



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /201

(Proposta de lei)

Lei da actividade comercial de administração de condomínios

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 1.º Objecto

A presente lei regula o acesso e o exercício da actividade comercial de administração de condomínios na Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM.

Artigo 2.º Definições

Para efeitos da presente lei e do diploma complementar, entende-se por:

- 1) «Actividade comercial de administração de condomínios», a actividade em que, por contrato de prestação de serviços, a título oneroso, 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;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 3) «Director técnico», a pessoa singular que exerça a actividade de administração de condomínios por conta e em nome da empresa de administração de condomínios, designadamente, contratada na qualidade de trabalhador, administrador, director, gerente ou auxiliar.

CAPÍTULO II

Licença de empresa de administração de condomínios

SECÇÃO I

Licença de empresa de administração de condomínios

Artigo 3.º

Licença

1. A licença de empresa de administração de condomínios é concedida e renovada às pessoas singulares ou colectivas que preencham os requisitos previstos na presente lei.

2. A licença de empresa de administração de condomínios de empresário comercial, pessoa singular, ou de sociedade comercial é concedida de acordo com a natureza do requerente.

3. A licença de empresa de administração de condomínios é válida pelo prazo de três anos, renovável por iguais períodos.

4. A licença de empresa de administração de condomínios é intransmissível.

5. A alienação ou a locação da empresa comercial para o exercício da actividade comercial de administração de condomínios depende da titularidade de licença válida de empresa de administração de condomínios pela pessoa singular ou colectiva que pretenda ali continuar a exercê-la.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 4.º

Requisitos para a concessão e renovação da licença

1. 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, pelo menos, um director técnico, que preencha os requisitos para o exercício de funções, previstos na presente lei;
- 2) Possuir idoneidade;
- 3) Não ter sido declarado falido ou insolvente;
- 4) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos;
- 5) Ter prestado a caução exigida nos termos da presente lei.

2. Tratando-se da 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 presente lei;
- 4) Ter, pelo menos, um director técnico, que preencha os requisitos para o exercício de funções, previstos na presente lei;
- 5) Possuírem a sociedade comercial e os seus administradores, directores ou gerentes idoneidade;
- 6) Não ter sido declarada falida;
- 7) 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;
- 8) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos;
- 9) Ter prestado a caução exigida nos termos da presente lei.

3. Durante o prazo de validade da licença, a empresa de administração de condomínios é obrigada a manter preenchidos os requisitos para a concessão e renovação da licença previstos no n.º 1 ou 2.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

4. Para efeitos da alínea 3) do n.º 1 e das alíneas 6) e 7) do n.º 2, a declaração de falência ou insolvência não é tida em consideração, desde que o interessado tenha sido reabilitado nos termos da lei.

Artigo 5.º

Idoneidade

1. Para efeitos da alínea 2) do n.º 1 e da alínea 5) do n.º 2 do artigo anterior, 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 ter sido administrador, director ou gerente da empresa de administração de condomínios sancionada com multa pela violação da obrigação prevista na alínea 5) do n.º 1 do artigo 20.º;
- 5) Ter sido sancionado ou ter sido administrador, director ou gerente da empresa de administração de condomínios sancionada com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos do n.º 1 do artigo 30.º, encontrando-se no período de interdição.

2. Para efeitos da alínea 4) do número anterior, 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.

Artigo 6.º

Capital social

Para efeitos do disposto na alínea 3) do n.º 2 do artigo 4.º, o valor do capital social não pode ser inferior a 250 000 patacas.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 7.º

Suspensão da licença

1. A licença de empresa de administração de condomínios é suspensa nas seguintes situações:

- 1) O titular da licença o requeira;
- 2) O titular da licença deixe de preencher qualquer dos requisitos para a concessão e renovação da licença previstos na alínea 1), 4) ou 5) do n.º 1 ou nas alíneas 1) a 4), 8) ou 9) do n.º 2 do artigo 4.º;
- 3) 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 prevista no n.º 1 do artigo 30.º;
- 4) Tenha sido aplicada ao titular da licença a medida cautelar de suspensão preventiva da actividade, nos termos da alínea 1) do n.º 1 do artigo 31.º.

