteúdo fora do documento de consulta	41
PARTE III CONCLUSÃO	44

PARTE I
“LEI DA ACTIVIDADE COMERCIAL DE ADMINISTRAÇÃO DE
CONDOMÍNIOS”
SITUAÇÃO GERAL DA CONSULTA

1. NOTA INTRODUTÓRIA

Com a liberalização da indústria do jogo em Macau bem como o crescimento constante da economia de Macau, o sector imobiliário tem verificado um desenvolvimento próspero. Os residentes em Macau tornam-se cada vez mais exigentes no que diz respeito à habitação e portanto, quando adquirem propriedades, a administração do condomínio é um factor a ter em consideração. Assim, são cada vez mais expressivas as opiniões públicas no sentido de exigir a regulamentação das matérias de administração de condomínios.

Perante este facto, o Instituto da Habitação (doravante, “**IH**”) elaborou o documento de consulta sobre a “Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios” a fim de recolher opiniões do público, tendo o período da referida consulta pública ocorrido entre 11 de setembro e 9 de novembro 2014. O presente relatório final de consulta é uma súmula das opiniões do público e das normas constantes do documento de consulta “Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios” em relação às quais se procedeu a uma análise profissional.

2. FORMAS DE CONSULTA

As principais formas de consulta foram as seguintes: recolha de opiniões públicas, inquérito telefónico ao cidadão (doravante “**inquérito telefónico**”) e inquérito postal às empresas de administração de condomínios (doravante “**inquérito postal**”)

a) Recolha das opiniões públicas

Durante a consulta, foram distribuídos 2,925 documentos de consulta em Chinês e 929 em português no IH, nos Centros de Prestação de Serviços ao Público sob regência do Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais doravante “**IACM**”), na biblioteca

IACM, no Centro Cultural de Macau, no Museu de Arte de Macau, no Centro de Informação ao Público e na Biblioteca de Macau. O Documento de Consulta também foi divulgado no sítio da internet do IH, livremente descarregável pelo cidadão. Por outro lado, o IH convidou a população em geral a apresentar opiniões e sugestões sobre o conteúdo do Documento de Consulta através dos meios de comunicação social, tendo difundido 19 anúncios junto dos 19 jornais e emitido 5 comunicados de imprensa. No decorrer da consulta, o IH realizou 7 secções de consulta destinadas à população em geral, associações e profissionais.

Quadro das actividades organizadas por IH

Sessão da Consulta	Data	Destinatário
1. Sessão destinada à associação: associações de administração de propriedades	19 de setembro de 2014	Associação de Administração de Propriedades de Macau, Associação de Profissionais do Sector da Administração de Propriedades de Macau
2. Sessão destinada à associação: Secção especial para administração de propriedades - União Geral das Associações dos Moradores de Macau	19 de setembro de 2014	Profissionais na área da administração de propriedade.
3. Sessão destinada à associação: Aliança de Povo de Instituição de Macau	24 de setembro de 2014	Membros da API
4. Sessão da consulta pública (I)	27 de setembro de 2014	Público
5. Sessão destinada à associação: Federação das	7 de outubro de 2014	Membros da FAOM

Associações dos Operários de Macau (FAOM)		
6.Sessão da consulta pública (II)	12 de outubro de 2014	Público
7. Sessão destinada à associação: Associação Geral das Mulheres de Macau(AGMM)	24 de outubro de 2014	Membros da AGMM

Finalmente, através das sessões da consulta, formulário de consulta, opiniões transmitidas através de correio electrónico, opiniões escritas, programas de comentários, comentários nos jornais bem como mineração na *web* (meios de comunicação social tradicionais e opiniões transmitidas através da Internet), foram recolhidas 313 opiniões e um total de 1,654 itens de opiniões concretas, a saber:

No âmbito social, foram recolhidas 164 opiniões, entre as quais 52 provêm da Sessão de Consulta, 70 do formulário de consulta, 6 de correio electrónico, 3 de opiniões da escrita, num total de 1,190 itens de opiniões concretas.

No âmbito da média tradicional, foram apuradas 371 opiniões concretas através de 106 reportagens.

No âmbito das opiniões transmitidas através da Internet, foram recolhidas 43 opiniões, entre as quais se verificaram 20 de Sina Weibo, 14 nos fóruns, 8 de Facebook, 1 de Youtube, apurando-se um total de 93 itens de opiniões concretas.

b) Inquérito telefónico ao cidadão

Para recolher opiniões da população de forma mais activa, o IH encarregou uma instituição académica de proceder ao inquérito por via telefónica sobre a “Lei da actividade comercial de administração de condomínios”.

Durante a consulta, os entrevistadores telefónicos fizeram 49,844 chamadas, através de 9,297 números de telefone e realizaram 1,001 entrevistas, tendo-se verificado 214 casos de interrupção no decurso de entrevista e de entrevista parcialmente realizada e 602 casos de recusa de entrevista. Foram realizadas 1,001 entrevistas bem-sucedidas com a duração média de reposta 23 minutos.

O inquérito foi composto por 4 partes: a 1ª Parte era relacionada com as informações de fundo de cada entrevistado; a 2ª parte pretendia examinar o grau de conhecimento do entrevistado sobre a “Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios”; a 3ª Parte procurava saber as opiniões sobre a parte sancionatória; e a 4ª Parte indagava o grau de satisfação sobre o conteúdo dos deveres das empresas de administração de condomínios.

As perguntas do inquérito foram feitas com base na Escala Likert de 5 pontos (Likert Scale), nos termos da qual 1 significa o mínimo de satisfação (por exemplo, discordo totalmente, insuficiente ou mais que suficiente) e 5 representa o máximo de satisfação (por exemplo, concordo totalmente, mais que suficiente).

c) Inquérito postal às empresas de administração de condomínios

Para recolher opiniões do sector de actividade conhecer a sua situação actual, o IH encarregou uma instituição académica de proceder a um inquérito por via postal destinada às empresas de administração de condomínios sobre a “Lei da actividade comercial de administração de condomínios”.

O inquérito postal foi efectuado de forma de papel e por via de correio, foram distribuídos 1,153 questionários, e foram devolvidos 62 questionários até 5 de Dezembro de 2014, dentro dos quais, 18 questionários são inválidos, 44 questionários são válidos.

O inquérito foi composto por 6 partes: a 1ª Parte era relacionada com as informações de fundo de cada entrevistado; a 2ª parte pretendia examinar o grau de conhecimento do entrevistado sobre a “Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios”; a 3ª Parte procurava saber as opiniões sobre a parte sancionatória; e a 4ª Parte indagava o grau de satisfação sobre o conteúdo da “Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios”; a 5ª Parte dizia respeito ao grau de satisfação de entrevistado sobre o conteúdo do contrato de administração de condomínios e os seus anexos; a 6ª Parte examinava o grau de satisfação do entrevistado sobre o conteúdo das obrigações das empresas de administração de condomínios.

As perguntas do inquérito foram feitas com base na Escala Likert de 5 pontos (Likert Scale), nos termos da qual 1 significa o mínimo de satisfação (por exemplo, discordo totalmente, insuficiente ou mais que suficiente) e 5 representa o máximo de satisfação (por exemplo, concordo totalmente, mais que suficiente).

PARTE II - SOBRE A “LEI DA ACTIVIDADE COMERCIAL DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS” - SUGESTÕES DO DOCUMENTO DE CONSULTA, SÍNTESE E ANÁLISE DAS OPINIÕES

As opiniões recolhidas durante esta consulta, incluem uma série de comentários e sugestões específicas que envolvem muitos problemas que só se encontrem na prática, aos quais o IH indica opiniões e sugestões correspondentes. As conclusões e análises quanto ao conteúdo do documento de consulta são as seguintes:

CAPÍTULO I – OBJECTO E DEFINIÇÕES

1. Objecto

A Lei da actividade comercial de administração de condomínios (doravante designado por “**Documento de Consulta**”) estabelece que o objecto de diploma legal é “a regulação do acesso e do exercício da actividade comercial de administração de condomínios e da profissão de director técnico na Região Administrativa Especial de Macau”.

Síntese das opiniões

A maioria das opiniões recolhidas durante a consulta¹ concorda que “é necessário legislar e regulamentar a empresa de administração de condomínios e o director técnico”. Nos inquéritos telefónico² e postal³, o resultado tende a concordar também que “o Governo necessita de legislar e regulamentar a empresa de administração de condomínios e o director técnico”.

Durante a consulta, foram recebidas também opiniões a cerca da “necessidade dos porteiros de Macau serem regulados pelo Governo”, sendo que as opiniões concordantes e discordantes se dividiram em partes iguais. Nos inquéritos telefónico e postal, o resultado tende a concordar que “o Governo necessita de regular os porteiros”.

¹ “As opiniões recolhidas durante a consulta” são aquelas que foram recolhidas nas opiniões transmitidas através de correio electrónico, opiniões escritas, programas de comentários, comentários nos jornais bem como da Internet (meios de comunicação social tradicional e opiniões transmitidas pela Internet) durante a consulta.

² O inquérito telefónico é o inquérito feito pela instituição académica sobre a “Lei da actividade comercial de administração de condomínios”, a pedido do IH, para recolher opiniões públicas de forma mais activa.

³ O inquérito postal é o inquérito feito pela instituição académica sobre a “Lei da actividade comercial de administração de condomínios”, a pedido do IH, para recolher opiniões das empresas de administração de condomínios.

Além disso, foram recolhidas várias opiniões relativas ao “edifício administrado pela sua própria comissão administrativa de condomínios” (Doravante “**edifício auto-administrado**”), nomeadamente, relativamente à necessidade de regulação daquele. No âmbito do inquérito postal, surgiram opiniões que consideraram que o edifício auto-administrado deve estar sujeito a regulamentação legal.

