



## Nota Justificativa

### **Lei da actividade comercial de administração de condomínios (Proposta de lei)**

Devido ao desenvolvimento e progresso social contínuo, tem aumentado o número de edifícios construídos em regime de propriedade horizontal na Região Administrativa Especial de Macau (RAEM). A administração dos edifícios foi basicamente alterada do anterior modelo de administração pelos planeadores da construção ou pelos próprios condóminos para o modelo de administração por empresas de administração de propriedades. Além disso, no que respeita aos edifícios administrados pelas empresas de administração, sobretudo os edifícios administrados pelas empresas de grande dimensão, a qualidade do serviço prestado é reconhecida comumente pelos condóminos e raramente surgem conflitos. Assim, pretende-se com a proposta de lei regulamentar o acesso e o exercício da actividade comercial de administração de condomínios na RAEM, de modo a aperfeiçoar a qualidade do serviço da administração dos edifícios, bem como melhorar o ambiente residencial, diminuindo ou evitando certos conflitos de administração que tinham surgido em determinados edifícios e aperfeiçoando a administração dos edifícios em geral.

O Instituto de Habitação (IH) elaborou o texto para consulta sobre o “Regime Jurídico do Exercício da Actividade de Administração de Edifícios e da Profissão de Pessoal Administrativo” em 2008, e realizou a respectiva consulta pública, com a duração de 45 dias que decorreram de 20 de Maio a 3 de Julho de 2008, junto da população, com vista a auscultar e recolher as suas opiniões. Posteriormente, considerando que o regime acima referido iria ter influência no desenvolvimento global do respectivo sector, realizou uma segunda consulta pública, com a duração de 30 dias que decorreram a partir de 24 de Novembro de 2009, junto das associações, a fim de assegurar uma reflexão diversificada das questões durante o processo da produção legislativa. Mais tarde, foi ainda realizada mais uma outra consulta pública, com a duração de 60 dias que decorreram de 11 de Setembro a 9 de Novembro de 2014, junto da população.

Para alcançar os objectivos acima referidos, optou-se por regulamentar a actividade comercial de administração de condomínios nos seguintes aspectos:



## **I. Definição da actividade comercial de administração de condomínios, da empresa de administração de condomínios e do director técnico**

Propõe-se, na proposta de lei, a regulamentação do acesso e do exercício da actividade comercial de administração de condomínios na RAEM, sendo dela excluídas as situações em que a administração é feita pelos próprios condóminos. Para efeitos da proposta de 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;
- 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.

## **II. Licença de empresa de administração de condomínios**

### **1. Licença de empresa de administração de condomínios**

Na proposta de lei, propõe-se a emissão de licença para a empresa que exerce a actividade de administração de condomínios. Isto significa que qualquer entidade que pretenda exercer a actividade comercial de administração de condomínios, deve obter a licença para o efeito, caso contrário viola a lei.

As actuais empresas de administração de condomínios de Macau exercem as respectivas actividades sob a forma de sociedade comercial ou de empresário comercial, pessoa singular, e recrutam um determinado número de pessoal para apoiar os serviços de administração nos 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 comercial.



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

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

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; 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 proposta de lei.

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 proposta de lei; 4) Ter, pelo menos, um director técnico que preencha os requisitos para o exercício de funções; 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 proposta de lei.

Tratando-se da sociedade comercial, o valor do capital social das empresas de administração de condomínios não pode ser inferior a duzentas e cinquenta mil patacas.

## **2. Requisitos para o exercício de funções de director técnico**

A actividade das empresas de administração de condomínios envolve várias áreas de conhecimento; a fim de assegurar o profissionalismo dos serviços de administração de condomínios, propõe-se que a empresa de administração de condomínios deva ter ao seu serviço um técnico especializado, com determinado nível de habilitação académica, que tenha qualificação básica no âmbito da administração de propriedades,



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

tenha conhecimentos relativos à reparação e manutenção das instalações dos edifícios, conheça a legislação vigente sobre a administração de propriedades e possua ainda conhecimentos, nomeadamente, nas áreas de gestão de pessoal, financeira e de avaliação de risco, de modo a que, no exercício das suas funções, possa orientar a actividade ordinária da empresa de administração de condomínios.

