



# BOLETIM OFICIAL

---

---

## SUMÁRIO

### CONSELHO DE MINISTROS:

**Decreto-Lei n° 55/2010:**

Estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

**Decreto-Lei n° 56/2010:**

Estabelece as bases gerais da organização e funcionamento do Sistema Petrolífero Nacional (SPN).

**Decreto-Lei n° 57/2010:**

Regula as condições de acesso e exercício da actividade de administração de condomínios.

**Decreto-Lei n° 58/2010:**

Regula as condições de acesso e exercício da actividade de administração de condomínios.

**Decreto-Lei n° 59/2010:**

Estabelece o exercício da actividade de promoção imobiliária.

**Decreto-Lei n° 60/2010:**

Regulamenta as relações entre condomínios e terceiros.

**Decreto-Regulamentar n° 14/2010:**

Aprova o Plano Cartográfico Nacional.

**Resolução n° 71/2010:**

Concedendo tolerância de ponto aos funcionários da Administração central do estado e aos trabalhadores dos Institutos Públicos, nos próximos dias 24 e 31 de Dezembro, durante todo o dia.

### MINISTÉRIO DAS FINANÇAS:

**Portaria n° 49/2010:**

Autoriza a cedência à Sociedade de Desenvolvimento Turístico das ilhas de Boa Vista e Maio, a título definitivo e oneroso, um tracto de terreno situado na ilha da Boa Vista, na Zona de Chaves.

## CONSELHO DE MINISTROS

**Decreto-Lei n.º 55/2010**

de 6 de Dezembro

A cartografia assume nas sociedades modernas um papel cada vez mais relevante, constituindo-se num suporte imprescindível ao desenvolvimento de actividades de planeamento, ordenamento e gestão do território, de preservação e valorização de recursos naturais e patrimoniais e de promoção e gestão de actividades económicas e sociais.

Cabo Verde, seguindo a tendência internacional, está a desenvolver esforços significativos de modernização também no sector da cartografia, criando condições no mercado que incrementem uma produção tecnologicamente evoluída e preparada para integrar com eficiência um qualquer sistema de informação geográfica, promovendo a melhoria na articulação entre os diferentes agentes, e facilitando o acesso aos dados pelos serviços da administração, pelas empresas e pela comunidade em geral.

Para o feito, foi aprovado, através do Decreto-Lei n.º 31/2008, de 20 de Outubro, os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional. Esse regime foi objecto de uma profunda análise e reflexão, quanto a uma panóplia de soluções técnicas, procedimentos e formalidades então adoptadas concluindo pela necessidade da sua revogação, substituindo-o por um novo diploma legal, dada a profundidade e extensão das alterações a introduzir.

Ciente de que a simplificação e a desburocratização promovem a competitividade das empresas, são agora adoptadas algumas medidas que permitem agilizar os procedimentos, eliminando formalidades quando estas não se mostrem necessárias. Assim, é eliminado o sistema de controlo administrativo prévio do licenciamento das empresas do sector, substituindo-o por um sistema de mera declaração do exercício da actividade de produção cartográfica.

É este o sentido da evolução das disposições em matéria de liberdade de estabelecimento e de livre circulação de serviços, as quais realçam, também, que o esforço se deve concentrar, com particular acuidade, em garantir um elevado nível de qualidade dos serviços e produtos. Cabo Verde constituía um dos muito poucos países, tomando por referência a União Europeia, que detinha um sistema de licenciamento prévio da actividade das entidades privadas produtoras de cartografia e que se constituía num ónus para as empresas nacionais.

A competência da administração central na produção de cartografia, utilizando meios internos ou recorrendo à contratação no sector privado, fica limitada às escalas que o Plano Cartográfico Nacional vier a definir como necessárias em coberturas integrais de todo o território nacional.

A decisão da produção das escalas grandes é transferida para as autarquias locais, onde, pela sua relevância no planeamento, gestão e ordenamento, é legítimo e justo destacar os Municípios.

O suporte financeiro da produção cartográfica continuará a ser assegurado pelo Orçamento do Estado, mas, por razões técnicas e de racionalidade financeira, as escalas grandes passam a ficar circunscritas às áreas urbanas e apenas em situações excepcionais, devidamente fundamentadas, poderão ser utilizadas fora destas.

A cartografia básica e temática produzida pelos serviços centrais competentes com os seus meios ou por recurso à contratação no mercado privado é designada de oficial. A cartografia básica e temática obtida por outras estruturas públicas por contratação no sector privado tem de ser sujeita a um processo de homologação para ser utilizada em fins públicos. O processo de homologação é realizado pelo serviço central de cartografia analisando amostras estatísticas representativas da cartografia com recurso a processos de validação e de verificação de conformidade. Só pode ser utilizada para fins públicos cartografia oficial e homologada.

Actualmente, além da representação do território que a cartografia proporciona importa ainda a informação que sobre esta se consegue coligir, organizar, aceder e explorar. O Registo de Cartografia em conjunto com a informação registada integra também os seus *metadados*, o que permite ao utilizador uma caracterização detalhada e o conhecimento rigoroso dos índices de qualidade. A estrutura dos *metadados* incluirá e dará respostas em tempo útil a questões tão diversas como o grau de cobertura cartográfica disponível para o território, o tipo de cartografia existente para uma determinada área, o seu grau de actualização, as escalas e os temas disponíveis, a sua natureza oficial, homologada ou outra, identificando ainda os produtores e os direitos de autor que sobre ela impendem, facilitando ainda a criação de serviços de pesquisa e de inventariação.

Por último, são ainda criadas um conjunto de medidas contra-ordenacionais proporcionadas, com sentido pedagógico, e adequadas à normalização e regulação com eficácia e eficiência do sector nacional da cartografia.

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 1.º

**Objecto**

O presente diploma estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

Artigo 2.º

**Âmbito**

O disposto no presente diploma aplica-se a toda a cartografia, básica e temática, com excepção da cartografia classificada das Forças Armadas.

## Artigo 3.º

**Cartografia oficial**

1. Entende-se por cartografia oficial, para efeitos do presente diploma, toda a cartografia directamente produzida ou promovida a sua produção pelo serviço central de cartografia.

2. Compete ao membro do Governo que tutela o serviço central de cartografia, e sob proposta deste, aprovar por Portaria as normas cartográficas.

3. As entidades, os serviços públicos e as entidades concessionárias apenas podem utilizar cartografia oficial, desde que disponível, ou, na sua falta, cartografia previamente homologada pelo serviço central de cartografia.

4. A cartografia oficial e homologada consta de listagens aprovadas por despacho do membro do Governo que tutela o serviço central de cartografia.

5. Das listagens referidas no número anterior apenas deve constar cartografia com grau de actualização adequado e nos termos a definir pelo Plano Cartográfico Nacional previsto no artigo 20.º.

6. Compete ao serviço central de cartografia proceder à respectiva divulgação na sua página da Internet.

## Artigo 4.º

**Classificação**

Para efeitos da presente lei, a cartografia oficial e homologada classifica-se em básica, derivada e temática.

## Artigo 5.º

**Cartografia básica**

1. Constitui cartografia básica a realizada de acordo com a norma cartográfica referida no n.º 2 do artigo 3.º e obtida por processos directos de observação e medição da superfície terrestre, qualquer que seja a escala do seu levantamento.

2. A norma cartográfica correspondente a cada série cartográfica específica designadamente, o sistema de referência da rede geodésica e o sistema de projecção cartográfica.

3. Para além do estabelecido no número anterior e da inclusão de uma estruturação dos dados cartográficos que assegure a sua integração directa num sistema de informação geográfica, a norma cartográfica contém ainda quantas especificações técnicas sobre o processo de formação do mapa sejam necessárias para garantir que reflecta a configuração da superfície terrestre com a máxima fidelidade possível, segundo os conhecimentos científicos e técnicos de cada momento.

## Artigo 6.º

**Cartografia derivada**

Constitui cartografia derivada a que se forma por processos de adição ou generalização da informação topográfica contida na cartografia básica preexistente e que respeita a norma cartográfica referida no n.º 2 do artigo 3.º.

## Artigo 7.º

**Cartografia temática**

1. Constitui cartografia temática a que, utilizando como suporte cartografia básica ou derivada, singulariza ou

desenvolve algum aspecto concreto da informação topográfica nelas contida ou incorpora informação adicional específica.

2. Os organismos públicos responsáveis pela realização e publicação de cartografia temática estabelecem as suas próprias normas cartográficas, sem prejuízo de poderem solicitar para tal fim a assessoria do serviço central de cartografia.

## CAPÍTULO II

**Produção cartográfica**

## Artigo 8.º

**Regime de declaração prévia**

1. Com excepção dos organismos produtores de cartografia oficial, está sujeito a declaração prévia ao serviço central de cartografia o exercício de actividades no domínio da produção de cartografia básica ou temática que utilize como suporte cartografia básica ou derivada.

2. A declaração a que se refere o número anterior são efectuadas em modelo próprio a aprovar e a disponibilizar na respectiva página da Internet.

3. A apresentação da declaração é acompanhada de certidão do registo comercial da entidade do qual conste que o respectivo objecto social inclui a produção de cartografia, no caso de pessoa colectiva, ou, tratando-se de pessoa singular, de cópia da declaração fiscal ou certidão passada pela Repartição de Finanças competente comprovativa do exercício dessa actividade.

4. Exceptua-se do disposto no n.º 1 do presente artigo:

- a) As actividades relativas à impressão e comercialização de publicações com conteúdo cartográfico; e
- b) A produção de cartografia destinada ao uso exclusivo da entidade produtora.

5. O serviço central de cartografia divulga nas respectivas páginas da Internet a listagem das entidades que, respectivamente, procedam às declarações referidas no n.º 1 do presente artigo.

6. A cessação do exercício de actividades no domínio da produção de cartografia básica ou temática que utilize como suporte cartografia básica ou derivada deve ser comunicada ao serviço central de cartografia, que procede à actualização das listagens referidas no número anterior.

## Artigo 9.º

**Competências do Estado e de outras entidades**

1. Compete ao Estado, através do serviço central de cartografia:

- a) Assegurar a cobertura do território com cartografia básica nas escalas 1:10.000 e inferiores, assim como as respectivas actualizações; e
- b) Garantir os recursos financeiros, totais ou parciais, necessários à produção de cartografia básica de escalas grandes, 1:1.000 ou 1:2.000, das áreas urbanas como tal identificadas nos respectivos Planos Directores Municipais ou fora destas em projectos públicos de interesse nacional.

2. Para efeitos do disposto na alínea b) do número anterior:

- a) A estrutura pública promotora é responsável pela submissão a financiamento, ao membro do Governo que tutela o serviço central de cartografia, de projecto de produção da cartografia;
- b) A autorização de financiamento do projecto por parte do Estado, além de condicionado pela disponibilidade de recursos financeiros, tem de incluir como anexo um Protocolo entre a estrutura promotora pública e o serviço central de cartografia homologado pelos membros do Governo tutelares;
- c) O Protocolo tem de estabelecer, entre outros aspectos, a obrigatoriedade da estrutura promotora pública seguir as normas cartográficas de produção em vigor;
- d) A cartografia produzida no âmbito do projecto é co-propriedade, para todos os efeitos legais, da estrutura pública promotora e do serviço central de cartografia; e
- e) As actualizações e/ou alterações da cartografia, independentemente de quem as realize, têm de obedecer às normas cartográficas em vigor e ser reportadas aos co-proprietários.

3. Para a produção da cartografia referida no n.º 1 do artigo 3.º podem os organismos e serviços públicos competentes recorrer à colaboração de entidades que satisfaçam as condições estabelecidas na presente lei.

4. Para além dos serviços públicos centrais e dos privados, incumbe aos Municípios a elaboração de cartografia derivada, designadamente no concernente às infra-estruturas municipais.

#### Artigo 10º

##### Cartografia hidrográfica

1. O disposto nos artigos anteriores não se aplica às actividades de cartografia hidrográfica, cujo licenciamento é objecto de diploma próprio.

2. Até à publicação do diploma a que se refere o número anterior, as actividades específicas da cartografia hidrográfica apenas podem ser exercidas pelas entidades legalmente habilitadas para o efeito.

3. As entidades legalmente habilitadas para o exercício de actividade de cartografia hidrográfica podem recorrer à colaboração de entidades que satisfaçam as condições estabelecidas no presente diploma.

#### Artigo 11º

##### Inspeção

1. As actividades previstas no artigo 2.º, exercidas por qualquer entidade sujeita ao regime constante do artigo 8.º, podem ser inspeccionadas em qualquer momento, pelo serviço central de cartografia, que pode consultar toda a documentação relativa à cartografia e as informações necessárias ao cabal desempenho da sua missão.

2. Para efeito do disposto no número anterior, as entidades nele referidas ficam obrigadas a constituir e a manter arquivos devidamente organizados da documentação relativa aos trabalhos que realizem, pelo prazo mínimo de dez (10) anos, se outra disposição legal não fixar prazo superior.

3. Não estão abrangidos pelos números anteriores os dados técnicos obtidos no decurso dos trabalhos realizados.

#### Artigo 12º

##### Homologação da produção

1. A produção cartográfica que não seja executada directamente ou promovida pelo serviço central de cartografia para ser utilizada por entidades, por serviços públicos e por entidades concessionárias, está sujeita a homologação.

2. Quando se trate de cartografia temática, a homologação é feita pelo serviço central de cartografia conjuntamente com o serviço público com competência na área em causa.

3. A homologação depende da verificação, por amostragem, que a produção cartográfica cumpre os padrões técnicos considerados adequados para o tipo de cartografia em causa.

4. As regras de concessão da homologação são aprovadas por Portaria do membro do Governo que tutela o serviço central de cartografia, no caso da cartografia básica ou temática que utilize como suporte cartografia básica ou derivada.

5. O serviço central de cartografia divulga na respectiva página da Internet listagem com os resultados dos processos de homologação de produção cartográfica que lhes tenham sido submetidos.

### CAPÍTULO III

#### Registo e protecção da actividade cartográfica

#### Artigo 13.º

##### Registo de Cartografia

1. O serviço central de cartografia organiza e conserva um registo obrigatório de todas as produções de cartografia básica, derivada e temática, oficial e homologada, produzida por serviços públicos, e facultativo para a cartografia produzida para fins privados.

2. É competência da entidade detentora dos direitos de autor da cartografia a respectiva inscrição no Registo de Cartografia.

3. A inscrição no Registo de Cartografia deve ser efectuada até trinta (30) dias após:

- a) A data de referência, para a cartografia oficial; e
- b) A data de homologação, para a cartografia homologada.

4. A cartografia oficial e homologada registada é de uso obrigatório para todos os serviços públicos.



## Artigo 14º

**Metadados a inscrever no Registo de Cartografia**

1. Entende-se por metadados o conjunto de informações que caracterizam a cartografia inscrita no Registo de Cartografia e que permitem pesquisá-la, inventariá-la e utilizá-la.

2. O conjunto de informações que constituem os metadados caracterizadores da cartografia registada são aprovados por Portaria do membro do Governo que tutela o serviço central de cartografia.

## Artigo 15º

**Protecção da produção cartográfica**

1. À produção cartográfica aplica-se o disposto na lei quanto a direitos de autor.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior e demais legislação aplicável, é proibido a qualquer entidade, pública ou privada, utilizar para fins próprios, ceder a terceiros a qualquer título, incluindo o gratuito, reproduzir, divulgar por qualquer forma, ou comercializar, mesmo que sem fins lucrativos, a produção cartográfica ou dados técnicos, originais ou transformados, que fazem parte da produção cartográfica propriedade de outra entidade, sem que para tal tenha sido devidamente autorizada.

3. O disposto no número anterior não se aplica à simples divulgação da existência de produtos cartográficos devidamente caracterizados.

## Artigo 16º

**Contra-ordenações**

1. Sem prejuízo da eventual responsabilidade civil, disciplinar ou criminal, é punível como contra-ordenação:

- a) O incumprimento das normas técnicas a que se refere o n.º 2 do artigo 3.º;
- b) O exercício de actividades no domínio da produção cartográfica com desrespeito do disposto nos n.º 1 do artigo 8.º;
- c) A recusa, por qualquer meio, em facultar o acesso aos elementos previstos no n.º 1 do artigo 11.º;
- d) O incumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 11.º sobre a constituição e manutenção de arquivos; e
- e) O incumprimento da proibição referida no n.º 2 do artigo 15.º.

2. A contra-ordenação prevista na alínea a) do número anterior é punível com coima graduada de 20.000\$00 (vinte mil escudos) até ao máximo de 80.000\$00 (oitenta mil escudos), no caso de pessoa singular, e de 100.000\$00 (cem mil escudos) até ao máximo de 400.000\$00 (quatrocentos mil escudos), no caso de pessoa colectiva.

3. As contra-ordenações previstas nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 são puníveis com coima graduada de 10.000\$00 (dez mil escudos) até ao máximo de 40.000\$00 (quarenta

mil escudos), no caso de pessoa singular, e de 50.000\$00 (cinquenta mil escudos) até ao máximo de 200.000\$00 (duzentos mil escudos), no caso de pessoa colectiva.

4. A contra-ordenação prevista na alínea e) do n.º 1 é punível com coima graduada de 30.000\$00 (trinta mil escudos) e até ao máximo de 120.000\$00 (cento e vinte mil escudos) no caso de pessoa singular, e de 150.000\$00 (cento e cinquenta mil escudos) até ao máximo de 750.000\$00 (setecentos e cinquenta mil escudos), no caso de pessoa colectiva.

5. A tentativa e a negligência são puníveis.

6. É competente para determinar a instauração de processos de contra-ordenação, para designar instrutor e para aplicar as respectivas coimas, o dirigente máximo do serviço central de cartografia.

7. O produto das coimas reverte em 60% (sessenta por cento) para o Estado e 40% (quarenta por cento) para o serviço central de cartografia.

8. Às contra-ordenações previstas no presente diploma é aplicável o regime geral que regula o processo de contra-ordenações, aprovado pelo Decreto-Legislativo nº 9/95, de 27 de Outubro.

## Artigo 17º

**Plano cartográfico nacional**

O Governo aprova, por Decreto-Regulamentar, um Plano Cartográfico Nacional (PCN) de vigência quadrienal, sob proposta do serviço central de cartografia.

