

profissional. Simultaneamente, atribui-se a estas empresas uma responsabilidade acrescida decorrente dos actos praticados no exercício da sua actividade, nomeadamente através da obrigação de subscrição de um seguro de responsabilidade civil.

Foram ouvidas as principais empresas privadas do sector do imobiliário e construção.

Nestes termos:

No uso da faculdade conferida pela alínea *a*) do nº 2 do artigo 204º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objecto

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

Artigo 2.º

Conceito da actividade de administração de condomínios

A actividade de administração de condomínios é aquela em que, mediante 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.

CAPÍTULO II

Acesso e permanência na actividade

Artigo 3.º

Exercício da actividade

1. O exercício da actividade comercial de administração de condomínios encontra-se dependente de licença a conceder pela Comissão de Alvarás de Empresas de Obras Públicas e Particulares, adiante designada por CAEOPP.

2. A licença tem a validade de cinco anos e pode ser revalidada por idênticos períodos, nos termos do presente diploma.

Artigo 4.º

Requisitos de ingresso e manutenção na actividade

A concessão e manutenção da licença dependem da verificação cumulativa 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 no território cabo-verdiano;
- b*) Ter firma ou denominação social de acordo com o presente diploma;
- c*) Ter por objecto e actividade principal, 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;
- f*) Possuir capacidade profissional, nos termos do artigo 6º deste diploma;
- g*) Possuir seguro de responsabilidade civil, nos termos do artigo 8º do presente diploma.

Artigo 5.º

Idoneidade comercial

1. Para efeitos do disposto na alínea *e*) do artigo 4º do presente diploma, não são consideradas comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais tenha sido decretada a proibição legal ou inibição do exercício do comércio, nomeadamente em caso de falência.

2. Para efeitos do disposto na alínea *e*) do artigo 4º 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 a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos do presente diploma;
- c*) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime doloso contra o património, em pena de prisão efectiva.

3. A verificação da ocorrência de qualquer dos factos descritos no n.º 2 não impede a CAEOPP de considerar, de maneira justificada, que se encontram verificadas, 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 6.º

Capacidade profissional

A capacidade profissional consiste na posse de habilitações mínimas ao nível do ensino secundário completo, ou equivalente, pelo empresário ou por um dos gerentes, administradores ou directores da sociedade.

Artigo 7.º

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. A licença é titulada por cartão de identificação, emitido pela Inspeção-Geral de Obras Públicas e Particulares, adiante designada abreviadamente IGOPP, à empresa de administração de condomínios, o qual deve ser exibido em todos os actos em que o seu titular intervenha.

3. 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 8º

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 membros do Governo responsáveis pela área das infra-estruturas e das finanças.

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 16º do presente diploma.

CAPÍTULO III

Licenciamento da actividade

Artigo 9º

Licenciamento

1. O pedido de licenciamento é formulado em requerimento dirigido ao Presidente da CAEOPP, do qual deve constar a identificação do requerente e dos respectivos gerentes, administradores ou directores, devendo ainda ser acompanhado dos documentos comprovativos da verificação dos requisitos gerais de acesso à actividade.

2. O deferimento do pedido está dependente da verificação dos requisitos fixados no presente diploma, bem como, do pagamento da taxa aplicável.

Artigo 10º

Revalidação da licença

1. A permanência na actividade depende de:

- a) Manutenção dos requisitos gerais de acesso à actividade;
- b) Pagamento da taxa;
- c) Pagamento de coimas, aplicadas, bem como de taxas devidas à IGOPP.

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, a qual implica a emissão de um novo cartão de identificação.

3. O pedido de revalidação efectuado após o prazo estabelecido no número anterior e até à data do termo de validade da licença implica um agravamento da respectiva taxa.

4. 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 11º

Cancelamento da licença

1. A licença é cancelada:

- a) Por pedido dos respectivos titulares;
- b) Quando as empresas deixem de reunir qualquer dos requisitos previstos no artigo 4º do presente diploma;
- c) Quando ocorra a extinção das empresas titulares, 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, bem como das respectivas custas.

2. O cancelamento da licença implica a entrega à IGOPP do cartão de identificação da empresa de administração de condomínios, no prazo máximo de quinze dias, após a data da 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 IV

Exercício da actividade

Artigo 12º

Deveres no exercício da actividade

No exercício da sua actividade, a empresa de administração de condomínios está obrigada especialmente 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) 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;
- e) Depositar as remunerações resultantes dos contratos de administração de condomínios em conta bancária de que seja titular e exclusivamente afecta a esse fim;
- f) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de administração de condomínios, por si celebrados, os quais devem ser conservados durante os cinco anos civis subsequentes;
- g) 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;
- h) Zelar pelo bom cumprimento de todos os contratos celebrados em execução de deliberação da assembleia de condóminos;
- i) Convocar assembleia de condóminos para deliberar a constituição de fundo comum de reserva, caso este não exista;
- j) Praticar os actos necessários à conservação do edifício.