Análise das opiniões

Das opiniões recolhidas durante a Consulta, o inquérito telefónico bem como o inquérito postal mostraram que “legislar e regulamentar a empresa de administração de condomínios e o director técnico” correspondem à expectativa da comunidade e, conseqüentemente, a respectiva entidade deve continuar a promover a legislação sobre esta matéria.

Regulamentação dos porteiros pelo Governo

Em relação à necessidade dos porteiros de Macau serem regulados pelo Governo, as opiniões divergem no âmbito do inquérito telefónico e do inquérito postal, embora tal facto resulte de, em relação aos estes últimos, não terem sido distribuídas informações de base durante a consulta.

De acordo com o número 1⁴ do Artigo 129.º da “Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau da República Popular da China” (doravante designada por “**Lei Básica**”), a constituição do sistema de certificação profissional tem de cumprir o “princípio da imparcialidade e da razoabilidade”⁵. A razoabilidade da certificação profissional está condicionada ao profissionalismo da profissão, ou seja, a exigência de determinada habilitação académica ou de conhecimentos profissionais. Por exemplo, resulta na obrigatoriedade de se possuir a licenciatura em Direito obtida nas universidades em Macau e a conclusão do estágio⁶ para a prática de advocacia. A aprovação do exame obrigatório e a obtenção do 12º ano de escolaridade da habilitação em Macau são exigidas para exercer a profissão de contabilista⁷. Para se ser agente ou

⁴ O número 1 do Artigo 129.º postula que “o Governo da Região Administrativa Especial de Macau determina, por si próprio, o sistema relativo às profissões e define, com base no princípio da imparcialidade e da razoabilidade, os regulamentos respeitantes à avaliação e à atribuição de qualificação profissional nas várias profissões e de qualificação para o seu exercício.”

⁵ *Vide* o Parecer n.º 4/V/2004 da 1ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa (Assunto: Regime jurídico de acreditação, registo, inscrição e qualificação para o exercício de funções profissionais nos domínios da construção civil e do urbanismo”, págs. 5 a 7.

⁶ Número 1 do artigo 19.º do “Estatuto do Advogado” aprovado pelo Decreto-Lei n.º 31/91/M.

⁷ Números 2 e 3 do artigo 4.º do “Estatuto dos Contabilistas” aprovado pelo Decreto-Lei n.º 72/99/M.

mediador imobiliário, é obrigatório ter concluído o ensino secundário e obter aprovação no teste de técnica profissional organizada pela entidade responsável.⁸

Como a tarefa principal dos porteiros tem natureza executiva, facto que mostra uma certa distância com outras profissões na quais exigem habilitação académica e conhecimento profissional, e considerando que as empresas de administração e os condóminos podem regular e gerir os porteiros mediante celebração do contrato de trabalho ou contrato de prestação dos serviços de condomínio, depois de ouvir opiniões da comunidade e do sector de actividade, o IH entende que, sem prejuízo de afectar o direito ao emprego daqueles que exerçam actividade de porteiros, fortalecer a formação para melhorar a qualidade do serviço não deixa de ser a melhor opção.

Edifício auto-administrado

A certificação profissional estabelecida pelo diploma legal, na circunstância de “edifício auto-administrado”, “a comissão administrativa de condomínios” não é a empresa que administra o condomínio pelo que os actos praticados pelos membros desta comissão também não têm carácter profissional, sendo apenas actos de administração dos seus próprios bens. O artigo 6.º da “**Lei Básica**” regula que: “O direito à propriedade privada é protegido por lei na Região Administrativa Especial de Macau.”. O artigo 1229.º do “Código Civil de Macau” (Doravante “**CCM**”) prevê que o proprietário goza de direito pleno e exclusivo sobre os seus bens.⁹ Em relação às partes comuns, o número 1 do artigo 1304.º consagra que “ *... 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.*”; No que respeita aos condóminos, o CCM prevê minuciosamente o direito dos condóminos na administração de condomínios nos artigos 1330.º e seguintes.

2. Definições

O “Documento de Consulta” propõe que se definam os termos da seguinte forma:

Actividade comercial de administração de condomínios: a actividade em que, por

⁸ Artigo 12.º da Lei 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária)

⁹ “O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.”

contrato de prestação de serviço, uma empresa de administração de condomínios se obriga, designadamente, a praticar os actos necessários ao exercício das funções legalmente atribuídas à administração das partes comuns de um prédio constituído em propriedade horizontal;

Empresa de administração de condomínios: o empresário comercial, pessoa singular ou sociedade comercial, possuidor de licença válida para o efeito, que exerça a definida na alínea anterior;

Director técnico: a pessoa singular, possuidora de licença de director técnico válida para o efeito, que exerça a actividade de administração de condomínios por conta e em nome da empresa de administração de condomínios, designadamente, na qualidade de trabalhador, administrador, director, gerente ou auxiliar.

Não foram recebidas opiniões especiais sobre as definições acima referidas durante a consulta.

CAPÍTULO II - LICENÇA DE EMPRESA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E LICENÇA DE TÉCNICO

1. Licença de empresa de administração de condomínios

- **Distinção entre empresário comercial, pessoa singular e sociedade comercial na emissão da licença de empresa de administração de condomínios**

O “Documento de Consulta” refere que “em Macau as empresas de administração de condomínios exercem as respectivas actividades pela forma de sociedade comercial ou empresário comercial, pessoa singular, pelo que propõe que “a licença de empresa de administração de condomínios seja concedida conforme a natureza do requerente: empresário comercial, pessoa singular ou sociedade comercial”.

Síntese das opiniões

A maioria das opiniões recolhidas concorda que “a licença de empresa de administração de condomínios seja concedida conforme a natureza do requerente: empresário comercial, pessoa singular ou sociedade comercial”. O inquérito telefónico e o inquérito postal mostram também a concordância relativamente à necessidade de o Governo legislar sobre esta matéria, no sentido de a “licença de empresa de administração de condomínios ser concedida conforme a natureza do requerente: empresário comercial, pessoa singular ou sociedade comercial”. Existe opinião individual que a considera “desfavorável à administração unitária”.

Foi recebida opinião que entende que “o empresário é obrigado de ser Residente Permanente de Macau”.

Análise das opiniões

As opiniões recolhidas na consulta, através do inquérito telefónico e do inquérito por correio mostram que “a licença de empresa de administração de condomínios seja concedida conforme a natureza do requerente: empresário comercial, pessoa singular ou sociedade comercial” corresponde à expectativa da comunidade pelo que se deverá distinguir entre empresário comercial, pessoa singular e sociedade comercial na emissão da licença.

Desfavorável à administração unitária

Nos termos do artigo 1.º do CCM, o empresário pode ser pessoa singular ou sociedade comercial. A distinção entre empresário, pessoa singular e sociedade comercial na emissão da licença tem como base a diferença das suas naturezas, consequentemente, os requisitos a preencher também são diferentes. Após a emissão da licença, o IH pode administrá-las conjuntamente.

O empresário é obrigado de ser residente permanente de Macau

De facto, houve discussão semelhante durante apreciação da “Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária” na Assembleia Legislativa em 2012. Naquela altura, a maioria dos membros da comissão entendiam que a emissão da licença de agente e mediador imobiliário apenas significa a obtenção da qualificação profissional para exercer aquela actividade, mas não a obtenção do próprio emprego, pelo que os não-residentes terão de possuir autorização de permanência conforme a “Lei da contratação de trabalhadores não residentes” para poder exercer a actividade do sector imobiliário. Em consequência, não é pertinente limitar que apenas os residentes de Macau possam requer a licença de administração de condomínio e de director técnico. Com efeito, a questão sobre a admissibilidade dos residentes permanentes requererem a respectiva licença com a exclusão dos residentes não permanentes relaciona-se com o direito ao emprego dos “Residentes de Macau” consagrado na “**Lei Básica**”, tendo sido referida nos vários pareceres da Assembleia Legislativa, segundos os quais, salvo casos especialmente previstos na “Lei Básica”, não se deve distinguir os residentes permanentes dos residentes não permanentes. Por esta razão, não é pertinente exigir que “o empresário é obrigado de ser residente permanente de Macau”.

- Os requisitos da licença (empresário comercial, pessoa singular/sociedade)

O “Documento de Consulta”, conforme as naturezas diversas do empresário comercial, pessoa singular, e da sociedade comercial, regulamenta os respetivos requisitos aplicáveis.

Tratando-se de empresário comercial, pessoa singular, a concessão e a renovação da licença de empresa de administração de condomínios dependem do preenchimento

cumulativo dos seguintes requisitos:

- (1) Ter ao seu serviço, pelo menos, um director técnico, possuidor de licença válida para o efeito;
- (2) Possuidor idoneidade;
- (3) Ter contratado o seguro de responsabilidade civil e ter prestado a caução, exigidos nos termos da lei;
- (4) Não ter sido declarado falido ou insolvente;
- (5) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.

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

- (1) Ter a sua sede ou ter um representante com residência habitual na RAEM, designado nos termos da lei, e reunir os demais requisitos legais para o exercício de actividade permanente 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 lei;
- (4) Ter ao seu serviço, pelo menos, um director técnico, possuidor de licença válida para o efeito;
- (5) A empresa e os seus administradores, directores ou gerentes possuírem idoneidade;
- (6) Ter contratado o seguro de responsabilidade civil e ter prestado a caução, exigidos nos termos da lei;
- (7) Não ter sido declarada falida;
- (8) Os titulares dos seus órgãos sociais não terem sido declarados falidos ou insolventes ou os seus administradores, directores ou gerentes não terem tido responsabilidade pelos actos que conduziram à declaração da falência;
- (9) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.