## CAPÍTULO IV

**Disposições finais e transitórias**

## Artigo 18º

**Inventário de produções cartográficas e homologação**

1. Todos os serviços públicos da administração directa e indirecta do Estado, bem como da administração autónoma, apresentam ao serviço central de cartografia um inventário detalhado da cartografia básica existente no prazo e nos termos definidos pelo a que se refere o artigo 17.º.

2. O Plano cartográfico nacional previsto no artigo 17.º é aprovado no prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da entrada em vigor do presente diploma.

3. As produções existentes que sejam conformes às exigências do presente diploma são homologadas.

## Artigo 19º

**Serviço Central de Cartografia**

Para efeitos do presente diploma, o serviço central de cartografia é o departamento governamental que, nos termos da orgânica do Governo, é o responsável pela cartografia ou outra entidade pública dotada de autonomia que vier a ser especialmente criada pelo Governo para assumir aquelas atribuições.

Artigo 20.º

#### Regulamentação

1. São aprovados no prazo de um ano a contar da entrada em vigor do presente diploma as Portarias a que se referem o n.º 2 do artigo 3.º e o n.º 4 do artigo 12.º.

2. A Portaria a que se refere o n.º 2 do artigo 14.º é aprovada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da entrada em vigor do presente diploma.

Artigo 21.º

#### Revogação

É revogado o Decreto-Lei n.º 31/2008, de 20 de Outubro.

Artigo 22.º

#### Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros.

José Maria Pereira Neves - Sara Maria Duarte Lopes

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 56/2010

de 6 de Dezembro

Com a edição da Lei n.º 49/VII/2009, de 30 de Dezembro, que define o regime geral de acesso às actividades económicas, impõe-se institucionalizar a liberalização das actividades do sector petrolífero como a refinação de petróleo bruto e tratamento de produtos de petróleo, o armazenamento, o transporte, a distribuição e a comercialização, o que passa pela reforma profunda do regime jurídico do sector petrolífero basicamente contido no Decreto-Lei n.º 70/2005, de 31 de Outubro.

Dado o número bastante significativo de disposições que se reconhece convenientes alterar ou aditar-lhe, afigurou-se mais acertado editar um novo diploma que, com a natureza de lei quadro do sistema petrolífero, vai substituir aquele importante Decreto-Lei que veio a regular, pela primeira vez, de forma coerente o sistema petrolífero. Sendo assim, o novo diploma estabelece as bases gerais da organização e funcionamento do Sistema Petrolífero Nacional (SPN), bem como as disposições gerais aplicáveis ao exercício das actividades de armazenamento, transporte, distribuição, refinação e comercialização e à organização dos mercados de petróleo bruto e de produtos de petróleo.

O presente diploma tem como pressuposto a liberalização e a promoção da concorrência no mercado petrolífero, através da alteração do respectivo enquadramento estrutural que passa necessariamente pelo estabelecimento das bases gerais da organização e funcionamento do Sistema Petrolífero Nacional (SPN), bem como as disposições gerais aplicáveis ao exercício das aludidas actividades. Neste sentido, definem-se os princípios fundamentais orientadores das actividades e agentes, prevendo o livre acesso de terceiros às grandes instalações petrolíferas e às redes de distribuição locais, a não discriminação e transparência das metodologias e dos critérios de aplicação tarifária quando for o caso, sem esquecer os direitos dos consumidores e a possibilidade do estabelecimento de obrigações de serviço público. Além disso, consagram-se, disposições aplicáveis, nomeadamente, em termos de segurança do abastecimento e de partilha dos recursos disponíveis em caso de crise e estabelece-se o regime geral para o acesso ao exercício das várias actividades petrolíferas, consagrando o princípio da sujeição a licenciamento das instalações petrolíferas a partir das quais aquelas são exercidas, mas prevendo para a comercialização um licenciamento próprio, considerando as realidades e a multiplicidade de situações específicas inerentes à comercialização de produtos petrolíferos.

O reconhecimento do princípio da livre actividade empresarial no sector petrolífero não significa que o Estado se desinteresse do funcionamento do sector. O interesse público ínsito no adequado fornecimento de produtos do petróleo necessário para o abastecimento energético do país, justifica assim o papel supletivo do Estado de velar pela permanência de certas condições, como a obrigação de constituição de reservas pelos intervenientes em ordem a garantir a segurança do abastecimento de combustíveis, a defesa dos direitos dos consumidores, a segurança das instalações petrolíferas e a garantia do adequado fornecimento de produtos do petróleo. O papel do Estado, que se materializa, nomeadamente, no requisito de licenciamento estabelecido no articulado do presente diploma, é compatível com o princípio da liberdade de empresa, cabendo à Direcção-Geral de Energia a monitorização do mercado.

A importância das actividades petrolíferas conducentes ao abastecimento de produtos petrolíferos justifica, ainda, pela mesma razão de interesse público, o estabelecimento de um quadro sancionatório cujo desenvolvimento remete-se para um diploma legislativo específico.

Com vista à necessidade imperiosa de preservar e restaurar o ambiente como condição indispensável para a melhoria da qualidade de vida, e considerando a importância da protecção do ambiente, condiciona-se o exercício das actividades ao respeito da política ambiental, promovendo-se simultaneamente a utilização racional de energia.

O desenvolvimento das políticas de prevenção conducentes à segurança dos cidadãos confere especial interesse à existência de regras para a implantação e exploração das instalações petrolíferas, já que as condições de segurança não têm na legislação cabo-verdiana um estatuto específico. Todavia, a matéria é remetida para

diploma complementar que decerto estabelecerá um conjunto sistematizado e coerente de regras a observar no que respeita à instalação e exploração das mencionadas instalações. Remete-se, ainda, para legislação complementar a matéria procedimental.

Em ordem ao acompanhamento do progresso tecnológico a nível de construção e segurança de instalações petrolíferas, estabelece-se que a origem das normas técnicas aplicáveis, na falta da regulamentação e legislação a que se refere o número anterior, ou, existindo, suponha um nível inferior de segurança das pessoas e dos bens, deve obedecer às normas de outra origem ou internacionais, desde que aceites ou indicadas, pela Direcção-Geral de Energia.

O exercício de actividade empresarial no sector petrolífero que demande investimentos avultados, concretamente, a refinação, armazenamento, transporte e distribuição, tem subjacente o princípio de simplificação e eficiência, ficando estabelecido que o exercício dessa actividade não carece de licenciamento autónomo, mas depende do licenciamento das instalações a conceder pelo membro do Governo responsável pela área da energia, tendo em conta a idoneidade e capacidade técnica, económica e financeira do requerente, a conformidade do respectivo projecto com a política energética nacional, os planos de ordenamento do território e os objectivos de política ambiental, nos termos a definir em legislação complementar. Trata-se de uma abordagem nova no processo de licenciamento que permita assegurar a celeridade das decisões da Administração.

Na elaboração do presente diploma procurou-se ter em conta as melhores soluções adoptadas em legislação congénere de países da União Europeia, tendo por objectivo harmonizar a legislação cabo-verdiana sobre a matéria com a que vigora concretamente em Portugal, o que permitiu definir, no entanto, uma solução perfeitamente adaptada à realidade existente no nosso País.

Assim, ouvida a Associação Nacional de Municípios Cabo-verdianos, e.

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 1º

#### Objecto

O presente diploma estabelece as bases gerais da organização e funcionamento do Sistema Petrolífero Nacional (SPN), bem como as disposições gerais aplicáveis ao exercício das actividades de armazenamento, transporte, distribuição, refinação e comercialização e à organização dos mercados de petróleo bruto e de produtos de petróleo.

#### Artigo 2º

#### Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

*a)* «Armazenamento» a manutenção de petróleo bruto e de produtos petrolíferos, em reservatórios

situados em instalações devidamente autorizadas, incluindo cavernas, para fins logísticos, de consumo ou de constituição de reservas de segurança, para uso próprio ou de terceiros, incluindo instalações de venda a retalho e com exclusão da manutenção de produtos em vias de fabrico nas refinarias ou noutras instalações petrolíferas industriais;

- b)* «Biocombustíveis» produtos combustíveis produzidos a partir de biomassa e utilizados no sector dos transportes, directamente ou em mistura com carburantes petrolíferos;
- c)* «Centros de operação logística» as grandes instalações de armazenamento ligadas a terminais marítimos ou a refinarias, através de sistemas de transporte de produtos petrolíferos por conduta;
- d)* «Cliente» o cliente grossista ou retalhista e o cliente final de produtos petrolíferos;
- e)* «Cliente doméstico» o cliente final que compra produtos petrolíferos para consumo doméstico, excluindo actividades comerciais ou profissionais;
- f)* «Cliente final» o cliente que compra produtos petrolíferos para consumo próprio;
- g)* «Comercializador grossista» a pessoa singular ou colectiva que introduza no território nacional petróleo bruto para refinação ou produtos petrolíferos para comercialização, não incluindo a venda a clientes finais;
- h)* «Comercializador retalhista» a pessoa singular ou colectiva que comercializa produtos petrolíferos em instalações de venda a retalho, designadamente de venda automática, com ou sem entrega ao domicílio dos clientes;
- i)* «Consumidor» o cliente final de produtos petrolíferos;
- j)* «Distribuição» a veiculação de produtos petrolíferos através de equipamentos móveis (rodoviários e embarcações) ou fixos (redes e ramais de condutas) tendo em vista o abastecimento de clientes finais, ou de instalações de armazenamento destinado ao abastecimento directo de clientes finais;
- k)* «Gases de petróleo liquefeitos», abreviadamente designados «GPL», produtos gasosos (o propano e butano) derivados do petróleo ou gases naturais essencialmente constituídos por uma mistura de hidrocarbonetos, que, estando no estado gasoso à pressão atmosférica normal e temperatura ordinária, podem ser mantidos no estado líquido por pressão e temperaturas adequadas;
- l)* «Instalações de armazenamento» as instalações de armazenamento de produtos petrolíferos



que pela sua capacidade e localização sejam definidos como de interesse estratégico, segundo os critérios que vierem a ser estabelecidos em legislação complementar;

- m) «Grandes instalações petrolíferas» as refinarias, as grandes instalações de armazenamento e os sistemas de transporte de produtos petrolíferos por conduta, integrados ou não em centros de operação logística;
- n) «Importação e exportação» a actividade de aquisição no estrangeiro ou venda para o estrangeiro de produtos petrolíferos. Inclui-se nesta designação a reexportação e venda de produtos oriundos da importação para o estrangeiro ou no mercado de bancas internacionais;
- o) «Instalação petrolífera» a infra-estrutura industrial ou logística destinada ao exercício de qualquer actividade prevista pelo presente diploma;
- p) «Mercado petrolífero» o conjunto das operações comerciais e financeiras relativas ao petróleo bruto e aos produtos petrolíferos transaccionados no território nacional, bem como as importações e exportações;
- q) «Oleodutos ou gasodutos» meios passivos de transporte de produtos petrolíferos, podendo ser terrestres ou marinhos (sea-lines), abrangendo a tubagem e os sistemas de bombagem, as armazenagens anexas e outros equipamentos auxiliares necessários à sua operação;
- r) «Operador de instalações petrolíferas», a pessoa singular ou colectiva responsável pela gestão e exploração de uma instalação petrolífera;
- s) «Operador petrolífero», qualquer agente económico que exerça uma das actividades previstas no presente diploma;
- t) «Outras actividades petrolíferas industriais, ou tratamento» as actividades de manipulação, designadamente, trasfegas ou enchimentos e as operações físicas simples, nomeadamente de rectificação e de mistura, podendo também incluir as operações químicas de purificação ou acabamento, efectuadas sobre produtos petrolíferos;
- u) «Petróleo bruto» o óleo mineral, tal como extraído das respectivas jazidas, formado essencialmente por hidrocarbonetos;
- v) «Produtos petrolíferos» os produtos obtidos por destilação do petróleo bruto e tratamentos subsequentes, designadamente GPL, gasolinas para automóveis e de aviação, nafta petroquímica, petróleos de iluminação e de motores, carborreactores, gasóleo, fuelóleos,

lubrificantes, asfalto, solventes, parafinas, coque do petróleo e outros derivados do petróleo bruto destinados ao consumo;

- w) «Refinação» a actividade que procede à transformação de petróleo bruto, de outros hidrocarbonetos líquidos naturais e de produtos semi-fabricados, para fabrico de produtos de petróleo;
- x) «Reservas de segurança» as quantidades de produtos petrolíferos armazenadas com o fim de serem introduzidas no mercado quando expressamente determinado pelo Governo, para fazer face a situações de perturbação do abastecimento;
- y) «Reservas estratégicas» a parte das reservas de segurança constituídas e mantidas com fins estratégicos pela entidade gestora constituída para o efeito;
- z) «Sistema Petrolífero Nacional ( SPN)» o conjunto de princípios, organizações, agentes e instalações relacionados com as actividades abrangidas pelo presente diploma, no território nacional;
- aa) Terminais marítimos petrolíferos: instalações equipadas para a carga e descarga de navios transportadores de produtos petrolíferos em cisternas, contentores ou taras, podendo a movimentação efectuar-se mediante molhes de acostagem, bóias de amarramento a *sea-line* e barcaças;
- bb) «Transporte» a veiculação de petróleo bruto ou de produtos petrolíferos através de equipamentos móveis (rodoviários e ferroviários e embarcações) ou fixos (oleodutos), excluindo o abastecimento directo a clientes finais, ou de instalações de armazenamento destinadas ao abastecimento directo de clientes finais; e
- cc) «Tratamento industrial de produtos de petróleo» a actividade que procede à obtenção de produtos comerciais ou de efectuar a reciclagem de produtos degradados.

#### Artigo 3º

##### Objectivo e princípios gerais

1. O exercício das actividades abrangidas pelo presente diploma tem como objectivo fundamental contribuir para o desenvolvimento e para a coesão económica e social, assegurando, nomeadamente, a oferta de produtos petrolíferos em termos adequados às necessidades dos consumidores, quer qualitativa quer quantitativamente.

2. O exercício das actividades abrangidas pelo presente diploma deve obedecer aos princípios da racionalidade e eficiência dos meios a utilizar, desde a recepção ou importação até ao consumo, de forma a contribuir para a progressiva melhoria da competitividade e eficiência do



SPN, no território nacional, desenvolvendo-se tendo em conta a utilização racional dos recursos, a sua preservação e a manutenção do equilíbrio ambiental.

3. È reconhecida a livre iniciativa empresarial para as actividades previstas no presente diploma, devendo o exercício destas processar-se com observância dos princípios da concorrência, sem prejuízo do cumprimento das obrigações de serviço público.

4. Nos termos do presente diploma são assegurados a todos os interessados os seguintes direitos:

- a) Liberdade de acesso ou de candidatura ao exercício das actividades;
- b) Não discriminação;
- c) Igualdade de tratamento e de oportunidades;
- d) Imparcialidade nas decisões;
- e) Transparência e objectividade das regras e decisões;
- f) Acesso à informação e salvaguarda da confidencialidade da informação considerada sensível; e
- g) Liberdade de escolha do comercializador de produtos petrolíferos.

#### Artigo 4º

##### Obrigações de serviço público

1. Sem prejuízo do exercício das actividades em regime livre e concorrencial, são estabelecidas obrigações de serviço público nos termos previstos no presente diploma.

2. As obrigações de serviço público são da responsabilidade dos intervenientes no SPN, nos termos previstos no presente diploma e na legislação complementar.

3. São obrigações de serviço público, nomeadamente:

- a) A segurança, a regularidade e a qualidade do abastecimento do mercado nacional;
- b) A protecção dos consumidores;
- c) A satisfação de necessidades de consumidores prioritários, nomeadamente nos sectores da produção energética, saúde, protecção civil, Forças Armadas e assistência social; e
- d) Promoção da eficiência energética e da utilização racional dos meios e dos produtos petrolíferos e protecção do ambiente.

#### Artigo 5º

##### Protecção dos consumidores

No exercício das actividades objecto do presente diploma, é assegurada a protecção dos consumidores, nomeadamente quanto à prestação do serviço, ao exercício do direito de informação, à qualidade da prestação do serviço, à repressão de cláusulas abusivas e à resolução de litígios.

#### Artigo 6º

##### Protecção do ambiente

1. No exercício das actividades abrangidas pelo presente diploma, os intervenientes no SPN devem adoptar as providências adequadas à prevenção e minimização dos impactos ambientais, observando as disposições legais aplicáveis.

2. O Estado deve promover políticas de utilização racional de energia, tendo em vista a eficiência energética e a protecção da qualidade do ambiente.

#### Artigo 7º

##### Medidas de emergência

1. Em caso de crise energética como tal definida em legislação específica, nomeadamente de crise súbita no mercado ou de ameaça à segurança de pessoas e bens, enquadrada na definição do regime jurídico aplicável às crises energéticas, o Governo pode adoptar medidas de emergência visando otimizar a repartição dos recursos petrolíferos e impor restrições e obrigações suplementares aos operadores petrolíferos e aos consumidores.

2. As medidas tomadas nos termos do número anterior devem ser limitadas no tempo, restringidas ao necessário para solucionar a crise ou ameaça que as justificou, minorando as perturbações no funcionamento do mercado petrolífero.

3. Os operadores petrolíferos devem cooperar com os serviços públicos competentes nas actividades de planeamento civil de emergência organizadas pelo Governo.

4. As medidas de prevenção e de gestão de situações de crise de abastecimento são objecto de legislação complementar.

#### Artigo 8º

##### Competências do Governo

1. O Governo define a política do SPN, a sua organização e funcionamento, com vista à realização de um mercado competitivo, eficiente, seguro e ambientalmente sustentável, de acordo com o presente diploma, competindo-lhe, neste âmbito:

- a) Definir e implementar os princípios da política sectorial;
- b) Promover a legislação complementar relativa ao exercício das actividades abrangidas pelo presente diploma;
- c) Promover a legislação complementar relativa às condições aplicáveis à construção, alteração e exploração das instalações de refinação, tratamento e armazenamento de petróleo bruto e de produtos de petróleo, bem como do transporte, da distribuição e da comercialização de produtos de petróleo; e
- d) Especificar os tipos, as classificações e as características dos produtos petrolíferos e regulamentar a sua utilização.

