

Projecto de Regime jurídico do exercício da  
Actividade de Administração de Condomínios

## Índice

Índice.....	2
Regime jurídico do exercício da actividade de administração de condomínios .....	5
Capítulo I.....	7
Disposições Gerais.....	7
Artigo 1.º .....	7
Objecto e âmbito de aplicação .....	7
Artigo 2.º .....	8
Objecto da actividade .....	8
Capítulo II.....	8
Ingresso e permanência na actividade .....	8
Artigo 3.º .....	9
Exercício da actividade .....	9
Artigo 4.º .....	9
Requisitos de ingresso e manutenção na actividade.....	9
Artigo 5.º .....	10
Denominação e obrigação de identificação .....	10
Artigo 6.º .....	11
Idoneidade.....	11
Artigo 7.º .....	13
Capacidade profissional .....	13
Artigo 8.º .....	15
Seguro de responsabilidade civil.....	15
Artigo 9.º .....	15
Licenciamento.....	15
Artigo 10.º .....	16
Revalidação da licença .....	16
Artigo 11.º .....	17
Cancelamento e caducidade da licença.....	17
Capítulo III .....	19
Exercício da actividade .....	19
Artigo 12.º .....	19
Estabelecimento .....	19
Artigo 13.º .....	20
Deveres no exercício da actividade.....	20
Artigo 14.º .....	24
Prestação de contas e orçamento de receitas e despesas .....	24
Artigo 15.º .....	25
Conservação do edifício.....	25
Artigo 16.º .....	26
Contrato de administração de condomínio .....	26
Artigo 17.º .....	28
Outros serviços.....	28
Artigo 18.º .....	28

Impedimentos .....	28
Artigo 19.º .....	30
Deveres para com o INCI .....	30
Artigo 20.º .....	32
Responsabilidade.....	32
Capítulo IV .....	32
Taxas e registos .....	32
Artigo 21.º .....	32
Registo de dados.....	32
Artigo 22º .....	33
Taxas .....	33
Capítulo V .....	34
Fiscalização e sanções.....	34
Artigo 23º .....	34
Competências de inspeção e fiscalização do INCI.....	34
Artigo 24.º .....	34
Responsabilidade pelas infracções .....	34
Artigo 25.º .....	35
Contra-ordenações.....	35
Artigo 26.º .....	37
Sanções acessórias .....	37
Artigo 27.º .....	38
Procedimento de advertência .....	38
Artigo 28.º .....	39
Auto de notícia e de denúncia .....	39
Artigo 29.º .....	40
Medidas cautelares .....	40
Artigo 30.º .....	41
Competência para aplicação de sanções e de medidas cautelares.....	41
Artigo 31.º .....	42
Competência para execução de sanções e de medidas cautelares.....	42
Artigo 32.º .....	42
Produto das coimas.....	42
Capítulo VI.....	42
Disposições finais e transitórias.....	42
Artigo 33º .....	43
Idioma dos documentos.....	43
Artigo 34.º .....	43
Actos sujeitos a publicação .....	43
Artigo 35.º .....	43
Modelos e impressos .....	43
Artigo 36.º .....	44
Regime transitório .....	44
Artigo 37.º .....	44
Alteração ao Decreto-Lei 211/2004, de 20 de Agosto .....	44
Artigo 38.º .....	45

Alteração ao Decreto-Lei 156/2005, de 15 de Setembro .....	45
Artigo 39.º .....	47
Entrada em vigor .....	47

## **Regime jurídico do exercício da actividade de administração de condomínios**

Decreto-Lei n.º ...

A administração das partes comuns de edifícios em propriedade horizontal tem sido, ao longo das últimas décadas, exercida, maioritariamente, pelos próprios condóminos. O exercício não profissional desta função, associado a situações de precariedade financeira dos condomínios, tem estimulado a inércia dos administradores no que concerne à conservação e manutenção dos edifícios, contribuindo, desta forma, para a degradação do parque habitacional português.

Progressivamente, o exercício desta função tem vindo a ser desempenhado por pessoas, singulares ou colectivas, que, de uma forma, mais ou menos, profissionalizada, vêm prestando serviços que visam assegurar a administração dos condomínios.

Contudo, os condomínios têm, actualmente, uma dimensão cada vez maior, sendo planeados à escala da prossecução de objectivos de sustentabilidade dos edifícios e protecção da envolvente ambiental.

Por estas razões, a componente de manutenção dos equipamentos existentes, a conservação dos edifícios e a diversidade de questões abordadas pelo administrador na gestão do condomínio, justificam, pela natureza técnica ínsita, uma intervenção do Estado, no sentido de ordenar o sector e exigir, dos agentes que nele actuam, garantias de idoneidade, profissionalismo e responsabilidade do administrador por actos culposos praticados no exercício das suas funções.

Assim e porque o exercício da actividade de administração de condomínios deverá ter por fim, através da especialização técnica de empresas, promover, simultaneamente, o

aperfeiçoamento da gestão das partes comuns de prédios em propriedade horizontal e a conservação paisagística dos edifícios administrados, reconhece-se imperativa a necessidade de ordenar o funcionamento deste mercado, intervindo no sentido de fixar o regime jurídico de acesso e permanência na actividade de administração de condomínios.

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 Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P., 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 profissional, 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 de obrigações 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 Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P..