2. O prazo de suspensão da licença a pedido do titular, nos termos do disposto na alínea 1) do número anterior, não pode ser superior a 12 meses, seguidos ou interpolados no prazo de validade da licença.

3. Nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1, o titular da licença é notificado dos motivos da suspensão e da forma e do prazo, não superior a um mês, para a respectiva sanção, caso a licença seja suspensa por motivo do não preenchimento do requisito de ter pelo menos um director técnico que preencha os requisitos para o exercício de funções, previstos na presente lei, o respectivo prazo para a sanção não pode ser superior a dois meses.

Artigo 8.º

Levantamento da suspensão

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

- 1) No caso previsto na alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior, quando o titular da licença pretenda retomar o exercício da actividade, decorrido o prazo da suspensão;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) Nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1 do artigo anterior, quando tenham sido sanadas as irregularidades que originaram a suspensão;
- 3) Nos casos previstos na alínea 3) ou 4) do n.º 1 do artigo anterior, decorrido o período da interdição ou da suspensão.

Artigo 9.º

Cancelamento da licença

A licença de empresa de administração de condomínios é cancelada nas seguintes situações:

- 1) O titular da licença o requeira;
- 2) O titular da licença deixe de preencher qualquer dos requisitos para a concessão e renovação da licença previstos na alínea 2) ou 3) do n.º 1 ou nas alíneas 5) a 7) do n.º 2 do artigo 4.º;
- 3) Tenha decorrido o prazo de suspensão da licença, sem que tenha sido levantada a suspensão;
- 4) Ocorra a morte ou extinção do titular da licença;
- 5) A licença tenha sido obtida através da prestação de falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos;
- 6) Tenha sido aplicada ao titular da licença a sanção acessória de interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, pelo período de 10 meses a um ano prevista no n.º 1 do artigo 30.º.

Artigo 10.º

Efeitos da suspensão e cancelamento da licença

1. Caso seja suspensa a licença de empresa de administração de condomínios, não é permitido ao seu titular o exercício da actividade comercial de administração de condomínios, durante o período de suspensão.

2. Caso seja cancelada a licença de empresa de administração de condomínios, o seu titular 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 presente lei.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

3. Em situações especiais, o Instituto de Habitação, adiante designado por IH, pode adiar a execução das decisões da suspensão ou do cancelamento da licença referidas, por um período máximo de três meses, a fim de assegurar a transição dos serviços da administração de condomínios.

4. A empresa de administração de condomínios deve entregar ao IH, no prazo de 30 dias, a contar da data da notificação da suspensão ou do cancelamento, a lista detalhada de informações sobre a sua actividade comercial de administração de condomínios, incluindo, nomeadamente, as seguintes informações:

- 1) Lista dos condomínios, actas das assembleias gerais de condomínios, designações da entidade administradora de condomínios, dos representantes ou administração aprovados pela assembleia geral de condomínios, por si administrados, nos 12 meses anteriores à data da decisão de suspensão ou do cancelamento da licença;
- 2) Outros documentos considerados relevantes.

SECÇÃO II

Requisitos para o exercício de funções de director técnico

Artigo 11.º

Requisitos para o exercício de funções

1. O director técnico deve preencher cumulativamente os seguintes requisitos para o exercício de funções:

- 1) Possuir capacidade de exercício de direitos;
- 2) Possuir como habilitação mínima o ensino secundário complementar;
- 3) Ter concluído com aproveitamento o Curso de formação de técnicos profissionais para administração de propriedades, realizado pela Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais, adiante designada por DSAL;
- 4) Possuir idoneidade;
- 5) Não ter sido declarado falido ou insolvente.

