



第12/2017號法律
Lei n.º 12/2017

分層建築物管理
商業業務法

Lei da Actividade Comercial de
Administração de Condomínios

澳門特別行政區立法會
Assembleia Legislativa da
Região Administrativa Especial de Macau

第12/2017號法律
Lei n.º 12/2017

分層建築物管理
商業業務法

Lei da Actividade Comercial de
Administração de Condomínios

在此刊載的資料僅供參考，如有差異，
以特區公報公佈的正式文本為準。

Os dados aqui publicados servem somente de
referência e, em caso de discrepância, prevalece
a versão oficial publicada no Boletim Oficial.

**REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE MACAU
Lei n.º 12/2017**

**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 estabelece as normas de acesso e de exercício da actividade comercial de administração de condomínios na Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM.

**Artigo 2.º
Definições**

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

1) «Actividade comercial de administração de condomínios», a actividade de gestão das partes comuns dos

condomínios, prestada por um empresário de administração de condomínios, com fins lucrativos e a título oneroso;

2) «Empresário de administração de condomínios», o empresário comercial, pessoa singular, ou sociedade comercial, que exerce a actividade definida na alínea anterior e possuidor de licença válida para o efeito;

3) «Director técnico», a pessoa singular responsável pela orientação técnica da actividade comercial de administração de condomínios, possuidora dos requisitos para o exercício de funções previstos na presente lei.

CAPÍTULO II

Licença de actividade comercial de administração de condomínios

SECÇÃO I

Concessão, suspensão e cancelamento da licença

Artigo 3.º

Licença

1. O exercício da actividade comercial de administração de condomínios carece da concessão de licença pelo Instituto de Habitação, doravante designado por IH.

2. A licença de actividade comercial de administração de condomínios é válida pelo prazo de três anos, renovável por iguais períodos.

3. A licença de actividade comercial de administração de condomínios é intransmissível.

4. A alienação ou a locação da empresa comercial para o exercício da actividade comercial de administração de condomínios depende da titularidade de licença válida pelo empresário que pretenda continuar a exercê-la.

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 actividade comercial 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 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 actividade comercial de administração de condomínios dependem do preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- 1) Ter a sua sede 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) A sociedade comercial e os seus administradores, directores ou gerentes possuírem idoneidade;

6) Não ter sido declarada falida;

7) Os titulares dos seus órgãos sociais não terem sido declarados insolventes ou os seus administradores, directores ou gerentes não terem tido responsabilidade nos 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, o empresário comercial, pessoa singular, ou sociedade comercial, é obrigado a manter os requisitos para a concessão e renovação da licença previstos nos n.ºs 1 ou 2.

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, se o interessado tiver sido reabilitado.

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) Ter sido legalmente proibido do exercício de actividade comercial;

2) Ter sido inibido do exercício de actividade comercial, por declaração 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 do empresário de administração de condomínios sancionado com multa pela violação da obrigação prevista na alínea 8) do n.º 1 do artigo 19.º;

5) Ter sido sancionado ou ter sido administrador, director ou gerente do empresário de administração de condomínios sancionado com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos do artigo 27.º, encontrando-se no período de interdição.

2. Para efeitos da alínea 4) do número anterior, não é tida em consideração a infracção administrativa, 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.

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.

Artigo 7.º

Suspensão da licença

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

1) A pedido do titular da licença;

2) Quando o titular da licença deixe de preencher qualquer dos requisitos para a concessão e renovação da licença previstos nas alíneas 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, não procedendo à sanação no prazo previsto no n.º 3;

3) Quando for aplicada ao titular da licença a sanção acessória de interdição do exercício da totalidade da actividade comercial de administração de condomínios prevista no artigo 27.º, pelo período de um a nove meses;

4) Quando for aplicada ao titular da licença a medida cautelar de suspensão preventiva da totalidade da actividade, nos termos da alínea 1) do n.º 1 do artigo 28.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, consecutivos ou interpolados, durante o prazo de validade da licença.

3. Nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1, o titular da licença é notificado dos respectivos motivos e da forma e prazo, não superior a um mês, para sanar o incumprimento; 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 prazo para sanar o incumprimento não pode ser superior a dois meses.