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, 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

#### **Objecto e âmbito de aplicação**

O presente diploma regula as condições de acesso e o exercício da actividade de administração de condomínios, sempre que tal actividade incida sobre imóveis situados em Portugal.

## Artigo 2.º

### **Objecto da actividade**

1 – A actividade de administração de condomínio é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga ao exercício de qualquer das funções legalmente atribuídas ao administrador das partes comuns de um edifício constituído em propriedade horizontal.

2 – Exercem a actividade de administração de condomínios:

a) as pessoas que, não sendo condóminas do prédio administrado ou arrendatárias de fracção no mesmo, exercem as funções previstas no número anterior;

b) os condóminos do prédio administrado ou os arrendatários de fracção no mesmo, que exercem as funções previstas no número anterior de forma comercial ou profissional.

3 – Para efeitos do presente diploma, entende-se por “empresa de administração de condomínios”, adiante designada por “empresa de administração”, a pessoa singular ou colectiva que exerce a actividade de administração de condomínios.

## Capítulo II

### **Ingresso e permanência na actividade**



## Artigo 3.º

### **Exercício da actividade**

1 - O exercício da actividade de administração de condomínios depende de licença a conceder pelo Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. (INCI).

2 - A licença é emitida pelo INCI à empresa de administração, contendo, nomeadamente, o número e a data de validade da licença.

3 - Tratando-se de pessoa colectiva, o INCI emite ainda cartões de identificação aos representantes legais da empresa de administração.

4 - A licença e o cartão de identificação dos representantes legais, consoante se trate de pessoa singular ou colectiva, devem ser exibidos em todos os actos em que o empresário ou os representantes legais da empresa de administração intervenham.

5 - A licença e os cartões de identificação dos representantes legais têm a validade de três anos e podem ser revalidados por idênticos períodos.

## Artigo 4.º

### **Requisitos de ingresso e manutenção na actividade**

A concessão e manutenção da licença dependem do preenchimento cumulativo, pela empresa de administração, dos seguintes requisitos:

- a) Ser empresário em nome individual ou revestir a forma de cooperativa, 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 5.º;
- c) Ter por actividade e, tratando-se de pessoa colectiva, por objecto o exercício da actividade de administração de condomínios;
- d) Possuir contabilidade organizada;
- e) Possuir idoneidade comercial a empresa, bem como, tratando-se de pessoa colectiva, os respectivos administradores, gerentes ou directores, nos termos do artigo 6.º;
- f) Possuir capacidade profissional, nos termos do disposto no artigo 7.º;
- g) Possuir seguro de responsabilidade civil, nos termos do disposto no artigo 8.º.

#### Artigo 5.º

#### **Denominação e obrigação de identificação**

1 - Sem prejuízo de outros requisitos ou elementos legalmente exigidos, da firma ou denominação da empresa de administração consta, obrigatoriamente, a expressão "Administração de Condomínios" ou a expressão abreviada "A. Condomínios".

2 - A expressão indicada no número anterior é de uso exclusivo das empresas de administração, sendo a sua utilização ou inclusão em firma ou denominação social vedada a quaisquer outras entidades.

3 - Sem prejuízo de outras menções exigidas na lei, a empresa de administração está obrigada à sua clara identificação, com indicação da firma ou denominação e do número da licença 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.

4 - Nos estabelecimentos de que disponha, a empresa de administração está obrigada a identificar-se de forma clara e visível, com indicação da firma ou denominação social, bem como do número e prazo de validade da licença de que seja titular.

5 - O disposto no número anterior é aplicável aos condomínios em que a empresa de administração exerça funções de administrador, devendo os elementos de identificação aí previstos ser afixados, de forma clara e visível, na entrada do prédio ou conjunto de prédios ou em local de passagem comum aos condóminos.

6 - No âmbito da respectiva actividade externa, os trabalhadores e colaboradores das empresas de administração devem estar identificados através de cartões de identificação fornecidos pelas mesmas, dos quais deverá constar o seu nome e fotografia actualizada, bem como a identificação da empresa, nos termos do n.º 4.

7 - A empresa de administração que desenvolva a sua actividade no âmbito de contratos de concessão ou uso de marca, incluindo os contratos de franquia, estão sujeitas ao disposto no presente artigo.

#### Artigo 6.º

#### **Idoneidade**

1 - Para efeitos do disposto na alínea e) do artigo 4.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;
- c) Declaração de falência ou insolvência;
- d) 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 na alínea a) do n.º 2 do artigo 25.º, desde que fique demonstrada a violação repetida do artigo 18.º;
- e) Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de empresa de administração de condomínios punida, pelo menos duas vezes, com coima pela prática dolosa de ilícitos de mera ordenação social previstos na alínea b) e c) do n.º 2 do artigo 25.º;
- f) 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 previstos na alínea d) do n.º 2 do artigo 25.º;
- g) 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 26.º do presente diploma, durante o período desta interdição;

- h) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime doloso contra o património, em pena de prisão efectiva;
- i) 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;
- j) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes de corrupção activa ou passiva, em pena de prisão efectiva;
- l) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes tributários, em pena de prisão efectiva;
- m) 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;

2 - As condenações referidas nas alíneas d), e) e f) 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.

