

## **Projecto de Decreto-Lei elaborado pelo IMOPPI para regulamentação das empresas administradoras de condomínios**

Regime jurídico do exercício da actividade comercial de administração de condomínios·  
Decreto-Lei n.º ...

A adopção generalizada, por todo o País, da construção em regime de propriedade horizontal, a cada vez maior dimensão dos condomínios e a maior complexidade da sua gestão e manutenção, determinaram o surgimento, ao longo dos anos, de uma nova actividade económica.

A administração de condomínios levada a efeito pelos próprios condóminos ou por pessoas usualmente reformadas, do conhecimento pessoal do construtor, do promotor imobiliário, ou de um ou outro condómino, tem sido progressivamente substituída por empresas especialmente constituídas para esse fim. Porém, quer ao nível da forma, quer ao nível do conteúdo, em consequência da natureza própria desta actividade, ou, em consequência da aceitação do cargo de administrador para condomínios irregularmente concluídos ou mesmo inacabados, reina uma enorme insatisfação entre a generalidade dos condóminos quanto à qualidade dos serviços que lhes são prestados para gestão das partes comuns dos edifícios em causa. Não raros são os casos de não constituição ou uso indevido do fundo de reserva destinado a obras de conservação e manutenção, falta de manutenção das partes comuns, créditos do condomínio prescritos por falta de acção do administrador, prestação de contas sem qualquer transparência, contratual ou fiscal, execução de trabalhos não expressamente autorizados e outras anomalias que, usualmente, são tacitamente aceites por inércia dos condóminos.

Importa, por isso, sem prejuízo de continuar a ser permitida a administração levada a efeito pelos próprios condóminos, tomar medidas que invertam esta situação e profissionalizem os agentes que fazem da administração de condomínios a sua actividade permanente e remunerada.

Para alcançar este objectivo, optou-se por criar um quadro de regulação da actividade em que se destacam os aspectos seguintes:

Obrigatoriedade de obtenção, junto do IMOPPI, de licença para exercício da actividade, válida por períodos de três anos;

Obrigatoriedade de preenchimento pelas empresas, de um conjunto de requisitos relativos, nomeadamente a capacidade técnica, idoneidade comercial e contratação de seguro de responsabilidade civil;

Fixação do requisito de formação contínua como condição de revalidação da licença;

Definição de um conjunto de deveres impostos às empresas de administração de condomínios, conducentes a uma gestão diligente e qualificada;

Definição da obrigação das empresas de administração de condomínio em matéria de conservação e de manutenção dos edifícios;

Sujeição do contrato de administração de condomínio a forma escrita com preenchimento obrigatório de determinados elementos;

Responsabilização das empresas de administração de condomínios por actos ou omissões de que resulte prejuízo para o condomínio;

A competência para proceder ao licenciamento, fiscalização e inspecção desta nova actividade é conferida ao IMOPPI.

Foram ouvidas as associações representativas dos sectores do imobiliário e da construção, associações de defesa dos consumidores, a Associação Portuguesa de Seguradores, o Instituto de Seguros de Portugal, o Instituto do Consumidor, a Comissão Nacional de Protecção de Dados Pessoais e a Direcção Geral de Registos e Notariado e os Órgãos de Governo Próprio das Regiões Autónomas.

Assim,

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## **Capítulo I - Disposições Gerais**

### **Artigo 1.º - Âmbito**

**1** - O presente diploma regula as condições de acesso e exercício da actividade de administração de condomínios.

**2** - O exercício da actividade de administração de condomínios por entidades com sede ou domicílio efectivo noutro Estado Membro da União Europeia está igualmente sujeito ao presente diploma, sempre que a actividade incida sobre imóveis situados em Portugal.

### **Artigo 2.º - Objecto da actividade**

A actividade de administração de condomínios é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a praticar os actos necessários ao exercício das funções legalmente atribuídas ao administrador das partes comuns de um edifício constituído em propriedade horizontal.

### **Artigo 3.º - Empresa de administração de condomínios**

Considera-se empresa de administração de condomínios o empresário em nome individual ou a pessoa colectiva que exerça a actividade definida no artigo anterior.

## **Capítulo II - Ingresso e permanência na actividade**

### **Artigo 4.º - Exercício da actividade**

**1** - O exercício da actividade comercial de administração de condomínios depende de licença a conceder pelo Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI).