2. O director técnico é obrigado a manter preenchidos os requisitos previstos no número anterior, durante o exercício da respectiva profissão.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

3. Para efeitos da alínea 3) do n.º 1, caso possua habilitações académicas com o grau de licenciatura ou superior, em que conste alguma disciplina com aproveitamento, cujo conteúdo tenha a mesma natureza da disciplina ministrada no Curso de formação de técnicos profissionais para administração de propriedades realizado pela DSAL, a frequência deste curso de formação ou da disciplina pode ser dispensada.

4. Para efeitos da alínea 4) do n.º 1, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 5.º.

5. Para efeitos da alínea 5) do n.º 1, a declaração de falência ou insolvência não é tida em consideração, desde que o interessado tenha sido reabilitado nos termos da lei.

6. A empresa de administração de condomínios pode nomear os seus administradores, directores ou gerentes para o desempenho das funções de director técnico, ficando obrigada a conceder-lhes o cartão de identificação referido no artigo seguinte.

7. Com excepção da situação em que a empresa nomeia os seus administradores, directores ou gerentes para o desempenho das funções de director técnico, o contrato de trabalho entre a empresa de administração de condomínios e o director técnico deve ser celebrado por forma escrita.

Artigo 12.º
Cartão de identificação

1. A empresa de administração de condomínios deve conceder um cartão de identificação para o director técnico a ele subordinado.

2. Para os efeitos da concessão de cartão de identificação, a empresa de administração de condomínios deve proceder à apreciação preliminar para verificar o preenchimento dos requisitos para o exercício de funções do director técnico.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

CAPÍTULO III

Caução

Artigo 13.º

Caução

1. A empresa de administração de condomínios é obrigada a prestar uma caução, para garantir o cumprimento das obrigações emergentes do exercício da actividade comercial de administração de condomínios.

2. O cancelamento da licença da empresa de administração de condomínios por incumprimento das obrigações do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, determina a perda integral da caução prestada.

Artigo 14.º

Valor da caução

O valor da caução é fixado de acordo com o número das fracções administradas pela empresa de administração de condomínios, por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau.

Artigo 15.º

Modo de prestação da caução

1. A caução é prestada por depósito em dinheiro, por garantia bancária ou por seguro-caução.

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

3. 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 das importâncias exigidas pelo IH em virtude da perda da caução por incumprimento das obrigações da empresa de administração de condomínios.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

4. 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 das importâncias exigidas pelo IH em virtude da perda da caução por incumprimento das obrigações da empresa de administração de condomínios.

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

6. Todas as despesas que resultem da caução são por conta da empresa de administração de condomínios.

Artigo 16.º

Documento comprovativo de caução

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

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

3. Quando não tenham sido detectadas, no prazo referido no número anterior, situações de cancelamento da licença por incumprimento das obrigações da empresa de administração de condomínios, o IH deve proceder oficiosamente à libertação da caução.

CAPÍTULO IV

Exercício da actividade comercial de administração de condomínios

Artigo 17.º

Princípio geral

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



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 18.º

Contrato de administração de condomínio

1. O contrato de administração de condomínio está sujeito à forma escrita.
2. Do contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes elementos:
 - 1) Identificação da empresa de administração de condomínios, incluindo o número da licença e o prazo de validade, da entidade administradora de condomínios e dos representantes ou da administração aprovados pela assembleia geral de condomínios;
 - 2) Identificação do condomínio a administrar;
 - 3) Objecto do contrato, com discriminação dos serviços contratados;
 - 4) Condições de retribuição, designadamente o montante de retribuição e a forma de pagamento.
3. Em anexo ao contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes documentos:
 - 1) Cópia da acta da assembleia geral do condomínio que haja deliberada a celebração do contrato, caso a mesma já tenha sido realizada;
 - 2) Orçamento de receitas e despesas do condomínio do primeiro ano, após a vigência do contrato.
4. Quando o contrato é omissivo relativamente ao respectivo prazo de validade, considera-se o mesmo celebrado por um período de um ano.