## Artigo 7.º

### **Capacidade profissional**

1 - A capacidade profissional 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 técnico, vinculado à empresa de administração por contrato individual de trabalho a tempo completo, com habilitação literária correspondente ao grau de bacharel ou de licenciado em curso cujo plano curricular integre, como vertente dominante, formação nas áreas definidas por portaria conjunta dos ministros que tutelam o INCI, o ensino superior e a formação profissional.

2 - A exigência de técnico, mencionada na al. b) do número anterior, pode ser dispensada no caso do empresário ou o gerente, administrador ou director da sociedade possuir habilitação literária correspondente ao grau de bacharel ou de licenciado em curso cujo plano curricular integre, como vertente dominante, formação nas áreas definidas pela portaria prevista naquela alínea.

3 - As pessoas que conferem capacidade profissional a empresa de administração não poderão ser consideradas para efeitos de comprovação de requisitos ou exigências de capacidade profissional ou técnica de outra empresa, no âmbito de quaisquer actividades legalmente reguladas.

4 - A revalidação de licença depende da manutenção das condições previstas nos números anteriores e da posse de formação contínua adequada.

5 - A avaliação da capacidade profissional, bem como os critérios de adequação da formação, são definidos pela portaria prevista na al. b) do n.º 1.

6 - Em caso de sociedades que não tenham a sua sede em Portugal, a capacidade profissional é conferida por mandatário da respectiva representação permanente.

## Artigo 8.º

### **Seguro de responsabilidade civil**

1 - A empresa de administração deve celebrar um contrato de seguro de responsabilidade civil, para garantia da responsabilidade civil emergente dos danos causados a terceiros, resultantes do exercício da actividade.

2 - O seguro abrange os danos decorrentes de acções e omissões praticadas, no exercício da actividade de administração, pela empresa, seus representantes, mandatários, agentes, funcionários ou quaisquer pessoas de que aquela se sirva na sua actuação, ou decorrentes do incumprimento de outras obrigações resultantes do exercício da actividade.

3 - Consideram-se terceiros, para efeitos do disposto no presente artigo, todos os que em resultado de acção ou omissão da empresa de administração, no exercício de funções de administrador, venham a sofrer quaisquer danos, ainda que não sejam condóminos em prédio administrado pela empresa.

4 - O montante e condições mínimos do seguro de responsabilidade civil são fixados por portaria conjunta dos ministros que tutelam o INCI e o Instituto de Seguros de Portugal.

## Artigo 9.º

### **Licenciamento**

1 - O pedido de concessão de licença deve conter a identificação da empresa de administração e, tratando-se de pessoa colectiva, dos respectivos gerentes, administradores ou directores, e ser acompanhado dos documentos comprovativos do

preenchimento dos requisitos exigidos no artigo 4.º do presente diploma, nos termos a regular em portaria do ministro que tutela o INCI.

2 - O pedido de licenciamento só é deferido se a empresa de administração reunir os requisitos estabelecidos no presente diploma e tenha procedido ao 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 após o levantamento da sanção de interdição de exercício da actividade, aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos dos artigos 25.º e 26.º do presente diploma.

#### Artigo 10.º

#### **Revalidação da licença**

1 - A revalidação da licença deve ser requerida no decurso dos últimos seis meses da respectiva validade e até três meses antes da data do seu termo.

2 - O deferimento do pedido depende da manutenção dos requisitos estabelecidos no artigo 4.º e do pagamento da taxa aplicável, bem como do pagamento de coimas, aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 25.º do presente diploma, e de custas e outras taxas devidas ao INCI.

3 - A apresentação do pedido de revalidação, após o prazo estabelecido no n.º 1 e até à data do termo de validade da licença, implica um agravamento da respectiva taxa.



4 - A apresentação do pedido de revalidação, antes do prazo estabelecido no n.º 1 ou após o termo de validade da licença, implica o não processamento do mesmo e a devolução à empresa de toda a documentação entregue.

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

#### Artigo 11.º

#### **Cancelamento e caducidade da licença**

1 - A licença será cancelada:

- a) A requerimento da empresa de administração titular;
- b) À empresa de administração que deixe de reunir qualquer dos requisitos necessários à respectiva concessão e manutenção;
- c) À empresa de administração que não possua estabelecimento, nos termos do artigo 12.º;
- d) Quando ocorra a dissolução da sociedade titular, a morte do empresário em nome individual ou a cessação da actividade da empresa de administração;
- e) Quando a empresa de administração não proceda ao pagamento voluntário das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva e respectivas custas, nos termos do artigo 25.º.

2 - Nos casos previstos nas alíneas b), c) e e) do número anterior, o cancelamento da licença será precedido da concessão à empresa de prazo não inferior a vinte dias, para comprovar a regularização da situação, bem como para o exercício do direito de audiência.

3 - O cancelamento da licença obriga à entrega da mesma ao INCI e, tratando-se de pessoa colectiva, dos cartões de identificação dos administradores, gerentes ou directores da empresa de administração, no prazo máximo de oito dias, contados a partir da data da sua notificação, sob pena da sua apreensão imediata pelas autoridades competentes, bem como de cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme tenha sido entregue junto da administração fiscal.

4 - O cancelamento da licença obriga ainda à entrega de cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme tenha sido entregue junto da administração fiscal, no prazo de trinta dias, contados a partir da data da sua notificação.