2. Compete, ainda, ao Governo garantir a segurança de abastecimento, designadamente através da:

- a) Definição das obrigações de constituição e manutenção de reservas e das condições da sua mobilização em situações de crise energética;
- b) Promoção da adequada diversificação das fontes de aprovisionamento, em articulação com a utilização de outras formas alternativas de energia;
- c) Promoção da eficiência energética e da utilização racional dos meios e dos produtos petrolíferos;
- d) Constituição de um cadastro centralizado e actualizado das instalações petrolíferas localizadas em território nacional; e
- e) Declaração de crise energética nos termos da legislação aplicável e adopção das medidas restritivas nela previstas, de forma a minorar os seus efeitos e garantir o abastecimento de combustíveis às entidades consideradas prioritárias.

Artigo 9º

#### Obrigações de informação

Os operadores petrolíferos ficam obrigados a prestar as informações sistematizadas de natureza estatística e operacional que lhes sejam solicitadas pela Direcção Geral da Energia e demais serviços públicos, nos termos definidos em legislação complementar.

Artigo 10º

#### Regime de preços

Sem prejuízo das regras de concorrência e das obrigações de serviço público, podem ser estabelecidos preços máximos do petróleo e seus derivados ou adoptado um sistema de determinação automática dos mesmos preços.

## CAPÍTULO II

### Organização, regime de actividades e funcionamento

#### Secção I

#### Composição do Sistema Petrolífero Nacional

Artigo 11º

#### Actividades do Sistema Petrolífero Nacional

1. O SPN integra o exercício das seguintes actividades:

- a) Refinação de petróleo bruto e tratamento de produtos petrolíferos;
- b) Armazenamento de petróleo bruto e de produtos petrolíferos;
- c) Transporte de petróleo bruto e de produtos petrolíferos;
- d) Distribuição de produtos petrolíferos; e
- e) Comercialização de petróleo bruto e de produtos petrolíferos.

2. O exercício das actividades referidas no número anterior pode ser acumulável, desde que os intervenientes cumpram as condições para cada uma das actividades e não infrinjam a lei da concorrência.

3. Os intervenientes no SPN devem obedecer a princípios de separação contabilística ou jurídica entre actividades, nos termos a definir em legislação complementar.

Artigo 12º

#### Intervenientes no Sistema Petrolífero Nacional

São intervenientes no SPN:

- a) Os operadores de refinação de petróleo bruto e de tratamento de produtos petrolíferos;
- b) Os operadores de armazenamento de petróleo bruto e de produtos petrolíferos;
- c) Os operadores de transporte de petróleo bruto e de produtos petrolíferos;
- d) Os operadores de distribuição de produtos petrolíferos;
- e) Os comercializadores de petróleo bruto e de produtos petrolíferos; e
- f) Os consumidores de produtos petrolíferos de petróleo.

Artigo 13º

#### Garantias

1. Os operadores e os comercializadores devem constituir e manter em vigor um seguro de responsabilidade civil, proporcional ao potencial risco inerente às actividades, de montante a definir nos termos da legislação complementar.

2. Cumulativamente, aos operadores e aos comercializadores pode ser exigida a prestação de caução a definir em legislação complementar, destinando-se, nomeadamente:

- a) A facilitar a reposição do equilíbrio ambiental; e
- b) A fazer face a situações de emergência relacionadas com a salvaguarda de pessoas e bens.

Secção II

#### Refinação de petróleo bruto e tratamento de produtos petrolíferos

Artigo 14º

#### Refinação

O exercício da actividade de refinação de petróleo bruto não carece de licenciamento autónomo, mas depende do licenciamento das instalações a conceder pelo membro do Governo responsável pela área da energia, tendo em conta a idoneidade, capacidade técnica, económica e financeira do requerente, a conformidade do respectivo projecto com a política energética nacional, os planos de ordenamento do território e os objectivos de política ambiental, nos termos a definir em legislação complementar.

## Artigo 15º

**Tratamento de produtos petrolíferos**

O exercício da actividade de tratamento de produtos petrolíferos não carece de licenciamento autónomo, mas depende do licenciamento das instalações, nos termos a definir em legislação complementar.

## Secção III

**Armazenamento**

## Artigo 16º

**Armazenamento**

1. O exercício da actividade de armazenamento não carece de licenciamento autónomo, mas depende do licenciamento das instalações.

2. A atribuição da licença para as grandes instalações de armazenamento é concedida pelo membro do Governo responsável pela área da energia.

3. A atribuição da licença para as demais instalações de armazenamento cabe às entidades competentes para o licenciamento, nos termos do artigo 34º.

4. Na atribuição da licença deve atender-se à idoneidade, capacidade técnica, económica e financeira do requerente, à conformidade do projecto das instalações com a política energética nacional, com os planos de ordenamento do território e com os objectivos de política ambiental e demais condições nos termos definidos em legislação complementar.

5. O exercício da actividade de armazenamento inclui a operação de instalações de armazenamento destinadas ao abastecimento directo de clientes finais, nomeadamente de postos de abastecimento a veículos rodoviários, embarcações e aeronaves, de armazenamento de produtos petrolíferos em taras e de instalações de venda a granel.

## Secção IV

**Transporte**

## Artigo 17º

**Transporte**

1. O exercício da actividade de transporte pode processar-se:

- a) Por via marítima e rodoviária; e
- b) Através de condutas.

2. As condições a que deve obedecer o acesso, o licenciamento e o exercício da actividade de transporte pelos meios referidos na alínea a) do número anterior são estabelecidas no âmbito da legislação do sector dos transportes e demais legislação específica aplicável.

3. O exercício da actividade de transporte por conduta não carece de licenciamento autónomo, mas depende do licenciamento das instalações a conceder pelo membro do Governo responsável pela área da energia, tendo em conta a idoneidade, capacidade técnica, económica e financeira do requerente, a conformidade do respectivo

projecto com a política energética nacional, o plano de ordenamento do território e os objectivos de política ambiental, nos termos a definir em legislação complementar.

## Secção V

**Distribuição de produtos de petróleo**

## Artigo 18º

**Distribuição**

1. A distribuição de produtos petrolíferos pode processar-se:

- a) Por via marítima e rodoviária; e
- b) Através de condutas, designadamente redes e ramais de oleodutos ou gasodutos.

2. As condições a que deve obedecer o acesso, o licenciamento e o exercício da actividade de distribuição de produtos petrolíferos, pelos meios referidos na alínea a) do número anterior, são estabelecidas no âmbito da legislação do sector dos transportes e demais legislação específica aplicável.

3. O exercício da actividade de distribuição de produtos petrolíferos por conduta não carece de licenciamento autónomo, mas depende do licenciamento das instalações, tendo em conta a idoneidade, capacidade técnica, económica e financeira do requerente, e a conformidade do respectivo projecto com a política energética nacional, com os planos de ordenamento do território e com os objectivos de política ambiental, nos termos definidos em legislação complementar.

4. A operação de navios-tanque e de navios transportadores de produtos em taras para a movimentação interilhas dos produtos petrolíferos só pode ser efectuada ao serviço de entidades distribuidoras.

## Secção VI

**Comercialização**

## Artigo 19º

**Regime do exercício**

1. O exercício da actividade de comercialização de petróleo bruto e de produtos petrolíferos é livre, ficando sujeito a licença, nos termos da regulamentação do presente diploma, bem como às disposições legais em matéria fiscal e aduaneira.

2. O exercício da actividade referida no número anterior consiste na compra e venda de petróleo bruto ou de produtos petrolíferos para comercialização a clientes finais, ou outros intervenientes no SPN.

## Artigo 20º

**Comercializadores**

1. São comercializadores de petróleo bruto e de produtos de petróleo:

- a) Os comercializadores grossistas; e
- b) Os comercializadores retalhistas.

2. As condições do exercício da actividade de comercialização são estabelecidas em legislação complementar, que determina os requisitos aplicáveis ao exercício da actividade, bem como as obrigações a que ficam sujeitos, nomeadamente, quanto:

- a) À obrigação e regularidade do fornecimento;
- b) À publicitação dos preços praticados; e
- c) À prestação de informação às entidades administrativas competentes.

3. Ao cliente doméstico ou final está expressamente vedado de vender ao público os produtos petrolíferos.

#### Artigo 21º

##### Importação e exportação

A importação e exportação de petróleo bruto e de produtos petrolíferos são livres, ficando sujeitas ao cumprimento das disposições estabelecidas no artigo 19º, designadamente ao cumprimento das condições estabelecidas na legislação fiscal e aduaneira, bem como dos requisitos estabelecidos no nº 2 do artigo 20º.

#### Secção VII

##### Meios logísticos

#### Artigo 22º

##### Meios logísticos

1. São meios logísticos de transferências de produtos entre instalações petrolíferas e de distribuição para abastecimento do mercado, além dos referidos nos artigos 16º e 17º, os terminais petrolíferos.

2. A construção ou exploração de terminais marítimos petrolíferos por entidades privadas é regulada em diploma específico.

3. O transporte com origem e destino em território cabo-verdiano e a distribuição de combustíveis efectuados por navios, bem como por veículos automóveis, nas vias do domínio público do Estado e das autarquias locais e nas vias do domínio privado, quando abertas ao trânsito público, só podem realizar-se nas condições estabelecidas em diploma específico.

### CAPÍTULO III

#### Consumidores

#### Artigo 23º

##### Direitos

1. Todos os consumidores têm o direito ao abastecimento de produtos petrolíferos no território nacional, nas condições previstas no presente diploma e legislação complementar, escolhendo livremente o seu comercializador de produtos petrolíferos.

2. São também direitos dos consumidores:

- a) Acesso às instalações nos termos previstos nos artigos 25º e 26º;

b) Acesso à informação, nomeadamente, sobre preços e tarifas aplicáveis e condições normais de acesso aos produtos e aos serviços, de forma transparente e não discriminatória;

c) Ausência de pagamento por simples mudança de comercializador;

d) Acesso à informação sobre os seus direitos, designadamente no que se refere a serviços considerados essenciais;

e) Qualidade e segurança dos produtos e serviços prestados; e

f) Disponibilização de procedimentos transparentes, simples e a baixo custo para o tratamento das suas queixas e reclamações relacionadas com o abastecimento de GPL canalizado, permitindo que os litígios sejam resolvidos de modo justo e rápido, prevendo um sistema de compensação.

#### Artigo 24º

##### Deveres

Constituem deveres dos consumidores:

a) Prestar as garantias a que estiverem obrigados por lei;

b) Proceder aos pagamentos a que estiverem obrigados;

c) Contribuir para a melhoria da protecção do ambiente;

d) Contribuir para a melhoria da eficiência energética e da utilização racional dos meios e dos produtos petrolíferos;

e) Manter em condições de segurança as suas instalações e equipamentos, nos termos das disposições legais aplicáveis; e

f) Facultar todas as informações estritamente necessárias ao fornecimento de produtos petrolíferos.

### CAPÍTULO IV

#### Acesso de terceiros e regulação

#### Artigo 25º

##### Acesso de terceiros às grandes instalações de armazenamento, de transporte e de distribuição

1. Os titulares de grandes instalações de armazenamento, de transporte e distribuição por conduta, que tenham obtido a declaração de utilidade pública, ficam obrigados a ceder a capacidade disponível dessas instalações a terceiros, de modo não discriminatório e transparente.

2. O disposto no número anterior é igualmente aplicável às instalações de armazenamento e distribuição de GPL canalizado para efeitos da comercialização ao cliente final, nos termos a definir em legislação complementar.



3. Os critérios para a definição de capacidade disponível são estabelecidos em legislação complementar.

4. O acesso de terceiros às instalações previstas no nº 1 é objecto de regulação, segundo critérios objectivos, transparentes e publicitados.

5. O disposto nos números anteriores não prejudica que, em base voluntária, os operadores das demais instalações não previstas no nº 1 e que queiram ceder o acesso a terceiros a essas instalações o façam, desde que sejam respeitadas as condições de segurança e de exploração, de modo não discriminatório e transparente.

6. As condições do acesso às instalações referidas no número anterior são livremente estabelecidas entre os interessados, não podendo ser discriminatórias relativamente a outros utilizadores.

#### Artigo 26º

##### Regulação

1. O acesso de terceiros às instalações previstas nos nºs 1 e 2 do artigo 25º é objecto de regulação, segundo critérios objectivos, transparentes e publicitados.

2. Sem prejuízo do disposto no artigo 19º, o armazenamento, a distribuição, incluindo o armazenamento que lhe está directamente associado, e a comercialização de GPL canalizado são, também, objecto de regulação que abrange:

- a) As condições de relacionamento comercial entre os agentes e os clientes;
- b) As condições de qualidade de serviço; e
- c) As condições e tarifas de acesso.

#### Artigo 27º

##### Âmbito e competências de regulação

1. O âmbito de regulação das actividades referidas no artigo 25º é objecto de legislação complementar.

2. As competências previstas no presente capítulo são repartidas entre a Agência de Regulação Económica e a Direcção Geral de Energia, em função das suas atribuições e em termos a definir em legislação complementar.

## CAPÍTULO V

### Segurança do abastecimento

#### Artigo 28º

##### Monitorização da segurança do abastecimento

1. Compete ao Governo, através da Direcção Geral de Energia, a monitorização da segurança do abastecimento do SPN, nos termos dos números seguintes e da legislação complementar.

2. Para efeitos do número anterior, a Direcção Geral de Energia deve, nomeadamente:

- a) Acompanhar as condições de aprovisionamento do País em petróleo bruto e produtos

petrolíferos, em função das necessidades futuras do consumo; e

- b) Acompanhar o desenvolvimento e a utilização das capacidades de refinação, armazenamento, transporte, distribuição e comercialização de produtos petrolíferos.

3. A Direcção Geral de Energia apresenta ao membro do Governo responsável pela área da energia, em data estabelecida em legislação complementar, uma proposta de relatório de monitorização, indicando, também, as medidas adoptadas e a adoptar tendo em vista reforçar a segurança de abastecimento do SPN.

4. O Governo faz publicar o relatório sobre a monitorização da segurança de abastecimento e dele dá conhecimento à Assembleia Nacional.

#### Artigo 29º

##### Garantia de abastecimento

1. Compete ao Governo, sem prejuízo dos mecanismos de mercado, promover as condições destinadas a garantir o abastecimento de produtos petrolíferos em todo o território.

2. Para efeitos do número anterior, o Governo pode impor obrigações de serviço público, nos termos a definir em legislação complementar.

#### Artigo 30º

##### Reservas de segurança de produtos de petróleo

1. Para assegurar o abastecimento do mercado devem ser constituídas e mantidas reservas de segurança.

2. As entidades obrigadas a constituir e manter reservas de segurança e o regime da sua constituição e manutenção são objecto de legislação complementar.

3. A constituição de reservas deve respeitar os compromissos internacionais assumidos por Cabo Verde, designadamente, no âmbito da Agência Internacional de Energia.

#### Artigo 31º

##### Entidade gestora das reservas de segurança de produtos petrolíferos

1. O Governo deve assegurar que parte das reservas de segurança seja mantida como reserva estratégica.

2. As condições de utilização das reservas são estabelecidas em legislação complementar.

#### Artigo 32º

##### Utilização das reservas

1. As reservas devem, em caso de perturbação grave ou de crise energética, ser mobilizadas para assegurar o abastecimento a entidades consideradas prioritárias.

2. As condições de utilização das reservas são estabelecidas em legislação complementar.

## Artigo 33º

**Centros de operação logística**

1. O Governo deve fomentar a criação, em locais estratégicos do território nacional, de centros de operação logística, conjugando grandes instalações de armazenamento e instalações de transporte por conduta, de molde a constituírem um sistema integrado de abastecimento do País em produtos petrolíferos.

2. O Estado pode participar na sociedade ou sociedades proprietárias dos centros referidos no número anterior, em conjunto com outros operadores e comercializadores e com quaisquer outras entidades ainda que estranhas ao SPN.

3. A operação destes centros deve garantir o acesso de terceiros, em condições não discriminatórias e transparentes, a definir em legislação complementar.

## CAPÍTULO VI

**Instalações petrolíferas**

## Artigo 34º

**Enumeração e regulamentação técnica**

1. Consideram-se instalações petrolíferas:
  - a) Instalações de tratamento industrial de petróleo bruto;
  - b) Instalações de tratamento industrial de produtos do petróleo ou resíduos;
  - c) Instalações de armazenagem; e
  - d) Instalações de abastecimento de combustíveis líquidos e gasosos derivados do petróleo, adiante designadas por postos de abastecimento de combustíveis.

2. As instalações petrolíferas referidas no número anterior compreendem os locais e os equipamentos necessários ao seu bom funcionamento, bem como as instalações auxiliares que lhe estão afectas.

3. As regras técnicas relativas à construção, segurança e exploração das instalações petrolíferas obedecem à regulamentação e legislação específicas aplicáveis.

4. A origem das normas técnicas aplicáveis, na falta da regulamentação e legislação a que se refere o número anterior, ou, existindo, suponha um nível inferior de segurança das pessoas e dos bens, deve obedecer às normas de outra origem ou internacionais, desde que aceites ou indicadas, pela Direcção-Geral de Energia.

## Artigo 35º

**Licenciamento das instalações**

1. As instalações petrolíferas abrangidas pelo presente diploma estão sujeitas a licenciamento, nos termos definidos em legislação complementar.

2. Podem ser dispensadas de licenciamento específico as instalações de reduzida capacidade, nos termos fixados na referida legislação.

3. O encerramento de instalações petrolíferas fica sujeito a autorização, a qual pode impor ao titular da licença a obrigação de proceder ao seu desmantelamento, com respeito pela legislação ambiental aplicável.

4. A transmissão a qualquer título do uso, fruição ou operação de instalações petrolíferas deve ser previamente comunicada à entidade licenciadora, que pode opor-se, caso considere haver ofensa aos pressupostos da licença concedida ou aos requisitos previstos na lei para o exercício das actividades petrolíferas.

5. O não cumprimento do disposto no número anterior determina o cancelamento da licença concedida.

6. O disposto no n.º 4 não é aplicável à comercialização nas respectivas instalações de outros produtos não petrolíferos.

## Artigo 36º

**Fiscalização das instalações petrolíferas**

1. Todas as instalações afectas às actividades previstas nesta lei ficam sujeitas a fiscalização do Estado, através dos serviços competentes, nos domínios da segurança, da qualidade e da protecção do ambiente, nos termos da legislação aplicável.