Síntese das opiniões

A maioria das opiniões recolhidas entende que “os requisitos relativos à licença de empresa” são adequados. Cerca de 60% das opiniões afirmam ser suficiente “ter ao seu

serviço, pelo menos um director técnico, possuidor da licença válido na empresa de administração de condomínio”, enquanto 30% entendem que não. No inquérito por correio destinado à empresa de condomínio,

Uma parte das opiniões recolhidas considera que o número dos directores técnicos deva ser determinado conforme o número dos condóminos. Existe opinião individual mostra preocupação com “a não cobertura pelos seguradores ou valor do prémio para os prédios antigos ser mais altos” e, conseqüentemente, não preecha os requisitos. Também existe opinião que considera “os requisitos são muitos”.

Análise das opiniões

As opiniões recolhidas durante a consulta e o inquérito por correio destinado à empresa de administração de condomínio revelam que “os requisitos relativos à licença de empresa de administração de condomínio” são adequados, porém, verifica-se divergência nas opiniões em relação à exigência do número de director, divergência que merece um estudo cauteloso durante a fase legislativa no futuro.

Determinar o número dos directores técnicos conforme o número dos condóminos

As sugestões constantes no “Documento de Consulta” têm como referência os requisitos previstos na Lei 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária) sobre mediador imobiliário na qual, no seu artigo 5.º, se consagra que, pelo menos, um dos membros de administração, directores ou gerentes deve ser titular de licença válida de agente imobiliário.

As opiniões referem que “determinar o número dos directores conforme o número dos condóminos” tem certa razoabilidade considerando o número dos condóminos, especialmente quando ultrapassa 5000, circunstância em que um director técnico poderá não ter capacidade de gerir um número tão elevado de condóminos.

Nos inquéritos por correio recolhidos com sucesso, cerca de 23% das empresas não possuem director técnico, 39% têm 1, 36% têm 2 a 5, enquanto 2% têm mais de 6 directores. Cerca de 45% das empresas entendem ser suficiente o número dos directores ao passo que 55% entendem que não. Por esta razão, exigir um número acrescido dos directores para as empresas que administrem mais condóminos não é inviável.

Não cobertura pelos seguradores ou o valor de prémio ser mais alto para os edifícios antigos

O “Documento de Consulta” refere que “ter contratado o seguro de responsabilidade civil e prestado a caução exigidos nos termos da lei” é um dos requisitos com que certas opiniões individuais mostraram preocupação.

- Classificação das empresas e Capital Social

O “Documento de Consulta” propõe que seja fixado um determinado valor mínimo do capital social e que as empresas de administração de condomínios (sociedades comerciais) sejam classificadas de acordo com o valor do capital social e ainda uma outra condição relacionada com a dimensão das empresas.

As empresas de administração de condomínios são classificadas em três grupos, nos seguintes termos:

(1) Grupo A: quando o número de fracções a administrar for igual ou superior a 5000 (cinco mil), não podendo o valor capital ser inferior a 3 000 000 de patacas;

(2) Grupo B: quando o número de fracções a administrar for igual ou superior a 1200 (mil e duzentas) fracções e inferior a 5000 (cinco mil) fracções, não podendo o valor capital ser inferior a 1 000 000 de patacas;

(3) Grupo C: quando o número de fracções a administrar for igual ou inferior a 1200 (mil e duzentas), não podendo o valor capital ser inferior a 300 000 de patacas;

Tratando-se de empresário comercial, pessoa singular, as empresas de administração de condomínios são classificadas em três grupos de acordo com o número de fracções a administrar acima previsto, não lhes sendo aplicável o disposto relativamente ao valor do capital social.

Síntese das opiniões

Cerca de 60% das opiniões concordam com “a classificação das empresas de administração de condomínio em 3 grupos (ABC)”, enquanto 30% discordam. Durante o inquérito telefónico, registam-se mais opiniões discordantes sobre o valor de capital social; No inquérito postal, o resultado tende a concordar com o valor proposto.

Certas opiniões recolhidas no âmbito da consulta consideram “baixo o montante do capital social e revelam a expectativa de que o mesmo seja aumentado”. Existem opiniões individuais que consideram que “se deve baixar ou dispensar a fixação do capital social” ao passo que outras se preocupam com o facto de “o sistema de classificação ser tão complicado que diminui a sua operacionalidade” e “reduz a competitividade das empresas de média-pequena dimensão”. Certas opiniões no inquérito postal discordam da “implementação do sistema de classificação” , na medida em que não favorece a concorrência deste sector”

Análise das opiniões

Nas opiniões recolhidas durante a Consulta, verifica-se grande divergência quanto à classificação das empresas, enquanto no inquérito telefónico e no inquérito postal os resultados mostram que as opiniões do cidadão e do sector divergem quanto ao montante do capital social. No âmbito da legislação futura, esta questão irá ser analisada cautelosamente.

Questão do montante do capital social

No caso da sociedade por quotas, o capital social determina a capacidade de solvência daquela.

O capital social de sociedade por quotas comum, nos termos do número 2 do Artigo 359.º do “Código Comercial de Macau”, não pode ser inferior a 25,000 patacas. No entanto, o valor mínimo pode ser aumentado conforme as actividades exercidas pela sociedade.¹⁰ Por exemplo, a alínea b) do artigo 15.º do revisto Decreto-Lei n.º 48/98/M prevê o capital social mínimo de 1.500.000,00 patacas para as actividades das agências de viagens e o exercício das profissões de guia turístico. A alínea b) do Artigo 16.º exige o aumento do capital social em, pelo menos, 300.000,00 patacas por cada nova sucursal que abre. O número 2 do Artigo 10.º do “Regime de Transportes Rodoviários Interurbanos de Passageiros” previsto no Regulamento Administrativo n.º 4/2004 estipula que “para efeitos de início de actividade, as operadoras devem dispor de um capital social mínimo de \$ 5.000.000,00” (cinquenta mil patacas).

Considerando que a administração de condomínio implica influência directa na vida quotidiana dos cidadãos, tendo em vista garantir o funcionamento cabal das sociedades

¹⁰ Jorge Pinto Furtado, *Curso de Direito das Sociedades*, 3.ª Edição, Almedina, 2000, pág. 295.

administradoras, é razoável fixar o capital social mínimo diferente do que previsto na lei conforme a dimensão daquelas.

Em relação à suficiência do capital social proposto pelo “Documento de Consulta”, os cidadãos e o sector de actividade perfilham opiniões diversas. Com efeito, o legislador deve reunir todos os factores, nomeadamente, a dimensão da sociedade, dívidas que possam surgir, bem como a capacidade de solvência para a apreciação subsequente.¹¹

- **Suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento da Licença**

O “Documento de Consulta” indica sugestões quanto aos efeitos da suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento da licença das empresas de administração de condomínio. Para garantir os interesses dos condóminos no caso de suspensão ou cancelamento da licença, o “Documento de Consulta” propõe ainda que “em situações especiais, nomeadamente no caso em que o contrato de administração de condomínios ainda esteja válido mas não tenha sido obtido expressamente o acordo de caducidade do contrato dos condóminos em assembleia geral, o IH possa suspender a execução das referidas decisões de suspensão e do cancelamento da licença, por um período máximo de três meses, a fim de assegurar a transição dos serviços da administração de edifício.”

Síntese das opiniões

A maioria das opiniões recolhidas apoia que “o IH possa permitir a suspensão da execução das decisões da suspensão e do cancelamento da licença por um período máximo de três meses”. Nos inquéritos telefónicos e postais, as opiniões apoiam tendencialmente que “o IH possa permitir a suspensão da execução das decisões da suspensão e do cancelamento da licença referidas, por um período máximo de três meses”.

Foram recolhidas opiniões individuais que consideram que “o tempo de suspensão não é suficientemente longo” e “deve ser fixado em meio ano”.

Análise das opiniões

Das opiniões recolhidas no âmbito da consulta, o inquérito telefónico e o inquérito postal revelam concordância relativamente ao facto de “o IH poder suspender a

¹¹ Vide o texto da consulta da “Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios” págs. 10 a 13.

execução das decisões da suspensão e do cancelamento da licença referidas, por um período máximo de três meses.”

A suspensão acima referida destina-se a prevenir os casos de suspensão ou de cancelamento da licença de administração de condomínio em que aquela sociedade não pode efectuar a administração e, conseqüentemente, o respectivo condomínio fica numa situação sem controlo.

Normalmente, o período de 3 meses é suficiente para completar o procedimento de contratação de nova empresa de administração ou de eleição da nova administração de condomínio. No entanto, o “Documento de Consulta” propõe que “a empresa de administração de condomínio deve assegurar, em caso de cessação do contrato de administração de condomínio, o exercício das funções de administração, até que seja contratada outra empresa de administração de condomínios ou eleita a administração do condomínio, durante um período máximo de três meses, a contar da data da cessação do contrato, ou seja, 3 meses depois, a empresa de administração de condomínio original já não pode exercer as suas funções e a manutenção da sua licença não terá significado nenhum.

2. Licença de director técnico

- **Requisitos da concessão e renovação de licença**

O “Documento de Consulta” propõe que “a licença de director técnico seja concedida e renovada às pessoas singulares que preencham os requisitos previstos na lei, com o prazo de validade de 3 anos, renovável por iguais períodos.

Requisitos de licença:

- (1) Possuir capacidade de exercício de direitos;
- (2) Possuir como habilitação mínima o ensino secundário complementar;
- (3) Ter concluído o curso técnico-profissional na área de gestão e administração de condomínios, realizado pela Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais;
- (4) Possuir idoneidade;
- (5) Não ter sido declarado insolvente.