5 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a partir da data da notificação da decisão de cancelamento da licença está vedado à empresa de administração o exercício da actividade de administração de condomínios, caducando os contratos de administração de condomínios por si celebrados.

6 - A empresa de administração está obrigada, em todos os condomínios administrados, a entregar ao administrador que for eleito ou nomeado, à empresa de administração que for contratada em sua substituição ou, na falta destes, ao administrador provisório, tal como definido no artigo 1435.º-A do Código Civil, com a redacção do Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, no prazo de vinte dias a contar da data da notificação do cancelamento:

- a) Toda a documentação, equipamentos e outros bens do condomínio que estejam confiados à sua guarda;
- b) Declaração das dívidas de condóminos ou de terceiros ao condomínio, reportada à data da produção dos efeitos do cancelamento;
- c) Balanço de contas, reportado à data da produção dos efeitos do cancelamento, elaborado de acordo com o modelo e regras definidos por portaria do ministro que tutela o INCI.

7 - Até ao cumprimento efectivo da obrigação prevista na alínea a) do número anterior, é aplicável, à empresa de administração, o disposto nas alíneas c), d) e e) do n.º 2 do artigo 13.º.

8 - No caso de ocorrer a caducidade da licença é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 4, 5, 6 e 7, contando-se os prazos neles previstos da data de caducidade.

### Capítulo III

#### Exercício da actividade

##### Artigo 12.º

#### Estabelecimento

1 - A empresa de administração está obrigada a dispor de instalações, designadas por estabelecimentos, as quais devem ser autónomas e separadas das instalações de quaisquer outras entidades empresariais e industriais ou de residências e que se

destinam, nomeadamente, a permitir o acesso, pelos condóminos dos prédios por si administrados, aos representantes da empresa e aos elementos da sua actividade.

2 - A empresa de administração deve conservar, nos seus estabelecimentos, a documentação relacionada aos condomínios por si administrados ou, quando tal tenha sido acordado no contrato de administração de condomínios, no local do condomínio administrado designado para o efeito.

3 - A abertura ou a alteração da localização dos estabelecimentos só pode ser efectuada após comunicação ao INCI.

4 - O encerramento dos estabelecimentos só pode ser efectuado após comunicação ao INCI.

5 - A abertura e alteração da localização dos estabelecimentos dependem ainda do cumprimento das obrigações de, no estabelecimento, possuir livro de reclamações e publicitar a sua existência, previstas no Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de Setembro.

6 - A infracção ao disposto no n.º 3 mantém-se enquanto não for efectuada a comunicação ao INCI, sendo exigível o cumprimento das obrigações aí previstas até ao efectivo encerramento dos estabelecimentos em causa.

### Artigo 13.º

#### **Deveres no exercício da actividade**

1 - A empresa de administração deve actuar, no cumprimento dos contratos de administração de condomínios celebrados, com diligência e boa-fé, estando obrigada a:

- a) Criar condições para ser contactada pelos condóminos, sempre que tal se revele necessário;
- b) Exercer as suas funções de forma cuidada e expedita, dentro de prazos razoáveis e com as maiores vantagens para os condóminos;
- c) Tratar com igualdade e imparcialidade os condóminos;
- d) Manter os condóminos informados acerca da actividade que desenvolve no âmbito da administração do condomínio.

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

- a) Garantir, por todos os meios ao seu alcance, a cobrança das dívidas de condóminos relacionadas com encargos do condomínio, realizando as diligências judiciais e extrajudiciais necessárias;
- b) Emitir declarações comprovativas da existência ou inexistência de dívidas de condóminos relacionadas com encargos do condomínio, no prazo máximo de dez dias a contar da respectiva solicitação;
- c) Disponibilizar, de imediato, para consulta, sempre que solicitado por qualquer dos condóminos, a documentação relativa ao condomínio;
- d) Facultar ou permitir a extracção de cópia, a expensas do condómino, de documentação relativa ao condomínio, no prazo máximo de cinco dias a contar da respectiva solicitação;

- e) Depositar em conta bancária do condomínio os valores do condomínio recebidos para a respectiva administração e, quando a mesma não exista, promover a sua criação;
- f) Promover, por todos os meios ao seu alcance, a constituição do fundo comum de reserva, caso este não exista;
- g) Garantir a cobrança e afectação ao fundo comum de reserva das quantias legalmente previstas e o cumprimento dos deveres, previstos na lei, relativos aos seus depósito, manutenção ou mobilização;
- h) Convocar a assembleia de condóminos para deliberar o valor do seguro contra o risco de incêndio do edifício, quando este não exista, e o prazo para a sua realização pelos condóminos, bem como para deliberar o montante da respectiva actualização anual;
- i) Conservar actualizado e manter organizado um arquivo de todos os contratos de administração de condomínios, por si celebrados;
- j) Em caso de cessação do contrato de administração de condomínio:
  - i) Assegurar o exercício das funções de administrador, até que seja eleito, nomeado ou contratado novo administrador ou empresa de administração, até um período máximo de três meses a contar da data da cessação do contrato;
  - ii) Entregar ao administrador que for eleito ou nomeado ou à empresa de administração que for contratada em sua substituição toda a documentação, equipamentos e outros bens do condomínio que

estejam confiados à sua guarda, no prazo de quinze dias a contar do conhecimento da eleição, nomeação ou contratação;

iii) Entregar declaração das dívidas de condóminos ou de terceiros ao condomínio, reportada à data da cessação, ao administrador que for eleito ou nomeado ou à empresa de administração que for contratada em sua substituição, no prazo máximo de quinze dias a contar do conhecimento da eleição, nomeação ou contratação;

iv) Entregar ao administrador que for eleito ou nomeado ou à empresa de administração que for contratada em sua substituição, no prazo de quinze dias a contar do conhecimento da eleição, nomeação ou contratação, balanço de contas, reportado à data da cessação do exercício das funções de administrador de condomínio, elaborado de acordo com o modelo e regras definidos por portaria do ministro que tutela o INCI.

