



Região Administrativa Especial de Macau

Lei da Actividade Comercial de Administração de Condomínios

Documento de consulta

Instituto de Habitação

Setembro de 2014

Índice

Introdução

Capítulo I Objecto e Definições.....	5
1. Objecto.....	5
2. Definições.....	5
Capítulo II Licença de empresa de administração de condomínios e licença de director técnico.....	6
1. Licença de empresa de administração de condomínios.....	6
2. Licença de director técnico.....	14
Capítulo III Seguro de responsabilidade civil e caução para o exercício da actividade comercial de administração de condomínios.....	19
1. Seguro de responsabilidade civil.....	19
2. Caução	19
Capítulo IV Exercício da actividade comercial de administração de condomínios	21
1. Princípio geral.....	21
2. Contrato de administração de condomínio.....	21
3. Direitos da empresa de administração de condomínios.....	23
4. Responsabilidade e obrigações a cumprir no decurso do exercício da actividade.....	23
5. Obrigações do director técnico.....	27
Capítulo V Fiscalização e regime sancionatório.....	28
1. Mecanismo para a investigação e sanção.....	28
2. Tipos de sanção.....	29
3. Registo e publicação.....	34
Capítulo VI Regime transitório.....	37
Capítulo VII Conclusão.....	40

Introdução

A Região Administrativa Especial de Macau tem assistido a um acentuado desenvolvimento e progresso social contínuo, esse desenvolvimento verifica-se no número de edifícios construídos, em regime de propriedade horizontal, que tem aumentado significativamente. Também a administração dos edifícios foi estruturalmente alterada, do modelo de administração, da responsabilidade dos planeadores da construção ou dos próprios condóminos no passado, transitou-se para o modelo de administração realizado por empresas de administração de propriedades realizando e desenvolvendo estas, gradualmente, uma nova actividade económica.

A administração de edifícios possui um carácter relativamente complexo e os níveis de qualidade na prestação do serviço pelas empresas de administração têm sido irregular. Têm aparecido assim situações de deficiente cumprimento das atribuições da administração dos edifícios pelos administradores, pelo que não conseguem acompanhar com eficácia o desenvolvimento social, nem responder às necessidades de aperfeiçoamento da qualidade do serviço prestado e do melhoramento do ambiente residencial dos residentes. Esta fraca qualidade na prestação dos serviços pelas empresas de administração tem originado diversos problemas relacionados com a administração dos edifícios, nomeadamente: a não constituição ou o uso indevido do fundo comum de reserva dos edifícios, sem a observação da legislação em vigor, a falta de conservação das partes comuns ou dos equipamentos dos edifícios, a apresentação de forma irregular ou intempestiva de acções de reembolso das despesas emergentes da administração, sem o cumprimento dos procedimentos devidos da prescrição, a falta de transparência e de fiscalização das contas, a execução de trabalhos ou outros tipos de procedimentos semelhantes, sem o consentimento das assembleias gerais dos condóminos.

Face a esta realidade, o Governo, em 2006, aprovou a reestruturação do Instituto de Habitação (adiante designado por IH), e aumentou-lhe as suas atribuições, nomeadamente foi-lhe atribuída a competência da coordenação da administração dos edifícios privados. O IH iniciou imediatamente um estudo para identificar os respectivos problemas nesta área, e realizou uma consulta preliminar, recolhendo opiniões dos respectivos sectores e serviços sobre a viabilidade de se proceder à regulamentação desta actividade, para assim elevar a qualidade e o profissionalismo das empresas de administração de propriedades. Além de obter um assinalável número de respostas dos participantes, ficou também demonstrado que existia uma concordância no sentido de que a referida proposta era necessária e viável.

Com base nos trabalhos acima referidos, foi realizada a “Conferência da Administração de Propriedades entre Cantão, Hong Kong e Macau”, em 25 de Setembro de 2006. Também foram estudados os regimes jurídicos das regiões vizinhas, incluindo: a “Legislação Administrativa de Qualificação e Qualidade das

Empresas de Administração de Propriedades”, aprovada em 24 de Fevereiro de 2004, pelo Departamento de Construção do Interior da China, a “Legislação de Administração dos Edifícios e do Pessoal Administrativo “ de Taiwan, revista em 24 de Junho de 2002 e a “Legislação do Registo dos Administradores de Habitação”, de Hong Kong, publicada em 1999, e, tendo também como referência o projecto do “Regime jurídico do exercício da actividade comercial de administração de condomínios”, de Portugal, que estava em consulta naquela altura, o IH elaborou o texto para recolha de comentários sobre o “Regime Jurídico do Exercício da Actividade de Administração de Edifícios e da Profissão de Pessoal Administrativo”, e realizou a respectiva consulta pública, com a duração de 45 dias, de 20 de Maio a 3 de Julho de 2008, para aproveitar os benefícios da sabedoria colectiva. Durante o período de consulta, além de proceder à divulgação e promoção junto dos residentes através dos diversos meios de comunicação, realizou ainda 8 sessões de esclarecimento destinadas às associações em geral e às diversas associações do sector, tendo contado com a participação de cerca de 200 pessoas. Durante o período da primeira consulta, foram recebidas 17 opiniões escritas (159 itens de opiniões) e 132 itens de opiniões recolhidas nas 8 sessões de esclarecimento, num total de 291 itens de opiniões recolhidas.

Posteriormente, considerando que o regime acima referido tem como objectivo o desenvolvimento global do respectivo sector, realizou-se uma 2.ª consulta, com a duração de 30 dias, a partir de 24 de Novembro de 2009, junto das mesmas associações acima mencionadas, para que os trabalhos de elaboração da proposta de lei tivessem em consideração as diferentes opiniões sobre as questões relacionadas com a administração de condomínios. No decurso da 2.ª consulta foram recebidas 6 opiniões escritas, num total de 83 itens de opiniões recolhidas.

Após a recolha das opiniões da sociedade e do sector, através das duas consultas realizadas, foram elaboradas a proposta de lei e o projecto de regulamento administrativo da regulamentação sobre a “Lei da actividade comercial de administração de condomínios e da profissão de porteiro”. Simultaneamente, visto que se necessita de adequar com a revisão do Regime Jurídico da Administração das Partes Comuns do Condomínio previsto no Código Civil, e também devido ao rápido desenvolvimento da actividade de administração de condomínios, e aos conflitos emergentes na sua administração, desde 2009 até à presente data, que se tornam cada vez mais complexos, pelo que se procedeu às correspondentes alterações na respectiva versão de trabalho. Para proporcionar um melhor conhecimento, junto da sociedade em geral e do respectivo sector de actividade, em particular, das disposições concretas da proposta de lei e do projecto do regulamento administrativo, o IH elaborou o documento de consulta sobre a “Lei da actividade comercial de administração de condomínios”. Em comparação com a proposta de lei e o projecto de regulamento administrativo da regulamentação sobre a “Lei da actividade comercial de administração de condomínios e da profissão de porteiro”, foram introduzidas, designadamente, as seguintes alterações no presente documento de consulta:

- A eliminação da concessão do cartão de identificação profissional aos porteiros;
- A inserção da disposição da concessão da licença ao director técnico;
- A concessão da licença de empresa de administração de condomínios, conforme a natureza: empresário comercial, pessoa singular, ou sociedade;
- A inserção de algumas obrigações novas a cumprir pela empresa de administração de condomínios, no decurso do exercício da actividade de administração de condomínios;
- A inserção de uma disposição relativa à dispensa da aplicação de sanção (emissão de advertência escrita), no procedimento de infracção administrativa.

O Governo está a adoptar uma atitude aberta e pretende, através desta consulta junto dos diferentes sectores da sociedade, que se realize uma ampla discussão e que apresentem opiniões, a fim de se poder aproveitar os benefícios da sabedoria colectiva. Simultaneamente o Governo convida à participação de todos nesta consulta, apresentando opiniões e sugestões sobre as questões que os preocupem e que eventualmente não são abordadas no presente texto.

O presente documento de consulta divide-se em sete capítulos: capítulo I - Objecto e definições, capítulo II - Licença de empresa de administração de condomínios e licença de director técnico, capítulo III - Seguro de responsabilidade civil e caução para o exercício da actividade comercial de administração de condomínios, capítulo IV - Exercício da actividade comercial de administração de condomínios, capítulo V - Fiscalização e regime sancionatório, capítulo VI Regime transitório, capítulo VII – Conclusão.