Propõe-se que a empresa de administração de condomínios deva ter ao seu serviço, pelo menos, um director técnico que preencha os requisitos para o exercício de funções, devendo a empresa de administração de condomínios conceder-lhe um cartão de identificação.

Os requisitos para o exercício de funções de director técnico são: 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 (DSAL); 4) Possuir idoneidade; 5) Não ter sido declarado falido ou insolvente.

Para garantir que o director técnico possua conhecimento profissional na área de administração de propriedades, nas regiões e países vizinhos, exige-se que o director técnico participe nos cursos ou exames organizados pelos serviços oficiais competentes. E em Macau, também existem regimes semelhantes, nomeadamente, no que respeita ao director técnico de agência de viagens. Pelos motivos expostos, somos de opinião de que é necessário exigir ao director técnico a frequência e conclusão do Curso de formação de técnicos profissionais para administração de propriedades.

### **III. Caução para o exercício da actividade comercial de administração de condomínios**

Propõe-se que a empresa de administração de condomínios também deva 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 do exercício da actividade comercial de administração de condomínios, determina a perda integral da caução prestada.



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

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

#### **IV. Exercício da actividade comercial de administração de condomínios**

##### **1. Contrato de administração de condomínio**

Actualmente, em Macau, ao exercerem a actividade de administração de condomínios, as empresas, geralmente, celebram contratos de prestação de serviços de administração de condomínios, mas existem ainda alguns casos em que isto não se verifica. Além disso, também não existe uniformização quanto ao conteúdo dos contratos, inexistindo uma forma fixa e geral para prever os direitos e deveres das partes contratantes, pelo que, quando surgem litígios, não se consegue resolvê-los de forma imediata e eficaz. Por estas razões, noutros países ou regiões, é exigida às empresas de administração de condomínios a celebração do contrato de administração de condomínios por escrito, estabelecendo expressamente os direitos e deveres das partes contratantes. Pelo exposto, propõe-se que o contrato de administração de condomínio seja celebrado por escrito.

##### **2. 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.

##### **3. Obrigações a cumprir no decurso do exercício da actividade**

As obrigações a cumprir no decurso do exercício da actividade são as obrigações previstas na proposta de lei e no diploma complementar.

#### **V. Fiscalização e regime sancionatório**

Para que as normas jurídicas não se tornem meras estatuições e percam a sua razão de ser, propõe-se na, proposta de lei, 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 infractores, consoante a natureza, os efeitos e a gravidade da conduta.



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

As medidas cautelares determinadas 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.

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

## **2. Tipos de sanção**

O montante da multa varia entre um mínimo de duas mil patacas e um máximo de quinhentas mil patacas.

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

## **3. 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.

## **VI. Regime transitório**

### **1. Licença provisória de empresa de administração de condomínios**

Na elaboração da proposta de lei, teve-se em conta que apesar de existirem empresas de administração de condomínios que não preencheriam os requisitos para o



exercício da actividade, elas acumularam grande experiência prática e possuem, dum modo geral, capacidade para dar resposta aos problemas que se colocam nos actuais serviços de administração especiais, pelo que caso não seja ponderada a previsão de disposições especiais, limitando-se a aplicar-lhes directamente os requisitos para o exercício da actividade acima referidos, receia-se que muitos profissionais que já se encontram a exercer a sua actividade não irão preencher esses requisitos, não podendo assim continuar a exercer a sua actividade, o que prejudicará a continuidade dos serviços da administração de edifícios. Cremos que a sociedade não deseja esta situação, assim sendo, sugere-se a introdução de disposições transitórias na proposta de lei, prevendo principalmente o seguinte:

À empresa ou ao indivíduo que, à data da publicação da proposta de lei, exerça a actividade de administração de condomínios na qualidade similar à de empresa de administração de condomínios, desde que preencha determinados requisitos previstos na proposta de lei, pode ser concedida a licença provisória de empresa de administração de condomínios.

## **2. Dispensa dos requisitos 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 proposta de 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 propriedades, realizado pela DSAL, podem apresentar o pedido de dispensa do requisito de “possuir como habilitação mínima o ensino secundário complementar”, no prazo de três anos a contar da data da entrada em vigor da proposta de lei.

## **3. Assuntos sobre a administração de condomínios**

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 proposta de lei, sob a pena da aplicação de sanções.



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

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 do condomínio, 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 proposta de lei, sob a pena da aplicação de sanções.