l) Comunicar aos condóminos dos condomínios de cuja administração está encarregue, por carta registada ou mediante aviso com recepção assinada pelos destinatários, a caducidade ou o cancelamento da licença de que é titular, no prazo de dez dias a contar da data da caducidade ou da notificação da decisão de cancelamento;

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

3 - Os contratos arquivados nos termos da alínea i) do n.º 2 devem ser mantidos durante os cinco anos civis subsequentes ao do respectivo termo.

4 - Salvo convenção em contrário, nos casos previstos na subalínea i) da alínea j) do n.º 2, é devida remuneração à empresa de administração pelo exercício das funções de administrador, durante o período aí previsto.

5 - Nos casos previstos nas subalíneas ii), iii) e iv) da alínea j) do n.º 2, não havendo conhecimento da eleição, nomeação ou contratação de novo administrador ou empresa de administração no período de três meses a contar da cessação do contrato, devem as obrigações aí previstas ser cumpridas no prazo de quinze dias a contar do termo daquele período, perante a pessoa que seja, no condomínio administrado, o administrador provisório, tal como definido no artigo 1435.º-A do Código Civil, com a redacção do Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro.

#### Artigo 14.º

##### **Prestação de contas e orçamento de receitas e despesas**

1 - A empresa de administração é obrigada à prestação de contas e à apresentação do orçamento das receitas e despesas a efectuar durante o ano, nos termos previstos no Código Civil para os administradores de condomínios, sem prejuízo do disposto no n.º 6.

2 - Para efeitos de discussão e aprovação de contas de cada ano, a empresa de administração 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 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 nos números anteriores, a apresentar à assembleia de condóminos, devem ser elaborados de acordo com o modelo e regras definidos pela portaria prevista na alínea c) do n.º 6 do artigo 11.º.

5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a empresa de administração pode, conjuntamente, apresentar as contas do condomínio, de acordo com o Plano Oficial de Contabilidade ou outras normas contabilísticas em vigor.

6 - O prazo previsto no artigo 1431º do Código Civil para a discussão e aprovação de contas respeitantes ao último ano e para aprovação do orçamento de receitas e despesas, a realizar por empresa de administração, poderá ser prorrogado até 15 de Março, quando tal seja expressamente estipulado no contrato de administração de condomínio.

#### Artigo 15.º

#### **Conservação do edifício**

1 - A empresa deve, nos edifícios em que exerça funções de administrador do condomínio, praticar os actos necessários à conservação das partes comuns.

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 previsto 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 e dele faz parte integrante a acta da assembleia de condóminos que haja deliberado a sua celebração.

2 - Do contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- a) Identificação da empresa de administração, incluindo o número de licença e data da respectiva validade;
- b) Identificação do prédio a administrar;
- c) Objecto do contrato, com discriminação dos serviços contratados;
- d) Discriminação, por tipo de serviço, do montante, condições e forma de pagamento da remuneração, com indicação da taxa de IVA aplicável;
- e) Identificação do seguro de responsabilidade civil previsto na alínea g) do artigo 4.º, mediante a indicação da apólice, capital contratado e entidade seguradora através da qual foi celebrado.

3 - Em anexo ao contrato consta obrigatoriamente lista com os nomes, moradas e identificação das fracções dos condóminos, a qual deve ser actualizada, por iniciativa da empresa ou de qualquer condómino, sempre que se mostre necessário.

4 - O incumprimento do disposto nos n.ºs 1 e 2 gera a nulidade do contrato, apenas invocável por qualquer dos condóminos.

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

6 - O contrato que tenha sido celebrado antes da transmissão de fracções que representem, pelo menos, a maioria da permissão ou percentagem do edifício, considera-se celebrado pelo período de um ano, sem possibilidade de ser convencionado prazo de duração superior ou prevista a sua renovação automática.

7 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, após a comunicação aos condóminos, pela empresa de administração, da 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.

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

## Artigo 17.º

### **Outros serviços**

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, a contratação da empresa de administração, encarregue da administração de condomínio, para a prestação de serviços não incluídos no contrato mencionado no artigo 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 e conter os seguintes elementos:

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

2 - O incumprimento do disposto no número anterior gera a nulidade do contrato, apenas invocável por qualquer dos condóminos.