**2** - A licença é titulada por cartão de identificação, emitido pelo IMOPPI, à empresa de administração de condomínios, contendo nomeadamente o número e a data de validade da licença, o qual deve ser exibido em todos os actos em que o seu titular intervenha.

**3** - A licença tem a validade de três anos e pode ser revalidada por idênticos períodos.

### **Artigo 5.º - Requisitos de ingresso e manutenção na actividade**

A concessão e manutenção da licença dependem do preenchimento cumulativo, pelos requerentes, dos seguintes requisitos:

**a)** Ser empresário em nome individual, ou revestir a forma de sociedade comercial,

ou uma forma de agrupamento de sociedades, com domicílio ou sede efectiva num Estado Membro da União Europeia;

**b)** Ter firma ou denominação social de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 6.º do presente diploma;

**c)** Ter por objecto social o exercício da actividade de administração de condomínios;

**d)** Possuir contabilidade organizada;

**e)** Possuírem idoneidade comercial o requerente, bem como os respectivos administradores, gerentes ou directores, no caso de se tratar de pessoa colectiva, nos termos do artigo 7.º do presente diploma;

**f)** Possuir capacidade técnica, nos termos do disposto no artigo 8.º do presente diploma;

**g)** Possuir seguro de responsabilidade civil, nos termos do disposto no artigo 9º do presente diploma.

#### **Artigo 6.º - Denominação e obrigação de identificação**

**1** - Da denominação das empresas de administração de condomínios consta, obrigatoriamente, a expressão "Administração de Condomínios", sendo o seu uso vedado a quaisquer outras entidades.

**2** - As empresas de administração de condomínios estão obrigadas à sua clara identificação, com indicação da firma ou denominação, do número da licença e do prazo de validade da mesma em todos os actos praticados perante entidades públicas ou privadas, bem como em todos os contratos, correspondência, publicações, publicidade e, de um modo geral, em toda a sua actividade externa;

#### **Artigo 7.º - Idoneidade**

**1** - Para efeitos do disposto na alínea e) do artigo 5.º do presente diploma, não são consideradas comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais se verifique uma das seguintes situações:

**a)** Proibição legal do exercício do comércio;

**b)** Inibição do exercício do comércio, declarada em processo de falência ou insolvência, enquanto não for levantada a inibição e decretada a reabilitação.

**2** - Para efeitos do disposto na alínea e) do artigo 5.º do presente diploma, considera-se indiciada a falta de idoneidade comercial das pessoas relativamente às quais se verifique, entre outras, qualquer das seguintes situações:

**a)** Declaração de falência ou insolvência;

**b)** Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de empresa de administração de condomínios punida com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social previstos nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 23.º do presente diploma;

**c)** Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de empresa de administração de condomínios punida, pelo menos três vezes, com coima pela prática dolosa de ilícitos de mera ordenação social qualificado como grave nos termos do n.º 3 do artigo 23.º do presente diploma;

**d)** Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de empresa de administração de condomínios punida com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 24.º do presente diploma, durante o período desta interdição;

**e)** Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime doloso contra o património, em pena de prisão efectiva;

**f)** Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de falsificação de documento, quando praticado no âmbito do exercício da actividade de administração de condomínio, em pena de prisão efectiva;

**g)** Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes de corrupção activa ou passiva, em pena de prisão efectiva;

**h)** Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes tributários, em pena de prisão efectiva;

**i)** Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de desobediência, quando praticado no âmbito do exercício da actividade de administração de condomínio, em pena de prisão efectiva;

**3** - As condenações referidas nas alíneas b) e c) do número anterior não relevam após o decurso do prazo de dois anos contados do cumprimento integral das obrigações decorrentes da aplicação da última sanção.

**4** - A verificação da ocorrência dos factos descritos no n.º 2 não impede o IMOPPI de considerar, de forma justificada, que estão reunidas as condições de idoneidade para o exercício da actividade de administração de condomínio, tendo em conta, nomeadamente, o tempo decorrido desde a prática dos factos.

### **Artigo 8.º - Capacidade técnica**

**1** - A capacidade técnica consiste na posse de:

**a)** Habilitações ao nível do ensino secundário completo, ou equivalente, pelo empresário ou por um dos gerentes, administradores ou directores da sociedade;

**b)** Um quadro mínimo de técnicos de acordo com o definido por portaria do Ministro que tutela o IMOPPI.

**2** - A revalidação da licença depende da manutenção das condições previstas no número anterior e da posse de formação contínua adequada, nos termos definidos pela portaria referida na alínea b) do número anterior.