O IH convida os residentes e as diferentes organizações sociais e profissionais de Macau a apresentarem as suas opiniões sobre o conteúdo do presente documento de consulta, assim como sobre as demais normas previstas na “Lei da actividade comercial de administração de condomínios”, dia 11 de Setembro a 9 de Novembro de 2014, através de um dos seguintes meios:

Correio electrónico: info@ihm.gov.mo

Endereço postal: Travessa Norte do Patane, n.º 102, Ilha Verde, Macau

Fax: 2830 5909

Website: www.ihm.gov.mo

No futuro, quando o IH proceder à discussão sobre a elaboração da proposta de “Lei da actividade comercial de administração de condomínios” ou no momento em que forem apresentados os relatórios, as opiniões manifestadas pelos diversos sectores poderão vir a ser mencionadas ou citadas. Caso pretenda manter a confidencialidade das suas sugestões ou opiniões, no todo ou em parte, indique-o, claramente, no momento da apresentação das suas sugestões ou opiniões escritas.

Capítulo I Objecto e Definições

1. Objecto

No projecto do diploma em concepção, propõe-se 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, adiante designada por RAEM.

Actualmente no documento de consulta propõe-se que o âmbito de regulação seja respeitante apenas à actividade comercial de “administração de condomínios” e à profissão de director técnico. Relativamente à administração de edifícios e ao exercício da profissão de director técnico nos outros tipos de edificação (por exemplo: edifícios em regime de propriedade única ou instalações do Governo, etc.) e à administração dos edifícios efectuada pela própria comissão administrativa de condomínios, visto que não pertence aos condomínios ou não é considerada uma actividade comercial, pelo que não se enquadram no âmbito da regulação da lei.

2. Definições

Para efeitos do disposto na lei e no diploma complementar, entende-se por:

- 1) Actividade comercial de administração de condomínios: a actividade em que, por contrato de prestação de serviços, 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;
- 2) Empresa de administração de condomínios: o empresário comercial pessoa singular ou sociedade comercial, possuidor de licença válida para o efeito, que exerça a actividade definida na alínea anterior;
- 3) 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.

Capítulo II Licença de empresa de administração de condomínios e licença de director técnico

1. Licença de empresa de administração de condomínios

No projecto de diploma em concepção, propõe-se a concessão das licenças à empresa que exerça actividade comercial de administração de condomínios, e ao director técnico contratado por empresas de administração de condomínios. Isto significa que qualquer indivíduo, que pretenda exercer a actividade comercial de administração de condomínios ou exercer a profissão de director técnico, deve ser titular das respectivas licenças, senão passa a estar numa situação ilegal.

Durante a elaboração, foram consultados e estudados os respectivos regimes do Interior da China, Hong Kong, Taiwan e Portugal. A “Legislação Administrativa de Qualificação e Qualidade das Empresas de Administração de Propriedade”, do Interior da China, regula a emissão do certificado de qualificação e qualidade, pelo departamento de examinação da qualificação e qualidade para as empresas administradoras de propriedades, que reúnam os requisitos. A “Legislação de Administração dos Edifícios e do Pessoal Administrativo” de Taiwan destina-se à emissão do certificado do registo da empresa administradora de protecção e cartão de reconhecimento do pessoal administrativo, o pessoal administrativo inclui pessoal dos assuntos administrativos e pessoal técnico. A “Legislação do Registo dos Administradores de Habitação” de Hong Kong, destina-se à emissão do certificado do registo para os administradores de habitação, registados. O texto do projecto de Portugal, que estava em consulta naquela altura, destina-se à emissão da licença para a empresa de administração de condomínios.

Por outro lado, além das experiências legislativas respeitantes a esta matéria das regiões e países acima referidos, teve-se em consideração a realidade de Macau. Em Macau, as empresas de administração de condomínios exercem as respectivas actividades pela forma de sociedade comercial ou empresário comercial, pessoa singular, e recrutam um determinado número de pessoal, para apoiar no exercício da actividade de administração de condomínios. Pelo que se propõe que a licença de empresa de administração de condomínios seja concedida conforme a natureza do requerente: empresário comercial, pessoa singular, ou sociedade. A licença de empresa de administração de condomínios é válida pelo prazo de três anos, renovável por iguais períodos.

A licença de empresa de administração de condomínios é intransmissível.

Requisitos para a concessão e renovação da licença

• Requisitos de licença

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) Possuir idoneidade;
- 3) Ter contratado o seguro de responsabilidade civil e 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) Possuírem a empresa e os seus administradores, directores ou gerentes idoneidade;
- 6) Ter contratado o seguro de responsabilidade civil e 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;

• **Classificação das empresas e capital social**

Em primeiro lugar, vamos conhecer os requisitos exigidos pelas regiões vizinhas nesta matéria.

No Interior da China, a “Legislação Administrativa de Qualificação e Qualidade das Empresas de Administração de Propriedades”, de acordo com o diferente valor de capital social registado da empresa administradora de propriedades, emite os certificados de qualificação e qualidade correspondentes de diferentes níveis. Por exemplo: o capital social registado pela empresa de nível I, deve ser superior a cinco milhões de renminbis, de nível II, deve ser superior a três milhões de renminbis e de nível III, deve ser superior a quinhentos mil renminbis. Em Taiwan, a “Legislação de Administração dos Edifícios e do Pessoal Administrativo”, regula que o capital social da empresa administradora de protecção, deve ser superior a dez milhões da moeda de Taiwan.

Segundo, em Macau, algumas actividades apenas podem ser exercidas após a obtenção de licença, a respectiva legislação também exige que o valor do capital social registado das respectivas empresas atinja um determinado valor, por exemplo: agências de viagens, operadores de telecomunicações móveis terrestres e prestação de serviços de telecomunicações de uso público móveis terrestres, serviços de transportes rodoviários interurbanos de passageiros. Assim pode-se verificar que a exigência do capital social mínimo às empresas é uma garantia para assegurar algumas condições básicas do exercício da actividade dessas empresas.

Pelo exposto, a fim de garantir o funcionamento normal das empresas de administração de condomínios (sociedades comerciais), após a análise dos respectivos regimes das regiões vizinhas e Macau, propõe-se que seja fixado um determinado valor 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 5 000 (cinco mil), não podendo o valor do capital social ser inferior a 3 000 000 de patacas;

- 2) Grupo B: quando o número de fracções a administrar for superior a 1 200 (mil e duzentas) fracções e inferior a 5 000 (cinco mil) fracções, não podendo o valor do capital social ser inferior a 1 000 000 de patacas;
- 3) Grupo C: quando o número de fracções a administrar for igual ou inferior a 1 200 (mil e duzentas), não podendo o valor do capital social ser inferior a 300 000 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, mas não lhes aplica o disposto relativo ao valor do capital social.

As empresas de administração de condomínios devem contratar os respectivos seguros de responsabilidade civil cujo valor mínimo não pode ser inferior a um milhão de patacas e prestar as cauções de acordo com a classificação acima referida.

• **Idoneidade**

A idoneidade do requerente é considerada como um dos requisitos para a concessão da licença para o exercício da actividade, tanto nos regimes jurídicos sobre a actividade de administração de propriedades das regiões vizinhas, como na legislação de Macau relativa às actividades cujo exercício depende da concessão de licença. Após consultadas as diferentes experiências, considera-se que o melhor critério para julgar a idoneidade do requerente deverá residir sobretudo no facto de o mesmo ter ou não reputação.

Pelo exposto, considera-se verificada a idoneidade, quando relativamente ao interessado não ocorra qualquer uma das seguintes situações:

- 1) Proibição legal do exercício de actividade comercial;
- 2) Inibição do exercício de actividade comercial, declarada em processo de falência ou insolvência, enquanto não for levantada a inibição e decretada a reabilitação;
- 3) Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, em pena de prisão superior a três anos, excepto nos casos de reabilitação nos termos da lei;
- 4) Ter sido sancionado ou ser administrador, director ou gerente da empresa de administração de condomínios sancionada com a sanção acessória

de interdição do exercício da actividade, nos termos da lei, encontrando-se no período de interdição;

- 5) Ter sido sancionado ou ter sido administrador, director ou gerente da empresa de administração de condomínios sancionada com multa pela violação das obrigações previstas na lei (Em caso de cessação da actividade de empresa de administração de condomínios retirar-se do condomínio e entregar à empresa de administração de condomínios que for contratada em sua substituição ou à administração que for eleita a administração e a documentação relativa ao condomínio que esteja confiada à sua guarda, designadamente a declaração das dívidas de condóminos ou de terceiros ao condomínio reportada à data da cessação, no prazo de trinta dias, a contar do conhecimento da contratação ou eleição).

Para efeitos da alínea 5) acima referida, caso sejam integralmente cumpridas as obrigações decorrentes da aplicação da última sanção e o período de tempo que medeia entre o cumprimento das obrigações e a apresentação do pedido seja superior a dois anos, a infracção administrativa não é tida em consideração.

Suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento da licença

• Suspensão da licença

Tratando-se de empresário comercial, pessoa singular, a licença de empresa de administração de condomínios é suspensa nas seguintes situações:

- 1) A empresa titular da licença o requeira;
- 2) A empresa titular da licença deixe de preencher qualquer dos seguintes requisitos, cuja falta seja sanável, para a concessão e renovação da licença:
 - a) Ter pelo menos um director técnico;
 - b) Ter contratado o seguro de responsabilidade civil e prestado a caução exigidos na lei;
 - c) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos;
- 3) Tenha sido aplicada à empresa titular da licença a sanção acessória de interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, pelo período de um a nove meses;

- 4) Tenha sido aplicada à empresa titular da licença a medida de suspensão preventiva da actividade, nos termos da lei.

Tratando-se de sociedade comercial, a licença de empresa de administração de condomínios é suspensa nas seguintes situações:

- 1) A empresa titular da licença o requeira;
- 2) A empresa titular da licença deixe de preencher qualquer dos seguintes requisitos, cuja falta seja sanável, para a concessão e renovação da licença:
 - a) 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;
 - b) O objecto social abranger o exercício da actividade de administração de condomínios;
 - c) Possuir capital social não inferior ao montante fixado na lei;
 - d) Ter pelo menos um director técnico;
 - e) Ter contratado o seguro de responsabilidade civil e prestado a caução exigidos na lei;
 - f) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos;
- 3) Tenha sido aplicada à empresa titular da licença a sanção acessória de interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, pelo período de um a nove meses;
- 4) Tenha sido aplicada à empresa titular da licença a medida de suspensão preventiva da actividade, nos termos da lei.

O prazo de suspensão da licença a pedido do seu titular não pode ser superior do prazo de validade da licença.

Nos casos em que a licença é suspensa por causa de a empresa titular da licença deixar de preencher os requisitos, cujas faltas sejam sanáveis, para exercício da actividade, o titular da licença é notificado dos motivos da suspensão e da forma e prazo, não superior a um mês, para a respectiva sanção. Mas, caso a licença seja suspensa por causa de não reunir o requisito de ter pelo menos um director técnico, o respectivo prazo para a sanção não pode ser superior a dois meses.

• **Levantamento da suspensão**

A suspensão da licença de empresa de administração de condomínios é levantada a pedido da empresa titular:

- 1) No caso em que a empresa titular da licença o requeira, quando esta pretenda retomar o exercício da actividade, decorrido o prazo da suspensão;
- 2) Nos casos em que a empresa titular da licença deixe de preencher os requisitos, cujas faltas sejam sanáveis, para o exercício da actividade, quando tenham sido sanadas as irregularidades que originaram a suspensão;
- 3) Nos casos em que tenha sido aplicada à empresa titular da licença a sanção acessória de interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, pelo período de um a nove meses ou tenha sido aplicada à empresa titular da licença a medida de suspensão preventiva da actividade, decorrido o período da suspensão.

• **Cancelamento da licença**

Tratando-se de empresário comercial, pessoa singular, a licença de empresa de administração de condomínios é cancelada nas seguintes situações:

- 1) A empresa titular da licença o requeira;
- 2) A empresa titular da licença deixe de preencher os seguintes requisitos, cujas faltas sejam insanáveis, para a concessão e renovação da licença:
 - a) Possuir idoneidade;
 - b) Não ter sido declarado falido.
- 3) Termo do período de suspensão da licença, sem que tenha sido levantada a suspensão;
- 4) Ocorra a extinção da empresa titular da licença ou a cessação da sua actividade comercial de administração de condomínios;
- 5) Obtenção da licença através da prestação de falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos;
- 6) A empresa titular da licença não proceda à reposição da caução no prazo (dez dias) estabelecido no diploma;
- 7) Aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade

comercial de administração de condomínios, pelo período de nove meses a um ano;

- 8) A empresa titular da licença não proceda ao pagamento voluntário da multa aplicada ao abrigo da lei, por decisão sancionatória que se tenha tornado inimpugnável.

Tratando-se de sociedade comercial, a licença de empresa de administração de condomínios é cancelada nas seguintes situações:

- 1) A empresa titular da licença o requeira;
- 2) A empresa titular da licença deixe de preencher os seguintes requisitos, cujas faltas sejam insanáveis, para a concessão e renovação da licença:
 - a) Possuírem a empresa e os seus administradores, directores ou gerentes idoneidade;
 - b) Não ter sido declarada falida;
 - c) 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;
- 3) Termo do período de suspensão da licença, sem que tenha sido levantada a suspensão;
- 4) Ocorra a extinção da empresa titular da licença;
- 5) Obtenção da licença através da prestação de falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos;
- 6) A empresa titular da licença não proceda à reposição da caução no prazo (dez dias) estabelecido no diploma;
- 7) Aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, pelo período de nove meses a um ano;
- 8) A empresa titular da licença não proceda ao pagamento voluntário da multa aplicada ao abrigo da lei, por decisão sancionatória que se tenha tornado inimpugnável.

• Efeitos da suspensão e do cancelamento da licença

Caso seja suspensa a licença de empresa de administração de condomínios,

a empresa titular da licença não pode exercer a actividade comercial de administração de condomínios, durante o período de suspensão.

Caso seja cancelada a licença de empresa de administração de condomínios, a empresa titular da licença é obrigada a cessar imediatamente o exercício da actividade comercial de administração de condomínios, sem prejuízo de poder requerer a concessão de uma nova licença, desde que preencha os requisitos previstos na lei.

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 pode permitir a suspensão da execução das decisões da suspensão e do cancelamento da licença referidas, por um período máximo de três meses, a fim de assegurar a transição dos serviços da administração de edifícios.

A empresa de administração de condomínios deve entregar ao IH, a lista detalhada de informações sobre a sua actividade comercial de administração de condomínios, no prazo de quinze dias, a contar da data da notificação da suspensão ou do cancelamento.

2. Licença de director técnico

O exercício da actividade de administração de condomínios, sendo uma actividade complexa, exige um conhecimento em diferentes áreas. Para assegurar a qualidade e o profissionalismo na administração de condomínios, propõe-se que a empresa de administração de condomínios tenha ao seu serviço um técnico especializado, titular de um determinado nível de habilitação académica e capaz de dominar as técnicas básicas no âmbito da administração de propriedades. Deve conhecer os conteúdos necessários sobre a reparação e manutenção das instalações dos edifícios, a legislação vigente relativa à administração de propriedades e possuir ainda conhecimentos em diferentes áreas como gestão de pessoal, financeira, risco, etc.. O director técnico, com estas capacidades, no exercício da sua actividade, pode orientar o trabalho ordinário da empresa de administração de condomínios.

Após consultar as experiências do Interior da China, Portugal, Taiwan e Hong Kong, verificou-se que as regiões e os países referidos, nesta matéria, também têm exigências semelhantes. Por exemplo, no Interior da China, a "Legislação Administrativa de Qualificação e Qualidade das Empresas de Administração de Propriedades", menciona que a empresa de administração de propriedades deve

possuir um determinado número de pessoal profissional de administração de propriedades, e este deve obter, obrigatoriamente, o certificado de qualificação e qualidade profissional do País. Em Taiwan, a “Legislação de Administração dos Edifícios e do Pessoal Administrativo”, regula as condições para o exercício da actividade das empresas de administração, incluindo a existência de, pelo menos, um determinado número de pessoal para os assuntos administrativos e pessoal técnico. Em Hong Kong, a “Legislação do Registo dos Administradores de Habitação” assegura a qualidade profissional do serviço dos administradores de habitação, através do registo dos administradores de habitação profissional. Em Portugal, também exige que a empresa de administração deve possuir um técnico especializado.

Assim, à semelhança dos países e territórios referidos, propõe-se que a empresa de administração de condomínios tenha ao seu serviço, pelo menos, um director técnico, possuidor de licença válida para o efeito.

A licença de director técnico é concedida e renovada às pessoas singulares que preenchem os requisitos previstos na lei.

A licença é válida pelo prazo de três anos, renovável por iguais períodos.

A licença de director técnico é intransmissível.

Requisitos para a concessão e renovação de licença

• Requisitos de licença

A concessão e a renovação da licença de director técnico dependem do preenchimento cumulativo, pelo requerente, dos seguintes requisitos:

- 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 (adiante designada por DSAL);
- 4) Possuir idoneidade;
- 5) Não ter sido declarado insolvente.

Aquele que tenha obtido outros diplomas de ensino superior na área de gestão e administração de condomínios, pode substituir o curso técnico-profissional previsto na alínea 3) do número anterior, pela aprovação no exame de habilitação técnico-profissional.