## Artigo 18.º

### **Impedimentos**

1 - No exercício das funções de administrador de condomínio é expressamente vedado à empresa de administração:

- a) Promover a celebração de contrato de prestação de serviços entre o condomínio que administra e:
  - i) Sócio ou representante legal da empresa de administração ou respectivo cônjuge, descendente ou ascendente do 1.º grau;

- ii) Sociedade de que a empresa de administração seja sócia ou de que seja sócio o seu cônjuge ou descendentes ou ascendentes do 1.º grau;
  - iii) Sociedade que seja participada por algum dos sócios ou representantes legais da empresa de administração ou respectivos cônjuges ou descendentes ou ascendentes do 1.º grau;
  - iv) Sociedade de que seja representante legal a empresa de administração ou respectivos cônjuge, descendente ou ascendente do 1.º grau;
  - v) Sociedade de que seja representante legal um sócio ou representante legal da empresa de administração, ou respectivos cônjuge, descendente ou ascendente do 1.º grau.
- b) Incluir na sua remuneração ou facturar em nome próprio o valor de quaisquer serviços contratados a terceiro;
  - c) Subcontratar os serviços que lhe hajam sido contratados pelo condomínio administrado;
  - d) Exercer funções de administrador das partes comuns de edifício de que a empresa de administração tenha sido proprietária, nos últimos dez anos, ou onde, no mesmo período de tempo, tenha efectuado obras dependentes de comunicação prévia ou sujeitas a licenciamento ou autorização administrativa, nos termos do previsto no Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro;
  - e) Realizar obras dependentes de comunicação prévia ou sujeitas a licenciamento ou autorização administrativa, nos termos do previsto no

Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, em edifício onde a empresa exerça funções de administrador das respectivas partes comuns;

- f) Utilizar em proveito próprio quaisquer bens, de cuja propriedade ou posse seja titular condomínio, ou condómino de condomínio, de cuja administração esteja encarregue.

2 - Os impedimentos previstos nas alíneas d) e e) do número anterior são extensíveis aos representantes legais da empresa de administração, bem como às sociedades de que a empresa de administração ou os seus sócios ou representantes legais sejam sócios.

#### Artigo 19.º

#### Deveres para com o INCI

1 - A empresa de administração é obrigada a:

- a) Comunicar ao INCI qualquer alteração verificada nos requisitos previstos no artigo 4.º, no prazo de quinze dias a contar da respectiva ocorrência;
- b) Comunicar previamente ao INCI o uso de marcas ou nomes de estabelecimentos comerciais;
- c) Comunicar ao INCI, no prazo de trinta dias a contar da respectiva ocorrência, a alteração da firma e domicílio ou, tratando-se de pessoa colectiva, a alteração da denominação social, sede e a nomeação ou cessação de funções dos respectivos representantes legais;

- d) Comunicar ao INCI a instauração de processos de recuperação ou de insolvência de que seja objecto, e, bem assim, da respectiva decisão final, no prazo de trinta dias a contar da data do conhecimento do facto;
- e) Comunicar ao INCI a cessação da respectiva actividade;
- f) Enviar ao INCI cópia das sentenças ou das decisões que ponham termo a processos judiciais ou contra-ordenacionais em que a empresa de administração tenha sido parte, relacionados com o exercício da actividade de administração de condomínios, no prazo de trinta dias a contar do respectivo trânsito em julgado;
- g) Enviar ao INCI, no prazo por este determinado, todas as informações e documentos relacionados com o exercício da actividade que lhe sejam solicitados;
- h) Facultar ao INCI, no exercício da sua competência de fiscalização e inspecção, o acesso às suas instalações, bem como a toda a informação e documentação relacionada com a actividade.

2 - O disposto na alínea h) do número anterior é aplicável a condomínios e seus representantes no que respeita ao acesso às partes comuns, bem como à informação e documentação relacionada com o condomínio.

3 - As infracções ao disposto nas alíneas a), b), c) d), f), g) e h) do n.º 1 mantêm-se enquanto não forem cumpridas as obrigações aí previstas, sendo o respectivo cumprimento exigível até à cessação da actividade da empresa de administração.

## Artigo 20.º

### **Responsabilidade**

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

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

## Capítulo IV

### **Taxas e registos**

## Artigo 21.º

### **Registo de dados**

1 - O INCI deve organizar e manter um registo das empresas de administração, do qual consta:

- a) A identificação das empresas e, tratando-se de pessoas colectivas, dos respectivos representantes legais;
- b) As marcas e os nomes dos estabelecimentos comerciais;
- c) A localização dos estabelecimentos;
- d) O seguro de responsabilidade civil, previsto no artigo 8.º, e respectivos elementos de identificação;



e) A identificação das pessoas que conferem a capacidade profissional exigida no artigo 7.º;

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 INCI;

c) As denúncias apresentadas;

d) As coimas, sanções acessórias e medidas cautelares aplicadas.

3 - O INCI deve ainda manter um registo dos pedidos indeferidos e das licenças caducadas e canceladas.

## Artigo 22º

### 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 INCI e são fixadas por portaria conjunta do Ministro das Finanças e do ministro que tutela o INCI.

3 - A cobrança coerciva das taxas previstas no presente diploma é da competência da repartição de finanças da área do domicílio ou sede do devedor, em processo de execução fiscal.

## Capítulo V

### Fiscalização e sanções

#### Artigo 23.º

#### **Competências de inspecção e fiscalização do INCI**

1 - O INCI, no âmbito das suas competências, inspeciona e fiscaliza o exercício da actividade de administração de condomínios.

2 - No exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, o INCI 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 INCI quaisquer infracções contra-ordenacionais ao presente diploma e respectivas disposições regulamentares.