Artigo 8.º

Levantamento da suspensão

A suspensão da licença de actividade comercial 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 de suspensão;

2) No caso previsto na alínea 2) do n.º 1 do artigo anterior, quando tenham sido sanadas as irregularidades que conduziram à suspensão;

3) Nos casos previstos na alínea 3) ou 4) do n.º 1 do artigo anterior, decorrido o período de interdição.

Artigo 9.º

Cancelamento da licença

A licença de actividade comercial de administração de condomínios é cancelada nas seguintes situações:

1) A pedido do titular da licença;

2) Quando 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) Quando tenha decorrido o prazo de suspensão da licença, sem que esta tenha sido levantada;

4) Quando ocorra a morte ou extinção do titular da licença;

5) Quando a licença tenha sido obtida através da prestação de falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos;

6) Quando tenha sido aplicada ao titular da licença, a sanção acessória de interdição do exercício da totalidade da actividade comercial de administração de condomínios prevista no artigo 27.º, pelo período de 10 meses a um ano.

Artigo 10.º

Efeitos da suspensão e cancelamento da licença

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

2. Caso seja cancelada a licença de actividade comercial de administração de condomínios, o seu titular é obrigado a cessar imediatamente o exercício dessa actividade.

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

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, doravante designada por DSAL;

4) Possuir idoneidade;

5) Não ter sido declarado insolvente.

2. Durante o exercício das respectivas funções, o director técnico é obrigado a manter os requisitos previstos no número anterior.

3. Para efeitos da alínea 3) do n.º 1, quem possua diploma de curso superior, habilitações académicas com o grau de licenciatura ou superior, do qual 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 pela instituição efectivamente responsável pelo ensino.

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 insolvência não é tida em consideração, desde que o interessado tenha sido reabilitado nos termos da lei.

Artigo 12.º

Desempenho das funções

1. Com excepção da situação em que o empresário de administração de condomínios nomeie os seus administradores,

directores ou gerentes para o desempenho das funções de director técnico, o contrato de trabalho entre o empresário e o director técnico deve ser celebrado por forma escrita.

2. Os administradores, directores ou gerentes do empresário de administração de condomínios podem desempenhar as funções de director técnico, desde que preencham os requisitos para o exercício de funções previstos na presente lei.

Artigo 13.º

Cartão de identificação

1. O empresário de administração de condomínios deve emitir um cartão de identificação ao director técnico que lhe está subordinado.

2. Para efeitos da concessão de cartão de identificação, o empresário de administração de condomínios deve proceder à verificação do preenchimento dos requisitos para o exercício de funções do director técnico.

3. Do cartão de identificação referido no n.º 1 devem constar o nome do director técnico, o nome e o número da licença do empresário de administração de condomínios a que está subordinado e uma fotografia do titular do cartão.

CAPÍTULO III

Regime da caução

Artigo 14.º

Prestação e perda da caução

1. O empresário de administração de condomínios é obrigado a prestar uma caução, nos termos da presente lei e do diploma complementar.

2. O cancelamento da licença do empresário de administração de condomínios devido às situações previstas nas alíneas 5) e 6) do artigo 9.º, implica a perda integral da caução prestada.

Artigo 15.º

Valor da caução

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

Artigo 16.º

Forma de prestação da caução

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

2. A caução prestada por depósito em numerário é efectuada num dos bancos agentes do Tesouro da RAEM, devendo ser especificado o fim a que se destina.

3. O empresário de administração de condomínios que preste caução por garantia bancária, deve apresentar 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 parte do empresário, nos termos do n.º 2 do artigo 14.º

4. O empresário de administração de condomínios que preste caução por seguro-caução, deve apresentar 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 parte do empresário, nos termos do n.º 2 do artigo 14.º

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 do empresário de administração de condomínios.

Artigo 17.º

Documento comprovativo de caução

1. O empresário de administração de condomínios deve apresentar no IH, o documento comprovativo de 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 do empresário de administração de condomínios, nos termos do n.º 2 do artigo 14.º, o IH deve proceder oficiosamente à libertação da caução.

CAPÍTULO IV

Exercício da actividade comercial de administração de condomínios

Artigo 18.º

Princípio geral

O empresário de administração de condomínios deve cumprir todas as normas legais e diplomas complementares

aplicáveis à actividade comercial de administração de condomínios.