**3** - Para efeitos do disposto no n.º 1, em caso de sociedades que tenham a sua sede noutro Estado Membro da União Europeia, a capacidade é conferida pelos mandatários das respectivas representações.

**4** - Os técnicos previstos na alínea b) do n.º 1, não podem exercer, por si mesmos, a actividade de administração de condomínios.

### **Artigo 9.º - Seguro de responsabilidade civil**

**1** - Para garantia da responsabilidade emergente da sua actividade, as empresas devem realizar um contrato de seguro de responsabilidade civil, de montante e condições mínimos a fixar por portaria conjunta dos Ministros que tutelam o IMOPPI e o Instituto de Seguros de Portugal.

**2** - O seguro de responsabilidade civil destina-se ao ressarcimento dos danos patrimoniais causados a terceiros, decorrentes de acções ou omissões das empresas, seus representantes, ou do incumprimento de outras obrigações resultantes do exercício da actividade, bem como dos danos previstos no artigo 20.º do presente diploma.

#### **Artigo 10.º - Licenciamento**

**1** - O pedido de licenciamento é formulado em requerimento dirigido ao Presidente do Conselho Directivo do IMOPPI, do qual deve constar a identificação do requerente e dos respectivos gerentes, administradores ou directores, devendo ainda ser acompanhado dos documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos exigidos no artigo 5.º do presente diploma, nos termos a regular em portaria do Ministro que tutela o IMOPPI.

**2** - O pedido de licenciamento só é deferido se a empresa reunir os requisitos estabelecidos no presente diploma e depende do pagamento da taxa aplicável.

**3** - Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de licenciamento, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa.

**4** - Qualquer pedido só será processado após a comprovação do pagamento das coimas, e respectivas custas, bem como o levantamento da sanção de interdição de exercício da actividade, aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos dos artigos 23.º e 24.º do presente diploma.

#### **Artigo 11.º - Revalidação da licença**

**1** - A permanência na actividade depende da manutenção dos requisitos estabelecidos no artigo 5.º e do pagamento da taxa, bem como do pagamento de coimas, aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 23.º do presente diploma, e de custas e outras taxas devidas ao IMOPPI.

**2** - A revalidação da licença deve ser requerida no decurso dos últimos seis meses das respectivas datas de validade e até três meses antes da data do seu termo.

**3** - A revalidação implica a emissão de um novo cartão de identificação.

**4** - O pedido de revalidação efectuado após o prazo estabelecido no n.º 2 e até à data do termo de validade da licença implica um agravamento da respectiva taxa.

**5** - O pedido de revalidação efectuado após a data do termo da licença é recusado e devolvido ao requerente.

**6** - Em caso de extinção por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de revalidação ou de licenciamento, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa.

#### **Artigo 12.º - Cancelamento da licença**

**1** - A licença será cancelada:

**a)** Quando as empresas o requeiram;

**b)** Quando empresas deixem de reunir qualquer dos requisitos previstos no artigo 5.º do presente diploma;

**c)** Quando ocorra a extinção das empresas titulares, ou a morte no caso de se tratar de empresário em nome individual, ou a cessação da actividade de administração de condomínios;

**d)** Quando as empresas não procedam ao pagamento voluntário das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, e respectivas custas, nos termos do artigo 21.º do presente diploma.

**2** - O cancelamento da licença implica a entrega ao IMOPPI do cartão de identificação da empresa de administração de condomínios, no prazo máximo de quinze dias, contados a partir da data da sua notificação, sob pena da sua apreensão imediata pelas autoridades competentes, bem como cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme tenha sido entregue junto da administração fiscal.

**3** - A partir da data da recepção da notificação do cancelamento da licença é expressamente vedado à empresa o exercício da actividade de administração de condomínios.

**4** - O cancelamento da licença determina a caducidade dos contratos de administração de condomínio, sem prejuízo da obrigação de prestação de contas reportada à data de produção de efeitos do cancelamento, no prazo de dois meses a contar da mesma.