#### Artigo 24.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 - As sociedades, as demais pessoas colectivas e as associações sem personalidade jurídica são responsáveis pelas contra-ordenações previstas no presente diploma quando os factos tiverem sido praticados, no exercício das suas funções, pelos membros dos respectivos órgãos ou pelos titulares de cargos de administração, gerência ou direcção, bem como pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram confiadas.

3 - Os empresários em nome individual são responsáveis pelas contra-ordenações previstas no presente diploma quando os factos tiverem sido por si praticados ou pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram confiadas.

4 - 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 25.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) De € 3500 a € 30000, a violação do disposto no n.º 1 do artigo 3.º, reduzindo-se o limite mínimo para € 2000 e o limite máximo para € 3500, quando aplicada a pessoa singular;
- b) De € 3000 a € 25000, a violação do disposto nas alíneas b) e f) do n.º 1 do artigo 18.º, reduzindo-se o limite mínimo para € 1500 e o limite máximo para € 3250, quando aplicada a pessoa singular;
- c) De € 2000 a € 15000, a violação do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 6 do artigo 11.º, na alínea a) e nas subalíneas ii) e iii) da alínea j) do n.º 2 do artigo 13.º, no n.º 1 do artigo 14.º, nas subalíneas i), ii), iii), iv) e v) da alínea a) e na alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º, reduzindo-se o limite mínimo para € 1200 e o limite máximo para € 2800, quando aplicada a pessoa singular;
- d) De € 1000 a € 10000, a violação do disposto na alínea c) do n.º 6 do artigo 11.º, nos n.ºs 1 e 2 do artigo 12.º, nas alíneas b), c), d), e), f), g), h), nas subalíneas i) e iv) da alínea j) e na alínea l) do n.º 2 do artigo 13.º, no n.º 2 do artigo 15.º, na alínea d) e e) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 18.º e na alínea h) do n.º 1 do artigo 19.º, reduzindo-se o limite mínimo para € 750 e o limite máximo para € 2500, quando aplicada a pessoa singular;
- e) De € 750 a € 5000, a violação do disposto no n.º 4 do artigo 3.º, nos n.ºs 3, 4, 5 e 6 do artigo 5.º, nos n.ºs 3 e 4 do artigo 12.º, na alínea i) do n.º 2, e no n.º 3 do artigo 13.º, no n.º 4 do artigo 14.º, nas alíneas a), d), e) e g) do n.º 1 do artigo 19.º, reduzindo-se o limite mínimo para € 500 e o limite máximo para € 1500, quando aplicada a pessoa singular;

f) De € 500 a € 2500, a violação do disposto no n.º 2 do artigo 5.º, nos n.ºs 3 e 4 do artigo 11.º, nas alíneas b), c) e f) do n.º 1 do artigo 19.º, reduzindo-se o limite mínimo para € 250 e o limite máximo para € 1000, quando aplicada a pessoa singular;

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

#### Artigo 26.º

##### **Sanções acessórias**

1 - Quando a gravidade da infracção o justifique, podem ser aplicadas às empresas de administração 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, aplicando-se o disposto no n.º 8 do artigo 11.º, bem como na alínea l) do n.º 2 do artigo 13.º.

4 - A sanção de suspensão da licença para o exercício da actividade inibe a empresa de administração de celebrar novos contratos de administração de condomínio,

durante o período de suspensão, mantendo-se, porém, válidos os contratos em execução, desde que expresse o acordo dos condóminos, obtido em assembleia e comprovado através da respectiva acta.

5 - Nos casos previstos no número anterior, ocorrendo a caducidade de contrato de administração de condomínio ou não sendo obtido o acordo expresse para a manutenção de validade do mesmo, aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.º 6 e 7 do artigo 11.º.

6 - A aplicação das sanções previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 obriga a empresa de administração a enviar ao INCI, através de correio registado e no prazo máximo de quinze dias a contar da definitividade da decisão, documento escrito com a identificação dos condomínios de cuja administração esteja encarregue naquela data.

## Artigo 27.º

### **Procedimento de advertência**

1 - Quando a infracção, sendo praticada por pessoa singular, for punível com coima até € 2500, ou sendo praticada por pessoa colectiva, for punível com coima até € 10000, pode o INCI advertir o infractor, notificando-o para sanar a irregularidade.

2 - Da notificação devem 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 comprovar ter sanado 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 28.º

##### **Auto de notícia e de denúncia**

1- Quando o INCI, no exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, presenciar contra-ordenação levanta ou manda levantar auto de notícia, que deve mencionar os factos que constituem infracção, o dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida, o nome e a qualidade do agente que a presenciou e tudo o que puder averiguar acerca da identificação dos infractores e, quando possível, a indicação de, pelo menos, uma testemunha que possa depor sobre os factos.

2- O auto de notícia é assinado pelo agente que o levantou e pelas testemunhas, quando for possível.

3- A autoridade ou agente da autoridade que tiver notícia, por denúncia ou conhecimento próprio, de infracção ao presente diploma, levanta auto a que é correspondentemente aplicável o disposto nos n.ºs 1 e 2, com as necessárias adaptações.

4- O auto de notícia levantado nos termos dos n.ºs 1 e 2 faz fé, até prova em contrário, sobre os factos presenciados pelo autuante.