Artigo 19.º

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.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 20.º

Obrigações no exercício da actividade

1. Para além das obrigações previstas na presente lei e no diploma complementar, a empresa de administração de condomínios é obrigada a:

- 1) Convocar a primeira reunião da assembleia geral do condomínio, nos termos da lei;
- 2) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de administração de condomínios, por si celebrados;
- 3) Comunicar, por forma escrita, à outra parte do contrato, a cessação do contrato de administração de condomínio com antecedência de três meses;
- 4) 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;
- 5) Em caso de cessação do contrato de administração de condomínio ou de cessação da actividade da empresa de administração de condomínios, retirar-se do condomínio que administra e entregar, no prazo de 30 dias, a contar da data de cessação, à empresa de administração de condomínios que for contratada em sua substituição ou à entidade administradora de condomínios, aos representantes ou à administração aprovados pela assembleia geral de condomínios, as funções 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;
- 6) 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;
- 7) Celebrar com empresas da especialidade contratos de assistência técnica e de manutenção dos equipamentos de prevenção contra incêndios, e dos elevadores;
- 8) Afixar, no local do condomínio a administrar onde o porteiro presta o serviço, em lugar visível, a placa de identificação do porteiro;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 9) Arquivar e conservar, por um período de cinco anos, os documentos relativos ao exercício das funções de administração;
- 10) Afixar, nos principais acessos do condomínio a administrar, em lugar visível, o original ou a pública-forma da licença de empresa de administração de condomínios;
- 11) Preparar e prestar as contas e elaborar o orçamento anual de receitas e despesas, nos termos previstos no artigo 1357.º do Código Civil, assim como apresentar um relatório descritivo das actividades que se propõe realizar, fundamentando a necessidade de realização das despesas orçamentadas e de cobrança de receitas orçamentadas, e o plano de execução do orçamento.

2. Assegurar o cumprimento das obrigações referidas nas alíneas 1), 5) a 7) e 11) do número anterior, sob as orientações e opiniões do director técnico.

Artigo 21.º

Obrigações para com o IH

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

- 1) Os processos de falência ou insolvência de que seja objecto, a contar da data do conhecimento;
- 2) A cessação da sua actividade, a contar da data da cessação;
- 3) A alteração dos requisitos relativos à concessão ou renovação da licença, previstos no n.º 1 ou 2 do artigo 4.º, a contar da data da sua ocorrência;
- 4) A alteração à firma e sede e a nomeação ou cessação de funções de qualquer dos seus administradores, directores ou gerentes, a contar da data da ocorrência do respectivo facto;
- 5) As alterações verificadas quanto aos requisitos do director técnico, a contar da data do conhecimento;
- 6) A contratação do director técnico ou a cessação do seu vínculo laboral, a nomeação ou cessação das funções, nos termos do n.º 7 do artigo 11.º, a contar da data da ocorrência do respectivo facto.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. A empresa de administração de condomínios é 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) Facultar informação relativa à celebração, renovação ou cessação do contrato de administração de condomínio, no prazo de 30 dias, a contar da respectiva data de produção dos efeitos ou de cessação;
 - 3) Prestar, quando solicitado e no prazo que for fixado, toda a informação relacionada com a sua actividade.

3. 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 toda a informação e documentação relacionada com a sua actividade e o condomínio.

CAPÍTULO V

Fiscalização e regime sancionatório

Artigo 22.º

Poderes de autoridade pública

1. 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.

2. O pessoal referido no número anterior é portador de um cartão de identificação, cujo modelo é aprovado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 23.º

Infracção administrativa

1. A violação das disposições da presente lei e do diploma complementar, constitui infracção administrativa.

2. Compete ao presidente do IH a aplicação das sanções pelas infracções administrativas.

Artigo 24.º

Exercício da actividade sem licença válida

1. Quem exercer a actividade comercial de administração de condomínios sem ser titular de licença válida, é sancionado com multa de 50 000 a 500 000 patacas.