Aqueles que tenham obtido outros diplomas de ensino superior na área de gestão e administração de condomínios, ficam dispensados do curso técnico-profissional, normalmente comprovado pela aprovação no exame de habilitação técnico-profissional.

Síntese das opiniões

A maioria das opiniões recolhidas na consulta considera adequados “os requisitos relativos à licença de director técnico”. No inquérito postal, o resultado tende a considerar adequados “os requisitos da concessão de a renovação da licença de director técnico”.

A minoria das opiniões, por sua vez, considera que “os requisitos de licença são demais/ , certas opiniões individuais entendem que “dispensando o certificado, basta ter capacidade real”. Existem opiniões que apoiam que o director técnico “deve possuir habilitação do ensino superior ou universitário” ou “devem ser acrescentados requisitos da saúde”. Além disso, verificam-se ainda as que mostram preocupação com o facto de “os trabalhadores perderem o seu posto de trabalho face à alta exigência de habilitação académica” e “não ter sido declarado insolvente”.

Análise das opiniões

As opiniões recolhidas na consulta, no inquérito telefónico bem como no inquérito postal revelam a concordância com os requisitos propostos pelo “Documento de Consulta”.

Os requisitos da licença excessivos e exigentes demais.

Os requisitos de licença propostos pelo “Documento de Consulta” são semelhantes com aqueles regulados na Lei 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária). Tendo em conta que os directores técnicos necessitam de apreender técnicas respeitantes à administração de condomínio, conhecimentos acerca de manutenção do edifício, das respetivas legislações bem como os da área de recursos humanos e financeira, a fim de liderar e distribuir as tarefas quotidianas quanto à administração de condomínio, assim, devem considerar-se adequados os requisitos propostos pelo “Documento de Consulta”.

Dever possuir habilitação de ensino superior/universitária

Os trabalhos perdem o seu posto de trabalho face à alta exigência de habilitação à

alta exigência da habilitação

No que respeita à habilitação académica, como não existe curso do ensino superior ou universitário com enfoque na Gestão de Propriedade (Administração de condomínio) em Macau, tal requisito não corresponde à realidade atual. Em relação àqueles que exerçam actividades semelhantes à gestão de propriedade e que não possuam habilitação secundária, o “Documento de Consulta” propõe que, após a conclusão do curso especializado, eles possam beneficiar de dispensa do requisito da habilitação, portanto, não perdendo o respectivo posto de trabalho devido à falta de habilitação académica.

Ser expectável acrescentar os requisitos de saúde

Como os directores técnicos não prestam serviços de natureza executiva directamente para os condóminos, os requisitos de saúde não são legítimos.

Não ter sido declarada falida

A falência dos empresários comerciais declarada por incumprimento das obrigações difere da insolvência dos devedores não empresário quando o valor dos bens esteja inferior ao das suas dívidas, sendo neste último caso se aplica subsidiariamente o regime do primeiro. Há opiniões que consideram que o falido não é incapaz contanto que o número 1 do artigo 1097.º do “Código de Processo Civil de Macau” regula que o falido está inibido de exercer actividades comerciais, nem pode ocupar qualquer cargo de titular de órgão de sociedade civil ou comercial, sem que haja exclusão do exercício das outras actividades profissionais. Porém, o número 2 do artigo 1095.º do mesmo código prevê que “ao falido é lícito, em qualquer caso, adquirir pelo seu trabalho meios de subsistência.” Portanto, sobre a imprescindibilidade deste requisito, o IH irá proceder ao mais estudo.

• Suspensão da licença, levantamento da suspensão e o cancelamento da licença

O “Documento de Consulta” indica sugestões quanto aos efeitos da suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento da licença das empresas de administração de condomínios.¹²

¹² Vide o texto da consulta da “Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios” págs. 15 a 17.

Não foram recolhidas opiniões especiais quanto à proposta referida durante a consulta.

Capítulo III - SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL E CAUÇÃO PARA O EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE COMERCIAL DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

1. Seguro de responsabilidade civil

O “Documento de Consulta” propõe que “as empresas de administração de condomínios devam contratar e manter actualizado um seguro de responsabilidade civil, cujo valor mínimo é fixado em um milhão de patacas, podendo ser alterado por despacho do Chefe do Executivo publicado no “Boletim Oficial da Região Administrativa de Macau” (Doravante “**Boletim Oficial da RAEM**)”.

Síntese das opiniões

Cerca de 70% das opiniões recolhidas na consulta consideram “suficiente a proposta relativa ao valor mínimo da garantia do seguro de responsabilidade civil ser fixada em um milhão de patacas e 30% mostram discordância. No inquérito telefónico, o resultado tende a considerar “suficiente a proposta relativa ao valor mínimo da garantia do seguro de responsabilidade civil ser fixada em um milhão de patacas”. No inquérito postal, o resultado tende também a considerar “suficiente a proposta relativa ao valor mínimo da garantia do seguro de responsabilidade civil ser fixada em um milhão de patacas”.

Certas opiniões consideram que “ se pretende aumentar o valor de garantia que é demasiado baixo” e que “(a exigência do seguro) faz aumentar os custos de exploração e os riscos.”

Análise das opiniões

De acordo com as opiniões recolhidas na Consulta, o IH considera que, neste momento, não se reúnem requisitos para estabelecer obrigatoriamente o respectivo seguro de responsabilidade civil, requisito esse que não será exigido na futura legislação. Consequentemente, não se vê necessidade de discutir a questão da idoneidade do valor mínimo de seguro constante do “Documento de Consulta”.

2. Caução

O “Documento de Consulta” propõe que a empresa de administração de

condomínios deve prestar uma caução de forma a garantir o cumprimento das obrigações. O valor da caução, consoante pertençam às empresas do Grupo A, B ou C, é de um milhão de patacas, quinhentas mil patacas e cento e cinquenta mil patacas, respectivamente. O valor da caução pode ser alterado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial da RAEM. Além disso, o “Documento de Consulta” indica sugestões quanto às formalidades e aos modos de prestação da caução.¹³

Síntese das opiniões

As opiniões recolhidas na consulta sobre a “suficiência do valor de caução” registam grande divergência, tendo 50% das opiniões considerado suficiente, enquanto 40% entendem que não. No inquérito telefónico, a maioria das opiniões considera “suficiente o valor de caução”. As respostas no âmbito do inquérito postal tendem a considerar suficiente ou até, mais que suficiente.

Uma parte das opiniões entende que “deve ser aumentado o valor de caução, que é baixo” enquanto outras opiniões revelam que “o valor de caução deve ser ajustado conforme as condições financeiras” ou “proporcional ao preço dos imóveis”, e que “os valores não são suficientes nos Grupo A, B”. Certas opiniões, por sua vez, consideram que “todos os operadores (incluído edifício auto-administrado) devem prestar caução” e outra entende que “ não existe necessidade de estipular caução”.

Análise das opiniões

Os resultados apresentam-se divergentes também nos inquéritos telefónico postal, nos quais se verificam divergência entre o cidadão e as empresas de administração no que respeita ao valor de caução do Grupo C (15 mil patacas).

As leis de Macau costumam exigir o depósito de caução aos respectivos requerentes no momento de concessão da licença. A doutrina entende que a caução desempenha funções dum mecanismo entre **sanção pecuniária compulsória e cláusula penal de natureza compulsória**.¹⁴

A prestação de caução na atual ordem jurídica de Macau tem várias funções:

(1) Garantir o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato (alínea c) do n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 41/95/M);

¹³ Vide o texto da consulta da “Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios”, págs. 19.

¹⁴ Maria José Castanheira Neves, Fernanda Paula Oliveira, Dulce Lopes, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Comentado*, Coimbra, Almedina, 2006, págs. 306 a 309.

(2) assegurar o pagamento da indemnização (artigo 7.º do Regulamento Administrativo n.º 7/2002);

(3) Garantir o pagamento da multa (n.º 5 do artigo 9.º do Regulamento Administrativo n.º 31/2003);

(4) Garantir o cumprimento das obrigações previstos no diploma legal. (n.º 1 do artigo 12.º do Regulamento Administrativo n.º34/2009).

O “Documento de Consulta” propõe que a caução deve desempenhar a 4ª função que serve de garantia ao cumprimento dos deveres previstos na lei pelas empresas de administração de condomínio.

Pretende-se aumentar o valor de caução considerado baixo

Considerando a diferença da responsabilidade assumida pelas empresas de administração sobre o número diverso dos condóminos (logicamente, quanto mais condóminos administram, mais responsabilidades assumem as empresas de administração), o valor de caução deve ser diferente. O futuro processo legislativo, deve recorrer ao número dos condóminos sujeito à administração para exigir caução de valor variável.

No que respeita à determinação do valor de caução, as disposições destes diplomas legais podem servir como referência:

O artigo 53.º do Decreto-Lei n.º 48/98/M (que regula a actividade das agências de viagens e o exercício das profissões de guia turístico), a caução a prestar pelas agências é de \$ 500.000,00. O número 1 do artigo 24.º do Regulamento Administrativo n.º 20/2007 (que regulamenta o regime da actividade de segurança privada) postula que, na concessão da licença da actividade de segurança privada, é exigida uma caução no valor de 1.000.000,00 ou 2.000.000,00, conforme o âmbito de actividade. O número 2 do artigo 12.º do Regulamento Administrativo n.º 34/2009 (Transporte Marítimo de Passageiros) postula que o valor da caução é fixado em 20% do capital social da operadora.

O IH irá analisar a escala de exploração, dívidas que possam surgir e a respetiva capacidade de solvência das empresas de administração bem como consultar as resoluções de outros sectores de actividades a fim de ajustar o valor da caução a prestar.