A conclusão do curso técnico-profissional na área de gestão e administração de condomínios é comprovada através da fotocópia do documento comprovativo de que teve aproveitamento no exame do curso de formação (com a designação: Curso de formação dos técnicos profissionais da administração de propriedades), realizado pela DSAL, com a duração mínima de trezentas horas. Esta exigência tem como objectivo garantir que o director técnico possui conhecimento profissional na área de administração de propriedades. Nas regiões e países vizinhos, também se exige que o director técnico participe nos cursos ou exames organizados pelos serviços oficiais competentes. Em Macau existem regimes semelhantes, por exemplo: director técnico de agência de viagens, etc. Pelos motivos expostos, considera-se que o director técnico deve concluir o curso técnico-profissional na área de gestão e administração de condomínios. Entretanto, considerando-se que alguns profissionais já possuem outros diplomas de ensino superior na área de gestão e administração de condomínios similares, por exemplo: curso para atribuição do diploma profissional na área de gestão de instalações e propriedades de Hong Kong, pelo que, não necessitam de obter aproveitamento no exame do curso de formação, realizado pela DSAL, com a duração mínima de trezentas horas, mas necessitam de submeter ao exame de habilitação técnico-profissional a realizar pela DSAL.

Relativamente ao requisito de não ter sido declarado insolvente, a declaração de insolvência não é tida em consideração, desde que o interessado tenha sido reabilitado nos termos da lei.

A empresa de administração de condomínios pode nomear os seus administradores, directores ou gerentes para o desempenho das funções de director técnico, desde que estes preencham os requisitos previstos na lei acima referidos.

Com excepção da situação prevista no número anterior, em que a empresa nomeia os seus administradores, directores ou gerentes para o desempenho das funções de director técnico, o contrato de trabalho a celebrar entre a empresa de administração de condomínios e o director técnico é reduzido a escrito, devendo a empresa apresentar ao IH, os dados sobre a contratação de director técnico e a cessação do seu vínculo laboral.

A mesma pessoa não pode desempenhar simultaneamente o cargo de director técnico em mais do que uma empresa de administração de condomínios, salvo autorização expressa da empresa.

Suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento da licença

• Suspensão da licença

A licença de director técnico é suspensa nas seguintes situações:

- 1) O titular da licença o requeira;
- 2) Tenha sido aplicada ao titular da licença a sanção acessória de interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, pelo período de um a nove meses;
- 3) Tenha sido aplicada ao titular da licença a medida de suspensão preventiva da actividade, nos termos da lei.

O prazo de suspensão da licença a pedido do seu titular não pode ser superior ao prazo de validade da licença.

• Levantamento da suspensão

A suspensão da licença de director técnico é levantada a pedido do seu titular:

- 1) No caso em que o titular da licença tenha requerido a suspensão, quando este pretenda retomar o exercício da profissão de director técnico, decorrido o prazo da suspensão;
- 2) Nos casos em que tenha sido aplicada ao titular da licença a sanção acessória de interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, pelo período de um a nove meses, decorrido o prazo da suspensão.

• Cancelamento da licença

A licença de director técnico é cancelada nas seguintes situações:

- 1) O titular da licença o requeira;
- 2) O titular da licença deixe de preencher os requisitos, cujas faltas sejam insanáveis, para a concessão e renovação do da licença:
 - a) Possuir capacidade de exercício de direitos;
 - b) Possuir idoneidade;
 - c) Não ter sido declarado insolvente.

- 3) Termo do período de suspensão da licença, sem que tenha sido levantada a suspensão;
- 4) Morte do titular da licença;
- 5) Obtenção da licença através da prestação de falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos;
- 6) Aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, pelo período de nove meses a um ano;
- 7) O titular da licença não proceda ao pagamento voluntário da multa aplicada ao abrigo da lei, por decisão sancionatória que se tenha tornado inimpugnável.

• Efeitos da suspensão e cancelamento da licença

Caso seja suspensa a licença de director técnico, o titular da licença não pode exercer a actividade comercial de administração de condomínios, durante o período de suspensão.

Caso seja cancelada a licença de director técnico, o titular da licença é obrigado a cessar imediatamente o exercício da actividade comercial de administração de condomínios, sem prejuízo de poder requerer a concessão de uma nova licença, desde que preencha os requisitos previstos na lei.

O cancelamento da licença de director técnico, que resulte das situações previstas nas alíneas 5) a 7), dependendo à gravidade das respectivas situações, propõe-se que o certificado obtido do curso técnico-profissional na área de gestão e administração de condomínios e do documento comprovativo referente à aprovação no exame de habilitação do técnico-profissional, emitidos pela DSAL, não sejam considerados para efeitos de concessão da licença, a fim de servir como alerta a aplicação da sanção.

Capítulo III Seguro de responsabilidade civil e caução para o exercício da actividade comercial de administração de condomínios

1. Seguro de responsabilidade civil

Para garantir a responsabilidade emergente do exercício da sua actividade, as empresas de administração de condomínios devem contratar e manter actualizado um seguro de responsabilidade civil para cobrirem os danos materiais e corporais causados a terceiros por acções ou omissões da empresa, dos seus representantes ou do pessoal aos seus serviços.

O valor mínimo da garantia do seguro de responsabilidade civil é fixado em um milhão de patacas, podendo ser alterado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau.

A empresa de administração de condomínios deve apresentar anualmente, ao IH, o documento comprovativo da renovação do seguro de responsabilidade civil.

2. Caução

• Caução

Em Macau, a caução é uma garantia de responsabilidade emergente do exercício de uma actividade, existindo legislação no âmbito do licenciamento para o exercício de actividades diversas, nomeadamente: agências de viagens, agências de emprego, operadores de telecomunicações móveis terrestres e prestação de serviços de telecomunicações, de uso público, móveis terrestres. Pelo que, se propõe que a empresa de administração de condomínios também deve prestar uma caução, para garantir o cumprimento das obrigações emergentes do exercício da actividade comercial de administração de condomínios. O cancelamento da licença da empresa de administração de condomínios por incumprimento das obrigações durante o exercício da actividade comercial de administração de condomínios, determina a perda integral da caução prestada.

• Valor da caução

O valor da caução a prestar pelas empresas do Grupo A é de um milhão de patacas.

O valor da caução a prestar pelas empresas do Grupo B é de quinhentas mil patacas.

O valor da caução a prestar pelas empresas do Grupo C é de cento e cinquenta mil patacas.

O valor da caução pode ser alterado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau.

• **Formalidades**

A empresa de administração de condomínios deve apresentar anualmente, ao IH, o documento comprovativo da validade da caução.

A caução é válida até três meses após a suspensão ou a cessação da actividade comercial de administração de condomínios.

Quando não tenham sido detectadas, no prazo acima referido, situações de cancelamento de licença por incumprimento de obrigações, o IH deve proceder oficiosamente à libertação da caução.

• **Modo de prestação da caução**

A caução é prestada à ordem do IH, por depósito em dinheiro, por garantia bancária ou por seguro-caução.

O depósito em dinheiro é efectuado num dos bancos agentes do Tesouro da RAEM, devendo ser especificado o fim a que se destina.

A empresa, que preste caução por garantia bancária, apresenta o documento emitido por uma instituição de crédito legalmente autorizada a exercer actividade na RAEM, assegurando, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de importâncias exigidas pelo IH em virtude do cancelamento da licença por incumprimento das obrigações.

A empresa, que preste caução por seguro-caução, apresenta a apólice emitida por uma entidade legalmente autorizada a realizar esse seguro na RAEM, assegurando, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de quaisquer importâncias exigidas pelo IH em virtude do cancelamento da licença por incumprimento das obrigações.

As garantias bancárias e os seguros-caução prestados não podem ser sujeitos a condição ou termo resolutivo.

Todas as despesas que resultem da prestação da caução ou do seu levantamento são por conta da empresa.

Capítulo IV Exercício da actividade comercial de administração de condomínios

1. Princípio geral

As empresas de administração de condomínios são obrigadas a cumprir todas as normas legais e regulamentares aplicáveis à actividade comercial de administração de condomínios.

2. Contrato de administração de condomínio

Actualmente, em Macau, o exercício da actividade de administração de condomínios das empresas, geralmente, é feito através da celebração de um contrato de prestação de serviços de administração de condomínios, mas existem casos em que não celebram os respectivos contratos. Simultaneamente, o conteúdo do contrato não está tipificado, nem existe uma forma fixa e geral dos direitos e deveres das duas partes. Pelo que, quando surgem litígios, não se conseguem resolver os conflitos de forma imediata e eficaz. Por esta razão, outros países ou regiões exigem que a empresa de administração de condomínios deve celebrar contrato escrito para exercício da actividade de administração de condomínios, com os clientes, e determinar expressamente os direitos e deveres das duas partes, no contrato.