2. Quem exercer a actividade comercial de administração de condomínios após a suspensão ou cancelamento da sua licença, é sancionado com multa de 50 000 a 400 000 patacas.

Artigo 25.º

Não preenchimento de requisitos para o exercício de funções

A empresa de administração de condomínios que, para o exercício de funções de director técnico, contrate ou mantenha pessoal que não reúna os requisitos para o exercício de funções, é sancionado com multa de 2 000 a 20 000 patacas, por cada pessoa contratada.

Artigo 26.º

Outras infracções

1. Quem violar o disposto nas alíneas 1) e 5) do n.º 1 do artigo 20.º, nas alíneas 1) a 6) do n.º 1 e nas alíneas 1) e 2) do n.º 2 do artigo 21.º, é sancionado com multa de 15 000 a 150 000 patacas.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. Quem violar o disposto nas alíneas 2) a 4) do n.º 1 do artigo 20.º, é sancionado com multa de 10 000 a 100 000 patacas.

3. Quem violar outras disposições da presente lei ou o diploma complementar, é sancionado com multa de 5 000 a 100 000 patacas.

Artigo 27.º
Crime de desobediência

Constituem crimes de desobediência simples:

- 1) O incumprimento das obrigações previstas na alínea 3) do n.º 2 ou no n.º 3 do artigo 21.º;
- 2) O incumprimento da aplicação das sanções acessórias previstas no artigo 30.º;
- 3) O incumprimento da aplicação das medidas cautelares previstas no artigo 31.º.

Artigo 28.º
Responsabilidade das pessoas colectivas

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

2. A responsabilidade referida no número anterior é excluída quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de quem de direito.

3. A responsabilidade das entidades referidas no n.º 1 não exclui a responsabilidade individual dos respectivos agentes.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 29.º

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.

Artigo 30.º

Sanção acessória

1. Para além da aplicação de multas, atendendo à gravidade da infracção administrativa e ao grau de culpa do seu autor, pode ser aplicada a interdição do exercício da actividade comercial de administração de condomínios às empresas de administração de condomínios, pelo período de um mês a um ano.

2. A aplicação da sanção acessória prevista no número anterior obriga as empresas de administração de condomínios a remeterem ao IH, no prazo de 15 dias, a contar da data da notificação sobre a decisão sancionatória, as licenças, sob pena da sua apreensão imediata pelo IH, caso se verifique o adiamento da execução previsto no n.º 3 do artigo 10.º, as licenças devem ser remetidas ao IH, no prazo de 15 dias, a contar da data da cessação do adiamento da execução.

3. A aplicação da sanção referida no n.º 1 obriga as empresas a remeterem ao IH, a cópia da declaração de alteração ou de cessação da actividade, no prazo de 15 dias, a contar da data da sua entrega junto da Direcção dos Serviços de Finanças.

Artigo 31.º

Medidas cautelares

1. 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:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

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

2. As medidas cautelares determinadas nos termos do número anterior 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 à empresa de administração de condomínios.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as medidas cautelares referidas no n.º 1 têm a duração máxima de um ano, a contar da data da decisão que as imponha.

Artigo 32.º
Reincidência

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

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

Artigo 33.º
Cumprimento da obrigação omitida

Caso a infracção administrativa resulte da omissão de obrigações e estas obrigações ainda sejam susceptíveis de serem cumpridas, a aplicação das sanções e o pagamento das multas não dispensam o infractor do cumprimento dessas obrigações.

Artigo 34.º
Procedimento

1. Verificada a prática de uma infracção administrativa, o IH procede à instrução do processo e deduz acusação, a qual é notificada ao infractor.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. Na notificação da acusação é fixado um prazo de 15 dias para que o infractor apresente a sua defesa.