2. O exercício da actividade de fiscalização previsto no número anterior pode ser concedido a entidades privadas nos termos definidos em legislação complementar.

## Artigo 37º

**Responsabilidade técnica**

1. Cada instalação petrolífera dispõe de um técnico responsável pela segurança das instalações.

2. O técnico responsável deve estar inscrito na entidade coordenadora à qual incumbe fixar as habilitações mínimas requeridas para o desempenho dessas funções.

## Artigo 38º

**Utilidade pública**

1. O Governo, através do membro de Governo responsável pela área da energia, pode declarar a utilidade pública das instalações petrolíferas.

2. A declaração de utilidade pública pressupõe o reconhecimento do interesse da instalação para a economia nacional e o seu carácter estruturante para a segurança ou para a autonomia do abastecimento, tendo por efeito a expropriação de bens imóveis, nos termos da lei, e a constituição de servidões e a utilização dos bens do domínio público, nas condições definidas pela legislação aplicável.

## CAPÍTULO VI

**Disposições finais e transitórias**

## Artigo 39º

**Continuação de actividade e pedidos pendentes**

1. As licenças ou autorizações concedidas à data da publicação do presente diploma mantêm-se válidas, sem prejuízo do estabelecido no número seguinte.

2. O exercício das actividades correspondentes às licenças ou autorizações referidas no número anterior passa a processar-se nos termos do presente diploma e da legislação complementar.

Artigo 40º

#### **Instalações petrolíferas para uso das Forças Armadas**

O licenciamento, a inspecção e a fiscalização das instalações petrolíferas para uso das Forças Armadas que se situem em zonas ou instalações de interesse para a defesa nacional são realizados pelos órgãos competentes de cada um dos ramos das Forças Armadas.

Artigo 41º

#### **Características e utilização dos produtos de petróleo**

1. Os produtos petrolíferos colocados no mercado devem possuir a qualidade adequada à sua utilização e obedecer às características e às especificações técnicas estabelecidas em legislação complementar.

2. Não é permitida a comercialização a clientes finais, nem a utilização, por estes clientes, de produtos petrolíferos que não cumpram as especificações legais.

3. A utilização de produtos petrolíferos pode ser restringida ou condicionada por razões relacionadas com a protecção da saúde, do meio ambiente e do património arquitectónico e paisagístico.

4. Os biocombustíveis, puros ou em mistura, têm tratamento análogo ao dos produtos petrolíferos correspondentes, quando usados com finalidades idênticas, sem prejuízo de regimes específicos visando a promoção da sua utilização.

Artigo 42º

#### **Arbitragem**

1. Os conflitos entre os operadores e os comercializadores e os clientes podem ser resolvidos por recurso a arbitragem.

2. As decisões dos tribunais arbitrais podem ser anuladas pelos tribunais judiciais, nos termos dos artigos 36º e 37º da Lei nº 75/VI/2005, de 15 de Agosto.

3. Compete ao Governo promover a arbitragem, tendo em vista a resolução de conflitos entre os operadores, os comercializadores e os clientes.

Artigo 43º

#### **Estatuto fiscal dos operadores petrolíferos**

1. Os operadores de refinação e de grandes instalações de armazenamento de petróleo bruto e de produtos petrolíferos podem obter o estatuto de entreposto aduaneiro, podendo introduzir e armazenar matérias-primas e produtos no regime de suspensão de obrigações fiscais, nos termos da legislação aplicável.

2. Podem ainda ser constituídas zonas francas para os materiais e equipamentos necessários para a construção e exploração das instalações de refinação e de armazenamento.

Artigo 44º

#### **Regime sancionatório**

1. O regime sancionatório aplicável às disposições do presente diploma e da legislação complementar é estabelecido em Decreto-Lei específico.

2. A negligência e a tentativa são puníveis.

3. Em função da gravidade da infracção e da culpa do infractor, podem ser aplicadas as sanções acessórias previstas na lei.

Artigo 45º

#### **Taxas**

1. Pelo exercício das competências referidas neste diploma são devidas à Administração Central ou Local, taxas a fixar nos termos da lei.

2. As instalações de refinação, as grandes instalações de armazenamento e as instalações de transporte por condução de petróleo bruto e de produtos petrolíferos pagam à Direcção-Geral da Energia uma taxa de fiscalização anual de valor a fixar em legislação complementar.

3. O Governo fica autorizado a definir as taxas devidas pela utilização do solo ou subsolo do domínio público afecto às autarquias locais pelas condutas de transporte de petróleo bruto e de produtos petrolíferos.

Artigo 46º

#### **Publicação da legislação e regime transitório**

1. O Governo deve providenciar pela publicação da legislação prevista no presente diploma no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

2. Enquanto não for publicada a legislação prevista no número anterior, mantêm-se em vigor os diplomas legais e regulamentares respeitantes ao sector petrolífero no que não forem incompatíveis com as disposições estabelecidas no presente diploma.

Artigo 47º

#### **Norma revogatória**

É revogado o Decreto-Lei nº 70/2005, de 31 de Outubro.

Artigo 48º

#### **Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor trinta dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros.

*José Maria Pereira Neves - Cristina Isabel Lopes da Silva Monteiro Duarte - Fátima Maria Carvalho Fialho - José Maria Fernandes da Veiga*

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 57/2010**

de 6 de Dezembro

A mediação e angariação imobiliárias são actividades que assumem cada vez mais importância em Cabo Verde, tendo em conta o incremento que o sector da construção em geral, e da promoção imobiliária em particular, tem vindo a conhecer na última década. O recrudescimento do sector imobiliário, com o aumento exponencial dos negócios que implicam a celebração de contratos de compra e venda, determina a necessidade de uma regulamentação efectiva não apenas em relação ao exercício da mediação e angariação, como no que respeita às condições de acesso e manutenção da respectiva actividade.

A actual proliferação de agentes no mercado em exercício de actividade, sem enquadramento legislativo específico, a par do número crescente de utilizadores destes serviços, justifica plenamente a adopção de um regime que imponha àquelas entidades o respeito e conformidade em relação a determinados requisitos de idoneidade e capacidade profissional para o exercício da actividade.

Pretende-se deste modo garantir a qualidade e a transparência dos serviços prestados, sem prejuízo do livre acesso ao mercado e do respeito pelo princípio da liberdade contratual entre utilizadores e prestadores de serviços.

Nestes termos,

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

**CAPÍTULO I****Disposições gerais**

Artigo 1º

**Objecto**

O presente diploma estabelece o exercício das actividades de mediação e angariação imobiliárias.

Artigo 2º

**Actividade de mediação imobiliária**

1. A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização de negócio que vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posição em contratos cujo objecto seja um bem imóvel.

2. A actividade de mediação imobiliária consubstancia-se no desenvolvimento de:

- a) Acções de prospecção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelo cliente; e
- b) Acções de promoção dos bens imóveis sobre os quais o cliente pretenda realizar negócio jurídico, designadamente através da sua divulgação, publicitação ou da realização de leilões.

3. As empresas podem ainda prestar serviços de obtenção de documentação e de informação necessários à concretização dos negócios objecto do contrato de mediação imobiliária, que não estejam legalmente atribuídos, em exclusivo, a outras profissões.

4. Sem prejuízo do disposto em legislação especial, as empresas de mediação imobiliária podem ainda exercer, como actividade secundária, a administração de imóveis por conta de outrem.

5. Para efeitos do disposto no presente artigo, considera-se “interessado” o terceiro angariado pela empresa de mediação, desde que esse terceiro venha a concretizar o negócio visado pelo contrato de mediação e “cliente” a pessoa singular ou colectiva que celebra o contrato de mediação imobiliária com a empresa.

6. É expressamente vedado às empresas de mediação imobiliária, o exercício da actividade comercial de compra e venda de imóveis.

7. No âmbito da preparação e do cumprimento dos contratos de mediação imobiliária celebrados, as empresas de mediação imobiliária podem ser coadjuvadas por angariadores imobiliários.

8. É expressamente vedado às empresas de mediação celebrar contratos de prestação de serviços com angariadores imobiliários não inscritos na Comissão de Alvarás de Empresas de Obras Públicas e Particulares (CAEOPP).

Artigo 3º

**Angariação imobiliária**

1. A actividade de angariação imobiliária é aquela em que, por contrato de prestação de serviços, uma pessoa singular se obriga a desenvolver as acções e a prestar os serviços previstos nos nºs 2 e 3 do artigo anterior, necessários à preparação e ao cumprimento dos contratos de mediação imobiliária, celebrados pelas empresas de mediação imobiliária.

2. É expressamente vedado aos angariadores imobiliários o exercício de outras actividades comerciais ou profissionais.

3. O angariador imobiliário pode prestar serviços numa área geográfica determinada, em exclusivo, para uma empresa de mediação imobiliária, se tal se encontrar previsto no contrato referido no número anterior.

4. O contrato mencionado no n.º 1 está sujeito à forma escrita.

**CAPÍTULO II****Do licenciamento da actividade**

Artigo 4º

**Licença**

1. O exercício da actividade de mediação imobiliária por empresas sediadas em Cabo Verde ou no estrangeiro, estas com sucursal constituída legalmente em Cabo



Verde, depende de licença a conceder pela CAEOPP, o qual emite cartões de identificação aos administradores, gerentes ou directores das empresas licenciadas, que os devem exhibir em todos os actos em que intervenham.

2. As licenças e os cartões de identificação referidos no número anterior são válidos por cinco (5) anos e revalidados por idênticos períodos.

#### Artigo 5º

##### Pedido de licenciamento

1. O pedido de licenciamento, dirigido ao presidente da CAEOPP, é formulado em requerimento, do qual deve constar:

- a) Identificação do requerente;
- b) Identificação dos administradores, gerentes e directores;
- c) Localização dos estabelecimentos; e
- d) Documentos comprovativos da verificação dos requisitos de acesso à actividade, previstos no artigo seguinte.

2. O deferimento do pedido só pode ter lugar quando a empresa reúna os requisitos estabelecidos no presente diploma e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

#### Artigo 6º

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

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

- a) Revestir a forma de sociedade comercial ou outra forma de agrupamento de sociedades, constituída de acordo com a lei cabo-verdiana que deve ter por objecto e actividade principal o exercício da actividade de mediação imobiliária;
- b) Apresentar a respectiva situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
- c) Possuir capacidade profissional, nos termos do artigo seguinte;
- d) Possuir seguro de responsabilidade civil; e
- e) Possuírem, a sociedade requerente bem como os respectivos administradores, gerentes ou directores, idoneidade comercial.

2. Para efeitos do disposto na alínea e) do n.º 1, presume-se que não são comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais se verifique uma das seguintes situações:

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

3. Para efeitos do disposto na alínea e) do n.º 1, presume-se indiciada a falta de idoneidade comercial sempre que se verifique, entre outras, qualquer das seguintes situações:

- a) Declaração de falência ou insolvência;
- b) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime doloso contra o património, em pena de prisão efectiva; e
- c) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, nos crimes de burla, de corrupção, de falsificação de documento, de desobediência, quando praticados no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, em pena de prisão efectiva.

4. A verificação da ocorrência dos factos descritos no número anterior não impede a CAEOPP de considerar, de forma fundamentada, que estão reunidas as condições de idoneidade necessários ao exercício da actividade de mediação imobiliária, tendo em conta, nomeadamente, o tempo decorrido desde a prática dos factos.

#### Artigo 7º

##### Capacidade profissional

1. Para efeitos da alínea c), do n.º 1 do artigo anterior, considera-se verificado o requisito da capacidade profissional quando um dos administradores, gerentes ou directores, possuir o ensino secundário completo ou equivalente, podendo este requisito ser cumprido por técnico, vinculado à empresa por contrato de trabalho a tempo completo, que possua as habilitações literárias previstas.

2. O administrador, gerente ou director, bem como o técnico indicado no número anterior, só podem conferir capacidade profissional a uma empresa de mediação imobiliária.

3. Em caso de sociedades que não tenham a sua sede em Cabo Verde, a capacidade profissional é conferida pelos mandatários ou por técnico da respectiva sucursal.

#### Artigo 8º

##### Denominação e identificação

1. Da denominação das empresas de mediação imobiliária consta, obrigatoriamente, a expressão “Mediação Imobiliária”, sendo o seu uso vedado a quaisquer outras entidades.

2. As empresas de mediação estão obrigadas à sua clara identificação, com indicação da denominação, do número da licença e do prazo de validade da mesma, em todos os estabelecimentos de que disponham, incluindo os postos provisórios, bem como em todos os contratos, correspondência, publicações, publicidade e, de um modo geral, em toda a sua actividade externa.

3. Todas as empresas de mediação que desenvolvam a sua actividade no âmbito de contratos de concessão ou uso de marcas, incluindo os contratos de franquia, estão sujeitas ao disposto neste artigo e no presente diploma.

## CAPÍTULO III

**Vicissitudes da licença**

Artigo 9º

**Revalidação da licença**

1. A revalidação da licença só pode ser requerida no decurso dos últimos seis (6) meses da respectiva validade e até três (3) meses antes da data do seu termo.

2. A revalidação depende da verificação dos seguintes elementos:

- a) Requisitos de acesso à actividade;
- b) Pagamento das coimas aplicadas nos termos do presente diploma; e
- c) Pagamento das taxas devidas pelos registos de alteração de sede, alteração de denominação social e abertura de estabelecimentos, cujo pagamento não haja sido efectuado.

3. O pedido de revalidação efectuado antes do prazo estabelecido no n.º 1 ou após a data do termo da licença implica o seu não processamento e a devolução ao requerente de toda a documentação entregue.

Artigo 10º

**Suspensão de licenças**

1. As licenças podem ser suspensas nos seguintes casos:

- a) Às empresas que o requeiram; e
- b) Às empresas que deixem de reunir qualquer dos requisitos necessários à respectiva concessão e manutenção.

2. O período de suspensão da licença não pode ser superior a um (1) ano e, em caso algum, ultrapassar a data limite da sua validade.

3. A suspensão das licenças só é levantada, a solicitação das empresas, após comprovação dos requisitos de acesso à actividade.

Artigo 11º

**Cancelamento das licenças**

São canceladas as licenças:

- a) Às empresas que o requeiram;
- b) Às empresas que se encontrem nas situações previstas no artigo anterior e não regularizem a situação;
- c) Às empresas a que tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício de actividade;
- d) Quando ocorra a extinção das empresas titulares ou a cessação da actividade de mediação imobiliária;
- e) Às empresas que não procedam ao pagamento voluntário das coimas aplicadas; e
- f) Às empresas que tenham deixado de ser idóneas, nos termos fixados neste diploma.

Artigo 12º

**Condições e efeitos da suspensão e do cancelamento das licenças**

1. A suspensão ou cancelamento das licenças determinam:

- a) A entrega à Inspeção-Geral de Obras Públicas e Particulares (IGOPP) da licença e dos cartões de identificação dos respectivos administradores, gerentes ou directores no prazo máximo de dez (10) dias, contados a partir da data da sua notificação, sob pena de apreensão imediata pelas autoridades competentes;
- b) O encerramento dos estabelecimentos e postos provisórios, sob pena de encerramento coercivo pelas autoridades competentes, sendo-lhes vedado o exercício da actividade a partir da data da recepção da respectiva notificação; e
- c) A caducidade dos contratos de mediação imobiliária.

2. Em caso de cancelamento da licença, as empresas devem remeter à IGOPP a cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, comprovativo da entrega da mesma junto da administração fiscal.

## CAPÍTULO IV

**Exercício da actividade**

Artigo 13º

**Estabelecimentos**

1. As empresas de mediação imobiliária só podem efectuar atendimento do público em instalações autónomas, designadas por estabelecimentos, separadas de quaisquer outros estabelecimentos comerciais ou industriais e de residências.

2. A abertura, alteração da localização dos estabelecimentos, bem como, o seu encerramento, só pode ser efectuada após comunicação à IGOPP.

3. As empresas podem ainda instalar postos provisórios junto a imóveis ou em empreendimentos de cuja mediação estejam encarregadas, desde que exclusivamente destinados a acolher o representante da empresa, para aí prestar informações e facultar a visita aos imóveis.

4. O trespasse e a cessão de exploração de estabelecimentos comerciais, pertencentes a sociedades licenciadas nos termos do presente diploma e afectos ao exercício da actividade de mediação imobiliária, dependem da titularidade da licença para o exercício dessa actividade pela adquirente que ali pretenda continuar a exercê-la.

Artigo 14º

**Obrigações da empresa de mediação imobiliária**

1. As empresas de mediação são obrigadas a:

- a) Certificar-se, no momento da celebração do contrato de mediação, da capacidade e legitimidade para contratar das pessoas intervenientes nos negócios que irão promover;

- b) Certificar-se, no momento da celebração do mesmo contrato, da correspondência entre as características do imóvel objecto do contrato de mediação e as fornecidas pelos interessados contratantes, bem como se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos;
- c) Obter informação junto de quem as contratou e fornecê-la aos interessados de forma clara, objectiva e adequada, nomeadamente sobre as características, composição, preço e condições de pagamento do bem em causa;
- d) Propor com exactidão e clareza os negócios de que forem encarregadas, de modo a não induzir em erro os interessados;
- e) Comunicar imediatamente aos interessados qualquer facto que ponha em causa a concretização do negócio visado;
- f) Entregar de imediato aos interessados quaisquer quantias que, na qualidade de mediador, lhe sejam confiadas, sendo vedada a sua utilização em proveito próprio; e
- g) Dispor de um livro de reclamações destinado aos utentes, para que estes possam formular reclamações sobre a qualidade dos serviços e o modo como foram prestados.

2. Encontra-se expressamente vedado à empresa de mediação:

- a) Receber remuneração de ambos os interessados no mesmo negócio, salvo acordo expresso em contrário;
- b) Intervir como parte interessada em negócio cujo objecto coincida com o objecto material do contrato de mediação do qual seja parte, nomeadamente comprar ou constituir outros directos reais, arrendar e tomar de trespasse, para si ou para sociedade de que sejam sócios, bem como para os seus sócios, administradores ou gerentes e seus cônjuges e descendentes e ascendentes do 1.º grau; e
- c) Celebrar contratos de mediação imobiliária quando as circunstâncias do caso permitirem, razoavelmente, duvidar da licitude do negócio que irão promover.