## Artigo 29.º

### Medidas cautelares

1 - O INCI pode provisoriamente apreender objectos que serviram ou estavam destinados a servir para a prática de contra-ordenação ou que por esta foram produzidos, e bem assim quaisquer outros que forem susceptíveis de servir de prova.

2 - Quando existam fortes indícios da prática de contra-ordenação punível com coima cujo limite máximo seja igual ou superior a € 2800 ou a €15000, consoante seja praticada por pessoa singular ou por pessoa colectiva, 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 INCI pode ainda 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 do n.º 1 do artigo 3.º e das alíneas b) e e) do n.º 1 do artigo 18.º;
- b) Encerramento preventivo de estabelecimento ou posto de venda, no caso de violação do n.º 1 do artigo 3.º ou de contra-ordenação relacionada com o funcionamento do estabelecimento;
- c) Suspensão da apreciação de pedido de licenciamento ou de revalidação formulado junto do INCI.

3 - 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 ou nos locais em que esta exerça a sua actividade.

4 - As medidas determinadas nos termos dos n.º 1 e 2 vigoram, consoante os casos:

- a) Até ao seu levantamento por decisão do presidente do conselho directivo do INCI ou por decisão judicial;
- b) Até ao início da aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade.

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

6 - É competente para conhecer a impugnação judicial das medidas cautelares determinadas pelo INCI o tribunal competente para decidir do recurso da decisão proferida em processo de contra-ordenação.

#### Artigo 30.º

##### **Competência para aplicação de sanções e de medidas cautelares**

1 - A instrução e a decisão dos processos de contra-ordenação são da competência do INCI.

2 - Compete ao presidente do conselho directivo do INCI a aplicação das coimas previstas no artigo 25.º, das sanções acessórias previstas no artigo 26.º e da medida cautelar prevista na alínea c) do n.º 2 do artigo 29.º.

3 - Compete aos serviços de inspeção do INCI a aplicação das medidas cautelares previstas no n.º 1 e nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 29.º.

#### Artigo 31.º

#### **Competência para execução de sanções e de medidas cautelares**

1 - As coimas aplicadas em processo de contra-ordenação são cobradas coercivamente.

2 - Compete aos serviços de inspeção do INCI a execução das medidas cautelares previstas no n.º 1 e nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 29.º.

3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode o INCI confiar a execução de medidas cautelares às autoridades policiais.

#### Artigo 32.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 INCI, ainda que cobradas coercivamente.

#### Capítulo VI

#### **Disposições finais e transitórias**

## Artigo 33.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 34.º

### **Actos sujeitos a publicação**

1 - As licenças emitidas e canceladas, bem como as decisões definitivas de aplicação de sanções previstas nos artigos 25.º e 26.º são publicitados no sítio do INCI na Internet.

2 - O presidente do conselho directivo do INCI deve ainda determinar a publicação em jornal de difusão nacional, regional ou local das decisões definitivas de aplicação de sanções previstas nos artigos 25.º e 26.º.

## Artigo 35.º

### **Modelos e impressos**

1 - Os requerimentos e as declarações previstos no presente diploma são efectuados em modelo próprio e dirigidos ao presidente do conselho directivo do INCI.

2 - Os impressos e modelos a utilizar em cumprimento do presente diploma são aprovados pelo conselho directivo do INCI.

## Artigo 36.º

### **Regime transitório**

1 - As pessoas que, à data de entrada em vigor do presente diploma, pretendam continuar a exercer a actividade de administração de condomínio, devem requerer ao INCI licença para o exercício da actividade, no prazo máximo de quatro meses a contar da data de entrada em vigor do presente diploma.

2 - Os pedidos de licenciamento efectuados na primeira metade do prazo mencionado no número anterior beneficiam de uma redução de 50% da taxa aplicável.

3 - Até ao termo do procedimento de licenciamento previsto no n.º 1, o requerimento carimbado pelos serviços do INCI constitui título bastante para o exercício da actividade de administração de condomínios.

## Artigo 37.º

### **Alteração ao Decreto-Lei 211/2004, de 20 de Agosto**

É alterado o artigo 3.º do Decreto-Lei 211/2004, de 20 de Agosto, que passa a ter a seguinte redacção:

#### “Artigo 3.º

1 - .....

.....

2 - Sem prejuízo do disposto em legislação especial, as empresas de mediação imobiliária podem ainda exercer, como actividades secundárias, a administração de imóveis por conta de outrem e a administração de condomínios.

3 - .....  
.....”

Artigo 38.º

**Alteração ao Decreto-Lei 156/2005, de 15 de Setembro**

É alterado o Anexo I do Decreto-Lei 156/2005, de 15 de Setembro, que passa a ter a seguinte redacção:

“ANEXO I

Entidades que, nos termos do n.º 2 do artigo 1.º, passam a estar sujeitas à obrigatoriedade de existência e disponibilização do livro de reclamações.

a)

.....  
....

i)

.....  
....

ii)

.....  
....

iii)

.....  
...

iv)

.....

...

v)

.....

....

vi)

.....

...

vii)

.....

...

viii)

.....

..

ix)

.....

...

x)

.....

....

xi) Empresas de administração de condomínios.

b)

.....

....

c)

.....

....

d)

.....

....

e)

.....

....

f)

.....

...”

### Artigo 39.º

#### **Entrada em vigor**

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