3. As multas são pagas no prazo de 15 dias, contados da data da notificação da decisão sancionatória.

4. O produto das multas constitui receita do IH.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 35.º

Formas de notificação

1. Sem prejuízo das disposições especiais previstas nos números seguintes, todas as notificações são efectuadas nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

2. As notificações podem ser feitas por carta registada sem aviso de recepção e presumem-se realizadas no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte nos casos em que o referido terceiro dia não seja dia útil, caso sejam efectuadas para:

- 1) A última sede constante do arquivo do IH, se o notificando for empresa de administração de condomínios;
- 2) O endereço de contacto ou a morada indicados no procedimento de infracção administrativa previsto na presente lei pelo próprio notificando.

3. A presunção referida no número anterior só pode ser ilidida pelo notificando quando a recepção da notificação ocorra em data posterior à presumida, por razões comprovadamente imputáveis aos serviços postais.

Artigo 36.º

Dever de participação

1. Todos os serviços ou organismos públicos devem participar ao IH quaisquer infracções administrativas referidas no artigo 23.º.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. Os trabalhadores dos serviços ou organismos públicos têm o dever de participar ao IH quaisquer infracções administrativas referidas no artigo 23.º, de que tomem conhecimento no exercício das suas funções ou por causa delas.

Artigo 37.º

Dados pessoais

1. A recolha, conservação, tratamento e transferência de dados pessoais ao abrigo da presente lei deve respeitar o disposto na Lei n.º 8/2005 (Lei da protecção de dados pessoais).

2. O pessoal do IH está obrigado a guardar sigilo profissional, mesmo após o termo do seu vínculo laboral, relativamente aos dados pessoais cujo conhecimento advenha do exercício das suas funções nos termos da presente lei, não os podendo revelar ou utilizar para outro fim que não seja o cumprimento das funções de fiscalização previstas na presente lei.

Artigo 38.º

Registo e publicação

1. O IH organiza um processo para cada empresa de administração de condomínios, empresário comercial, pessoa singular, registando os seguintes factos:

- 1) Nome, firma e sede;
- 2) Tipo e número do documento de identificação;
- 3) Elementos do cartão de identificação do director técnico;
- 4) Número do registo comercial, se houver;
- 5) Número da licença de que é titular e prazo de validade;
- 6) Informações sobre os contratos relativos aos condomínios que administra;
- 7) Valor e identificação da caução;
- 8) Indeferimento dos requerimentos de concessão e de renovação da licença.

2. O IH organiza um processo para cada empresa de administração de condomínios, sociedade comercial, registando os seguintes factos:

- 1) Firma e sede;
- 2) Elementos de identificação dos administradores, directores ou gerentes da sociedade;



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- 3) Elementos do cartão de identificação do director técnico;
- 4) Número do registo comercial;
- 5) Número da licença de que é titular e prazo de validade;
- 6) Montante do capital social;
- 7) Informações sobre os contratos relativos aos condomínios que administra;
- 8) Valor e identificação da caução;
- 9) Indeferimento dos requerimentos de concessão e de renovação da licença.

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

- 1) Nome e domicílio;
- 2) Tipo e número do documento de identificação;
- 3) Designação do curso de formação de técnicos profissionais para administração de propriedades, concluído com aproveitamento;
- 4) Identificação da empresa de administração de condomínios a que se encontra vinculado o director técnico;
- 5) Elementos do cartão de identificação.

4. O IH deve registar os seguintes factos nos processos referidos nos três números anteriores:

- 1) Factos que são comunicados ao IH, nos termos da presente lei e do diploma complementar;
- 2) Suspensão da licença;
- 3) Levantamento da suspensão da licença;
- 4) Cancelamento da licença;
- 5) Infrações administrativas e sanções aplicadas nos termos da presente lei.