Todos os operadores (incluindo edifício auto-administrado) têm de prestar caução

A prestação da caução, enquanto um dos requisitos na concessão da licença das empresas de administração de condomínio, visa garantir que aquelas empresas cumprem os seus “Deveres”. No caso do edifício administrado pela própria comissão administrativa de condomínios, os condóminos exercem os seus “poderes de administração” sobre os seus bens. Por esta razão, a prestação da caução não é adequada no edifício autoadministrado.

Pretende-se regulamentar o valor da caução pela IH

O “Documento de Consulta” propõe que a prestação da caução realizada pelas empresas de administração de condomínios seja regulada pelo IH.

Pretende-se que a caução sirva como um reembolso ao fundo comum de reserva

O “Documento de Consulta” propõe que a caução sirva como uma garantia do cumprimento dos deveres legais pelas empresas de administração de condómino. Caso não haja violação dos deveres até ao encerramento do exercício, a caução deverá ser reembolsada. Caso haja violação de deveres que resulte no cancelamento da licença, a caução será confiscada pelo Governo. Certas opiniões individuais consideram que a “caução seja reembolsada ao fundo de manutenção” não corresponde à função da própria caução.

CAPITULO IV - EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE COMERCIAL DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

1. Princípio Geral

O “Documento de Consulta” propõe que as empresas de administração de condomínios sejam obrigadas a cumprir todas as normais legais e regulamentares aplicáveis à actividade comercial de administração de condomínios.

Não foram recolhidas opiniões sobre a referida proposta durante a consulta.

2. Contrato de administração de condomínio

O “Documento de Consulta” propõe que o contrato de administração de condomínios seja redigido por escrito. Quando o contrato é omissivo relativamente ao respectivo prazo de validade, considera-se o mesmo celebrado pelo período de um ano.

Do contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- 1) Identificação da empresa de administração de condomínios (por exemplo: firma), incluindo o número da licença e o prazo de validade;
- 2) Identificação do condomínio a administrar (por exemplo: denominação do edifício e bloco, local, número da descrição, etc.);
- 3) Objecto do contrato, com discriminação dos serviços contratados;
- 4) Condições de retribuição, designadamente o montante e a forma de pagamento;
- 5) Identificação do seguro de responsabilidade civil, incluindo a indicação da apólice, capital contratado e a entidade seguradora através da qual foi celebrado;
- 6) Identificação da caução.

Em anexo ao contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- 1) Cópia da acta da assembleia geral do condomínio que haja deliberado a celebração

do contrato, caso a mesma já tenha sido realizada;

- 2) Lista com os nomes e moradas de todos os condóminos;
- 3) Orçamento de receitas e despesas do condomínio, para o primeiro ano.

Síntese das opiniões

A maioria das opiniões recolhidas durante a consulta considera “suficientes os elementos que devem constar do contrato de administração de condomínios”; No inquérito postal, as respostas tendem a considerar “suficientes os elementos que devem constar do contrato de administração de condomínios”.

Foram recolhidas opiniões individuais que consideram que “são excessivos os elementos a constar do contrato” relevando preocupação com a não renovação do contrato no termo do contrato” e com o facto de o funcionamento das empresas vir a tornar complicado caso os condóminos recusem de colaborar”. Existem opiniões individuais que manifestam concordância com o facto de se “deve acrescentar cláusulas de arbitragem compulsória”.

Análise das opiniões

Os elementos a constar, obrigatoriamente, do contrato de administração de condomínio são aqueles que as partes convencionam mediante declarações de vontade na celebração do contrato, elementos esses que têm de constar do contrato. Este regime pretende esclarecer o conteúdo do contrato bem como determinar os direitos e deveres das partes. Nas legislações actuais da RAEM, este regime pode ser encontrado no artigo 20.º da Lei 7/2008 (Lei das relações de trabalho), número 3 do artigo 19.º da Lei da actividade de mediação imobiliária, bem como o artigo 7.º da Lei 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção).

Tal como o que o parecer da comissão da Assembleia Legislativa referiu acerca daquelas disposições: “foram introduzidas um certo grau de coercibilidade no contrato com base no respeito pela autonomia da vontade das partes e o princípio da igualdade...”¹⁵. Tendo em conta a diversidade dos assuntos e os interesses relacionados com o contrato de administração de condomínios, é necessário implementar os elementos obrigatórios. O “Documento de Consulta” propõe que os contratos devam

¹⁵ Vide o parecer da 1ª comissão permanente n.º 2/IV/2013 (Assunto: O projecto-lei do “Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção”).

conter aqueles elementos obrigatórios que, de facto, são disposições normais dum contrato de administração de condomínios que não impliquem prejuízos contra as partes.

Acrescentar cláusulas compromissórias obrigatórias

A arbitragem é uma das formas alternativas de solução de conflito (ADR) e pode ser voluntária ou necessária (coercibilidade). A arbitragem voluntária tem como fundamento a autonomia da vontade das partes, traduzida na celebração de uma convenção de arbitragem; A Arbitragem necessária resulta de uma estatuição legal de natureza imperativa, determinando a obrigação de submeter a árbitros a resolução de certos litígios.¹⁶

Em Macau, o Decreto-Lei n.º 29/96/M (Lei de Bases da Organização Judiciária de Macau) regulamenta principalmente a arbitragem voluntária, porém, o capítulo III deste regulamento consagra a possibilidade da arbitragem necessária – que tem de ser regulamentada pela legislação especial. As disposições legais na ordem jurídica actual de Macau que regulamentam arbitragem necessária incluem, pelo menos, o artigo 25.º da Lei 3/90/M (Princípios gerais a observar nas concessões de obras públicas e de serviços públicos), artigo 21.º e artigo 26.º do Decreto-Lei 43/97/M (Regime jurídico da declaração de utilidade pública e da autorização da posse administrativa).

Do ponto de vista técnico-legislativo, a implementação da arbitragem necessária para os conflitos entre empresas de administração de condomínios e os condóminos não é inteiramente inviável. Porém, para saber se pode implementar arbitragem necessária, terá ainda de se ponderar se esta viola o número 1 do artigo 36.º da “Lei Básica” segundo o qual “aos residentes de Macau é assegurado o acesso ao Direito e aos tribunais.” O IH irá aprofundar o estudo acerca desta matéria.

3. Direitos da empresa de administração de condomínios

O “Documento de Consulta” propõe-se que “os direitos da empresa de administração de condomínios sejam”:

1) Exercer a actividade comercial de administração de condomínios nos termos da lei;

¹⁶ Cândida Pires e Álvaro Dantas, *Justiça Arbitral em Macau, A Arbitragem Voluntária Interna*, Centro de Formação Jurídica e Judiciária, 2010, p. 24.

2) Exigir aos condóminos a prestação de informações e a apresentação de documentação necessárias ao exercício da actividade comercial de administração de condomínios;

3) Receber as retribuições e outras importâncias contratualmente estabelecidas.

Síntese das opiniões

Foram recolhidas poucas opiniões sobre este tema, existindo opiniões individuais que pretendem aperfeiçoar as legislações no sentido de auxiliar as tarefas das empresas de administração de condomínio enquanto certas opiniões se focam nas questões de saber as empresas podem, por si só, remarcar os lugares de estacionamento” e “efectuar a dedução das despesas de condomínio ao fundo comum de reserva.”

Análise das opiniões

Demarcação dos lugares de estacionamento

Nos termos do CCM, os lugares de estacionamento na propriedade horizontal podem ser uma fracção autónoma própria (número 2 do artigo 1315.º), um lugar integrado ou cujo uso exclusivo se ache afecto à determinada fracção (número 3 do artigo 1315.º). As condições dos lugares são definidas no acto constitutivo da propriedade horizontal, cuja modificação exige a unanimidade de todos os condóminos.

Além disso, nos termos da alínea m) do número 1 do artigo 1357.º do CCM, “assegurar a manutenção da demarcação dos lugares de estacionamento e a sua designação própria” é de competência do órgão de administração de condomínio, pelo que, as empresas de administração não podem proceder à demarcação sem prévia autorização daquela.

Dedução das despesas de condomínio ao fundo comum de reserva

Nos termos do artigo 1333.º do CCM, o fundo comum de reserva visa satisfazer as despesas imprevisíveis, nomeadamente as despesas geradas pela manutenção das partes comuns. Por esta razão, a dedução das despesas ao fundo comum da reserva não será adequada.

4. Responsabilidade e obrigações a cumprir no decurso do exercício da actividade

O “Documento de Consulta” propõe estabelecer minuciosamente as responsabilidades e as obrigações a cumprir no decurso do exercício da actividade das empresas de administração¹⁷. Além disso, propõe ainda que se estabeleça instruções de carácter vinculativo através do despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial da RAEM.

Síntese das opiniões

A maioria das opiniões recolhidas considera “suficientes as obrigações a cumprir no decurso do exercício da actividade pela empresa de administração de condomínios mencionadas no documento de consulta”; Nos inquéritos telefónico e postal, as respostas tendem a concordar com “as obrigações a cumprir no decurso do exercício da actividade pela empresa de administração de condomínios mencionadas no “Documento de Consulta”, considerando as “suficientes”;

Certa opinião individual recolhida durante a consulta pretende “publicar os dados pessoais dos colaboradores das empresas de administração”, enquanto outra opinião entende que “deve definir o âmbito dos documentos a proporcionar como forma de garantir que os segretos não sejam violados”

Análise das opiniões

As opiniões recolhidas durante a consulta e nos inquéritos telefónicos e postais também consideram suficientes as obrigações mencionadas no “Documento de Consulta”. No processo legislativo do futuro deve seguir este caminho

Pretende-se publicar os dados pessoais dos colaboradores das empresas de administração

Certas opiniões consideram positiva a publicação as informações de contacto do respectivo responsável designado pelas empresas de administração. Estas opiniões merecem a nossa referência, pelo que se pode ponderar acrescentar uma alínea nas obrigações da empresa, através da qual se exige a designação dum funcionário como

¹⁷ Vide o texto da consulta da “Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios”, págs. 26 a 27.

contacto do condomínio, o que poderá facilitar a comunicação entre todos os condóminos com as empresas de administração.