No Interior da China, a “Legislação da Administração de Propriedades” regula que a comissão dos proprietários deve celebrar contrato de prestação de serviços de administração, por escrito, com a empresa de prestação de serviços de administração de propriedades, eleita e recrutada na assembleia de proprietários. No respectivo contrato deve constar os elementos da administração de propriedades, a qualidade dos serviços, a despesa dos serviços, os direitos e deveres das duas partes, o controlo e a utilização do fundo especial de reparação, o prazo do contrato, deveres do inadimplemento, etc. A empresa de prestação de serviços de administração de propriedades deve, de acordo com as obrigações assumidas no contrato, prestar os serviços correspondentes.

Em Taiwan, a “Legislação de Administração dos Edifícios e do Pessoal Administrativo”, regula o contrato-tipo do pessoal administrativo dos edifícios, recrutado ou encarregado para o exercício da actividade de administração e protecção, sendo fixado pela Direcção Central dos Serviços.

Em Portugal exige-se sempre que a empresa de administração exerça a actividade tem que celebrar um contrato de prestação de serviços de administração, por escrito.

As regiões vizinhas e Portugal também exigem que quando as empresas de administração de propriedades exercem a actividade, devem celebrar um contrato de prestação de serviços, por escrito, e o contrato deve determinar expressamente os deveres e direitos das duas partes.

Pelo que, propõe-se que o contrato de administração de condomínio seja feito por escrito.

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.

Quando o contrato é omissivo relativamente ao respectivo prazo de validade, considera-se o mesmo celebrado por um período de um ano.

3. Direitos da empresa de administração de condomínios

São direitos da empresa de administração de condomínios:

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

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

• Obrigações no exercício da actividade

Para além das obrigações previstas na lei, no diploma complementar e no despacho do Chefe do Executivo, a publicar em Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, que estabelece instruções de carácter vinculativo e obrigatório relacionadas com o cumprimento das obrigações, previstas na lei, no exercício da sua actividade, a empresa de administração de condomínios é ainda obrigada a:

- 1) Convocar a primeira reunião da assembleia geral do condomínio, nos termos da lei;
- 2) Disponibilizar para consulta, sempre que solicitado por qualquer dos condóminos, a documentação relativa ao condomínio, no prazo de dez dias, a contar da data da respectiva solicitação;
- 3) Facultar ou permitir a extracção de cópia de documentação relativa ao condomínio, a expensas do condómino, no prazo de dez dias, a contar da data da respectiva solicitação;
- 4) Interpelar qualquer entidade pública ou privada sobre o cumprimento de deveres relacionados com o condomínio, com a respectiva via pública circundante, bem como com as instalações ou equipamentos de interesse ou aproveitamento para o condomínio;
- 5) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de administração de condomínios, por si celebrados;

- 6) 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;
- 7) Comunicar a cessação do contrato de administração de condomínio com a antecedência de três meses;
- 8) Em caso de cessação da actividade de empresa de administração de condomínios retirar-se do condomínio e entregar à empresa de administração de condomínios que for contratada em sua substituição ou à administração que for eleita a administração e a documentação relativa ao condomínio que esteja confiada à sua guarda, designadamente a declaração das dívidas de condóminos ou de terceiros ao condomínio reportada à data da cessação, no prazo de trinta dias, a contar do conhecimento da contratação ou eleição. A documentação relativa ao condomínio que esteja confiada à sua guarda incluindo: 1) livro de presenças da assembleia geral do condomínio; 2) livro de actas; 3) livro de registo de recepção de correspondência; 4) livro de registo de envio de correspondência; 5) livro de registo de documentos avulsos; 6) livro de registo de receitas e despesas; 7) livro de registo dos bens móveis comuns;
- 9) Zelar pelo bom cumprimento de todos os contratos celebrados em execução de deliberação da assembleia geral de condóminos;
- 10) Receber as notificações relativas a obras ilegais efectuadas nas partes comuns dos condomínios que administra e diligenciar no sentido de serem entregues aos notificandos;
- 11) Obrigação de prestação de contas e orçamento de receitas e despesas:
 - (1) A empresa de administração de condomínios é obrigada à prestação de contas e à apresentação do orçamento anual das receitas e despesas, nos termos previstos no artigo 1357.º 1 do Código Civil, para a administração do condomínio.

¹ O artigo 1357.º do Código Civil prevê que: 1. São funções da administração, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia, pelo regulamento do condomínio ou pela lei: a) Convocar a assembleia geral do condomínio; b) Preparar as contas e apresentá-las e elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano; c) Efectuar e manter o seguro do prédio contra o risco de incêndio ou outros riscos, de harmonia com o estabelecido no artigo 1338.º; d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas de condomínio; e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas; f) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns; g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum, sem prejuízo do disposto no regulamento do condomínio; h) Executar as deliberações da assembleia; i) Instaurar a acção judicial destinada a cobrar as quantias referidas no artigo 1339.º; j) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas; l) Assegurar a publicação das regras respeitantes à segurança do condomínio; m) Assegurar a manutenção da demarcação dos lugares de estacionamento e a sua designação própria; n) Facultar aos interessados os dados de que disponha relativos aos endereços para onde devem ser enviadas as convocatórias das reuniões da assembleia; o) Facultar cópia do regulamento do condomínio aos condóminos e aos terceiros vinculados pelo mesmo; p) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais relativas ao condomínio. 2. A administração, no mês que precede o termo do exercício do seu mandato, deve prestar contas e fazer entrega de todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda.

- (2) Para efeitos de discussão e aprovação anual das contas, a empresa de administração de condomínios deve apresentar à assembleia geral do condomínio o relatório descritivo das actividades realizadas durante o período em causa, constando obrigatoriamente as receitas cobradas e as despesas efectuadas e a justificação de desvios ao respectivo orçamento, quando verificados.
 - (3) Para efeitos de discussão e aprovação do orçamento anual de receitas e despesas, a empresa de administração de condomínios deve apresentar à assembleia geral do condomínio o relatório descritivo das actividades que a mesma se propõe realizar, fundamentando a necessidade de realização das despesas e a cobrança de receitas orçamentadas, bem como o plano de execução do orçamento.
- 12) Obrigações de conservação de condomínios:
- (1) A empresa de administração de condomínios deve, nos condomínios em que exerça funções de administração, praticar os actos necessários à sua conservação.
 - (2) Quando exista plano de manutenção e inspecções de condomínios ou documento legalmente previsto, com idêntica finalidade, que estabeleça regras relativas à realização de actividades com vista à conservação do edifício, deve a empresa de administração de condomínios praticar todos os actos necessários ao seu cumprimento.
 - (3) No caso de não existir o plano ou documento previstos no número anterior, a empresa de administração de condomínios deve promover a sua elaboração por técnico habilitado para o efeito.
- 13) Efectuar e manter os seguros contra o risco de incêndio dos equipamentos colectivos dos edifícios;
- 14) Manter em bom estado de funcionamento o equipamento de prevenção contra incêndio, os elevadores, bombas de água e demais equipamentos colectivos, celebrando com empresas da especialidade contratos de assistência técnica e de manutenção;
- 15) Assegurar, no cumprimento das obrigações previstas nas alíneas 1), 8), 11) a 14) acima referidas, a participação do director técnico.

A empresa de administração de condomínios é obrigada a cumprir as obrigações acima referidas, a não ser que seja excluída expressamente a responsabilidade da empresa, no contrato de administração de condomínio, pelas obrigações referidas nas alíneas 4), 10) e 14).

• Obrigações para com o IH

A empresa de administração de condomínios é obrigada a comunicar ao IH, no prazo de 30 dias:

- 1) As alterações à firma e sede, assim como a nomeação ou cessação de funções de qualquer dos seus administradores, directores ou gerentes, a contar da data da ocorrência do facto;
- 2) Os processos de falência de que sejam objecto, a contar da data do conhecimento;
- 3) A cessação da respectiva actividade, a contar da data da cessação;
- 4) As alterações verificadas quanto aos requisitos do director técnico, a contar da data do conhecimento;
- 5) Os factos de contratação do director técnico e de cessação do seu vínculo laboral.

A empresa de administração de condomínios é também obrigada, perante o IH, a:

- 1) Enviar cópias das sentenças ou das decisões que ponham termo a processos em que tenha sido parte, relacionados com o exercício da sua actividade nos condomínios em que exerça funções de administração, no prazo de 30 dias, a contar da data do respectivo trânsito em julgado;
- 2) Prestar, quando solicitado e no prazo que for fixado, toda a informação relacionada com a sua actividade.