Artigo 13º

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.

Artigo 14º

Contrato de administração de condomínio

1. O contrato de administração de condomínio está sujeito à forma escrita, e dele devem constar 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;
- e) Identificação do seguro de responsabilidade civil exigido.

2. 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.

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

4. 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.

Artigo 15º

Deveres para com a IGOPP

1. A empresa de administração de condomínios está obrigada a comunicar à IGOPP, 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;
- b) Os processos de recuperação ou de insolvência de que sejam objecto, a contar da data do conhecimento;
- c) A cessação da respectiva actividade.

2. A empresa de administração de condomínios encontra-se ainda obrigada, perante a IGOPP, 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 à IGOPP, no exercício da sua competência de inspecção, o acesso às suas instalações, bem como a toda a informação e documentação relacionada com a actividade.

Artigo 16º

Responsabilidade

A empresa de administração de condomínios é responsável pelo pontual cumprimento das obrigações resultantes do exercício da sua actividade, bem como:

- a) 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 12º;
- b) 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.

CAPÍTULO IV

Inspeção e fiscalização

Artigo 17º

Competências de inspeção e fiscalização da IGOPP

1. A IGOPP, no âmbito das suas competências, inspecciona e fiscaliza a actividade de administração de condomínios.

2. No exercício das suas competências de inspeção e fiscalização, a IGOPP pode solicitar a quaisquer serviços públicos ou autoridades toda a colaboração ou auxílio que entenda necessários.

Artigo 18º

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, as 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 19º

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 250.000\$00 a 3.000.000\$00, reduzindo-se o limite mínimo para 150.000\$00 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 50.000\$00 a 250.000\$00 e de 150.000\$00 a 500.000\$00, conforme sejam praticadas por pessoa singular ou pessoa colectiva;
- c) Quando sejam qualificadas como simples, de 20.000\$00 a 100.000\$00 e de 40.000\$00 a 250.000\$00, conforme sejam praticadas por pessoa singular ou pessoa colectiva.

2. Constituem contra-ordenações muito graves:

- a) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 3º do presente diploma;
- b) A violação do disposto no n.º 3 do artigo 11º do presente diploma;
- c) A violação do disposto na alínea g) do artigo 12º do presente diploma.

3. Constituem contra-ordenações graves:

- a) A violação do disposto nas alíneas a) a c) do artigo 12º do presente diploma;
- b) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 13º do presente diploma;
- c) A violação do disposto na alínea b) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 15º do presente diploma.

4. Constituem contra-ordenações simples:

- a) A violação do disposto no artigo 7º do presente diploma;
- b) A violação do disposto no n.º 2 do artigo 11º;
- c) A violação do disposto nas alíneas d) a f) e i) do artigo 12º;
- d) A violação do disposto no n.º 1 e na alínea a) do n.º 2 do artigo 15º 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 20º

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) Suspensão ou cassação da licença para o exercício da actividade;
- b) 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 cassação da licença gera a caducidade desta, 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.

Artigo 21º

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, a IGOPP 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, 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 da CAEOPP.

2. As medidas cautelares referidas nos números anteriores têm a duração máxima de dois anos.

Artigo 22º

Procedimento de advertência

1. Quando a infracção consistir em irregularidade sanável e não haja indícios de a sua prática ter causado prejuízos para terceiros, a IGOPP 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, é instaurado processo de contra-ordenação.

Artigo 23º

Competência para aplicação de sanções e medidas cautelares

1. A instrução dos processos de contra-ordenação é da competência dos serviços da IGOPP.

2. A IGOPP pode confiar a execução das medidas cautelares às autoridades policiais.

3. A decisão dos processos de contra-ordenação é da competência da CAEOPP, à qual compete igualmente a aplicação das sanções acessórias.

4. As coimas aplicadas em processo de contra-ordenação são cobradas coercivamente nos termos do previsto no Regime Jurídico das Contra-Ordenações, aprovado pelo Decreto-Legislativo n.º 9/95, de 27 de Outubro.