Fixar o âmbito dos documentos a proporcionar para garantir a não violação da privacidade

O “Documento de Consulta” propõe estabelecer que as empresas de administração devem facultar ou permitir a extracção de cópia de documentação relativa ao condomínio, a expensas do condómino, no prazo de 10 dias, a contar da data da respectiva solicitação.

Certas opiniões individuais apoiam a determinação expressa do âmbito dos documentos a proporcionar (que se limitam aos documentos que as empresas possuem e que são susceptíveis de ser proporcionados), como forma de garantir que a privacidade não seja violada, opinião que igualmente merece a nossa referência.

Atenta-se que o “Documento de Consulta” propõe: através do despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial da RAEM, podem estabelecer-se instruções de carácter vinculativo.

5. Obrigações do director técnico

O “Documento de Consulta” propõe que o director técnico, para além das obrigações previstas na lei, no diploma complementar e no despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial da RAEM, que estabelece instruções de carácter vinculativo e obrigatório relacionadas com o cumprimento das obrigações, previstas na lei, no exercício da sua actividade, seja ainda obrigado a:

1) Colaborar com a empresa de administração de condomínios a que está subordinado no cumprimento das obrigações no exercício da actividade;

2) Comunicar à empresa de administração de condomínios a que está subordinado a alteração verificada quanto ao cumprimento dos requisitos para o exercício da sua actividade, no prazo de dez dias a contar da data da alteração.

Síntese das opiniões

A maioria das opiniões recolhidas considera “suficientes as obrigações a cumprir no decurso do exercício da actividade pelo director técnico mencionado no “Documento de Consulta”; No inquérito postal, as respostas tendem também a concordar com as “obrigações a cumprir no decurso do exercício da actividade pelo director técnico mencionado no documento da consulta”.

Análise das opiniões

As opiniões recolhidas durante a consulta bem como o resultado do inquérito postal consideram suficientes as obrigações do director técnico, portanto, deve se seguir este caminho para legislar.

As matérias relativas às sanções do director técnico no caso de violação dos seus deveres serão reguladas no Capítulo V (Fiscalização e regime sancionatório) da futura lei.

CAPÍTULO V - FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIA

1. Mecanismo para investigação e sanção

O “Documento de Consulta” propõe introduzir, no projecto de diploma, um mecanismo adequado de investigação e sanção que permita apurar as condutas ilegais e em consequência a aplicação de diferentes tipos de sanções aos responsáveis, consoante a natureza, efeitos e gravidade da conduta. O “Documento de Consulta” indica sugestões para circunstâncias relativas ao procedimento para aplicação das sanções às infracções administrativas, medidas cautelares, bem como a dispensa de sanção.¹⁸

Síntese das opiniões

Uma parte das opiniões recolhidas durante a consulta refere que “devem tomar medidas para regular as empresas de administração” e que “o director técnico das empresas de administração deve auxiliar o responsável da entidade fiscalizadora no exercício das suas funções.”, tendo certa opinião referido que “o IH deve ter o poder fiscalizador e sancionatório” e “regime sancionatório deve ser substituído por um sistema de pontuação”.

Análise das opiniões

A fiscalização e o regime sancionatório introduzidos pelo “Documento de Consulta” visam auxiliar a fiscalização das empresas de administração. De acordo com texto de consulta, o IH possuirá o poder de fiscalização e o poder sancionatório ao qual, durante o exercício destas funções, as empresas de administração e o director técnico serão obrigados a prestar auxílio adequado.

Substituição do regime sancionatório por sistema de pontos

O mecanismo de pontuação é, de facto, um regime sancionatório, pelo que a redução de certos pontos implicará cancelamento da licença das empresas de administração e do director técnico.

Se redução de pontos e o cancelamento da licença fossem a única sanção, não se iria resolver casos em que o exercício destas actividades fosse realizado sem licença. Mais

¹⁸ Vide o texto de consulta da “Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios, págs. 28 a 37.

ainda, o sistema de pontos não mostra eficácia dissuasória perante as infracções praticadas, torando a lei apenas uma formalidade. Além disso, o Decreto-Lei n.º 52/99/M (Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento) também não consagra o sistema de pontuação como uma forma das sanções administrativas, sendo, portanto, discutível a sua aplicabilidade.

Por esta razão, o IH considera que se deve manter o regime sancionatório proposto no “Documento de Consulta”.

2. Tipos de sanção

O “Documento de Consulta”, além de propor que a sanção deve ser principalmente multa, regulamenta a proibição do exercício de actividade como sanção acessória.

O “Documento de Consulta” propõe-se ainda a implementação do crime de desobediência:

O incumprimento das obrigações previstas nas alíneas a seguir referidas, bem como o desrespeito pelos actos administrativos que determinem a aplicação das sanções acessórias e das medidas cautelares, previstas na proposta de lei, constitui crime de desobediência simples.

1) Prestar, quando solicitado pelo IH e no prazo que for fixado, toda a informação relacionada com a sua actividade, no âmbito da lei e do diploma complementar;

2) A empresa de administração de condomínios é ainda obrigada a facultar e a prestar a colaboração necessária à entidade competente, no exercício da respectiva competência de fiscalização, o acesso às suas instalações relacionadas com a sua actividade e às partes comuns dos condomínios onde exerce a sua actividade, bem com a toda a informação e documentação relacionada com a sua actividade e o condomínio.

O “Documento de Consulta” indica simultaneamente sugestões sobre as causas concretas de punibilidade e penalidades.¹⁹

Síntese das opiniões

Cerca de 70% das opiniões recolhidas consideram “adequadas as causas concretas de punibilidade e penalidades mencionadas no Documento de Consulta” enquanto 30%

¹⁹ Vide o texto de consulta da “Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios”, págs. 28 a 31

discordam.

No inquérito telefónico, as respostas tendem a concordar com as sanções propostas pelo “Documento de Consulta”, mas consideram que se deve aumentar o valor de multa na maioria dos casos.

No inquérito postal, a maioria das opiniões discorda das sanções para as empresas de administração propostas pelo “Documento de Consulta” enquanto um número superior de opiniões concorda com as sanções do director técnico bem com as que exerçam as actividades sem licença. Verifica-se discordância sobre a sanção aplicada à não entrega dos documentos dentro do prazo de 10 dias”

Uma minoria das opiniões recolhidas durante a consulta considera que “as sanções são demasiado leves (o montante é diminuto)”, enquanto outra opinião entende que “o prazo de resposta, após a solicitação, é curto (pagamento da multa/tempo de resposta/documentos e informações) e que “certas cláusulas fixam o montante de multa demasiado alto” e também que as “sanções não são totalmente esclarecidas” e “o montante de multa aplicado ao director técnico é leve.

Análise das opiniões

As opiniões recolhidas durante a consulta, nos inquéritos telefónico e postal também mostram divergência, pelo que, o cidadão tende a concordar com as causas concretas de punibilidade e penalidades propostas pelo “Documento de Consulta” ao passo que se regista mais discordância no sector de actividade.

Sobre o excesso ou escassez do montante de multa

O “Documento de Consulta” propõe que a multa das infracções administrativas aplicada às empresas de administração deve variar entre 2,000.00 e 500,000.00, entre as quais a moldura da multa para certa infração de administração é relativamente grande, pelo que no processo legislativo futuro terá de ser ajustada.

O “Documento de Consulta” propõe que a multa das infracções administrativas do director técnico deva variar entre 1,000.00 e 10,000.00. Ao analisar o montante da multa das infracções administrativas aplicadas aos técnicos pertencentes aos outros regimes jurídicos em vigor, o montante referido é relativamente baixo²⁰.

²⁰ Número 2 do artigo 58.º da Lei n.º 1/2015 (Regime jurídico de acreditação, registo, inscrição e qualificação para o exercício de funções profissionais nos domínios da construção civil e do urbanismo); número 1 e 2 do artigo 30.º da

De todo o modo, o IH concorda com as opiniões do público, pelo que, existe margem de ajustamento sobre o montante das sanções, o qual deverá ser proporcional ao que se adquire com os comportamentos transgressores e às consequências originadas por aqueles.

O tempo de resposta é curto após a solicitação (pagamento da multa/tempo de resposta/documentos e informações)

Ao sancionar a “falta de entrega de documentos dentro do prazo de 10 dia”, certa opinião entende que o tempo é curto. No inquérito postal, as respostas revelam maior discordância entre as empresas de administração, por isso, o IH concorda com o facto de que esta parte ainda fica aquém do desejado e que, além do tempo de resposta, o âmbito dos documentos a proporcionar também deve ser definido.

Sanções não inteiramente esclarecidas

Este ponto irá ser discutido no processo legislativo futuro. Após a publicação da lei, a sua promoção será efectuada com linguagem corrente e simples.

3. Registo e Publicação

O “Documento de consulta” propõe o estabelecimento de um regime de registo de dados mediante arquivo da empresa de administração de condomínios e do diretor técnico elaborado pelo IH²¹ e sugere ainda que o IH publique e actualize anualmente, através de meios informáticos, a lista das empresas titulares de licença de empresa de administração de condomínios e dos directores técnicos titulares de licença de director técnico, contendo, designadamente, a firma das empresas e o nome dos directores técnicos, o número da licença e o respectivo prazo de validade.