A empresa de administração de condomínios é ainda obrigada a facultar e a prestar a colaboração necessária ao IH, 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 como a toda a informação e documentação relacionada com a sua actividade e o condomínio.

• Instruções

Por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, podem ser estabelecidas instruções de carácter vinculativo e obrigatório relacionadas com o cumprimento das obrigações, das empresas de administração de condomínios, previstas na lei.

5. Obrigações do director técnico

Para além das obrigações previstas na lei, no diploma complementar e no despacho do Chefe do Executivo, a publicar em Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, que estabelece instruções de carácter vinculativo e obrigatório relacionadas com o cumprimento das obrigações, previstas na lei, no exercício da sua actividade, o director técnico é 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 actividade, no prazo de dez dias a contar da data da alteração.

Capítulo V Fiscalização e regime sancionatório

1. Mecanismo para a investigação e sanção

Neste capítulo foca-se o regime da fiscalização e da gestão da empresa de administração de condomínios. Conforme o texto acima salienta, depois da entrada em vigor do presente projecto de diploma, as empresas de administração de condomínios e o director técnico, no exercício da sua actividade, têm de cumprir uma série de deveres legalmente previstos. Para que as normas jurídicas não se tornem meras estatuições e percam a sua razão de ser, propõe-se no projecto de diploma, a previsão de 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 pessoal do IH, no exercício de funções de fiscalização, goza de poderes de autoridade pública, podendo solicitar, nos termos da lei, às autoridades policiais e administrativas a colaboração que se mostre necessária, designadamente nos casos de oposição ou resistência ao exercício das suas funções.

A violação das disposições da lei, do diploma complementar e das instruções de carácter vinculativo e obrigatório, estabelecidas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, constitui infracção administrativa.

Compete ao presidente do IH a aplicação das sanções pelas infracções administrativas. O procedimento para aplicação das sanções às infracções administrativas é o previsto, nas alíneas a seguir referidas, sendo ainda, aplicado, subsidiariamente, o Decreto-Lei n.º 52/99/M, (Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento), de 4 de Outubro:

- 1) Verificada a prática de uma infracção administrativa, o IH procede à instrução do processo e deduz acusação, a qual é notificada ao infractor, para apresentar a sua defesa por escrito no prazo de quinze dias.
- 2) Depois de apresentada a defesa por escrito, o IH pode aplicar as medidas necessárias para averiguar a existência de infracções administrativas, submetendo o processo e a proposta ao presidente do IH, para efeitos de apreciação.
- 3) Apreciados o processo e a proposta acima mencionados, o presidente do IH

pode decidir o arquivamento do processo ou a aplicação de sanção.

- 4) A decisão é notificada ao infractor.
- 5) As multas são pagas no prazo de quinze dias, contados a partir da data de notificação da decisão sancionatória.
- 6) O produto das multas constitui receita do IH.

• **Medidas cautelares**

Havendo indícios de risco de destruição ou perda de prova ou de prática continuada da infracção, depois de ponderados a gravidade da infracção e o grau de culpa do seu autor, podem ser aplicadas a este as seguintes medidas cautelares:

- 1) Suspensão preventiva do exercício da actividade comercial de administração de condomínios;
- 2) Suspensão da apreciação do pedido de concessão de licença formulado junto do IH.

As medidas cautelares vigoram, consoante os casos:

- 1) Até ao seu levantamento por decisão do IH ou por decisão judicial;
- 2) Até ao início da aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade.

Sem prejuízo do disposto acima referido, as medidas cautelares têm a duração máxima de um ano, a contar da data da decisão que as imponha.

O “autor” sujeito à aplicação das medidas cautelares, pode ser o titular de licença ou o indivíduo que exerce a actividade sem licença.

Dispensa de sanção (emissão de advertência escrita): caso a infracção administrativa não tenha causado prejuízos graves à RAEM ou a terceiros, não integrando situação de reincidência e o acto seja sanável, o IH pode dispensar ao infractor a aplicação de sanção, emitindo uma advertência escrita.

2. Tipos de sanção

- **Multa:** o montante da multa entre um mínimo de mil patacas e um máximo de quinhentas mil patacas.

• **Sanções acessórias:**

Para além da aplicação de multas, atendendo à gravidade da infracção administrativa e ao grau de culpa do seu autor, podem ser aplicadas a sanção acessória de interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, pelo período de um mês a um ano:

A aplicação das sanções acessórias obriga as empresas de administração de condomínios e os directores técnicos a remeterem ao IH, no prazo de quinze dias, a contar da data da notificação sobre a decisão sancionatória, a licença, sob pena da sua apreensão imediata pelo IH.

A aplicação da sanção de interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios obriga a empresa a remeter ao IH, cópia da declaração de alteração ou de cessação da actividade, no prazo de quinze dias, a contar da data da sua entrega junto da Direcção dos Serviços de Finanças.

• **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 como a toda a informação e documentação relacionada com a sua actividade e o condomínio.

Causas concretas de punibilidade e penalidades:

Causas	Penalidades
Quem exercer a actividade comercial de administração de condomínios na qualidade de empresa de administração de condomínios sem ser titular de licença válida.	<ol style="list-style-type: none">1. Multa: 50 000 a 500 000 patacas2. Sanção acessória: interdição do exercício da actividade, pelo período de um mês a um ano
Quem exercer a actividade de administração de condomínios na qualidade de director técnico sem ser titular de licença de director técnico válida	<ol style="list-style-type: none">1. Multa: 1 000 a 10 000 patacas2. Sanção acessória: interdição do exercício da actividade, pelo período de um mês a um ano
Quem, no exercício da actividade de administração de condomínios, contratar ou mantiver pessoal sem licença de director técnico válida	<ol style="list-style-type: none">1. Multa: é punido com multa de 2 000 a 20 000 patacas, por cada trabalhador contratado sem licença de director técnico válida, no exercício da actividade de administração de condomínios2. Sanção acessória: interdição do exercício da actividade, pelo período de um mês a um ano
Depois de cancelada a licença de empresa de administração de condomínios, a empresa não cesse imediatamente o exercício da actividade comercial de administração de condomínios.	<ol style="list-style-type: none">1. Multa: 50 000 a 400 000 patacas2. Sanção acessória: interdição do exercício da actividade, pelo período de um mês a um ano

Causas	Penalidades
<ol style="list-style-type: none"> 1. Não cumprir a obrigação de convocar a primeira reunião da assembleia geral do condomínio, nos termos da lei. 2. Não disponibilizar para consulta, sempre que solicitado por qualquer dos condóminos, a documentação relativa ao condomínio, no prazo de dez dias, a contar da data da respectiva solicitação. 3. Não facultar ou permitir a extracção de cópia de documentação relativa ao condomínio, no prazo de dez dias, a contar da data da respectiva solicitação. 4. Em caso de cessação da actividade de empresa de administração de condomínios, não se retirar do condomínio nem entregar, à empresa de administração de condomínios que for contratada em sua substituição ou à administração que for eleita a administração e a documentação relativa ao condomínio que esteja confiada à sua guarda, designadamente a declaração das dívidas de condóminos ou de terceiros ao condomínio reportada à data da cessação, no prazo de trinta dias, a contar do conhecimento da contratação ou eleição. 5. A empresa de administração de condomínios não comunicar ao IH, no prazo de 30 dias: <ol style="list-style-type: none"> 5.1) As alterações à firma e sede, assim como a nomeação ou cessação de funções de qualquer dos seus administradores, directores ou gerentes, a contar da data da ocorrência do facto; 5.2) Os processos de falência de que sejam objecto, a contar da data do conhecimento; 5.3) A cessação da respectiva actividade, a contar da data da cessação; 5.4) As alterações verificadas quanto aos requisitos do director técnico, a contar da data do conhecimento; 5.5) Os factos relativos à contratação do director técnico e à cessação do seu vínculo laboral. 6. A empresa de administração de condomínios não prestar ao IH as informações seguintes: <ol style="list-style-type: none"> 6.1) Enviar cópias das sentenças ou das decisões que ponham termo a processos em que tenha sido parte, relacionados com o exercício da sua actividade nos condomínios em que exerça funções de administração, no prazo de 30 dias, a contar da data do respectivo trânsito em julgado; 6.2) Prestar, quando solicitado e no prazo que for fixado, toda a informação relacionada com a sua actividade. 7. A empresa de administração de condomínios não facultar nem prestar a colaboração necessária ao IH, 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 como a toda a informação e documentação relacionada com a sua actividade e o condomínio. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Multa: 15 000 a 150 000 patacas 2. Sanção acessória: interdição do exercício da actividade, pelo período de um mês a um ano