Artigo 24º

Produto das coimas

O produto das coimas recebidas por infracção ao disposto no presente diploma, ainda que cobradas coercivamente, reverte em 60% para os cofres do Estado e em 40% para o departamento governamental responsável pela área das infra-estruturas, devendo neste último caso ser afecto à IGOPP, para a constituição de um fundo de fiscalização da actividade, nos termos a regulamentar por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das infra-estruturas e das finanças.

Artigo 25º

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 departamento governamental responsável pela área das infra-estruturas, devendo ser afectas à IGOPP e são fixadas por decreto-lei.

3. As taxas afectas à IGOPP nos termos do número anterior destinam-se à constituição de um fundo de fiscalização da actividade comercial de administração de condomínios, nos termos a regulamentar por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das infra-estruturas e das finanças.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 26º

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.

Artigo 27º

Regime transitório

1. As entidades que, à data de entrada em vigor do presente diploma, pretendam continuar a exercer a actividade definida no artigo 1º, devem requerer à CAEOPP 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 da IGOPP constitui título bastante para o exercício da actividade de administração de condomínios.

Artigo 28º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no prazo de noventa dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros.

*José Maria Pereira Neves - Manuel Inocêncio Sousa -
Cristina Isabel Lopes da Silva Monteiro Duarte*

Promulgado em 26 de Novembro de 2010

Publique-se

O Presidente da República, PEDRO VERONA RODRIGUES PIRES

Referendado em 1 de Dezembro de 2010

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*

~~Decreto-Lei n.º 59/2010~~**~~de 6 de Dezembro~~**

~~O exercício da actividade de promoção imobiliária constitui, a par dos investimentos de carácter público, o núcleo central do dinamismo do sector da construção e do imobiliário.~~

~~É a partir da actividade dos promotores imobiliários que se inicia uma cadeia de valor envolvendo projectistas, empresas de construção, empresas de materiais de construção, empresas de mediação imobiliária, administradores de condomínio, avaliadores imobiliários, bancos, seguradoras e muitos outros prestadores de serviços que, de uma forma, cada vez mais integrada, constituem este importante sector de actividade.~~

~~As cidades e o seu desenvolvimento sustentável dependem em grande medida das opções tomadas por estes operadores económicos e da forma de exercício desta actividade, tal como a qualidade de vida dos cidadãos depende igualmente, do conforto, da comodidade e da segurança, que a fruição do edifício lhe proporcione e dos custos de conservação e de manutenção que lhe sejam inerentes.~~

~~A qualidade da construção é, indiscutivelmente, o garante da boa fruição do edifício, e será tanto mais assegurada quanto maior for a responsabilização de todos os intervenientes na actividade imobiliária.~~

~~Preconiza-se, assim, com este diploma, em conjunto com outros diplomas que regulam o sector da construção e do imobiliário, que, do projecto, à construção, comercialização, uso e manutenção de um edifício seja observado um efectivo respeito dos direitos de cada contratante ou adquirente e adequado o fim e natureza do bem ou serviço prestado.~~

~~Assim,~~

~~No uso da faculdade conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 204º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:~~

~~CAPÍTULO I~~**~~Disposições gerais~~****~~Artigo 1º~~****~~Objecto~~**

~~O exercício da actividade de promoção imobiliária fica sujeito ao regime estabelecido pelo presente diploma.~~

~~Artigo 2º~~**~~Âmbito~~**

~~1. Para efeitos do presente diploma, a promoção imobiliária consiste na actividade de, directa ou indirectamente, decidir, impulsionar, programar, dirigir e financiar, com recursos próprios ou alheios, obras de construção de prédios urbanos, com vista à sua posterior transmissão ou cedência, seja a que título for.~~

~~2. Não integra a actividade de promoção imobiliária, a promoção de construção de prédio urbano para utilização própria, presumindo-se como tal a utilização do mesmo pelo respectivo proprietário para sua habitação, escritório ou outro fim, durante o período mínimo de dois anos entre a data da emissão da respectiva licença de utilização e a data da sua transmissão.~~

~~Artigo 3º~~**~~Definições~~**

~~Para efeitos do presente diploma, considera-se:~~

- ~~a) Promotor: a pessoa singular ou colectiva, dos sectores privado, cooperativo ou público, que exerce, a título principal ou acessório, a actividade de promoção imobiliária;~~
- ~~b) Obras de construção: as obras de criação de novas edificações, sujeitas a licença ou autorização administrativa, a serem definidas em regime jurídico próprio;~~
- ~~c) Empresa de construção: titular de alvará ou título de registo emitido ao abrigo do~~