Síntese das opiniões

A maioria das opiniões recolhidas durante a consulta concorda com a proposta do

Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária) (20,000.00 a 300,000.00); artigo 83.º do Decreto-Lei n.º 48/98/M (regula a actividade das agências de viagens e o exercício das profissões de guia turístico) (20,000.00 a 30,000.00)

²¹ Sobre os elementos sujeitos ao arquivo, *vide* o “Documento de Consulta”, págs. 33 e 34.

“Documento de Consulta” relativa a criação de um arquivo de registos e dados. Nos inquéritos telefónico e postal, as respostas tendem a concordar com a proposta do “Documento de Consulta” sobre a criação de um arquivo de registos e dados.

Certas opiniões recolhidas consideram que a criação de base de dados tem “procedimentos complicados” e que é “perda do tempo” e “violação da privacidade”; Existe certa opinião que entende que se deve renovar “o registo criminal” anualmente no arquivo do director técnico.

Análise das opiniões

As opiniões recolhidas durante a consulta, no âmbito do inquérito telefónico e do inquérito postal, mostram também que o Governo necessita de “estabelecer um arquivo para cada empresa de administração e director técnico assim como publicar e actualizar anualmente, através de meios informáticos, a lista das empresas titulares de licença de empresa de administração de condomínios e dos directores técnicos titulares de licença de director técnico, contendo, designadamente, a firma das empresas e o nome dos directores técnicos, o número da licença e o respectivo prazo de validade”, o que corresponde à expectativa da comunidade. Portanto, a respectiva entidade deve continuar a promover a sua legislação.

Criação do arquivo e publicação do conteúdo violam privacidade

O direito à reserva da intimidade da vida privada é um dos direitos fundamentais reconhecidos pela “Lei Básica” e “CCM”. Quanto ao seu âmbito, o número 2 do artigo 74.º prevê que: “a extensão da reserva é definida conforme a natureza do caso e a condição das pessoas”. As condições e as naturezas de actividade das empresas de administração e do director técnico não podem ser consideradas dentro deste âmbito da privacidade tendo em conta as suas naturezas e os seus requisitos.

Além disso, o artigo 6.º da Lei 8/2005 (Lei da protecção de dados) postula que: “o tratamento de dados pessoais só pode ser efectuado se o seu titular tiver dado de forma inequívoca o seu consentimento ou se o tratamento for necessário para:...” número 2: cumprimento de obrigação legal a que o responsável pelo tratamento esteja sujeito”.

Em consequência, caso a lei preveja que o IH terá a obrigação de recolher e publicar os dados das empresas de administração e do director técnico, tendo, assim, legitimidade

para tal, não violará a “Lei da protecção de dados”.

De facto, a legitimidade de recolher e publicar as respectivas informações é óbvia – o registo de dados é um dos elementos que compõem o regime da licença. A publicação dos nomes, cédulas e períodos de validade da licença das empresas de administração e do director técnico visará facilitar os condóminos no momento de selecção da contraparte.

A título de exemplo, o número 1 do artigo 11.º do Decreto-lei n.º 79/85/M (Regulamento Geral da Construção Urbana (RGCU)) regula que “a D.S.S.O.P.T. manterá actualizada a relação anual dos técnicos, empresas e construções civis nas seguintes modalidades...”. O artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 32/93/M (Sistema Jurídico do Sistema Financeiro) regula que a AMCM publicará no Boletim Oficial, até 31 de janeiro de cada ano, a lista das instituições sujeitas a supervisão autorizadas a exercer a sua actividade no Território.

Arquivar ou publicar o registo criminal do director técnico

Nos termos dos artigos 8.º, 9.º e 13.º do Decreto-lei n.º 27/96/M (que regula o sistema do registo criminal e os requisitos da sua consulta), os registos criminais não são publicados e portanto somente as entidades reguladas na lei (por exemplo, as partes, os magistrados) podem consultá-los. Esses registos, enquanto informações sensíveis, não devem fazer parte do conteúdo dos arquivos.

CAPÍTULO VI - REGIME TRANSITÓRIO

O “Documento de Consulta” propõe o estabelecimento do regime transitório nos termos do qual, à data da publicação da lei, a empresa ou indivíduo que exerça a actividade de administração de condomínios em qualidade similar à de director técnico ou empresa de administração de condomínios, desde que preencha os requisitos previstos na lei, pode ser concedida a licença provisória de empresa de administração de condomínios ou licença provisória de director técnico. As licenças provisórias de empresa de administração de condomínios ou de director técnico são válidas pelo prazo de três anos. Durante o período de transição, as empresas acima referidas podem ser dispensadas do cumprimento dos requisitos relativos ao capital social, caução, seguro de responsabilidade civil. Dentro do prazo de validade acima referido, podem ser concedidas as licenças das empresas de administração de condomínios e de director técnico caso preencham os requisitos legais. Findo o período de transição ou prazo de validade da licença provisória, a empresa ou director técnico que exerçam a actividade de administração de condomínios são obrigados a obter a licença correspondente, sob pena de constituir infracção e terem que assumir a respectiva responsabilidade jurídica.

Síntese das opiniões

A maioria das opiniões recolhidas considera que o prazo de validade de 3 anos das licenças provisórias é adequado.

No inquérito postal, o resultado tende considerar “adequado o prazo de validade de três anos das licenças provisórias das empresas de administração e do director técnico”.

Uma minoria das opiniões considera que “o prazo da consulta é curto” e certa opinião revela a expectativa de que “o período anual do Grupo B e C seja aumentado” e entende que “não é favorável à gestão das empresas”. Existem opiniões individuais que entendam que “devem ser anualmente renovadas as licenças provisórias” e que “não deve haver isenção de qualquer requisito durante este período.”

Análise das opiniões

As opiniões recolhidas durante a consulta e o inquérito postal revelam que “o prazo de validade de 3 anos das licenças provisórias” corresponde à expectativa da comunidade. Relativamente ao curso de formação de técnicos profissionais para administração de

propriedades organizado pelo IH juntamente com a Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais, já foram realizadas até a 9ª edição, tendo formado vários profissionais nesta área. Por outro lado, o “Documento da Consulta” propôs que nas duas circunstâncias nas quais existe a possibilidade de aplicação de sanção, o período transitório vai ser 5 anos e não 3, confiando-se que o sector tenha tempo suficiente para realizar a “legalização”.

As licenças provisórias devem ser renovadas anualmente

A concessão das licenças provisórias visa facilitar a transição das empresas de administração ou dos directores técnicos já existentes. Após o termo do período da validade, todas as empresas de administração bem como todos os directores técnicos estarão obrigados a possuir a respectiva licença. Por esta razão, não se vê necessidade renovar anualmente as licenças provisórias.

Não deve haver isenção de qualquer requisito durante o período da validade da licença provisória

A concessão das licenças provisórias visa facilitar a transição das empresas de administração e dos directores técnicos já existentes. Caso, neste período, não pudesses isentar dos requisitos e perfilhar os mesmos quanto à concessão da licença, o período provisório perderá o seu significado.

CAPITULO VII - OUTRAS OPINIÕES SOBRE O CONTEÚDO FORA DO DOCUMENTO DE CONSULTA

Além das opiniões *supra* referidas, foram ainda recolhidas outras opiniões de cada sector na comunidade.

Síntese das opiniões

Certas opiniões recolhidas durante a consulta envolvem questões relativas aos seguintes temas: “os problemas dos edifícios auto-administrados”, “aumento da formação dos administradores/porteiros”; “expectativa relativamente ao aperfeiçoamento das legislações para facilitar a exploração das empresas de administração”. Uma minoria das opiniões envolve as questões sobre “o nível de reconhecimento da comissão administrativa de condomínio”; “a concessão da licença faz aumentar as despesas de condomínio”; “um edifício administrado por dois/ou mais administradores”; “o documento de consulta é profissional demais para a população entender”. Outras opiniões, por sua vez, falam sobre “garantir os interesses dos condóminos”; “edifícios de poucos pisos/antigos fazem ou não parte da propriedade horizontal referida no documento de consulta”; “o projecto lei é ou não compatível com outras legislações relevantes”; e “existe a expectativa de estabelecer um modelo do regulamento de administração”.

Análise das opiniões

Tal como referido, o “Documento de Consulta” propõe que o objecto sujeito à regulação da legislação futura sejam “as empresas de administração de condomínios e o director técnico”, conseqüentemente, não é aplicável aos “edifícios administrado pela sua própria comissão administrativa”. No entanto, isto não quer dizer que estes edifícios não são regulados por lei. Pois, os edifícios auto-administrados estão também sujeitos ao regime da propriedade horizontal previsto no actual CCM (artigo 1327.º a 1372.º) e, portanto, estará igualmente sujeito ao “Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio”, quando este for promulgado.

Efectuar mais formação para porteiros/administradores do edifício auto-administrado

Actualmente, o IH tem andado a realizar actividades de naturezas diversas a fim de dar a conhecer ao público os conhecimentos relacionados com a administração de condomínios. Além disso, o IH e a DSAL já organizaram juntamente o “Curso de formação de técnicos profissionais para administração de propriedades” (que já foi realizada até à 9ª edição), cuja realização o IH irá proceder continuamente.

A concessão da licença faz aumentar as despesas de condomínio

O regime de licença proposta pelo “documento de consulta” visa promover o desenvolvimento da profissionalização de administração de condomínio. Do ponto de vista objectivo, quanto mais profissional o serviço proporcionado pelas empresas de administração, maior a contrapartida exigida. Porém, o montante das despesas de condomínio está ainda dependente do contrato celebrado entre órgão de administração e as empresas de administração.