5. O IH publica e actualiza anualmente, através de meios informáticos, a lista das empresas titulares de licença de empresa de administração de condomínios, contendo, designadamente, a firma das empresas, o nome dos directores técnicos, o número da licença e o prazo de validade.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Artigo 39.º

Licença provisória de empresa de administração de condomínios

1. Àqueles que, à data da publicação da presente lei, exerçam a actividade comercial de administração de condomínios, na qualidade similar à de empresa de administração de condomínios, empresário comercial, pessoa singular, desde que preencham os requisitos previstos nas alíneas 2) a 4) do n.º 1 do artigo 4.º, pode ser concedida uma licença provisória de empresa de administração de condomínios, empresário comercial, pessoa singular.

2. Àqueles que, à data da publicação da presente lei, exerçam a actividade comercial de administração de condomínios, na qualidade similar à de empresa de administração de condomínios, sociedade comercial, desde que preencham os requisitos previstos nas alíneas 1), 2), 5) a 8) do n.º 2 do artigo 4.º, pode ser concedida uma licença provisória de empresa de administração de condomínios, sociedade comercial.

3. As licenças provisórias de empresa de administração de condomínios são válidas pelo prazo de três anos, a contar da data da entrada em vigor da presente lei, e caducam, quando:

- 1) Se verifique o termo do prazo de validade;
- 2) Tenha sido concedida ao titular da licença provisória a licença referida no artigo 3.º.

4. Os titulares das licenças provisórias só podem continuar a exercer a actividade comercial de administração de condomínios se preencherem os requisitos previstos na presente lei e lhes forem concedidas as licenças referidas no artigo 3.º, dentro do prazo de validade referido no número anterior.

Artigo 40.º

Dispensa do requisito para o exercício de funções de director técnico

Aqueles que, nos três anos anteriores e até três anos posteriores à data da entrada em vigor da presente lei, tenham completado, cumulativamente, três anos de prática no exercício da profissão similar à de director técnico e tenham concluído, com aproveitamento, o Curso de formação de técnicos profissionais para administração de



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

propriedades, realizado pela DSAL, podem apresentar o pedido de dispensa do requisito para o exercício de funções previsto na alínea 2) do n.º 1 do artigo 11.º, no prazo de três anos a contar da data da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 41.º

Celebração do contrato de administração de condomínio

1. O titular da licença ou 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 de condomínio, de forma escrita, ou o contrato tenha sido celebrado, mas esteja caducado, deve celebrar o respectivo contrato, de forma escrita, no prazo de três anos a contar da data da entrada em vigor da presente lei, nos termos do artigo 18.º.

2. A empresa de administração de condomínios deve comunicar ao IH a celebração do contrato de administração de condomínio referido no número anterior, no prazo de 30 dias, a contar da data da entrada em vigor do contrato.

Artigo 42.º

Convocação da assembleia geral do condomínio

1. O titular da licença ou da licença provisória de empresa de administração de condomínios que ainda não tenha convocado, nos termos da lei, a primeira reunião da assembleia geral dos condomínios que administra, deve de acordo com as disposições legais realizar a convocação da assembleia no prazo de três anos a contar da data da entrada em vigor da presente lei.

2. Para efeitos do número anterior, a convocação deve ser realizada de forma faseada, de acordo com o calendário estabelecido pelo IH.

Artigo 43.º

Diploma complementar

1. O diploma complementar necessário à execução da presente lei é aprovado por regulamento administrativo.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

2. O regulamento administrativo prevê, designadamente, as seguintes matérias:
- 1) Procedimento administrativo para a concessão, renovação, suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento da licença de empresa de administração de condomínios, previstos na presente lei;
 - 2) Regras complementares sobre o exercício da actividade comercial de administração de condomínios;
 - 3) Fiscalização quanto ao cumprimento da presente lei e do diploma complementar.

Artigo 44.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não se ache especialmente regulado na presente lei, aplicam-se, subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o Código Civil, o Código Comercial, o Código do Procedimento Administrativo, o Código Penal e o Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento.

Artigo 45.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia de de 201 .

Aprovada em de de 201 .

O Presidente da Assembleia Legislativa, _____

Ho Iat Seng

Assinada em de de 201 .

Publique-se.

O Chefe do Executivo, _____

Chui Sai On