### **Capítulo III - Exercício da actividade**

#### **Artigo 13.º - Deveres no exercício da actividade**

**1** - Sem prejuízo do disposto noutra legislação aplicável, no exercício da sua actividade, a empresa de administração de condomínios está obrigada a:

**a)** Garantir, por todos os meios ao seu alcance, a cobrança das dívidas relacionadas com encargos do condomínio realizando as necessárias diligências judiciais ou extrajudiciais;

**b)** Emitir declarações comprovativas da existência ou inexistência de dívidas relacionadas com encargos do condomínio, para efeitos, designadamente, de apresentação em contrato de transmissão do direito de propriedade de fracção autónoma de edifício em que exerça funções de administrador de condomínio;

**c)** Disponibilizar para consulta, sempre que solicitado por qualquer dos condóminos, a documentação relativa ao condomínio;

**d)** Facultar ou permitir a extracção de cópia de documentação relativa ao condomínio, a expensas do condómino;

**e)** Interpelar qualquer entidade pública ou privada ao 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 aquele;

**f)** Depositar as remunerações resultantes dos contratos de administração de condomínios em conta bancária de que seja titular e exclusivamente afecta a esse fim;

**g)** Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de administração de condomínios, por si celebrados;

**h)** Assegurar, em caso de cessação do contrato de administração de condomínio, o exercício de funções como administrador, até que seja eleito ou nomeado novo administrador ou contratada empresa de administração de condomínio, durante um período máximo de três meses;

**i)** Em caso de cessação das funções de administrador de condomínio, entregar ao administrador que for eleito, nomeado ou contratado em sua substituição toda a documentação relativa ao condomínio que esteja confiada à sua guarda, no prazo máximo de quinze dias a contar da eleição, nomeação ou contratação;

**j)** Entregar, em caso de cessação das funções de administrador de condomínio, declaração das dívidas de condóminos ou de terceiros ao condomínio reportada à data da cessação, ao administrador que for eleito, nomeado ou contratado em sua substituição, no prazo máximo de quinze dias a contar da eleição, nomeação ou contratação;

**l)** Zelar pelo bom cumprimento de todos os contratos celebrados em execução de deliberação da assembleia de condóminos;

**m)** Convocar assembleia de condóminos para deliberar a constituição de fundo comum de reserva, caso este não exista.

**2** - Os contratos arquivados nos termos da alínea g) do n.º 1 devem ser conservados durante os cinco anos civis subsequentes ao do respectivo termo.

#### **Artigo 14.º - 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 das despesas a efectuar durante o ano, nos termos previstos no Código Civil para os administradores de condomínios.

**2)** Para efeitos de discussão e aprovação de contas de cada ano, a empresa de administração de condomínios deve apresentar à assembleia de condóminos documento escrito que contenha a descrição das actividades realizadas durante o período em causa, bem como a indicação das receitas cobradas e das despesas efectuadas e a justificação de desvios ao respectivo orçamento, quando verificados.

**3)** Para efeitos de discussão e aprovação do orçamento das receitas e despesas de cada ano, a empresa de administração de condomínios deve apresentar à assembleia de condóminos documento escrito que contenha a descrição das actividades que a mesma se propõe realizar que fundamentem a necessidade de realização das despesas e a cobrança de receitas orçamentadas, bem como o plano de execução do orçamento.

**4)** O orçamento das receitas e despesas, a prestação de contas e os documentos referidos no número anterior devem ser elaborados de acordo com o definido por portaria do Ministro que tutela o IMOPPI.

#### **Artigo 15.º - Conservação do edifício**

**1)** A empresa de administração deve, nos edifícios em que exerça funções de administrador do condomínio, praticar os actos necessários à sua conservação.

**2)** Quando exista plano de manutenção e inspecções do edifício 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 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 deve promover a sua elaboração, por técnico habilitado para o efeito.

### **Artigo 16.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:

**a)** Identificação da empresa de administração de condomínio, incluindo o respectivo número de licença e data de validade;

**b)** Identificação do prédio a administrar;

**c)** Objecto do contrato, com discriminação dos serviços contratados;

**d)** Condições de remuneração, nomeadamente, montante e forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável;

**e)** Identificação do seguro de responsabilidade civil previsto na alínea g) do n.º 1 do artigo 5.º do presente diploma, mediante a indicação da apólice, capital contratado e entidade seguradora através da qual foi celebrado.

**3)** Em anexo ao contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

**a)** Cópia da acta da assembleia de condóminos que haja deliberado a celebração do contrato;

**b)** Lista com os nomes e moradas de todos os condóminos;

**c)** Orçamento de despesas e receitas do condomínio, para o primeiro ano.

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

**5)** A inobservância da forma escrita ou a falta de qualquer dos elementos previstos no n.º 2 gera a nulidade do contrato apenas invocável por qualquer dos condóminos.