Artigo 15º

#### Recebimento de quantias

1. As quantias que sejam confiadas a empresa de mediação, nessa qualidade, antes da celebração do negócio ou da promessa do negócio visado com o exercício da mediação, consideram-se depositadas à sua guarda.

2. As empresas de mediação são obrigadas, até à celebração da promessa do negócio ou, não havendo lugar a esta, do negócio objecto do contrato de mediação imobiliária, a restituir, a quem as prestou, as quantias mencionadas no número anterior.

3. As empresas de mediação estão obrigadas a entregar de imediato aos interessados quaisquer quantias prestadas por conta do preço do negócio visado com o exercício da mediação que, na qualidade de mediador, lhes sejam confiadas.

4. É expressamente vedado às empresas de mediação utilizar em proveito próprio as quantias referidas nos números anteriores.

5. O depósito efectuado nos termos do n.º 1 é gratuito, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o regime previsto no Código Civil para o contrato de depósito.

Artigo 16º

#### Remuneração

1. A remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior:

a) Os casos em que o negócio visado, no âmbito de um contrato de mediação celebrado, em regime de exclusividade, com o proprietário do bem imóvel, não se concretiza por causa imputável ao cliente da empresa mediadora, tendo esta direito a remuneração; e

b) Os casos em que tenha sido celebrado contrato-promessa relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação, nos quais as partes podem prever o pagamento da remuneração após a sua celebração.

3. Sem prejuízo do disposto no n.º 4, é vedado às empresas de mediação receber quaisquer quantias a título de remuneração ou de adiantamento por conta da mesma, previamente ao momento em que esta é devida.

4. Quando o contrato de mediação é celebrado com o comprador ou arrendatário, a empresa de mediação pode cobrar quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, e desde que tal resulte expressamente do contrato, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente no caso de não concretização do negócio objecto do contrato de mediação imobiliária.

5. Caso a empresa de mediação tenha celebrado contratos de mediação com ambas as partes no mesmo negócio, cujo objecto material seja o mesmo bem imóvel, a remuneração só é devida por quem primeiro a contratou, excepto se houver acordo expresso de todas as partes na respectiva divisão.

Artigo 17º

#### Contrato de mediação

1. O contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita.

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

a) A identificação das características do bem imóvel que constitui objecto material do contrato, com especificação de todos os ónus e encargos que sobre ele recaiam;

- b) A identificação do negócio visado pelo exercício de mediação;
- c) As condições de remuneração, nomeadamente montante ou percentagem e forma de pagamento; e
- d) A indicação da apólice, capital contratado e entidade seguradora através do qual foi contratado o seguro de responsabilidade civil relativo à empresa de mediação.

3. Quando o contrato é omissivo relativamente ao respectivo prazo de duração, considera-se o mesmo celebrado por um período de seis (6) meses.

4. A consagração do regime de exclusividade, quando exista, tem de constar expressamente do contrato de mediação imobiliária, que determina que apenas aquela empresa tem o direito de promover o imóvel objecto do contrato, durante o período de vigência.

5. O incumprimento do disposto nos números 1 e 2 do presente artigo gera a nulidade do contrato, que não pode ser invocada pela empresa de mediação.

Artigo 18º

**Deveres para com a IGOPP**

- 1. As empresas de mediação são obrigadas, relativamente à IGOPP, a:
  - a) Comunicar o uso de marcas ou nomes de estabelecimentos comerciais;
  - b) Comunicar previamente as alterações que impliquem a actualização do registo, bem como, quaisquer outras modificações introduzidas no contrato de sociedade das empresas, no prazo de trinta (30) dias a contar da respectiva ocorrência;
  - c) Facultar os elementos relacionados com o exercício da actividade que lhe sejam solicitados;
  - d) Organizar e conservar actualizado um registo de todos os contratos de mediação celebrados no exercício da respectiva actividade, bem como de todos os contratos de prestação de serviços celebrados com os angariadores imobiliários;
  - e) Enviar cópia das sentenças ou decisões que ponham termo a processos em que tenham sido parte;
  - f) Prestar-lhe, no exercício da sua competência de fiscalização, ou a qualquer entidade com competências de fiscalização, todas as informações relacionadas com a sua actividade, bem como facultar-lhe o acesso às instalações, aos livros de registo e à demais documentação relacionada com a actividade de mediação; e
  - g) Comunicar à IGOPP a cessação da respectiva actividade.

2. Os contratos arquivados nos termos da alínea d) do n.º 1 devem ser conservados durante os cinco (5) anos civis subsequentes ao da respectiva celebração.

Artigo 19º

**Livro de reclamações**

1. Para que os utentes possam reclamar sobre a qualidade dos serviços e o modo como estes foram prestados, deve existir, em cada estabelecimento, um livro de reclamações, que é publicitado de forma visível.

2. As empresas de mediação são obrigadas a entregar ao utente um duplicado das observações ou reclamações, e a enviar à IGOPP outro duplicado das reclamações escritas no livro, no prazo máximo de cinco (5) dias a contar da sua ocorrência.

3. O livro de reclamações é editado e fornecido pela IGOPP ou pelas entidades que este encarregue para o efeito, sendo o modelo, o preço e as condições de distribuição e utilização aprovadas pela IGOPP.

**CAPÍTULO V**

**Da responsabilidade e garantias**

Artigo 20º

**Responsabilidade civil**

1. As empresas de mediação são responsáveis pelo pontual cumprimento das obrigações resultantes do exercício da sua actividade.

2. As empresas de mediação são responsáveis, nos termos do artigo 500º do Código Civil, pelos danos causados por factos praticados por angariadores no âmbito dos contratos de prestação de serviços entre eles celebrados.

3. São ainda responsáveis pelos danos causados a terceiros, de forma solidária, para além das situações já previstas na lei, quando se demonstre que actuaram, aquando da celebração ou execução do contrato de mediação imobiliária, em violação dos deveres a elas impostos.

4. Consideram-se terceiros, para efeitos do presente diploma, todos os que, em resultado de um acto de mediação, venham a sofrer danos patrimoniais, ainda que não tenham sido parte no contrato de mediação imobiliária.

Artigo 21º

**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 mínimas a fixar, através de portaria do membro do Governo responsável pela área das infra-estruturas, o qual é condição prévia de início da actividade.

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.



3. Nenhuma empresa pode iniciar a sua actividade sem fazer prova, junto da IGOPP, da celebração de contrato de seguro de responsabilidade civil e de que o mesmo se encontra em vigor.

## CAPÍTULO VI

### Disposições especiais relativas à actividade de angariação imobiliária

#### Artigo 22º

##### Inscrição

1. O exercício da actividade de angariação imobiliária depende de inscrição na IGOPP em vigor e da celebração de contrato de prestação de serviços com empresa de mediação imobiliária detentora de licença válida.

2. A IGOPP emite cartões de identificação aos angariadores imobiliários inscritos, que os devem exhibir em todos os actos em que intervenham.

3. A inscrição dos angariadores imobiliários e os respectivos cartões de identificação são válidos por um período de cinco (5) anos e revalidados por idênticos períodos.

#### Artigo 23º

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

1. A inscrição na actividade e sua manutenção dependem da verificação cumulativa, pelos requerentes, dos seguintes requisitos:

- a) Ser empresário em nome individual, com firma de acordo com o estipulado no artigo 24º;
- b) Ter a situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
- c) Possuir capacidade profissional, que consiste na posse de escolaridade mínima obrigatória; e
- d) Possuir idoneidade comercial.

2. É dispensável a subscrição de seguro de responsabilidade civil.

3. Para efeitos do disposto na alínea *d*) do n.º 1, presume-se que não são comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais se verifique uma das seguintes situações:

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

4. Para efeitos do disposto na alínea *d*) do n.º 1, presume-se indiciada a falta de idoneidade comercial sempre que se verifique, entre outras, qualquer das seguintes situações:

- a) Declaração de falência ou insolvência;

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

c) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, nos crimes de burla, de corrupção, de falsificação de documento, de desobediência, quando praticados no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, em pena de prisão efectiva;

5. A verificação da ocorrência dos factos descritos nos nºs 3 e 4 não impede a IGOPP de considerar, de forma justificada, que estão reunidas as condições de idoneidade para o exercício da actividade de angariador imobiliário, tendo em conta, nomeadamente, o tempo decorrido desde a prática dos factos.

#### Artigo 24º

##### Firma e Identificação

1. Da firma dos angariadores imobiliários consta, obrigatoriamente, a expressão «Angariador Imobiliário», sendo o seu uso vedado a quaisquer outras entidades.

2. Em todos os actos em que intervenham, no âmbito dos serviços prestados às empresas de mediação, os angariadores imobiliários devem indicar:

- a) A sua firma;
- b) Número de inscrição; e
- c) A empresa de mediação a quem prestem serviço, através da indicação da denominação e do respectivo número da licença.

3. No âmbito da respectiva actividade externa, os trabalhadores dos angariadores imobiliários devem estar identificados através de cartões de identificação fornecidos pelos mesmos, dos quais deve constar o seu nome e fotografia actualizada, bem como a identificação do angariador.

#### Artigo 25º

##### Pedido de inscrição

1. O pedido de inscrição é formulado em requerimento dirigido ao presidente ao Inspector-Geral de Obras Públicas e Particulares, devendo ser acompanhado dos documentos comprovativos do cumprimento dos requisitos gerais de acesso à actividade.

2. O deferimento do pedido só pode ter lugar quando a empresa reúna 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 inscrição, efectuado antes de decorrido um (1) ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa.

#### Artigo 26º

##### Revalidação e cancelamento da inscrição

1. À revalidação da inscrição é aplicável o disposto no artigo 9º do presente diploma.

2. É aplicável ao cancelamento da licença, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 11.º do presente diploma.

Artigo 27.º

**Dever de colaboração**

No exercício da respectiva actividade, os angariadores imobiliários devem colaborar com as empresas de mediação no cumprimento dos deveres estabelecidos nas alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 14.º.

Artigo 28.º

**Incompatibilidades**

1. É expressamente vedado ao angariador imobiliário:
  - a) Celebrar contratos de prestação de serviços com empresas de mediação imobiliária que não sejam possuidoras de licença para o exercício da actividade;
  - b) Ser sócio ou exercer funções de gerente, administrador ou director em empresa de mediação imobiliária;
  - c) Exercer a sua actividade por interposta pessoa, salvo no que se refere aos seus trabalhadores;
  - d) Intervir como parte, no âmbito da respectiva actividade, em contrato de mediação imobiliária;
  - e) Celebrar contratos de mediação imobiliária em nome e por conta da empresa de mediação imobiliária;
  - f) Intervir como parte interessada em negócio ou promessa de negócio para cuja mediação tenha sido contratada empresa de mediação a quem preste serviços; e
  - g) Efectuar atendimento do público em estabelecimento próprio.

2. Para efeitos do previsto na alínea f) do n.º 1, considera-se que o angariador também intervém como parte interessada quando o negócio ou promessa de negócio seja celebrado entre terceiro que haja contratado a empresa de mediação a quem preste serviços e sociedade de que o angariador seja sócio, bem como o seu cônjuge, descendentes ou ascendentes do 1.º grau.

Artigo 29.º

**Entrega de quantias**

Os angariadores imobiliários estão obrigados a entregar de imediato às empresas de mediação todas as quantias que, naquela qualidade, lhes sejam confiadas pelos interessados na realização dos negócios objecto dos contratos de mediação.

Artigo 30.º

**Retribuição**

1. Pela prestação de serviços de angariação imobiliária é devida retribuição, nos termos acordados no contrato de prestação de serviços celebrado com a empresa de mediação imobiliária.

2. A retribuição prevista no número anterior é prestada pela empresa de mediação imobiliária.

3. É expressamente vedado aos angariadores imobiliários cobrar e receber dos interessados na realização do negócio visado com o contrato de mediação quaisquer quantias a título de retribuição.

Artigo 31.º

**Deveres para com a IGOPP**

1. Os angariadores imobiliários são obrigados para com a IGOPP a:

- a) Comunicar qualquer alteração verificada nos requisitos gerais de acesso à actividade;
- b) Comunicar previamente o uso de marcas;
- c) Comunicar no prazo de trinta (30) dias a contar da respectiva ocorrência, todas as alterações que impliquem actualização do registo dos angariadores imobiliários;
- d) Enviar, no prazo por aquele determinado, os elementos relacionados com o exercício da actividade que lhe sejam solicitados;
- e) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de prestação de serviços celebrados com as empresas de mediação imobiliária;
- f) Prestar-lhe, no exercício da sua competência de fiscalização, ou a qualquer entidade com competências de fiscalização, todas as informações, bem como facultar-lhe o acesso às instalações, ao arquivo previsto na alínea e) e à demais documentação relacionada com a sua actividade; e
- g) Comunicar a cessação da respectiva actividade.

2. Os contratos arquivados nos termos da alínea e) do n.º 1 do presente artigo devem ser conservados durante os cinco (5) anos civis subsequentes ao da respectiva celebração.

**CAPÍTULO VI**

**Taxas e registo**

Artigo 32.º

**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 acesso e permanência na actividade de mediação imobiliária, bem como com a sua fiscalização.

2. As taxas constituem receita do departamento governamental responsável pela área das infra-estruturas, devendo ser afectas ao IGOPP e são aprovadas por diploma próprio.

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

Artigo 33º

**Registo**

1. A IGOPP deve organizar e manter um registo das empresas de mediação, do qual conste:

- a) A denominação social, a sede e o número de identificação fiscal;
- b) As marcas e os nomes dos estabelecimentos comerciais das empresas;
- c) A identificação dos gerentes, administradores ou directores;
- d) A localização dos estabelecimentos;
- e) A forma de prestação do seguro de responsabilidade civil e respectivos elementos de identificação; e
- f) A identificação das pessoas que detenham a capacidade profissional na respectiva empresa.

2. Devem ainda ser inscritos no registo os seguintes factos:

- a) A alteração de qualquer dos elementos integrantes do pedido de licenciamento ou de inscrição;
- b) A verificação de qualquer outro facto sujeito a comunicação à IGOPP;
- c) A suspensão da licença;
- d) As denúncias apresentadas; e
- e) As sanções aplicadas.

3. A IGOPP deve ainda manter um registo dos pedidos indeferidos e das licenças e das inscrições canceladas.

**CAPÍTULO VII**

**Fiscalização e sanções**

Secção I

**Responsabilidade contra-ordenacional**

Artigo 34º

**Competências de inspecção e fiscalização da IGOPP**

Incumbe à IGOPP, no âmbito das suas competências, a inspecção e fiscalização da actividade de mediação imobiliária e de angariação imobiliária, podendo para tal, solicitar a quaisquer serviços públicos ou autoridades toda a colaboração ou auxílio que julgue necessários.

Artigo 35º

**Advertência**

1. Quando a infracção, praticada no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, for punível com coima até 250.000\$00 (duzentos e cinquenta mil escudos) ou, praticada no âmbito da actividade de angariação imobiliária, for punível com coima até 125.000\$00 (cento e vinte e cinco mil escudos), pode a IGOPP 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 respectivo cumprimento 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, é instaurado processo de contra-ordenação.

4. O disposto no presente artigo só é aplicável se o infractor não tiver sido advertido, no decurso dos últimos dois (2) anos, pela prática da mesma infracção.

Artigo 36º

**Auto de notícia e de denúncia**

1. Quando a IGOPP, no exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, presenciar contra-ordenação levanta ou manda levantar auto de notícia, que deve mencionar:

- a) Os factos que constituem infracção;
- b) O dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida;
- c) O nome e a qualidade do agente que a presenciou e tudo o que puder averiguar acerca da identificação dos infractores; e
- d) 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.

Artigo 37º

**Medidas cautelares**

1. Quando existam fortes indícios da prática de contra-ordenação punível com coima cujo limite máximo seja igual ou superior a 750.000\$00 (setecentos e cinquenta mil escudos) 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) Encerramento preventivo de estabelecimento, no caso de violação do disposto no n.º 1 do artigo 4.º ou de contra-ordenação relacionada com o funcionamento do estabelecimento; e
- b) Suspensão da apreciação de pedido de licenciamento, inscrição ou revalidação formulado, pelo infractor, junto da CAEOPP.

2. As medidas determinadas nos termos do número anterior vigoram, consoante os casos:

- a) Até ao seu levantamento pelo Inspector-Geral de Obras Públicas e Particulares ou por decisão judicial; e
- b) Até ao início da aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade ou de encerramento de estabelecimento.

3. Não obstante o disposto no número anterior, as medidas cautelares referidas no n.º 1 têm a duração máxima de um (1) ano, contado a partir da data da decisão que as imponha.

#### Artigo 38º

##### Contra-ordenações

1. Sem prejuízo de outras sanções que se mostrem aplicáveis, constituem contra-ordenações, puníveis com aplicação das seguintes coimas:

- a) De 250.000\$00 (duzentos e cinquenta mil escudos) a 1.500.000\$00 (um milhão e quinhentos mil escudos) a violação do disposto no n.º 1 do artigo 4.º, na alínea b), do n.º 1 do artigo 12º e na alínea d), do n.º 1 do artigo 28º;
- b) De a 125.000\$00 (cento e vinte e cinco mil escudos) a 1.250.000\$00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil escudos), a violação do disposto no n.º 6 do artigo 2.º, no artigo 14º, nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 15º, e nos n.ºs 3 e 4 do artigo 16º;
- c) De 75.000\$00 (setenta e cinco mil escudos) a 750.000\$00 (setecentos e cinquenta mil escudos), a violação do disposto no n.º 8 do artigo 2º, no n.º 1 do artigo 22º e na alínea a), do n.º 1 do artigo 28º;
- d) De 50.000\$00 (cinquenta mil escudos) a 500.000\$00 (quinhentos mil escudos), a violação do disposto no n.º 2 do artigo 3.º, no artigo 13.º, n.ºs. 1 e 2 do artigo 19º, nas alíneas b) e f) do n.º 1 do artigo 28º, no artigo 29º e no n.º 3 do artigo 30º;
- e) De 40.000\$00 (quarenta mil escudos) a 250.000\$00 (duzentos e cinquenta mil escudos), a violação do disposto no artigo 8º, nas alíneas b), c), d) e f), do n.º 1, do artigo 18º e nas alíneas c) e) e g), do n.º 1 do artigo 28º;
- f) De 25.000\$00 (vinte e cinco mil escudos) a 125.000\$00 (cento e vinte e cinco mil escudos), a violação do disposto no artigo 12º, nas alíneas a), e) e g), do n.º 1 do artigo 18º, no n.º 2 do artigo 22º, no artigo 24º e nas alíneas a), d), e) e f), do n.º 1 do artigo 31º; e
- g) De 12.500\$00 (doze mil e quinhentos escudos) a 50.000\$00 (cinquenta mil escudos), a violação do disposto nas alíneas b), c) e g), do n.º 1 do artigo 31º.