Edifícios de poucos pisos/antigos fazem parte ou não do condomínio

Os edifícios constituídos em propriedade horizontal são condomínios, aos quais a lei proposta pelo “Documento de Consulta” será aplicável. Daí, a mesma será igualmente aplicável aos edifícios de poucos pisos/antigos que se tiverem constituído em propriedade horizontal.

Pretende-se que o IH elabore um modelo do regulamento de administração

O IH já encarregou uma instituição de investigação profissional de proceder os trabalhos preparatórios que, neste momento, já estão na fase final.

O texto é profissional demais para a população em geral entender

Tendo em conta o carácter rígido do Direito, foram utilizados, no “Documento de Consulta”, vários termos profissionais que dificultam a compreensão, questão que se levanta igualmente no inquérito telefónico e no inquérito postal. No futuro, o IH tentará ajustar o texto para que a população em geral possa compreender o seu sentido. Após a promulgação da lei, o IH procederá à sua promoção em linguagem corrente e simples.

O nível do reconhecimento da comissão administrativa de condomínios

Edifícios administrados pelas duas / mais entidades

Garantir os interesses dos condóminos

Pretende-se aperfeiçoar a legislação para auxiliar as actividades das empresas de administração

O projecto-lei será ou não compatível com outras legislações relevantes na área de administração de condomínios

O regime proposto pelo “Documento de Consulta” contribui certamente para resolver as questões referidas. A fase da consulta pública promovida pela Direcção dos Serviços da Reforma Jurídica e do Direito Internacional e pelo IH já está realizada, à qual se seguirá o processo de legislação, tendo esta lei certa utilidade para as questões referidas. Como o IH esteve envolvido na preparação da legislação dos dois projectos-lei, o IH está atento à respectiva conciliação.

PARTE III CONCLUSÃO

Foram distribuídas, durante a consulta, 2,925 exemplares de “Documentos de Consulta” em Chinês e 929 em português, tendo o mesmo sido divulgado no sítio da internet do IH, livremente descarregável pelo cidadão. O IH difundiu 19 anúncios junto dos 19 jornais, emitiu 5 comunicados de imprensa e realizou 7 sessões de consulta. Finalmente, através das secções de consulta, formulários de consulta, opiniões transmitidas através do correio electrónico, opiniões escritas, programas de comentários, comentários nos jornais e da Internet (meios de comunicação social tradicional e opiniões transmitidas pela Internet) foram recolhidas 313 opiniões, num total de 1,654 itens de opiniões.

Além disso, foi efectuado um inquérito telefónico ao cidadão no qual os entrevistadores telefónicos fizeram 49,844 chamadas, através de 9,297 números de telefone e realizaram, 1001 entrevistas. Para recolher opiniões de forma mais activa e conhecer as situações atuais do sector, foi realizado também um inquérito postal destinado às empresas de administração de condomínios sobre a “Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios”, tendo sido recolhido um conjunto de 44 itens de opiniões

1. Objecto e definições

Das opiniões recolhidas durante a Consulta, o inquérito telefónico bem como o inquérito postal mostraram que “legislar e regulamentar a empresa de administração de condomínio e o director técnico” correspondem à expectativa da comunidade e, conseqüentemente, o IH continuará a promover a legislação sobre esta matéria.

Em relação à questão dos porteiros serem regulados pelo Governo, a qual suscitou maior atenção, o IH entende que ainda não é adequado introduzir o sistema de certificação profissional na actividade de porteiro. Porém, pode, sem prejuízo de afectar direito ao emprego daqueles que exerçam actividades de porteiro, fortalecer a formação como forma de melhorar a qualidade do serviço.

No caso dos “edifícios administrado pela sua própria comissão administrativa”, como a “comissão administrativa”, tal figura não constitui uma empresa comercial que se

destina ao exercício de administração de condomínios e os actos praticados pelos seus membros também não são actos de natureza profissional. Por esta razão, estes edifícios não pertencem ao objecto da presente legislação.

2. Licença de empresa de administração de condomínios

As opiniões recolhidas na consulta, através do inquérito telefónico e do inquérito postal mostram que “a licença de empresa de administração de condomínios seja concedida conforme a natureza do requerente: empresário comercial, pessoa singular ou sociedade comercial” corresponde à expectativa da comunidade pelo que se deverá distinguir entre empresário comercial, pessoa singular e sociedade comercial na concessão da licença.

Durante a consulta, existe uma opinião que entende que “o número dos directores técnicos seja determinado conforme o número dos condóminos”. Após a análise das opiniões e tendo em consideração as situações atuais do sector, o IH concorda que ainda há margem de ajustamento nesta matéria.

Nas questões relativas à “classificação das empresas e capital social”, apresenta-se maior divergência nas opiniões recolhidas. Dos inquéritos telefónico e postal resulta o facto de que o cidadão e o sector perfilham opiniões diferentes. Por esta razão, o IH irá analisar esta matéria na futura legislação.

Sobre a questão relativa ao “valor do capital social”, o cidadão e o sector perfilham opiniões diferentes sobre se o valor do capital social é ou não suficiente. Tendo em vista a grande diferença entre a situação actual das empresas de administração e o valor mínimo proposto no “Documento de Consulta”, o IH irá reflectir sobre esta matéria.

3. Licença de Director Técnico

As opiniões recolhidas no período de consulta, os inquéritos efectuados posteriores por via telefónica aos residentes e os inquéritos efectuados por via postal às empresas de administração de condomínios, todos manifestam concordância com os requisitos exigidos para a licença de director técnico propostos no “texto de consulta”. Porém, tendo em consideração que o objectivo desta proposta de lei é para

regular principalmente a actividade comercial de administração de condomínios, sendo a empresa de administração de condomínios o destinatário principal a ser regulado, o director técnico colabora com empresa de administração de condomínios e a ela está subordinado no cumprimento das obrigações no exercício das actividades, ou seja, o director técnico exerce as funções de trabalho subordinado ou de colaboração. Assim as empresas de administração de condomínios podem especificar o conteúdo concreto das funções do director técnico através do contrato de trabalho. Quanto à habilitação profissional para o exercício das funções de director técnico, esta é obtida, fundamentalmente, através da conclusão do curso técnico profissional da área de administração de condomínios.

Assim, propõe-se que no futuro a legislação continue a tipificar os requisitos para o exercício da função de director técnico, no sentido de garantir que este desenvolva a actividade com profissionalismo, servindo ainda como um dos requisitos para concessão e renovação da licença às empresas de administração de edifícios, mas, durante o actual processo legislativo deve ser cancelada a concessão da licença de director técnico, assim como o conteúdo das funções por este exercidas, deste modo, entende-se como uma melhor solução que as funções de director técnico sejam reguladas e previstas no contrato de trabalho que é celebrado entre este e a empresa de administração.

Apenas o requisito sobre o “não foi declarado insolvente”, houve opiniões que consideraram que não devia existir essa exigência, este Instituto irá realizar novos estudos sobre este assunto.

4. Seguro de responsabilidade civil e caução

4.1 Seguro de responsabilidade civil

Existem opiniões que se preocupam com o facto de ser exigido às empresas de administração contratar um seguro de responsabilidade civil. Tendo em conta os problemas relativas à oferta dos seguros no mercado e a respectiva cobertura, o IH aceita

esta opinião e irá anular este requisito no futuro processo de legislação.

4.2 Caução

As opiniões recolhidas na consulta sobre “suficiência do valor de caução” registam maior divergência. O IH irá proceder a uma investigação sobre o modo de funcionamento das empresas de administração, as dívidas que possam surgir bem como sobre a respectiva capacidade de solvência, tendo como referência as práticas de outros sectores, no sentido de ajudar o valor de caução.

5. Exercício da actividade comercial de administração de condomínios.

A maioria das opiniões recolhidas durante a consulta considera “suficientes os elementos que devem constar do contrato de administração de condomínios”, “suficientes as obrigações a cumprir no decurso do exercício da actividade pela empresa de administração de condomínios mencionadas no documento de consulta”, bem como “suficientes as obrigações a cumprir no decurso do exercício da actividade pelo director técnico mencionadas no documento de consulta”. O IH irá continuar a promover a legislação desta matéria. Quanto à opinião que considera que se deve impor a isenção da cláusula compromissória obrigatória, o IH, após uma breve análise, concorda com a viabilidade mas ainda precisa de investigações subsequentes.

Foi recebida opinião que propõe “especificar o âmbito dos documentos a proporcionar pelas empresas de administração”, com a qual o IH concorda e irá ponderar limitar os documentos àqueles que as empresas de administração possuem e são susceptíveis de serem divulgados.

6. Fiscalização e regime sancionatória

Das opiniões recolhidas durante a consulta, através dos inquérito telefónico e inquérito postal mostram uma divergência entre o cidadão e o sector de actividade

relativamente ao regime sancionatório. Os cidadãos tendem a concordar com as causas concretas de punibilidade e penalidades mencionadas no “Documento de Consulta”, enquanto as opiniões do sector revelam um número maior de discordância.

No que respeita às questões do montante de multa e das molduras, o IH concorda com as opiniões do público, pelo que existe ainda margem de ajustamento sobre o montante das sanções que devam corresponder proporcionalmente àquilo que se adquire com os comportamentos inflacionais e às consequências originadas por aqueles.

7. Regime Transitório

Das opiniões recolhidas durante a Consulta e o inquérito postal mostram que “o período de validade de 3 anos da licença provisória” corresponde à expectativa da comunidade, confiando-se que o sector de actividade terá tempo suficiente para efectuar a “regularização”.