**6)** Quando o contrato tenha sido celebrado antes da transmissão de fracções que representem, pelo menos, a maioria da permilagem ou percentagem do edifício, o mesmo considera-se celebrado pelo período de um ano sem possibilidade de ser estipulado prazo superior ou prevista a sua renovação automática.

**7)** Sem prejuízo do disposto no número anterior, após a transmissão de fracções que representem aquela maioria, o contrato de administração de condomínio nele referido pode ser livremente denunciado pela assembleia de condóminos, que deve simultaneamente proceder à eleição de administrador ou deliberar a contratação de empresa de administração de condomínio.

**8)** A denúncia prevista no número anterior produz efeitos trinta dias após a realização da assembleia de condóminos ou da sua comunicação à empresa de administração de condomínio no caso de esta não ter estado presente naquela.

## **Artigo 17.º - Serviços conexos**

**1** - As empresas de administração de condomínios podem prestar outros serviços, cuja realização não dependa da titularidade de licença, alvará ou outra habilitação que a empresa não possua.

**2** - A contratação dos serviços mencionados no número anterior depende de deliberação tomada em assembleia de condóminos expressamente convocada para esse fim, devendo a respectiva acta ser subscrita pelos condóminos presentes e pela empresa de administração de condomínios e conter, sob pena de nulidade do contrato, os seguintes elementos:

- a)** Discriminação dos serviços contratados; e
- b)** Discriminação, por tipo de serviço, dos montantes, condições e formas de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável.

## **Artigo 18.º - Impedimentos**

**1** - No exercício das funções de administrador de condomínio é expressamente vedado às empresas de administração de condomínios celebrar contrato de prestação de serviços com:

- a)** algum dos seus sócios, administradores, gerentes ou directores ou respectivos cônjuges ou descendentes ou ascendentes do 1.º grau;
- b)** sociedade de que seja sócia ou de que seja sócio o seu cônjuge ou descendentes ou ascendentes do 1.º grau;
- c)** sociedade que seja participada por algum dos seus sócios, administradores, gerentes ou directores ou respectivos cônjuges ou descendentes ou ascendentes do 1.º grau.

**2** - É ainda expressamente vedado às empresas de administração de condomínios, no exercício das funções de administrador de condomínio:

- a)** Incluir na sua remuneração ou facturar em nome próprio o valor de quaisquer serviços contratados a terceiro;
- b)** Subcontratar os serviços contratados nos termos do artigo 17º do presente diploma.

## **Artigo 19.º - Deveres para com o IMOPPI**

**1** - A empresa de administração de condomínios está obrigada a comunicar ao IMOPPI, no prazo de trinta dias:

- a)** As alterações à denominação e sede, assim como a nomeação ou cessação de funções de qualquer dos seus administradores, gerentes ou directores, quando se trate de pessoa colectiva;
- b)** As alterações da firma comercial e do domicílio fiscal, quando se trate de empresário em nome individual;
- c)** Os processos de recuperação ou de insolvência de que sejam objecto, a contar da data do conhecimento;
- d)** A cessação da respectiva actividade.

**2** - A empresa de administração de condomínios é também obrigada, perante o IMOPPI, a:

- a)** 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 administrador, no prazo de trinta dias a

contar do respectivo trânsito em julgado;

**b)** Prestar, quando solicitado e no prazo que para o efeito for fixado, todas as informações relacionadas com a sua actividade, no âmbito do presente diploma, e disponibilizar toda a documentação a ela referente.

**3** - A empresa de administração de condomínios é ainda obrigada a facultar ao IMOPPI, no exercício da sua competência de inspecção, o acesso às suas instalações, bem como a toda a informação e documentação relacionada com a actividade.

**4** - O disposto no número anterior é aplicável a condomínios e seus representantes no que respeita ao acesso às partes comuns, bem como à informação e documentação relacionada ao condomínio.

### **Artigo 20.º - Responsabilidade**

**1** - A empresa de administração de condomínios é responsável pelo pontual cumprimento das obrigações resultantes do exercício da sua actividade.

**2** - A empresa de administração de condomínios é responsável pelo pagamento das dívidas relacionadas com encargos de condomínio cuja prescrição tenha ocorrido por omissão do dever de cobrança previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 13.º do presente diploma.