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

#### Artigo 39º

##### Sanções acessórias

1. Quando a gravidade da infracção o justifique, podem ser aplicadas às empresas de mediação imobiliária e aos angariadores imobiliários as seguintes sanções acessórias:

- a) Encerramento de estabelecimentos; e
- b) Interdição do exercício da actividade;

2. As sanções referidas no número anterior têm duração máxima de dois (2) anos, contados a partir da data da decisão.

#### Artigo 40º

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

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

2. A aplicação das medidas cautelares e das sanções acessórias previstas no presente diploma, são da competência Inspector-Geral de Obras Públicas e Particulares.

3. A aplicação das coimas previstas no presente diploma, são da competência da CAEOPP.

#### Artigo 41º

##### Competência para execução sanções

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 42º

##### Produto das coimas

O produto das coimas recebidas por infracção ao disposto no presente diploma reverte em 60% (sessenta por cento) para os cofres do Estado e em 40% (quarenta por cento) para o departamento governamental responsável pela área das infra-estruturas, devendo neste último caso ser afecto ao IGOPP, para a constituição de um fundo de fiscalização da actividade de mediação imobiliária.

#### Secção

##### Responsabilidade criminal

#### Artigo 43º

##### Responsabilidade por ilícitos criminais

1. O não cumprimento da medida cautelar ou de sanção acessória previstas, respectivamente, na alínea a), do n.º 1 do artigo 37.º e no artigo 39.º, quando regularmente determinadas e comunicadas pela IGOPP, integra o crime de desobediência, nos termos do número 1 do artigo 356º do Código Penal.

2. A prestação de falsas declarações ou falsas informações escritas, no âmbito dos procedimentos adminis-



trativos previstos no presente diploma, por empresário em nome individual, administrador, gerente ou director de sociedade comercial, integra o crime de falsificação de documento.

Artigo 44º

#### Menções especiais

1. A escritura pública ou documento particular que titule negócio sobre bem imóvel deve mencionar se o mesmo foi objecto de intervenção de mediador imobiliário, com indicação, em caso afirmativo, da respectiva denominação social e número de licença, bem como a advertência das consequências penais previstas no n.º 2 a que os outorgantes ficam sujeitos, devendo o notário, para o efeito, exarar o que aqueles houverem declarado.

2. Quem, depois de ter sido advertido das consequências penais a que se expõe, recusar prestar, omitir ou falsear as informações previstas no n.º 1, perante notário ou funcionário nomeado para sua substituição, incorre na pena prevista para o crime de falsidade de depoimento ou declaração.

3. Quando haja indícios da intervenção, na mediação de negócios sobre bens imóveis de pessoa singular ou colectiva que não seja titular de licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária, o notário deve enviar à IGOPP, até ao dia quinze (15) de cada mês, cópia das respectivas escrituras notariais para efeitos de averiguação da prática de contra-ordenação.

### CAPÍTULO VI

#### Disposições finais e transitórias

Artigo 45º

##### Actos sujeitos a publicação

1. A IGOPP promove a publicação no *Boletim Oficial* das licenças emitidas e canceladas, das inscrições em vigor e canceladas e das sanções aplicadas.

2. As sanções previstas nos artigos 38.º e 39.º do presente diploma devem ser publicitadas pela IGOPP em jornal de difusão nacional ou local, de acordo com a área de actividade da empresa.

Artigo 46º

##### Modelos e impressos

Os modelos e impressos a utilizar em cumprimento do disposto no presente diploma, bem como os respectivos preços, serão aprovados pela CAEOPP.

Artigo 47º

##### Disposição transitória

1. As entidades que, à data de entrada em vigor do presente diploma, pretendam continuar a exercer a actividade de mediação e angariação imobiliárias, devem requerer à CAEOPP licença para o exercício da actividade, no prazo máximo de noventa (90) 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 das actividades de mediação e angariação imobiliárias.

Artigo 48º

#### Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no prazo de cento e oitenta dias a contar da 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 21 de Outubro 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 58/2010

de 6 de Dezembro

Por todo o território cabo-verdiano assiste-se a uma proliferação de construções em curso, para além de outras recentemente concluídas, e que se encontram estruturadas juridicamente em regime de propriedade horizontal. Esta realidade, em especial no meio urbano, tem conduzido a um recrudescimento de condomínios e a uma maior complexidade da sua gestão e manutenção.

A experiência vivida pelos demais países com idênticas estruturas sociais e económicas tem demonstrado que a administração de condomínios levada a efeito pelos próprios condóminos, tem sido progressivamente substituída por empresas especialmente constituídas para esse fim. São frequentes as situações de insatisfação dos condóminos quanto à qualidade da gestão desenvolvida pelo administrador nomeado para a gestão das partes comuns dos edifícios, de deficiente manutenção das partes comuns, para além da verificação de situações de não constituição ou uso indevido do fundo de reserva destinado a obras de conservação e manutenção, ou ainda de créditos do condomínio prescritos por falta de actuação do administrador, prestação de contas sem transparência, contratual ou fiscal.

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

Para esse efeito, consagrou-se a necessidade de verificação de alguns requisitos fundamentais para o acesso e a manutenção na actividade – idoneidade e capacidade

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 n.º 2 do artigo 204.º 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 6.º deste diploma;
- g)* Possuir seguro de responsabilidade civil, nos termos do artigo 8.º do presente diploma.

Artigo 5.º

#### Idoneidade comercial

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 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 4.º do presente diploma, considera-se indiciada a falta de idoneidade comercial das pessoas relativamente às quais se verifique, entre outras, qualquer das seguintes situações:

- a)* Declaração de falência ou insolvência;
- b)* Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de empresa de administração de condomínios punida com 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 inspecção 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 inspecção 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

regime Jurídico da actividade da construção, aprovado pelo Decreto-Lei n.º n.º 45/2010, de 11 de Outubro;

- d) Coordenador de Projecto - o técnico que, satisfazendo as condições exigíveis ao autor de projecto, tem por função garantir a adequada articulação da equipa de projecto em função das características da obra, assegurando a participação dos técnicos autores, a compatibilidade entre os diversos projectos necessários e o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada especialidade;
- e) Director Técnico de Obra - o técnico, designado pelo dono de obra particular, a quem incumbe assegurar a conformidade da obra executada como projecto aprovado e as condições da licença ou autorização, em sede de procedimento administrativo e o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, assim como desempenhar as funções e cumprir as obrigações que estejam previstas na lei;
- f) Recepção provisória da obra – o acto através do qual, uma vez concluída a obra, a empresa de construção efectua a entrega da mesma ao promotor imobiliário e este a aceita, o qual é exarado em auto subscrito por ambos, ou pelo promotor imobiliário, pelo Coordenador de Projecto e pelo Director Técnico de Obra, quando o primeiro seja simultaneamente a empresa de construção.

## CAPÍTULO II

### Promoção imobiliária

#### Artigo 4.º

##### Exercício da actividade de promoção imobiliária

1. O exercício da actividade de promoção imobiliária depende de registo na Inspeção-Geral de Obras Públicas e Particulares (IGOPP).
2. O registo é válido por um período de cinco anos e revalidado por idênticos períodos.
3. O registo é titulado por um cartão de identificação de promotor imobiliário, contendo nomeadamente o número e a data de validade do registo.
4. O cartão de identificação de promotor imobiliário deve ser exibido, pelo seu titular, ou respectivo representante, para efeito da apresentação de requerimento de emissão de alvará de licença ou autorização de obras de construção, bem como dos demais actos praticados no âmbito do exercício da actividade de promoção imobiliária.
5. O promotor imobiliário deve afixar em cada obra, no local de acesso ao estaleiro e de forma bem visível, placa identificativa com o seu nome completo, firma ou denominação social e número de registo.

#### Artigo 5.º

##### Requisitos de acesso e permanência na actividade

O acesso e permanência na actividade dependem do preenchimento cumulativo, pelo promotor imobiliário, dos seguintes requisitos:

- a) Ter por actividade ou por objecto, tratando-se de pessoa colectiva, o exercício da actividade de promoção imobiliária;
- b) Possuir contabilidade organizada; e
- c) Prestar caução nos termos dos artigos 9.º a 13.º.

#### Artigo 6.º

##### Pedido de registo de promotor imobiliário

1. O pedido do registo é formulado em requerimento dirigido ao Presidente da Comissão de Alvarás de Empresas de Obras Públicas e Particulares (CAEOPP), acompanhado dos documentos necessários à completa identificação do requerente e titulares do respectivo órgão de administração, bem como à verificação do preenchimento dos requisitos de acesso, nos termos a regular em portaria do membro do Governo responsável pela área das infra-estruturas.

2. O deferimento do pedido depende da comprovação do preenchimento dos requisitos a que se refere o artigo anterior e do pagamento de taxa.

3. Qualquer pedido somente é processado após a comprovação do pagamento de taxas, coimas ou custas devidas à IGOPP, bem como o levantamento da sanção de interdição de exercício da actividade, nos termos dos artigos 22.º e 23.º.

4. Em caso de caducidade de anterior registo de promotor imobiliário por falta de pagamento da taxa de revalidação, um novo pedido de registo efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da caducidade implica um agravamento da respectiva taxa.

#### Artigo 7.º

##### Revalidação do registo de promotor imobiliário

1. A revalidação do registo depende da manutenção dos requisitos previstos no artigo 5.º e do pagamento de taxa, bem como do pagamento de coimas aplicadas, nos termos do artigo 22.º, e de custas e outras taxas devidas à IGOPP.

2. A revalidação do registo implica a emissão de um novo cartão de identificação e a devolução do anterior.

3. O promotor imobiliário que não pretenda a revalidação do registo deve comunicar essa intenção por escrito à CAEOPP, com a antecedência mínima de um mês em relação ao termo da sua data de validade, sob pena de ser revalidado nos termos dos números anteriores.



## Artigo 8.º

**Extinção do registo de promotor imobiliário**

1. O registo caduca no termo da sua data de validade, se não for revalidado nos termos do artigo anterior.

2. O registo é cancelado a pedido, em qualquer momento, ou oficiosamente, quando se verificar que o promotor imobiliário não cumpre os requisitos de permanência previstos no artigo 5.º.

3. A extinção do registo, por caducidade ou cancelamento, inibe o seu titular do exercício da actividade, sem prejuízo da responsabilidade emergente do exercício da actividade até essa data, designadamente perante os adquirentes ou promitentes compradores dos imóveis por si promovidos.

4. Em caso de cancelamento do registo, o promotor imobiliário deve, no prazo de quinze dias a contar da data da notificação da respectiva decisão, remeter à IGOPP o cartão de identificação, sob pena da sua apreensão pelas autoridades competentes.

## CAPÍTULO III

**Forma, accionamento e extinção da caução**

## Artigo 9.º

**Prestação de caução**

1. O promotor imobiliário deve prestar caução, por si ou por terceiro, para garantia da sua responsabilidade, perante os adquirentes dos imóveis por si promovidos, resultante das disposições concernentes do Código Civil e demais legislação.

2. A caução destina-se ainda a garantir o ressarcimento dos danos materiais, de que o promotor imobiliário seja responsável, de acordo com as disposições concernentes do Código Civil e demais legislação, decorrentes de ruína total ou parcial ou de faltas de conformidade ou defeitos de origem ou que afectem os elementos estruturais dos imóveis pelo mesmo transmitidos e não abrangidos pelo disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 14.º.

3. O montante da caução a prestar é determinado pelo volume de vendas anual do promotor imobiliário, de acordo com o estabelecido em portaria do membro do Governo responsável pela área das infra-estruturas.

4. Para efeitos de instrução do pedido de registo, o promotor imobiliário deve entregar na IGOPP, juntamente com o requerimento previsto no n.º 1 do artigo 6.º, o comprovativo da prestação da caução em montante correspondente ao previsto na portaria referida no número anterior para o volume de vendas esperado para o ano civil em curso.

## Artigo 10.º

**Modalidades, montante e termos da caução**

1. A caução pode revestir as modalidades de depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro-caução e é prestada a favor da IGOPP.

2. O accionamento da caução não pode ficar condicionado a prazos, condições ou ao cumprimento de obrigações por parte do promotor imobiliário, do comprador ou de terceiro.

3. Os montantes mínimos garantidos através da caução e os demais termos da mesma são definidos pela portaria prevista no n.º 3 do artigo anterior.

## Artigo 11.º

**Modificação da caução**

1. Logo que o seu volume de vendas ultrapasse o limite máximo do valor fixado na portaria prevista no n.º 3 do artigo 9.º, correspondente ao montante da caução prestada, o promotor imobiliário deve, no prazo máximo de trinta dias, reforçar aquele montante e entregar o respectivo comprovativo na IGOPP.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o promotor imobiliário pode a todo o tempo modificar a modalidade de caução prestada, desde que a nova caução não exclua ou limite a cobertura da anteriormente prestada, devendo para o efeito entregar na IGOPP o respectivo documento comprovativo.

3. A modificação da modalidade da caução dá lugar à devolução da caução substituída, devendo a IGOPP emitir documento para o efeito depois de verificar a conformidade da nova caução com o disposto no presente diploma.

## Artigo 12.º

**Accionamento da caução**

1. A caução é accionada pela IGOPP, a pedido do lesado, com base em acordo obtido em processo de mediação de conflitos, desde que homologado, em transacção judicial ou em decisão arbitral ou judicial, transitada em julgado, que condene o promotor imobiliário a uma prestação a favor do lesado, por danos que se enquadrem no âmbito de cobertura da mesma, através do seu accionamento.

2. O pedido de accionamento da caução é acompanhado de certidão, ou outro documento com idêntico valor probatório, que contenha a transcrição do acordo ou decisão a que se refere o n.º 1 e deve ser feito no prazo de dois anos a contar, respectivamente, da data da homologação ou do trânsito em julgado dos mesmos.

3. Quando a condenação vise a execução de trabalhos de reparação e os mesmos sejam realizados por empresa de construção contratada pelo lesado, o accionamento depende ainda da entrega de factura com discriminação dos trabalhos efectuados, no prazo de um ano a contar do pedido de accionamento.

4. O pedido de accionamento da caução é comunicado ao promotor imobiliário, podendo este opor-se-lhe, no prazo de quinze dias, provando o cumprimento das obrigações estabelecidas no acordo ou em que foi condenado nas decisões a que se referem o n.º 1.

5. A eventual insuficiência do montante da caução para ressarcir a totalidade dos danos a reparar, não exime o promotor imobiliário da responsabilidade pela sua reparação ou pagamento integrais.

6. Em caso de accionamento da caução, o montante mínimo de cobertura deve ser repostado, com efeitos à data do accionamento, no prazo de trinta dias a contar da data do accionamento, devendo o promotor imobiliário depositar junto da IGOPP o respectivo documento comprovativo no prazo de quinze dias a contar da data da reposição.

Artigo 13.º

#### Devolução da caução

1. A caução é devolvida a pedido do promotor imobiliário, depois de decorridos sete anos sobre a data da cessação da actividade de promoção imobiliária, sem prejuízo do disposto no n.º 4, excepto se nessa data estiver pendente um processo de accionamento da caução ou se for comunicada à IGOPP qualquer das seguintes situações:

- a) Terem sido denunciados ao promotor imobiliário, nos prazos legalmente previstos, desconformidades ou defeitos que a caução vise garantir e não tenha ainda caducado o prazo para o exercício do respectivo direito de acção; ou
- b) Estar pendente acção judicial ou meio alternativo de resolução de conflitos, tendo em vista a condenação do promotor imobiliário em prestação, que a caução vise garantir, a favor do lesado.

2. Nas situações previstas no número anterior, a caução é devolvida:

- a) No caso da alínea a), após o decurso do prazo de um ano sobre a caducidade do direito de acção, salvo se entretanto tiver sido apresentada à IGOPP prova da interposição da mesma ou de um meio alternativo de resolução de conflitos, aplicando-se neste caso o disposto na alínea seguinte;
- b) No caso da alínea b), após o decurso do prazo de um ano sobre a homologação de acordo extrajudicial ou o trânsito em julgado de decisão condenatória que ponha termo à acção, salvo se entretanto tiver sido pedido o accionamento da mesma.

3. Tendo sido efectuado pedido de accionamento nos prazos previstos no n.º 2 do artigo anterior ou na alínea b) do número anterior, a caução ou o seu remanescente é devolvida após o termo do respectivo processo.

4. O prazo de sete anos previsto no n.º 1 pode ser reduzido para um mínimo de três se o promotor imobiliário fizer prova de já terem decorrido os prazos legais ou contratuais de garantia do último imóvel transmitido no âmbito da actividade de promoção, bem como dos respectivos prazos de denúncia e de caducidade do correspondente direito de acção e não se verificar qualquer das situações previstas nas alíneas a) ou b) do n.º 1.

5. O pedido de devolução da caução deve, em qualquer dos casos, ser acompanhado de prova da publicidade em jornal de difusão nacional da intenção de requerer a devolução da caução prestada nos termos do presente diploma.

6. Qualquer lesado pode opor-se à devolução da caução com fundamento na verificação de uma das situações previstas nas alíneas do n.º 1, devendo ser apresentada prova.

7. Constitui título bastante para a devolução da caução a apresentação, junto da entidade que a emitiu, de certidão da decisão proferida nesse sentido pela IGOPP.