Artigo 19.º

Obrigações no exercício da actividade

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

1) Convocar a primeira reunião da assembleia geral do condomínio, nos termos da lei;

2) Actualizar o arquivo da actividade comercial de administração de condomínios, mantendo-o por um período mínimo de cinco anos;

3) Proceder à liquidação de facturas referentes aos consumos de água e energia eléctrica das partes comuns do condomínio, contratar e manter actualizados os seguros contra o risco de incêndio, em conformidade com o acordado no contrato;

4) Celebrar, com empresas da especialidade, contratos de assistência técnica e de manutenção dos equipamentos de prevenção contra incêndios e dos elevadores, em conformidade com o acordado no contrato;

5) Preparar e prestar contas e elaborar o orçamento anual de receitas e despesas, para a assembleia geral do condomínio ou administração, em conformidade com o acordado no contrato, assim como apresentar um relatório descritivo dos trabalhos que se propõe realizar, fundamentando a necessidade do pagamento das despesas orçamentadas e da cobrança de receitas orçamentadas, e o plano de execução do orçamento;

6) Elaborar, na falta do acordo referido na alínea anterior, o orçamento de receitas e despesas do respectivo ano, para cada condomínio que administra, relativo à sua actividade comercial e âmbito de administração, assim como apresentar o relatório e contas de administração do ano anterior e afixá-los no átrio da entrada dos condomínios;

7) Na situação de cessação do contrato:

(1) Comunicar com antecedência, por forma escrita, à outra parte e ao IH, a data da denúncia unilateral do contrato ou da caducidade por não renovação, e afixar aviso no átrio da entrada do condomínio;

(2) Prestar os serviços de administração acordados, durante um período máximo de seis meses, a contar da data da comunicação acima referida, ou até que se proceda à sua substituição no respectivo período, excepto nas situações referidas nos artigos 7.º e 9.º;

8) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior e no artigo seguinte, em caso de cessação do contrato de administração de condomínio ou de cessação dos serviços de administração, de cessação da actividade comercial de administração de condomínios, de suspensão ou cancelamento da licença de actividade comercial de administração de condomínios, retirar-se do condomínio que administra e entregar, no prazo de 30 dias, a contar da data de cessação, à assembleia geral de condomínio ou à administração ou aos seus representantes, os serviços de administração e a documentação relativa ao condomínio que esteja confiada à sua guarda, designadamente, a declaração das dívidas dos condóminos ou de terceiros ao condomínio reportada à data da cessação da actividade.

2. O empresário de administração de condomínios assegura o cumprimento das obrigações referidas na alínea 1) e

nas alíneas 3) a 8) do número anterior e no artigo seguinte, sob a orientação e parecer do director técnico.

Artigo 20.º

Obrigações decorrentes da cessação das relações de administração de condomínios

Nas relações de administração de condomínios não abrangidas na alínea 7) do n.º 1 do artigo anterior, o prestador de serviços está obrigado a:

1) Comunicar com antecedência a intenção de cessação da prestação de serviços de administração, aos condóminos, por afixação de aviso no átrio da entrada do condomínio, e ao IH, por escrito;

2) Continuar a prestar os serviços de administração, durante um período mínimo de seis meses, a contar da data da comunicação acima referida, ou até que se proceda à sua substituição no respectivo período, excepto nas situações referidas nos artigos 7.º e 9.º

Artigo 21.º

Obrigações para com o IH

1. O empresário de administração de condomínios é obrigado 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 para a concessão ou renovação da licença, previstos nos n.ºs 1 ou 2 do artigo 4.º, a contar da data da sua ocorrência;

4) A alteração da firma e da sede e da nomeação ou cessação de funções de qualquer dos seus administradores, directores ou gerentes, a contar da data da ocorrência do respectivo facto;

5) A alteração dos requisitos para o exercício de funções do director técnico, para efeitos da concessão da licença, a contar da data do conhecimento.

2. O empresário de administração de condomínios é obrigado, perante o IH, a:

1) Enviar cópia das sentenças ou das decisões que ponham termo a processos, em que tenha sido parte, relacionados com o incumprimento da presente lei ou do diploma complementar e com os requisitos para o exercício da actividade, no prazo de 30 dias, a contar da data do respectivo trânsito em julgado;

2) Prestar, quando solicitado e no prazo fixado, toda a informação relacionada com o cumprimento das obrigações previstas na presente lei e no diploma complementar.

