

Tabela de infracções e sanções:

Infracção	Penalidade e sanção acessória
Quem exercer a actividade comercial de administração de condomínios sem ser titular de licença válida	<p>Multa:</p> <p>É sancionado com multa de 50 000 a 500 000 e/ou</p> <p>Sanção acessória:</p> <p>Pode ser aplicada a interdição do exercício da totalidade ou de parte da actividade comercial de administração de condomínios aos empresários de administração de condomínios, pelo período de um mês a um ano</p>
Quem exercer a actividade comercial de administração de condomínios após a suspensão ou cancelamento da licença	<p>Multa:</p> <p>É sancionado com multa de 50 000 a 400 000 patacas e/ou</p> <p>Sanção acessória:</p> <p>Pode ser aplicada a interdição do exercício da totalidade ou de parte da actividade comercial de administração de condomínios aos empresários de administração de condomínios, pelo período de um mês a um ano</p>
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	<p>Multa:</p> <p>É sancionado com multa de 2 000 a 20 000 patacas por cada pessoa que não reúna os requisitos para o exercício de funções, desempenhando, no entanto, as funções de director técnico e/ou</p>

	<p style="text-align: center;">Sanção acessória:</p> <p>Pode ser aplicada a interdição do exercício da totalidade ou de parte da actividade comercial de administração de condomínios aos empresários de administração de condomínios, pelo período de um mês a um ano</p>
<p>➤ O empresário de administração de condomínios que, no exercício da actividade não cumpra as seguintes obrigações:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Convocar a primeira reunião da assembleia geral do condomínio, nos termos da lei; 2. 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, designadamente, a declaração das dívidas dos condóminos ou de terceiros ao condomínio reportada à data da cessação da actividade. <p>➤ O empresário de administração de condomínios</p>	<p style="text-align: center;">Multa:</p> <p>É sancionado com multa de 15 000 a 150 000 patacas e/ou</p> <p style="text-align: center;">Sanção acessória:</p> <p>Pode ser aplicada a interdição do exercício da totalidade ou de parte da actividade comercial de administração de condomínios aos empresários de administração de condomínios, pelo período de um mês a um ano</p>

que não cumpra para com o Instituto de Habitação (IH), as seguintes obrigações:

1. Comunicar ao IH, no prazo de 30 dias, a contar da data do conhecimento, os processos de falência ou insolvência de que seja objecto;
2. Comunicar ao IH, no prazo de 30 dias, a contar da data da cessação, a cessação da sua actividade;
3. Comunicar ao IH a alteração dos requisitos para a concessão ou renovação da licença do empresário de administração de condomínios, no prazo de 30 dias, a contar da data da ocorrência do respectivo facto;
4. Comunicar ao IH a alteração da firma e da sede e da 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;
5. 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.

➤ O empresário de administração de condomínios que não apresente ao IH as seguintes informações:

1. 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

<p>e com os requisitos para o exercício da actividade, no prazo de 30 dias, a contar da data do respectivo trânsito em julgado;</p> <p>2. Prestar, quando solicitado 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.</p>	
<p>➤ O empresário de administração de condomínios que, no exercício da actividade, não cumpra as seguintes obrigações:</p> <p>1. Actualizar um arquivo das actividades comerciais de administração de condomínios, guardando por um período mínimo de cinco anos;</p> <p>2. Em caso de cessação do contrato:</p> <p>1) Comunicar com antecedência, por forma escrita, à outra parte e ao IH, a data da denúncia unilateral do contrato ou da caducidade por não renovação, e afixar aviso no átrio da entrada do condomínio;</p> <p>2) Prestar os serviços de administração acordados, durante um período máximo de seis meses, a contar da data da comunicação acima referida, ou até que se proceda à sua substituição no respectivo período, excepto nas situações referidas nos artigos 7.º e 9.º da lei;</p> <p>3. Comunicar com antecedência a intenção de cessação da prestação de serviços de</p>	<p>Multa:</p> <p>É sancionado com multa de 10 000 a 100 000 patacas</p> <p>e/ou</p> <p>Sanção acessória:</p> <p>Pode ser aplicada a interdição total ou parcial do exercício da actividade comercial de administração de condomínios aos empresários de administração de condomínios, pelo período de um mês a um ano</p>

<p>administração, aos condóminos, por afixação de aviso no átrio da entrada do condomínio, e ao IH, por escrito; 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, excepto nas situações referidas nos artigos 7.º e 9.º da lei;</p>	
<p>➤ O empresário de administração de condomínios que, não cumpra as seguintes disposições:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. O director técnico deve preencher os requisitos para o desempenho de funções durante o exercício da referida profissão; 2. 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. 3. 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. Do cartão de identificação devem constar o nome do director técnico, o nome e o número da licença do empresário de administração de condomínios a que está subordinado e uma 	<p>Multa:</p> <p>É sancionado com multa de 5 000 a 100 000 patacas</p> <p>e/ou</p> <p>Sanção acessória:</p> <p>Pode ser aplicada a interdição total ou parcial do exercício da actividade comercial de administração de condomínios aos empresários de administração de condomínios, pelo período de um mês a um ano</p>

fotografia do titular do cartão.

➤ O empresário de administração de condomínios que, no exercício da actividade, não cumpra as seguintes obrigações:

1. Proceder à liquidação de facturas referentes aos consumos de água e energia eléctrica das partes comuns dos condomínios, contratar e manter actualizados os seguros contra o risco de incêndio, em conformidade com o acordado no contrato;
2. 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;
3. 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;
4. Na falta do acordo, o empresário de administração de condomínios tem de elaborar o orçamento de receitas e despesas do respectivo ano, para cada condomínio que administra, relativo à sua actividade comercial

<p>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;</p> <p>5. No exercício da actividade, o empresário de administração de condomínios deve assegurar que dispõe de director técnico para prestação de orientações e pareceres exigidos na lei.</p>	
<p>1. O empresário de administração de condomínios que recuse facultar e prestar a colaboração necessária ao IH, no exercício da respectiva competência de fiscalização, no acesso às suas instalações relacionadas com a sua actividade e às partes comuns dos condomínios onde exerce a sua actividade, bem como a toda a documentação e informação importante relacionadas com o condomínio, nomeadamente a utilização das instalações comuns, a segurança pública, a saúde pública, as operações financeiras, etc.;</p> <p>2. O incumprimento das sanções acessórias ou medidas cautelares aplicadas pelo IH.</p>	<p>Crimes de desobediência simples</p>

Nota: De acordo com o artigo 32.º da “Lei da actividade comercial de administração de condomínios”, em caso de reincidência, o valor mínimo da multa é elevado de um quarto e o valor máximo permanece inalterado.