#### CAPÍTULO IV

### Garantias dos adquirentes de imóveis promovidos por promotor imobiliário

Artigo 14.º

#### Transmissão de bens imóveis

1. Sem prejuízo de outras exigências legais, a celebração de contrato que transmita o direito de propriedade sobre edifício ou fracção autónoma de edifício por si promovido, depende da entrega pelo promotor imobiliário ao adquirente de:

- a) Contrato de seguro, celebrado a favor do adquirente, para garantia do ressarcimento dos danos materiais decorrentes de ruína total ou parcial ou de faltas de conformidade ou defeitos de origem ou que afectem os elementos estruturais do imóvel transmitido, de que o promotor imobiliário seja responsável de acordo com as disposições concernentes do Código Civil e demais legislação; e
- b) Manual de Inspeção e Manutenção da Edificação (MIME), acompanhado da indicação dos respectivos custos de manutenção para os oito anos seguintes, estimados com base em preços correntes à data da elaboração do mesmo.

2. O prazo de garantia do seguro previsto na alínea a) do número anterior tem início na data da recepção provisória da obra e a duração de dez anos, ou superior se convencionado, a contar daquela data.

3. O montante garantido pelo seguro deve corresponder, no mínimo, ao valor de reconstrução total do edifício, incluindo nomeadamente os custos de demolição e remoção de escombros, de projecto e de licenciamento ou autorização administrativa.

4. A celebração do contrato de seguro pode ser condicionada ao controlo técnico da obra por entidade devidamente habilitada, nos termos a definir em diploma próprio.

5. As despesas inerentes à contratação do seguro são suportadas pelo promotor imobiliário devem estar asseguradas antes da emissão da apólice.

6. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o montante mínimo obrigatório e as condições do seguro são definidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pela área de infra-estruturas e pela área das finanças.

7. As posteriores transmissões do imóvel, se ocorridas durante o prazo previsto no n.º 2, investem os sucessivos adquirentes na qualidade de beneficiários do seguro.

8. Apenas estão abrangidas pela obrigatoriedade de seguro prevista na alínea a) do n.º 1 as transmissões de edifícios e de fracções autónomas de edifícios que se destinem maioritariamente a uso habitacional, excluindo os prédios destinados a habitação unifamiliar.

#### Artigo 15.º

##### **Promessa de venda de bens imóveis sem licença de utilização**

1. A promessa, pelo promotor imobiliário, de venda de edifício ou fracção cuja licença de utilização não tenha ainda sido requerida ou emitida depende da entrega ao promitente-comprador de garantia bancária, ou similar, em montante suficiente para, no caso de resolução do contrato por incumprimento imputável ao promotor imobiliário, acautelar a restituição das quantias prestadas a qualquer título pelo promitente-comprador.

2. O disposto no número anterior não prejudica o direito do promitente-comprador à indemnização legal ou contratual a que haja lugar por incumprimento do contrato ou ao ressarcimento de quaisquer outros danos ou prejuízos.

3. O accionamento da garantia bancária prevista no n.º 1 não pode ficar condicionado a prazos, condições ou ao cumprimento de obrigações por parte do promotor imobiliário, do promitente-comprador ou de terceiro, sendo nula qualquer cláusula que disponha em contrário.

4. O incumprimento do disposto no n.º 1 gera a nulidade do contrato-promessa, apenas invocável pelo promitente-comprador, excepto quando tenha sido este a dar-lhe causa.

5. As despesas inerentes à prestação da garantia bancária prevista no n.º 1 são suportadas pelo promotor imobiliário e devem estar asseguradas antes da respectiva emissão.

6. A cessão da posição de promitente-comprador, relativa a contrato promessa celebrado nos termos do presente artigo, investe o cessionário na qualidade de beneficiário da garantia prestada.

7. Constitui título bastante para a extinção da garantia bancária a apresentação junto da entidade que a emitiu da escritura pública que transmita o direito de propriedade sobre edifício ou fracção prometida, bem como a exibição da licença de utilização.

#### Artigo 16.º

##### **Menções especiais**

1. Sem prejuízo de outras normas aplicáveis, o notário ou a instituição de crédito, no caso de ser celebrado contrato de compra e venda com mútuo, garantido ou não por hipoteca, nos termos da legislação em vigor, deve certificar-se, no acto da transmissão, da titularidade de

registro válido do promotor imobiliário e do cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 14.º, fazendo disso menção no contrato.

2. No caso de contrato promessa de compra e venda de prédio ou fracção relativamente aos quais não tenha ainda sido requerida ou emitida licença de utilização e sem prejuízo de outras normas aplicáveis, o notário deve certificar-se da titularidade de registro válido do promotor imobiliário e da existência da garantia prevista no n.º 1 do artigo anterior.

## CAPÍTULO V

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

#### Artigo 17.º

##### **Deveres para com a IGOPP**

1. Sem prejuízo dos demais deveres previstos no presente diploma, o promotor imobiliário está obrigado a comunicar à IGOPP no prazo de quinze dias a contar da data de verificação:

- a) As alterações à denominação e sede, assim como a nomeação ou cessação de funções de qualquer dos titulares do respectivo órgão de administração, quando se trate de pessoa colectiva;
- b) As alterações da firma comercial e do domicílio fiscal, quando se trate de empresário em nome individual;
- c) A alteração às condições de permanência na actividade;
- d) A cessação da respectiva actividade.

2. O promotor imobiliário é também obrigado perante a IGOPP, no prazo de quinze dias, a:

- a) Comunicar a instauração de processos de qualquer natureza em que seja parte, relacionados com as transmissões dos imóveis por si promovidos;
- b) Enviar cópias das decisões, transitadas em julgado, que ponham termo a processos em que tenha sido parte, relacionados com as transmissões dos imóveis por si promovidos;
- c) Prestar todas as informações relacionadas com a sua actividade, no âmbito do presente diploma, e disponibilizar toda a documentação a ela referente, quando solicitado.

3. O promotor imobiliário é ainda obrigado a facultar à IGOPP, no exercício da sua competência de inspecção, o acesso à sede social, às instalações e estaleiros, bem como a toda a informação e documentação relacionada com a actividade.

4. As infracções ao disposto nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 e nos números 2 e 3 mantêm-se enquanto não forem

cumpridas as obrigações aí previstas, sendo o respectivo cumprimento exigível até à cessação da actividade do promotor imobiliário.

Artigo 18.º

#### Contratação de empreitadas

1. Não é permitida a contratação de qualquer obra pelo promotor imobiliário a empresas que não estejam devidamente habilitadas para o exercício da actividade da construção, nos termos do Decreto-Lei n.º 45/2010, de 11 de Outubro.

2. O promotor imobiliário deve exigir a comprovação das habilitações detidas pelas empresas de construção por si contratadas.

3. O promotor imobiliário deve ainda conservar actualizado e manter organizado um arquivo de todos os contratos de empreitada, por si celebrados.

4. Os contratos arquivados nos termos do número anterior devem ser mantidos durante os cinco anos civis subsequentes ao do respectivo termo.

Artigo 19.º

#### Obrigações de identificação

Sem prejuízo de outras exigências legais, o promotor imobiliário deve indicar o seu nome completo, firma ou denominação social e o respectivo número de registo na IGOPP em todos os actos praticados, no âmbito da actividade de promoção imobiliária, perante entidades públicas e privadas, bem como nos contratos, correspondência, publicações, publicidade e, de um modo geral, em toda a sua actividade externa.

### CAPÍTULO VI

#### Fiscalização e sanções

Artigo 20º

##### Competências de inspecção e fiscalização da IGOPP

1. A IGOPP, no âmbito das suas competências, inspeciona e fiscaliza a actividade dos promotores imobiliários.

2. No exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, a IGOPP 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 à IGOPP quaisquer infracções ao presente diploma e respectivas disposições regulamentares.

Artigo 21.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 dos órgãos de administração, 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 e demais pessoas singulares 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 22.º

##### Contra-ordenações

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

- a) Quando sejam qualificadas como simples, de 50.000\$00 a 250.000\$00 e de 100.000\$00 a 2.000.000\$00, conforme sejam praticadas por pessoa singular ou pessoa colectiva;
- b) Quando sejam qualificadas como graves, de 100.000\$00 a 300.000\$00 e de 200.000\$00 a 3.000.000\$00, conforme sejam praticadas por pessoa singular ou pessoa colectiva;
- c) Quando sejam qualificadas como muito graves, de 300.000\$00 a 4.500.000\$00, reduzindo-se o limite mínimo para 150.000\$00 e o limite máximo para 2.000.000\$00, quando aplicada a pessoa singular.

2. Constituem contra-ordenações simples:

- a) A violação do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 4.º;
- b) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 8.º;
- c) A violação do disposto nas al.s a), b) e d) do n.º 1 do artigo 17.º;
- d) A violação do disposto nas al.s a) e b) do n.º 2 do artigo 17.º;
- e) A violação do disposto nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 18.º;



- f) A violação do disposto no artigo 19.º;
- g) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 23.º.

3. Constituem ilícitos de mera ordenação social graves:

- a) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 11.º;
- b) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 14.º;
- c) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 15.º;
- d) A violação do disposto na al. c) do n.º 1 do artigo 17.º;
- e) A violação do disposto na al. c) do n.º 2 do artigo 17.º;
- f) A violação do disposto no n.º 3 do artigo 17.º.

4. Constituem contra-ordenações muito graves:

- a) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 4.º;
- b) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 18.º.

5. A tentativa e a negligência são puníveis, sendo, nestes casos, os limites máximos e mínimos da coima reduzidos a metade.

Artigo 23.º

**Sanções acessórias**

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

- a) Encerramento de estabelecimentos;
- b) Interdição do exercício da actividade;
- c) Privação do direito de participar em feiras ou mercados.

2. As sanções referidas no número anterior têm duração máxima de dois anos, contados a partir da data em que a decisão condenatória se torne definitiva.

3. A sanção de interdição do exercício da actividade gera a caducidade do registo, sem prejuízo do direito de transmissão, desde que observado o disposto no capítulo IV, dos imóveis até essa data por si promovidos ou em promoção, emitindo a CAEOPP um título provisório para efeitos de celebração dos respectivos contratos.

4. A aplicação da sanção de interdição obriga ainda o promotor imobiliário a remeter à CAEOPP, no prazo máximo de quinze dias a contar da data da notificação da decisão, o respectivo cartão de identificação, sob pena da sua apreensão pelas autoridades competentes.

Artigo 24.º

**Medidas cautelares**

1. A IGOPP pode apreender provisoriamente objectos que serviram ou estavam destinados a servir para a práti-

ca 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 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;
- b) Encerramento preventivo de estabelecimento ou posto de venda;
- c) Suspensão da apreciação de pedido de registo formulado junto da CAEOPP.

3. A aplicação das medidas previstas no n.º 1 e nas alíneas a) e b) do número anterior efectua-se mediante notificação pessoal ou via postal ou mediante a afixação de editais nas instalações do promotor imobiliário ou nos locais de acesso aos estaleiros das respectivas obras.

4. As medidas determinadas nos termos dos n.ºs 1 e 2 do presente artigo vigoram, consoante os casos:

- a) Até ao seu levantamento por decisão do Inspector-Geral de Obras Públicas e Particulares 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 nos n.ºs 1 e 2 têm a duração máxima de um ano contado a partir da decisão que as imponha.

Artigo 25.º

**Procedimento de advertência**

1. Quando a infracção consistir em irregularidade sanável e não haja indício de que a sua prática tenha causado prejuízos a 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, 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 26.º

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

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

2. Compete ao Inspector-Geral de Obras Públicas e Particulares a aplicação das sanções acessórias e das medidas cautelares previstas respectivamente nos artigos 22º e 23º.

3. Compete à CAEOPP a aplicação das coimas pela prática das contra-ordenações previstas no presente diploma.

Artigo 27.º

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

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

2. Compete aos serviços da IGOPP a execução das medidas cautelares previstas no artigo 24º do presente diploma.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode a IGOPP confiar a execução das medidas cautelares às autoridades policiais.

Artigo 28.º

**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 de promoção imobiliária, nos termos a regulamentar por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das infra-estruturas e das finanças.

**CAPÍTULO VII**

**Registo e taxas**

Artigo 29º

**Registo de dados**

1. A IGOPP deve organizar e manter um registo, do qual consta:

- a) A identificação dos promotores imobiliários;
- b) A identificação dos titulares dos órgãos de administração dos promotores imobiliários que sejam pessoas colectivas;

c) As cauções prestadas e respectivos elementos de identificação;

d) Os pedidos de accionamento e de devolução das cauções prestadas.

2. Devem também ser inscritos no registo os seguintes factos:

a) A alteração de qualquer dos elementos integrantes do pedido de registo;

b) A verificação de qualquer outro facto sujeito a comunicação à IGOPP;

c) A comunicação de facto susceptível de obstar à devolução da caução;

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

3. A IGOPP deve ainda manter um registo dos pedidos indeferidos e dos registos caducados ou cancelados.

Artigo 30º

**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 promoção imobiliária, bem como com a sua fiscalização.

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 da promoção imobiliária, nos termos a regulamentar por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das infra-estruturas e das finanças.

4. As taxas não pagas voluntariamente são cobradas de forma coerciva, através de processo de execução fiscal, nos termos do Código de Processo Tributário.

**CAPÍTULO VIII**

**Disposições finais e transitórias**

Artigo 31º

**Direito de regresso**

O promotor imobiliário que tenha procedido à reparação de defeitos ou faltas de conformidade ou, em alternativa, ao pagamento de uma indemnização goza de direito de regresso contra os autores dos projectos ou as empresas de construção, conforme o caso, quando os mesmos sejam resultantes da actuação destes.

## Artigo 32º

**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 33º

**Publicidade de dados e actos**

1. Os registos efectuados, caducados e cancelados, as decisões de deferimento proferidas sobre os pedidos de accionamento de caução, os pedidos de devolução de caução e as respectivas decisões, bem como as decisões definitivas de aplicação de sanções previstas nos artigos 22.º e 23.º do presente diploma são publicitados no sítio da Internet do departamento governamental responsável pela área das infra-estruturas.

2. A IGOPP deve ainda manter informação actualizada no sítio na Internet sobre os elementos e factos sujeitos a registo previstos nas alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 29.º.

3. O Inspector-Geral das Obras Públicas e Particulares deve determinar a publicação em jornal de difusão nacional, ou local das decisões definitivas de aplicação de sanções previstas nos artigos 22.º e 23.º do presente diploma.

## Artigo 34º

**Modelos e impressos**

Os impressos e modelos a utilizar em cumprimento do disposto no presente diploma são aprovados pela IGOPP.

## Artigo 35º

**Regime transitório**

1. As entidades que, à data de entrada em vigor do presente diploma, exerçam e pretendam continuar a exercer a actividade de promoção imobiliária devem requerer à CAEOPP o seu registo, no prazo máximo de quatro meses a contar da data de entrada em vigor do mesmo.

2. O montante da caução a prestar pelas entidades referidas no número anterior deve satisfazer o previsto na portaria referida no n.º 3 do artigo 9º por referência ao volume de vendas verificado no ano civil transacto ou esperado para o ano em curso, se superior ou se for o primeiro ano de actividade.

3. Até ao termo do procedimento de registo previsto no n.º 1, o requerimento carimbado pela IGOPP constitui título bastando para o exercício da actividade.

4. O disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 14.º só se aplica às transmissões de edifícios ou fracções autónomas de edifícios com alvará de licença ou autorização de obras de construção emitido após a data de entrada em vigor do mesmo.

## Artigo 36º

**Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor no prazo de cento e vinte dias a contar da 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 60/2010**

**de 6 de Dezembro**

O regime do condomínio, até agora previsto e regulamentado na sua totalidade no Código Civil, mantém-se inalterado desde 1967, ainda que tendo cumprido plenamente os seus propósitos perante uma escassa quantidade de imóveis constituídos sob o regime de propriedade horizontal.

No entanto, desde meados da década de 90 que se assiste no território nacional a um aumento considerável do sector da construção, o que conduziu a uma aplicação mais intensa deste regime, com reflexos ao nível das exigências das soluções jurídicas que este disponibiliza.

Nessa medida, urgia criar um diploma que condensasse algumas das regras regulamentares mais relevantes, e que não devem constar de um diploma geral como o Código Civil. As regras ora criadas conferem mais eficácia e transparência ao regime da propriedade horizontal, facilitando a relação entre condóminos e terceiros, entre as quais se destaca: a obrigatoriedade de constituição de um fundo comum de reserva, que pode assumir a forma de conta poupança-condomínio, regras claras relativas às deliberações tomadas pelos condóminos, tal como em relação às dívidas por encargos do condomínio, e ainda a consagração de deveres de informação a cargo do administrador e o regime aplicável à sua falta ou impedimento.

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

Assim:

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

## Artigo 1.º

**Objecto**

O presente diploma regulamenta as relações entre condóminos e terceiros.

## Artigo 2.º

**Deliberações da assembleia de condóminos**

1. São obrigatoriamente lavradas actas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha desempenhado a função de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas tenham participado.

2. As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

3. Compete ao administrador, ainda que provisório, guardar as actas e facultar a respectiva consulta, quer dos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

## Artigo 3.º

**Documentos e notificações relativos ao condomínio**

1. As cópias autenticadas dos documentos utilizados para instruir o processo de constituição da propriedade horizontal, designadamente o projecto aprovado pela entidade pública competente, devem ficar depositadas à guarda do administrador.

2. O administrador tem o dever de guardar e dar a conhecer aos condóminos todas as notificações dirigidas ao condomínio, designadamente as provenientes das entidades administrativas.

3. Deve ser facultada cópias dos regulamentos adoptados pela assembleia de condóminos, aos terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

## Artigo 4.º

**Informação**

1. Na entrada do prédio ou conjunto de prédios ou em local de passagem comum aos condóminos deve ser afixada a identificação do administrador em exercício ou de quem, a título provisório, desempenhe as funções deste.

2. Incumbe ao administrador a publicitação das regras respeitantes à segurança do edifício ou conjunto de edifícios, designadamente à dos equipamentos de uso comum.

## Artigo 5.º

**Fundo comum de reserva**

1. É obrigatória a constituição, em cada condomínio, de um fundo comum de reserva.

2. O fundo comum de reserva tem por finalidade o pagamento das despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios.

3. Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.

4. O fundo comum de reserva deve ser depositado em instituição bancária e a sua administração cabe à assembleia de condóminos.