**3** - A empresa de administração de condomínios é ainda responsável pelo pagamento das dívidas relacionadas com encargos de condomínio cuja inexistência tenha certificado em declaração emitida para efeitos de apresentação em contrato de transmissão do direito de propriedade de fracção autónoma de edifício em que exerça funções de administrador de condomínio, bem como pelas dívidas que tenha omitido na declaração prevista na alínea j) do artigo 13.º do presente diploma.

### **Capítulo IV - Fiscalização e sanções**

#### **Artigo 21º - Competências de inspecção e fiscalização do IMOPPI**

**1** - O IMOPPI, no âmbito das suas competências, inspeciona e fiscaliza a actividade de administração de condomínios.

**2** - No exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, o IMOPPI pode solicitar a quaisquer serviços públicos ou autoridades toda a colaboração ou auxílio que julgue necessários.

**3** - Todas as autoridades e seus agentes devem participar ao IMOPPI quaisquer infracções contra ordenacionais ao presente diploma e respectivas disposições regulamentares.

#### **Artigo 22.º - Responsabilidade pelas infracções**

**1** - Pela prática das contra-ordenações a que se refere o presente diploma podem ser responsabilizadas pessoas singulares ou colectivas, ainda que irregularmente constituídas, e associações sem personalidade jurídica.

**2** - 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 coimas e das custas em que aquelas forem condenadas ainda que, à data da condenação, hajam sido dissolvidas ou entrado

em liquidação, excepto quando comprovem ter-se oposto à prática da contra ordenação.

### **Artigo 23.º - Contra-ordenações**

**1** - Às contra-ordenações previstas neste artigo são aplicáveis as seguintes coimas, sem prejuízo da aplicação de pena ou sanção mais grave que lhes couber por força de outra disposição legal:

**a)** Quando sejam qualificadas como muito graves, de € 5000 a € 30000, reduzindo-se o limite mínimo para € 2000 e o limite máximo na parte que exceda o respectivo montante máximo de coima previsto no regime geral das contra-ordenações e coimas, quando aplicada a pessoa singular;

**b)** Quando sejam qualificadas como graves, de € 500 a € 3000 e de € 1500 a € 15000, conforme sejam praticadas por pessoa singular ou pessoa colectiva;

**c)** Quando sejam qualificadas como simples, de € 250 a € 1500 e de € 500 a € 5000, conforme sejam praticadas por pessoa singular ou pessoa colectiva.

**2** - Constituem ilícitos de mera ordenação social muito graves:

- a)** Violação do disposto no n.º 1 do artigo 4.º do presente diploma;
- b)** Violação do disposto no n.º 3 do artigo 12.º do presente diploma;
- c)** Violação do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 13.º do presente diploma;
- d)** Violação do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 18.º do presente diploma;

**3** - Constituem ilícitos de mera ordenação social graves:

- a)** Violação do disposto nas alíneas a) a d) e h) do n.º 1 do artigo 13.º do presente diploma;
- b)** Violação do disposto no n.º 1 do artigo 14.º do presente diploma;
- c)** Violação do disposto no n.º 2 do artigo 15.º do presente diploma;
- d)** Violação do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 18.º do presente diploma;
- e)** Violação do disposto na alínea b) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 19.º do presente diploma;
- f)** Violação do disposto no n.º 6 do artigo 24.º do presente diploma;

**4** - Constituem ilícitos de mera ordenação social simples:

- a)** Violação do disposto no n.º 2 do artigo 4.º do presente diploma;
- b)** Violação do disposto no artigo 6.º do presente diploma;
- c)** Violação do disposto no n.º 2 do artigo 12.º do presente diploma;
- d)** Violação do disposto nas alíneas e) a g), j) e m) do n.º 1 do artigo 13.º do presente diploma;
- e)** Violação do disposto no n.º 1 e na alínea a) do n.º 2 do artigo 19.º do presente diploma;
- f)** Violação do disposto no n.º 7 do artigo 24.º do presente diploma;

**5** - A tentativa e a negligência são puníveis, sendo, nestes casos, os limites máximo e mínimo da coima reduzidos a metade.