3. O empresário de administração de condomínios é obrigado a prestar a colaboração necessária ao IH, no exercício da respectiva competência de fiscalização, permitindo o acesso às instalações relacionadas com a sua actividade e às partes comuns dos condomínios onde exerce a sua actividade, bem como disponibilizando toda a documentação e informação importante relacionada com o condomínio, nomeadamente utilização das instalações comuns, segurança pública, saúde pública e operações financeiras.

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*.

Artigo 23.º

Competência

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 licença, é sancionado com multa de 50 000 a 400 000 patacas.

Artigo 25.º

Não preenchimento de requisitos para o exercício de funções

O empresário de administração de condomínios que mantém no exercício de funções de director técnico, pessoa que não reúna os requisitos para o exercício de funções, é sancionado com multa de 2 000 a 20 000 patacas por cada pessoa.

Artigo 26.º

Outras infracções

1. Quem violar o disposto nas alíneas 1) e 8) do n.º 1 do artigo 19.º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 21.º, é sancionado com multa de 15 000 a 150 000 patacas.

2. Quem violar o disposto nas alíneas 2) e 7) do n.º 1 do artigo 19.º e no artigo 20.º, é sancionado com multa de 10 000 a 100 000 patacas.

3. Quem violar o disposto no n.º 2 do artigo 11.º, no n.º 1 do artigo 12.º, no artigo 13.º, nas alíneas 3) a 6) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 19.º, é sancionado com multa de 5 000 a 100 000 patacas.

Artigo 27.º

Sanção acessória

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 totalidade ou de parte

da actividade comercial de administração de condomínios aos empresários de administração de condomínios, pelo período de um mês a um ano.

Artigo 28.º

Medidas cautelares

1. Havendo indícios de risco de prática de actos ou tendo sido praticados actos que constituem perigo para a segurança do condomínio, a segurança pública, a saúde pública e as operações financeiras do condomínio, após ponderação da gravidade da infracção e do grau de culpa do seu autor, podem ser aplicadas a este as seguintes medidas cautelares:

1) Suspensão preventiva da totalidade ou de parte da actividade comercial da administração de condomínios;

2) Suspensão da apreciação do pedido de concessão de licença formulado junto do IH.

2. As medidas cautelares aplicadas 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 ao empresário 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 tomada de decisão que as imponha.

Artigo 29.º

Crime de desobediência

Constituem crimes de desobediência simples:

- 1) O incumprimento das obrigações previstas no n.º 3 do artigo 21.º;
- 2) O incumprimento das sanções acessórias aplicadas nos termos do artigo 27.º;
- 3) O incumprimento das medidas cautelares aplicadas nos termos da alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 30.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.

Artigo 31.º

Responsabilidade solidária

Os titulares dos órgãos de administração, bem como aqueles que exerçam de facto funções de administração das

peças 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 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.

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. A caução perdida e o produto das multas constituem receitas do IH.

Artigo 35.º

Dever de participação

1. Todos os serviços ou organismos públicos devem participar ao IH quaisquer infracções administrativas previstas na presente lei.

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

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 36.º

Sistema electrónico

Os procedimentos relativos à licença de actividade comercial de administração de condomínios, nomeadamente pedido, concessão, renovação, suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento, bem como às comunicações obrigatórias ao IH e respectivas respostas, podem ser efectuados através do sistema electrónico.

Artigo 37.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 empresário de administração de condomínios;

2) O endereço de contacto ou a morada indicados pelo próprio notificando no procedimento de infracção administrativa previsto na presente lei.

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 38.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. Para verificação do preenchimento dos requisitos para a concessão da licença, o IH pode solicitar a quaisquer serviços ou organismos públicos a disponibilização de documentos

ou informações que julgue necessários à análise do pedido e, nos termos da Lei n.º 8/2005, confirmar os dados pessoais que julgue necessários, através de qualquer forma, incluindo a interconexão de dados.