Causas	Penalidades
<ol style="list-style-type: none"> 1. Não conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de administração de condomínios, por si celebrados. 2. Não 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. 3. Não comunicar a cessação do contrato de administração de condomínio com a antecedência de três meses. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Multa: 10 000 a 100 000 patacas 2. Sanção acessória: interdição do exercício da actividade, pelo período de um mês a um ano
<p>O director técnico viola as obrigações seguintes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Colaborar com a empresa de administração de condomínios a que está subordinada no cumprimento das obrigações no exercício da actividade; 2. Comunicar à empresa de administração de condomínios a que está subordinada a alteração verificada quanto ao cumprimento dos requisitos para o exercício da actividade, no prazo de dez dias a contar da data da alteração. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Multa: 1 000 a 3 000 patacas 2. Sanção acessória: interdição do exercício da actividade, pelo período de um mês a um ano
<p>Quem violar outras disposições da Lei ou da respectiva regulamentação ou não cumprir as instruções de carácter vinculativo e obrigatório relacionadas com o cumprimento das obrigações, previstas na lei, estabelecidas por despacho do Chefe do Executivo.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Multa: 5 000 a 100 000 patacas 2. Sanção acessória: interdição do exercício da actividade, pelo período de um mês a um ano

• **Reincidência**

Considera-se reincidência a prática de infracção administrativa da mesma natureza no prazo de dois anos, após a decisão administrativa sancionatória da infracção se ter tornado inimpugnável.

Em caso de reincidência, o valor mínimo da multa é elevado de um quarto e o valor máximo permanece inalterado.

• **Responsabilidade das pessoas colectivas**

As pessoas colectivas, mesmo que irregularmente constituídas, e as associações sem personalidade jurídica respondem pela prática das infracções administrativas previstas na lei quando cometidas pelos seus órgãos ou representantes em seu nome e no interesse colectivo.

A responsabilidade acima referida é excluída quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de quem de direito.

A responsabilidade das entidades acima referidas (pessoas colectivas e associações sem personalidade jurídica) não exclui a responsabilidade dos respectivos agentes.

• **Responsabilidade solidária**

Os titulares dos órgãos de administração, bem como aqueles que exerçam de facto funções de administração das pessoas colectivas, ainda que irregularmente constituídas, e das associações sem personalidade jurídica respondem solidariamente pelo pagamento das multas e das custas em que aquelas forem sancionadas ainda que, à data da aplicação da sanção, hajam sido dissolvidas ou entrado em liquidação, excepto quando comprovem ter-se oposto à prática da infracção administrativa.

As empresas de administração de condomínios são solidariamente responsáveis pelo pagamento das multas aplicadas aos seus directores técnicos, no exercício da sua actividade, sem prejuízo do direito de regresso.

3. Registo e publicação

Em Macau, alguma legislação reguladora de actividades cujo exercício depende de licença, estabeleceu o regime de registo, nomeadamente, o regime jurídico da actividade de segurança privada de terceiros e o regime jurídico da actividade das agências de viagens e da profissão de guia turístico e transferista. No regime de

registo acima referido, efectua-se o registo dos assuntos relativos aos portadores da licença. Pelo que, no projecto propõe-se o estabelecimento de um regime de registo de dados.

• **Arquivo da empresa de administração de condomínios**

O IH organiza um processo individual para cada empresa de administração de condomínios, registando os seguintes factos:

- 1) Firma e sede;
- 2) Elementos de identificação dos administradores, directores ou gerentes;
- 3) Elementos de identificação do director técnico contratado;
- 4) Número de registo comercial;
- 5) Número da licença concedida e prazo de validade;
- 6) Montante do capital social da empresa e o grupo a que pertence;
- 7) Identificação dos condomínios que administra;
- 8) Identificação do seguro de responsabilidade civil e da caução;
- 9) Indeferimento dos requerimentos de concessão e de renovação da licença.

• **Arquivo do director técnico**

O IH organiza um processo individual para cada director técnico, registando os seguintes factos:

- 1) Nome e domicílio;
- 2) Tipo e número do documento de identificação;
- 3) Designação do curso técnico-profissional obtido na área de gestão e administração de condomínios ou do exame de habilitação técnico-profissional aprovado;
- 4) A firma da empresa de administração de condomínios à qual se encontra vinculado contratualmente, o número da sua licença e o prazo de validade;
- 5) Número da licença e prazo de validade;
- 6) Indeferimento dos requerimentos de concessão e de renovação de licença.

• **Outros factos necessários de registo**

O IH deve registar os seguintes factos nos processos individuais referidos nos pontos anteriores:

- 1) Factos que obrigatoriamente são comunicados ao IH nos termos da “Lei da actividade comercial de administração de condomínios” e do regulamento administrativo;
- 2) Suspensão da licença;
- 3) Levantamento da suspensão da licença;
- 4) Cancelamento da licença;
- 5) Infracções administrativas e as sanções aplicadas nos termos da “Lei da actividade comercial de administração de condomínios”.

• **Publicação da lista**

O IH publica e actualiza 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.

Capítulo VI Regime transitório

Na elaboração do projecto de lei, esteve-se atento ao facto de apesar parte de empresas de administração de condomínios existentes não preencherem os requisitos acima previstos, mas estas acumularam grande experiência prática e possuem capacidade de resposta aos problemas que se colocam nos actuais trabalhos de administração especiais, caso não haja nenhuma ponderação nas disposições especiais, com a aplicação directa dos requisitos referidos, receia-se que muitos profissionais que já se encontram a exercer as suas actividades não consigam os seus preenchimentos, não podendo assim continuar ao exercício da respectiva actividade, influenciando a continuidade do trabalho da administração de edifícios. Cremos que a sociedade não deseja esta situação, assim sendo, introduzirem no projecto de lei algumas disposições transitórias tais como:

1. À data da publicação da lei, a empresa ou indivíduo que exerça a actividade de administração de condomínios na 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.
2. Tratando-se de empresário comercial, pessoa singular, os requisitos para a concessão da licença provisória de empresa de administração de condomínios são os seguintes:
 - 1) Possuir idoneidade;
 - 2) Ter ao seu serviço, pelo menos, um director técnico, possuidor de licença válida para o efeito;
 - 3) Não ter sido declarado falido ou insolvente;
 - 4) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.
3. Tratando-se de sociedade comercial, os requisitos para a concessão da licença provisória de empresa de administração de condomínios são os seguintes:
 - 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) Ter ao seu serviço, pelo menos, um director técnico, possuidor de licença válida para o efeito;
 - 4) Possuírem a empresa e os seus administradores, directores ou gerentes idoneidade;
 - 5) Não ter sido declarada falida;
 - 6) Os titulares dos seus órgãos sociais não terem sido declaradas falidas ou insolventes ou os seus administradores, directores ou gerentes não terem tido responsabilidade pelos actos que conduziram a declaração da falência;
 - 7) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.
4. Os requisitos para a concessão da licença provisória de director técnico são os seguintes:
 - 1) Possuir capacidade de exercício de direitos;
 - 2) Possuir idoneidade;
 - 3) Não ter sido declarado falido.
 5. Àqueles que, à data da publicação da lei, exerçam a actividade de administração de condomínios na qualidade similar à de director técnico de administração de condomínios, desde que tenham obtido aproveitamento no exame do curso de formação, com a duração mínima de trezentas horas, realizado pela DSAL, e tenham reunido os requisitos acima previstos, podem ser concedida a licença de director técnico.
 6. O titular da licença provisória de director técnico, depois de ter concluído o curso técnico-profissional na área de gestão e administração de condomínios, realizado pela DSAL, pode ser dispensado do preenchimento do requisito referente às "habilitações mínimas ao nível do ensino secundário complementar".
 7. As licenças provisórias de empresa de administração de condomínios ou de director técnico são válidas pelo prazo de três anos, após a data da entrada em vigor da lei, e caducam logo, quando:
 - 1) Se verifique o termo de prazo de validade; ou

- 2) Tenha sido concedida ao seu titular a licença de empresa de administração de condomínios e de director técnico.
8. Os titulares das licenças provisórias só podem continuar a exercer a actividade comercial de administração de condomínios se preencherem os requisitos previstos na lei e lhes forem concedidas, correspondentemente, as licenças de empresa de administração de condomínios e de director técnico, dentro do prazo de validade acima referido.
9. O titular da licença provisória de empresa de administração de condomínios, caso se encontre a prestar o serviço de administração, sem que tenha celebrado, o contrato de administração do condomínio, de forma escrita, ou o contrato tenha sido celebrado, mas o seu prazo de validade esteja caducado, deve celebrar o respectivo contrato, de forma escrita, por um prazo de cinco anos a contar do dia da entrada em vigor da lei, sob pena de ser sancionado.
10. O titular da licença provisória de empresa de administração de condomínios que ainda não tenha convocado, nos termos da lei, a primeira reunião da assembleia geral do condomínio administrado por si próprio, deve de acordo com as disposições legais realizar a convocação da assembleia por um prazo de cinco anos a contar do dia da entrada em vigor da lei, sob pena de ser sancionado.