## **Artigo 24.º - Sanções acessórias**

**1** - Quando a gravidade da infracção o justifique, podem ser aplicadas às empresas de administração de condomínios as seguintes sanções acessórias, nos termos do regime geral das contra ordenações e coimas:

- a)** Interdição do exercício da actividade;
- b)** Suspensão da licença para o exercício da actividade;
- c)** Privação do direito de participar em feiras ou mercados.

**2** - As sanções referidas no número anterior têm a duração máxima de dois anos, contados a partir da data da decisão condenatória definitiva.

**3** - A sanção de interdição do exercício da actividade gera a caducidade da licença, bem como dos contratos de administração de condomínio em execução, sem prejuízo da obrigação de prestação de contas reportada à data de produção de efeitos do cancelamento, no prazo de dois meses a contar da mesma.

**4** - A sanção de suspensão da licença para o exercício da actividade inibe a empresa de administração de condomínios de celebrar novos contratos de administração de condomínio, mantendo se, porém, válidos os contratos em execução durante um período máximo de três meses, salvo se entretanto ocorrer a sua caducidade, desde que expresso o acordo dos condóminos obtido em assembleia e comprovado através da respectiva acta.

**5** - Nos casos previstos no número anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 3 no que respeita à obrigação de prestação de contas.

**6** - Para os efeitos previstos nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo, a empresa de administração de condomínios deve enviar ao IMOPPI, no prazo máximo de quinze dias a contar da data da notificação da decisão, uma lista com a identificação dos condomínios de cuja administração está encarregue.

**7** - A aplicação das sanções previstas no n.º 1 do presente artigo obriga ainda a empresa de administração de condomínios a remeter ao IMOPPI, no mesmo prazo previsto no número anterior, o cartão de identificação previsto no n.º 2 do artigo 4.º do presente diploma, sob pena da sua apreensão pelas autoridades competentes, bem como, no caso da sanção de interdição, cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, no prazo máximo de quinze dias a contar da sua entrega junto da administração fiscal.

## **Artigo 25.º - Medidas cautelares**

**1** - Quando existam fortes indícios da prática de ilícito de mera ordenação social muito grave ou quando se verifique a existência de perigo de destruição de meios de prova necessários à instrução do processo de contra-ordenação ou de continuação da prática da infracção, o IMOPPI pode determinar a aplicação das seguintes medidas, considerando a gravidade da infracção e da culpa do agente:

- a)** Suspensão preventiva total ou parcial da actividade, no caso de violação de disposições punidas nos termos do presente diploma como ilícito de mera ordenação social muito grave;
- b)** Encerramento preventivo de estabelecimento ou posto de venda, no caso de

violação de disposições punidas nos termos do presente diploma como ilícito de mera ordenação social muito grave;

**c)** Suspensão da apreciação de pedido de licenciamento formulado junto do IMOPPI.

**2** - A aplicação das medidas previstas nas alíneas a) e b) do número anterior efectua-se mediante notificação pessoal ou via postal ou mediante a afixação de editais na sede ou domicílio da empresa de administração de condomínio ou nos locais em que esta exerça a sua actividade.

**3** - As medidas determinadas nos termos do n.º 1 do presente artigo vigoram, consoante os casos:

**a)** Até ao seu levantamento por decisão do presidente do conselho directivo do IMOPPI ou por decisão judicial;

**b)** Até ao início da aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade.

**4** - Sem prejuízo do disposto no número anterior, as medidas cautelares referidas no n.º 1 do presente artigo têm a duração máxima de um ano contado a partir da decisão que as imponha.

#### **Artigo 26.º - Procedimento de advertência**

**1** - Quando a infracção consistir em irregularidade sanável e não haja indícios de a sua prática ter causado prejuízos para terceiros, o IMOPPI pode advertir o infractor, notificando-o para sanar a irregularidade.

**2** - Da notificação deve constar a identificação da infracção, as medidas necessárias para a sua regularização, o prazo para o cumprimento das mesmas e a advertência de que o seu não cumprimento dá lugar à instauração de processo de contra-ordenação.

**3** - Se o infractor não sanar a irregularidade no prazo fixado, o processo de contra-ordenação é instaurado.

**4** - O disposto no presente artigo só é aplicável se o infractor não tiver sido advertido, no decurso dos últimos dois anos, pela prática da mesma infracção.

#### **Artigo 27.º - Competência para aplicação de sanções e de medidas cautelares**

**1** - A instrução e decisão dos processos de contra-ordenação é da competência do IMOPPI.

**2** - Compete ao presidente do conselho directivo do IMOPPI a aplicação das coimas previstas no artigo 23.º, das sanções acessórias previstas no artigo 24.º e da medida cautelar prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º do presente diploma.