3. 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 39.º

Registo e publicação

1. O IH deve elaborar um processo para cada empresário comercial, pessoa singular que exerça actividade comercial de administração de condomínios, 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) Valor e número de identificação da caução;
- 7) Indeferimento dos pedidos de concessão e de renovação da licença.

2. O IH deve elaborar um processo para cada sociedade comercial que exerça actividade comercial de administração de condomínios, registando os seguintes factos:

- 1) Firma e sede;
- 2) Elementos de identificação dos administradores, directores ou gerentes da sociedade;
- 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) Valor e número de identificação da caução;
- 8) Indeferimento dos pedidos de concessão e de renovação da licença.

3. Para efeitos da concessão de licença de actividade, o IH deve elaborar 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) Elementos de identificação do empresário de administração de condomínios a que o director técnico se encontra vinculado;
- 5) Elementos do cartão de identificação.

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

1) Factos que devem ser 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) Medidas cautelares, infracções administrativas e sanções aplicadas nos termos da presente lei.

5. O IH deve publicar e actualizar anualmente, através de meios informáticos, a lista dos empresários titulares de licença de actividade comercial de administração de condomínios, contendo, designadamente, a firma dos empresários, o nome dos directores técnicos, o número e prazo de validade da licença.

Artigo 40.º

Licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios

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

2. Às sociedades comerciais que, à data da publicação da presente lei, exerçam actividade na qualidade similar à

actividade comercial de administração de condomínios, pode ser concedida uma licença provisória de actividade comercial de administração de condomínios de sociedade comercial, desde que preencham os requisitos previstos nas alíneas 1), 2) e 5) a 8) do n.º 2 do artigo 4.º

3. As licenças provisórias de actividade comercial 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 quando preencham os requisitos previstos na presente lei e lhes seja concedida a licença referida no artigo 3.º, até ao termo do prazo de validade referido no número anterior.

5. É aplicável ao regime de licença provisória, com as devidas adaptações, o regime de licença estabelecido na presente lei e no diploma complementar.

Artigo 41.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 de funções similares 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 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 42.º

Convocação da assembleia geral de condomínio

O titular da licença de actividade comercial 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, proceder à convocação da assembleia no prazo de três anos a contar da data da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 43.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não se encontre especialmente previsto na presente lei, aplica-se, subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o disposto no Código Civil, no Código Comercial, no Código do Procedimento Administrativo, no Código Penal e no Decreto-Lei n.º 52/99/M, de 4 de Outubro (Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento).

Artigo 44.º

Diploma complementar

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

2. O regulamento administrativo previsto no número anterior prevê, designadamente, as seguintes matérias:

1) Procedimento administrativo para o pedido, concessão, renovação, suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento da licença de actividade comercial de administração de condomínios e sistema electrónico, previstos na presente lei;

2) Regras complementares para o exercício da actividade comercial de administração de condomínios;

3) Fiscalização do cumprimento da presente lei e do diploma complementar.

Artigo 45.º

Entrada em vigor

1. A presente lei entra em vigor um ano após a data da sua publicação, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2. O IH inicia o processo administrativo de concessão da licença no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

Aprovada em 7 de Agosto de 2017.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *Ho Iat Seng*.

Assinada em 10 de Agosto de 2017.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, *Chui Sai On*.

書名：第12/2017號法律 - 分層建築物管理商業業務法

組織及出版：澳門特別行政區立法會

排版、印刷及釘裝：印務局

封面設計：印務局

印刷量：450本

二零一八年六月

ISBN 978-99981-0-006-0

Título: Lei n.º 12/2017 – Lei da Actividade Comercial de
Administração de Condomínios

Organização e edição: Assembleia Legislativa da RAEM

Composição, impressão e acabamento: Imprensa Oficial

Concepção de capa: Imprensa Oficial

Tiragem: 450 exemplares

Junho de 2018

ISBN 978-99981-0-006-0

南灣湖畔立法會前地立法會大樓

Aterros da Baía da Praia Grande, Praça da Assembleia Legislativa
Edf. da Assembleia Legislativa

電話 Telephone: (853) 2872 8377 / 2872 8379

圖文傳真 Telefax: (853) 2897 3753

電子郵箱 E-mail: info@al.gov.mo

網址 <http://www.al.gov.mo>

ISBN 978-99981-0-006-0



9 789998 100060