Capítulo VII Conclusão

O Governo está a tomar uma atitude aberta quanto às propostas constantes no presente documento de consulta, pretendo, através desta consulta, auscultar as opiniões dos diferentes sectores da sociedade, a fim de aproveitar os benefícios da sabedoria colectiva e assim aperfeiçoar a elaboração do diploma. De momento, convidam-se todos os interessados a apresentarem opiniões e sugestões em relação ao conteúdo do presente documento de consulta, indicando os pontos que considerem essenciais:

Resumo

A seguir, apresenta-se os pontos essenciais relativos ao projecto do Regime jurídico da actividade comercial de administração de condomínios, para que se conheça melhor a concepção deste regime jurídico:

1. Salvo os casos de aplicação do regime transitório, depois da entrada em vigor do regime jurídico da actividade comercial de administração de condomínios, que pretenda exercer a actividade comercial de administração de condomínios ou exercer a profissão de director técnico, deve ser titular das respectivas licenças, senão passa a estar numa situação ilegal.
2. As licenças são divididas por licença para a empresa de administração de condomínios e licença para o director técnico. Em geral, a primeira é emitida às entidades que exercem a actividade de administração na qualidade de empregador, enquanto a segunda é concebida aos indivíduos contratados na qualidade de trabalhador por conta do primeiro.
3. A licença de empresa de administração de condomínios é concedida conforme a natureza do requerente: empresário comercial, pessoa singular, ou sociedade.
 - 3.1 Tratando-se de empresário comercial, pessoa singular, os requisitos para a concessão da licença da empresa de administração de condomínios são os seguintes:
 - 1) Ter ao seu serviço, pelo menos, um director técnico, possuidor de licença válida para o efeito;
 - 2) Possuir idoneidade;

- 3) Ter contratado o seguro de responsabilidade civil e prestado a caução exigida 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.

3.2 Tratando-se de sociedade comercial, os requisitos para a concessão da licença da empresa de administração de condomínios são sobretudo os seguintes:

- 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 inferior ao montante fixado na lei;
- 4) Ter ao seu serviço, pelo menos, um director técnico, possuidor de licença válida para o efeito;
- 5) Possuírem a empresa e os seus administradores, directores ou gerentes idoneidade;
- 6) Ter contratado o seguro de responsabilidade civil e prestado a caução exigidos nos termos da lei;
- 7) Não ter sido declarada falida;
- 8) Os titulares dos seus órgãos sociais não terem sido declaradas falidas 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.

4. As empresas de administração de condomínios, de acordo com a dimensão, são classificadas nos seguintes três grupos:

Grupo A: quando o número de fracções a administrar for igual ou superior a 5 000 (cinco mil), não podendo o valor do capital social ser inferior a 3 000 000 de patacas;

Grupo B: quando o número de fracções a administrar for superior a 1 200 (mil e duzentas) fracções e inferior a 5 000 (cinco mil)

fracções, não podendo o valor do capital social ser inferior a 1 000 000 de patacas;

Grupo C: quando o número de fracções a administrar for igual ou inferior a 1 200 (mil e duzentas), não podendo o valor do capital social ser inferior a 300 000 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, mas não lhes aplica o disposto relativo ao valor do capital social.

As empresas de administração de condomínios acima referidas, devem contratar os respectivos seguros de responsabilidade civil e prestar as cauções correspondentes, de acordo com a sua classificação.

5. 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 pode permitir a suspensão da execução das decisões da suspensão e do cancelamento da licença referidas, por um período máximo de três meses, a fim de assegurar a transição dos serviços da administração de edifícios.
6. Os requisitos para a concessão de licença de director técnico são sobretudo os seguintes: (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 DSAL; (4) possuir idoneidade; (5) Não ter sido declarado insolvente. Aquele que tenha tido outros diplomas de ensino superior na área de gestão e administração de condomínios similares, pode substituir o curso técnico-profissional previsto na alínea 3) do número anterior, pela aprovação no exame de habilitação técnico-profissional.
7. Para garantia da responsabilidade emergente do exercício da actividade, as empresas de administração de condomínios são obrigadas a prestar uma caução e simultaneamente devem realizar um contrato de seguro de responsabilidade civil bem como o seu valor mínimo da garantia é fixado em um milhão de patacas. O montante de caução a prestar é fixado conforme os seguintes grupos de empresas:

O valor da caução a prestar pelas empresas do Grupo A é de um milhão de patacas.

O valor da caução a prestar pelas empresas do Grupo B é de quinhentas mil patacas.

O valor da caução a prestar pelas empresas do Grupo C é de cento e cinquenta mil patacas.

O valor de caução é à ordem do serviço competente, por depósito em dinheiro, por garantia bancária ou por seguro-caução.

8. As alterações do valor e condições mínimas do contrato de seguro da responsabilidade civil e valor de caução são fixados por despacho do Chefe do Executivo.

9. Antes de prestar os seus serviços, a empresa de administração de condomínios deve celebrar um contrato de administração de condomínios com o cliente, no qual conste identificação da empresa de administração de condomínios, incluindo número da licença e prazo de validade, identificação do condomínio a administrar, discriminação dos serviços contratados, condições da retribuição, identificação do seguro de responsabilidade civil e da caução. Simultaneamente, Em anexo ao contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes documentos: cópia da acta da assembleia geral do condomínio que haja deliberado a celebração do contrato, caso a mesma já tenha sido realizada, lista com os nomes e moradas de todos os condóminos e orçamento de receitas e despesas do condomínio, para o primeiro ano.

10. As principais obrigações da empresa de administração de condomínios são: (1) convocar a primeira reunião do condomínio nos termos da lei; (2) disponibilizar para consulta, sempre que solicitado por qualquer dos condóminos, a documentação relativa ao condomínio, no prazo fixado; (3) conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de administração de condomínios, por si celebrados; (4) garantir que a administração de condomínios está num estado de continuidade; (5) é obrigado à prestação de contas e orçamento das despesas e receitas, nos termos previstos no Código Civil; (6) praticar os actos necessários à sua conservação; (7) sujeitar-se à supervisão e fiscalização dos serviços competentes. (8) assegurar a participação do director técnico, durante o exercício da actividade de administração de condomínios.

11. As principais obrigações do director técnico são: colaborar com a empresa de administração de condomínios a que está subordinado, no cumprimento das obrigações no exercício da sua actividade; comunicar à empresa de administração de condomínios a que está subordinado

a alteração verificada quanto ao cumprimento dos requisitos para o exercício da actividade, no prazo de dez dias a contar da data da alteração.

12. A empresa de administração de condomínios ou o técnico director são obrigados a prestar auxílio adequado aos funcionários de investigação quando o serviço competente o entender necessário. Quando as respectivas normas jurídicas foram violadas, serão aplicadas sanções diferentes consoante o regime geral das infracções administrativas, tais como a multa, interdição do exercício da actividade e a suspensão da licença do exercício da actividade
13. A entidade competente organiza um processo para registo de factos. Os factos são: identificação da empresa de administração de condomínios, firma e sede, elementos de identificação dos administradores, directores e gerentes, elementos de identificação do director técnico contratado, número de registo comercial, número da licença e prazo de validade, o montante do capital social da empresa e o grupo a que pertence, identificação dos condomínios que administra e identificação do seguro de responsabilidade civil e da caução. Simultaneamente, propõe-se que devem também ser registados no processo as alterações dos factos acima referidos, e dos factos necessários a comunicar a entidade competente, bem como os factos das multas, sanções acessórias e medidas cautelares aplicadas por incumprimento da lei devem ser registados.
14. Relativamente às disposições transitórias, as entidades ou os indivíduos que exerçam a actividade de administração de condomínios na qualidade semelhante à de empresa de administração de condomínios ou director técnico, antes da data de entrada em vigor da lei, poderá requer aos serviços competentes a concessão de licença provisória, com o prazo de validade de três anos. Durante o período de transição, as empresas acima referidas podem ser dispensadas dos requisitos de capital social , caução, seguro de responsabilidade civil e outros requisitos. Findo o período de transição ou prazo de validade da licença provisória, empresas ou director técnico que exercem a actividade de administração de condomínios são obrigados a obter a licença correspondente, sob a pena de constituir a infracção e ter que assumir a correspondente responsabilidade jurídica.