**3** - Compete aos serviços de inspecção do IMOPPI a aplicação das medidas cautelares previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 25.º do presente diploma.

**4** - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o IMOPPI pode confiar a execução das referidas medidas cautelares às autoridades policiais.

### **Artigo 28.º - Competência para execução de sanções e de medidas cautelares**

- 1** - As coimas aplicadas em processo de contra-ordenação são cobradas coercivamente em processo de execução fiscal.
- 2** - Compete aos serviços de inspecção do IMOPPI a execução das sanções acessórias previstas no artigo 25.º e das medidas cautelares previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 25.º do presente diploma.
- 3** - Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode o IMOPPI confiar a execução de sanções acessórias e de medidas cautelares às autoridades policiais.

### **Artigo 29.º - Produto das coimas**

O produto das coimas recebidas por infracção ao disposto no presente diploma reverte em 60% para os cofres do Estado e em 40% para o IMOPPI, ainda que cobradas coercivamente.

## **Capítulo V - Taxas e registos**

### **Artigo 30º - Registo de dados**

- 1** - O IMOPPI deve organizar e manter um registo, do qual consta:
  - a)** A identificação das empresas de administração de condomínios;
  - b)** A identificação dos representantes legais das empresas de administração de condomínios que sejam pessoas colectivas;
  - c)** Os seguros de responsabilidade civil, previstos no artigo 9.º do presente diploma, e respectivos elementos de identificação;
- 2** - Devem também ser inscritos no registo os seguintes factos:
  - a)** A alteração de qualquer dos elementos integrantes do pedido de licenciamento;
  - b)** A verificação de qualquer outro facto sujeito a comunicação ao IMOPPI;
  - c)** As denúncias apresentadas;
  - d)** As coimas, sanções acessórias e medidas cautelares aplicadas.
- 3** - O IMOPPI deve ainda manter um registo dos pedidos indeferidos e das licenças caducadas e canceladas.

### **Artigo 31º - Taxas**

- 1** - Os procedimentos administrativos previstos no presente diploma, bem como os demais tendentes à sua boa execução, estão sujeitos ao pagamento de taxas destinadas a cobrir os encargos com a gestão do sistema de ingresso e permanência na actividade de administração de condomínios, bem como com a fiscalização desta actividade.
- 2** - As taxas constituem receita do IMOPPI e são fixadas por portaria conjunta do Ministro das Finanças e do Ministro que tutela o IMOPPI.

**3** - A cobrança coerciva das taxas é da competência da repartição de finanças da área do domicílio ou sede do devedor, em processo de execução fiscal.

## **Capítulo VI - Disposições finais e transitórias**

### **Artigo 32.º - Idioma dos documentos**

Os requerimentos e demais documentos referidos no presente diploma devem ser redigidos em língua portuguesa ou, quando for utilizado outro idioma, acompanhados de tradução legal, nos termos previstos no Código do Notariado.

### **Artigo 33.º - Actos sujeitos a publicação**

**1** - As licenças emitidas e canceladas, bem como as decisões definitivas de aplicação de sanções previstas nos artigos 23.º e 24.º do presente diploma são publicitados no sítio do IMOPPI na Internet.

**2** - O presidente do conselho de administração do IMOPPI deve, ainda, determinar a publicação em jornal de difusão nacional, regional ou local das decisões definitivas de aplicação de sanções previstas nos artigos 23.º e 24.º do presente diploma.

### **Artigo 34.º - Modelos e impressos**

Os impressos e modelos a utilizar em cumprimento do disposto no presente diploma são aprovados pelo conselho directivo do IMOPPI.

### **Artigo 35.º - Regime transitório**

**1** - As entidades que, à data de entrada em vigor do presente diploma, pretendam continuar a exercer a actividade definida no artigo 2.º, devem requerer ao IMOPPI licença para o exercício da actividade, no prazo máximo de noventa dias a contar da data de entrada em vigor do presente diploma.

**2** - Até ao termo do procedimento de licenciamento previsto no número anterior, o requerimento carimbado pelos serviços do IMOPPI constitui título bastante para o exercício da actividade de administração de condomínios.

### **Artigo 36.º - Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor seis meses após a data de publicação de todas as portarias nele previstas.