## Artigo 6.º

**Conta poupança condomínio**

1. Os administradores de prédios em regime de propriedade horizontal, mediante prévia deliberação da assembleia de condóminos, podem abrir contas de depósito a prazo denominadas «contas poupança condomínio».

2. As contas poupança condomínio destinam-se exclusivamente à constituição de um fundo de reserva para a realização, nas partes comuns do prédio, de obras de conservação ordinária, de conservação extraordinária e de beneficiação.

3. Para efeitos do disposto no número anterior, as obras de beneficiação são apenas as determinadas pelas autoridades administrativas.

## Artigo 7.º

**Dívidas por encargos de condomínio**

1. A acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.

2. O administrador deve instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias referidas no número anterior.

## Artigo 8.º

**Actualização do seguro**

1. É obrigatória a actualização anual do seguro contra o risco de incêndio.

2. Compete à assembleia de condóminos deliberar o montante de cada actualização.

## Artigo 9.º

**Falta ou impedimento do administrador**

O regulamento deve prever e regular o exercício das funções de administração na falta ou impedimento do administrador ou de quem, a título provisório, desempenhe as funções deste.

## Artigo 10.º

**Obrigações de constituição da propriedade horizontal e de obtenção da licença de utilização**

Celebrado contrato-promessa de compra e venda de fracção autónoma a constituir, e salvo estipulação ex-



pressa em contrário, fica o promitente-vendedor obrigado a exercer as diligências necessárias à constituição da propriedade horizontal e à obtenção da correspondente licença de utilização.

Artigo 11.º

**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 Lopes da Silva Monteiro Duarte - Marisa Helena do Nascimento Morais*

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-Regulamentar nº 14/2010**

**de 6 de Dezembro**

O Decreto-Lei nº 31/2008, de 20 de Outubro, estabelece no artigo 20.º que “o Governo aprova um Plano Cartográfico Nacional de vigência quadrienal, sob proposta do serviço central de cartografia.”.

O Plano Cartográfico Nacional é uma agenda de mobilização para a sociedade cabo-verdiana ao indicar uma estratégia clara de desenvolvimento e de acção a seguir pela cartografia. Trata-se de um instrumento de gestão indispensável à tomada de decisões e de prospectiva da provisão dos recursos anuais necessários à produção cartográfica.

São definidos no presente diploma quais os mapas, as cartas e as plantas que asseguram uma representação conjunta de todo o território nacional, de cada uma das ilhas do arquipélago, e apenas de áreas urbanas. Com as primeiras pretende-se uma representação territorial em papel, numa única folha de dimensão manuseável, e com as cartas e plantas uma utilização marcadamente informática.

Independentemente da aptidão técnica primária dos mapas, das cartas e das plantas estabelecidos para Cabo Verde, todos eles são produzidos obedecendo a uma estruturação dos seus dados que promovem e facilitam a integração em sistemas de informação geográfica.

Foi ouvida a Associação Nacional dos Municípios Cabo-verdianos, os Municípios e o Conselho Coordenador de Cartografia e Cadastro.

Assim,

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do artigo 205º e pela alínea b) do artigo 264º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

**Aprovação**

É aprovado, sob proposta da Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, enquanto serviço central de cartografia, o Plano Cartográfico Nacional (PCN), que consta do Anexo ao presente diploma e do qual faz parte integrante.

Artigo 2.º

**Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor trinta dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros.

*José Maria Pereira Neves - Sara Maria Duarte Lopes*

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*

**ANEXO**

**PLANO CARTOGRÁFICO NACIONAL (PCN)**

Artigo 1º

**Objecto**

O PCN estabelece as diferentes escalas a adoptar na produção de cartografia básica e derivada, vectorial e imagem, as formas de concretizar a sua obtenção, e a definição de períodos indicativos a observar na sua actualização, com excepção da cartografia classificada das Forças Armadas.

Artigo 2º

**Conceitos**

Entende-se por:

- a) «Plantas» os produtos cartográficos a escalas grandes, isto é, maiores que 1:10.000;
- b) «Cartas» produtos cartográficos a escalas médias; e
- c) «Mapas» produtos cartográficos cujas escalas são menores ou iguais que 1:75.000.

## Artigo 3.º

**Plantas**

1. Compete ao serviço central de cartografia, em conjunto com as estruturas públicas promotoras, a realização do processo de contratação no mercado da produção de uma cartografia básica em formato vectorial e ortoimagem, designada de “Planta do Município de...” ou “Planta da Região de ... na escala 1:1.00 ou 1:2.000”.

2. A opção pela escala 1:1.000 ou 1:2.000 é definida caso a caso pelo serviço central de cartografia atentos os projectos a que a cartografia vai servir de base e as características da região.

3. As ortoimagens referidas no n.º 1 resultam da ortorrectificação de fotografias aéreas com uma resolução de pixel no terreno de 10 (dez) cm e 20 (vinte) cm, respectivamente, obtidas com câmaras aerofotográficas digitais.

4. As Plantas a que se refere o n.º 1 circunscrevem-se às áreas urbanas identificadas como tal nos respectivos Planos Directores Municipais ou, fora destas, apenas em projectos públicos de interesse nacional.

5. A actualização das Plantas nunca se verifica antes de passados 4 (quatro) anos sobre a data da sua produção, com excepção de situações particulares devidamente justificadas.

6. A cartografia referida no n.º 1 destina-se primariamente a uma utilização informática, sendo eventuais impressões executadas apenas a pedido do utilizador.

## Artigo 4.º

**Cartas**

1. Compete ao serviço central de cartografia a realização do processo de contratação no mercado de uma cartografia básica, em formato vectorial e ortoimagem, designada de “Carta do Arquipélago de Cabo Verde”, na escala 1:10.000.

2. As ortoimagens resultam da ortorrectificação de fotografias aéreas com uma resolução de pixel no terreno de 50 cm obtidas com câmaras aerofotográficas digitais.

3. A “Carta do Arquipélago de Cabo Verde” na escala 1:10.000 constitui-se como a cartografia base nacional, dado ser a maior escala a cobrir integralmente todo o território.

4. O período indicativo de actualização das Cartas para as ilhas de Santiago e de S. Vicente é de 5 (cinco) anos, para as ilhas do Sal, Boavista e Maio de 7 (sete) anos e para as restantes de 10 (dez) anos.

5. A cartografia referida no n.º 1 destina-se primariamente a uma utilização informática, sendo eventuais impressões executadas apenas a pedido do utilizador.

## Artigo 5.º

**Mapas**

1. Compete ao serviço central de cartografia a execução, com meios próprios, de cartografia vectorial derivada, designada de:

- a) “Mapa de Cabo Verde” na escala 1:1.000.000 que, além de representar todas as ilhas do arquipélago, inclui os limites da zona económica exclusiva;
- b) “Mapa do Arquipélago de Cabo Verde” na escala 1:500.000; e
- c) “Mapa da Ilha ...” na escala 1:100.000 e para as ilhas de Brava, Sal e Maio na escala 1:75.000.

2. Os períodos indicativos de actualização dos Mapas a que se refere o número anterior são os seguintes:

- a) 20 (vinte) anos para os previstos na alínea a); e
- b) 10 (dez) anos para os previstos nas alíneas b) e c).

3. Os Mapas são publicados numa única folha de papel sobre a forma estendida e/ou dobrada.

## Artigo 6.º

**Modelo Digital do Terreno**

Compete ao serviço central de cartografia, no âmbito da produção da cartografia referida no artigo 3.º, requerer também a obtenção de um Modelo Digital do Terreno (MDT) com espaçamento de 10 (dez) metros, obtido a partir da informação altimétrica vectorial das curvas de nível, pontos cotados e vértices geodésicos.

## Artigo 7.º

**Normas de produção cartográfica**

A cartografia produzida no âmbito do presente diploma obedece às normas cartográficas publicadas pelo serviço central de cartografia.

A Ministra da Descentralização, Habitação e Ordenamento do Território, *Sara Maria Duarte Lopes*

**Resolução n.º 71/2010**

de 6 de Dezembro

Considerando a necessidade de permitir um maior tempo continuado de auto-disponibilidade das famílias nesta quadra natalícia e durante as festividades do fim do ano;

Considerando que é tradicional a deslocação de muitas pessoas para fora do seu local de residência, no referido período, tendo em vista a realização de reuniões familiares;

Considerando a prática que tem sido seguida, ao longo dos anos, durante esse período, na Administração Pública;

No uso da faculdade conferida pelo n.º 2 do artigo 265.º da Constituição, o Governo aprova a seguinte resolução:

## Artigo 1º

**Âmbito e objecto**

1. É concedida tolerância de ponto aos funcionários da Administração Central, dos Serviços Desconcentrados do Estado e aos trabalhadores dos Institutos Públicos, nos próximos dias 24 e 31 de Dezembro de 2010, durante todo o dia.

## Artigo 2º

**Exclusão**

Não são abrangidos pela tolerância de ponto, referida no artigo primeiro, as Forças Armadas, a Polícia Nacional, a Polícia Judiciária, Guardas Prisionais, bem como os guardas e os serviços de Urgência dos Hospitais e Centros de Saúde.

Vista e aprovada em Conselho de Ministros.

*José Maria Pereira Neves*

Publique-se.

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*

—oço—

## MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

### Gabinete da Ministra

#### Portaria n.º 49/2010

de 6 de Dezembro

A Sociedade de Desenvolvimento Turístico das Ilhas da Boa Vista e Maio, S.A. (SDTIBM), Sociedade anónima de direito cabo-verdiano, com sede em Sal Rei, Ilha da Boa Vista e capital social de 250.000.000\$00 (duzentos e cinquenta milhões de escudos) integralmente realizado, constituída por força e nos termos do Decreto-Lei n.º 36/2005, de 6 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 16/2007, de 30 de Abril, de que são accionistas o Estado de Cabo Verde e os Municípios da Boa Vista e Maio, foi criada para planear, infra-estruturar e gerir as Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) das ilhas da Boa Vista e do Maio, tendo-lhe sido conferido um conjunto de poderes especiais conformes ao Decreto-Legislativo n.º 1/2005, de 31 de Janeiro.

Para o efeito, deve a SDTIBM dispor de meios para cumprir as suas atribuições legais que para além dos terrenos das ZDTI's que lhe foram transferidos pela Portaria n.º 7/2010, de 22 de Fevereiro, necessita da área onde se encontram as instalações técnicas da Sociedade de Águas e Energia da Boa Vista S.A. (AEB), para a realização da sua participação social no capital desta empresa que produz dois bens essenciais para o desenvolvimento da Ilha da Boa Vista, a água e energia eléctrica.

Sem a produção em quantidade e qualidade suficientes desses dois produtos, o desenvolvimento da Ilha da Boa Vista, especialmente na área turística que predominantemente se enquadra nas atribuições da SDTIBM, estaria extremamente condicionado, senão mesmo comprometido, sem esse «casamento» com a aludida empresa AEB.

Essa participação social na empresa em questão é uma medida de elevado interesse para a materialização e desenvolvimento dos objectivos da SDTIBM, que se traduzem na comparticipação dos meios que o Estado disporá para a satisfação das necessidades de interesse público.

Daí ser de interesse público a cedência da mencionada área medindo cerca de 20.000m<sup>2</sup>, onde se encontra as instalações técnicas da AEB, à Sociedade de Desenvolvimento Turístico das Ilhas da Boa Vista e Maio, devendo ficar expresso na escritura de compra e venda que a mesma é feita exclusivamente para a realização do capital social da sociedade a ser criada com fim de interesse público supra mencionado, ou seja produção de água e energia, e que o tracto de terreno em causa reverterá a favor do Estado caso houver desvio do fim que a justificou.

Nestes termos, e ao abrigo do poder conferido pelo artigo 106º do Decreto-Lei n.º 2/97, de 21 de Janeiro;

Manda o Governo da República de Cabo Verde, através da Ministra das Finanças, o seguinte:

## Artigo 1º.

**Autorização**

É autorizada cedência à Sociedade de Desenvolvimento Turístico das Ilhas da Boa Vista e Maio, a título definitivo e oneroso, um tracto de terreno situado na ilha da Boa Vista, na zona de Chaves, inscrito na Conservatória do Registo Predial do Sal, sob o n.º 9.172, a fls. 9vº, do livro G-23º e descrito sob o n.º 6.444, a fls. 62vº, do livro B-21º, melhor identificado na planta de localização anexa, que faz parte integrante da presente portaria.

## Artigo 2º.

**Valor**

A cedência deve ser feita pelo preço de 1.200\$00/m<sup>2</sup> (mil e duzentos escudos por metro quadrado), num montante global de 24.000.000\$00 (vinte e quatro milhões de escudos), montante a ser pago em três prestações iguais e semestrais de 8.000.000\$00 (oito milhões de escudos), devendo a primeira ser liquidada em Fevereiro, a segunda em Agosto ambos de 2011 e a terceira em Fevereiro de 2012.

## Artigo 3º.

**Efeito**

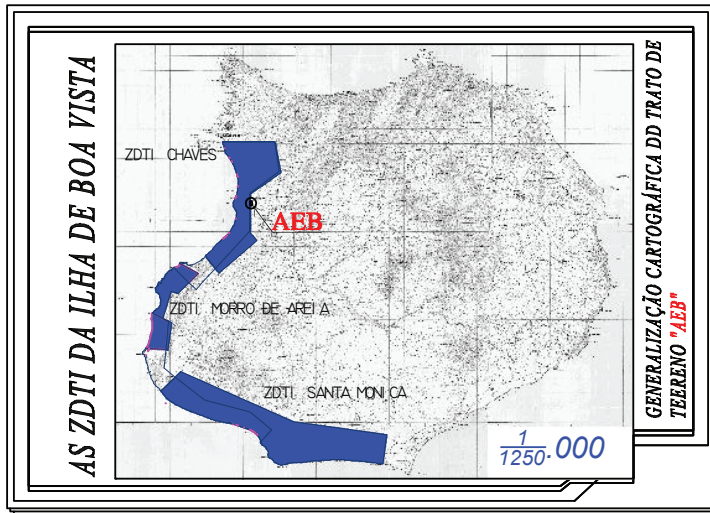
A presente portaria produz efeito no dia seguinte ao da sua publicação.

Gabinete da Ministra das Finanças, na Praia, a 12 de Novembro de 2010. — A Ministra, *Cristina Duarte*.





O TOPOGRAFO:  
Data:



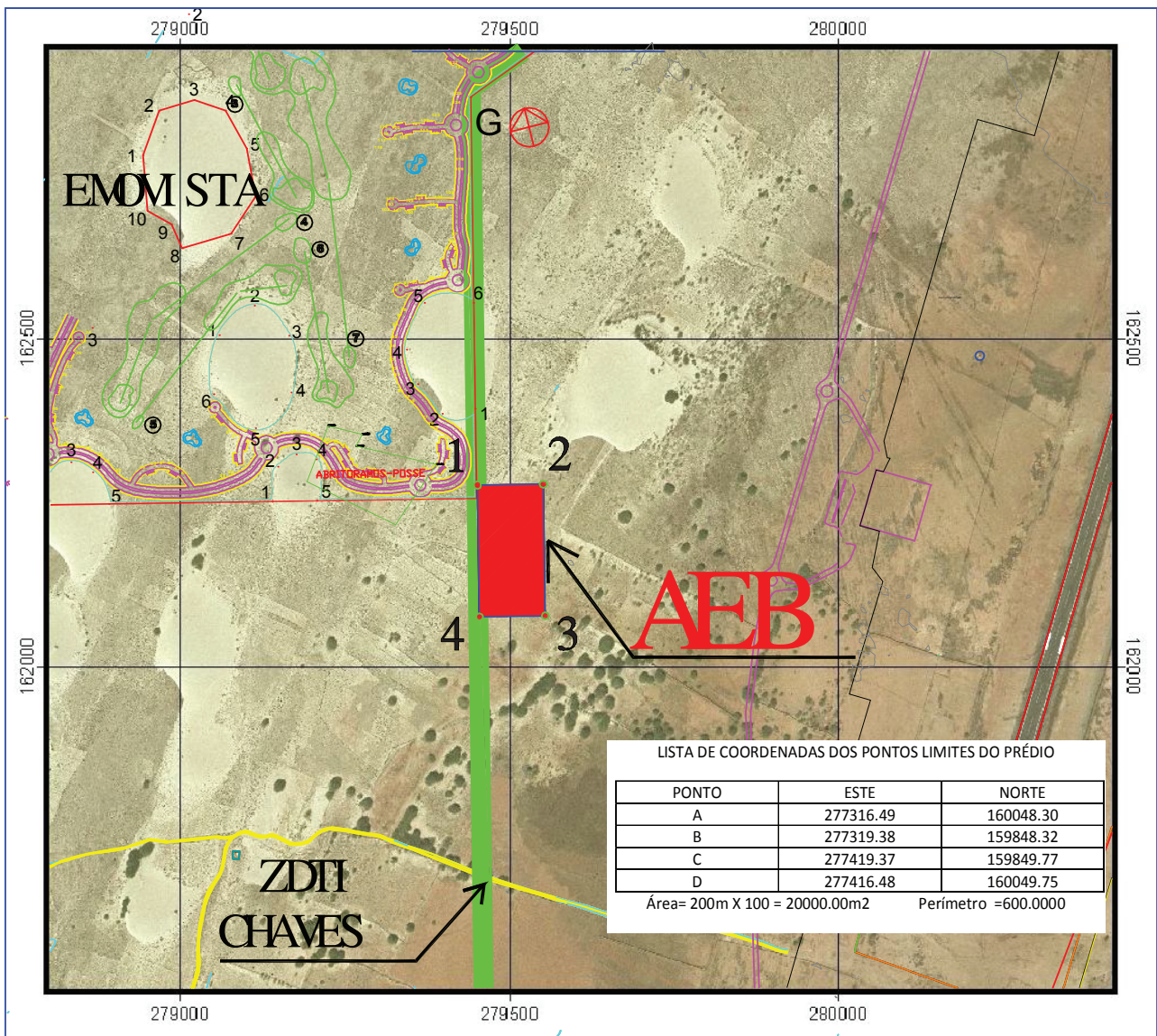
LOCALIZAÇÃO DO LOTE

ILHA: BOA VISTA  
 FREGUESIA: SANTA ISABEL  
 ZONA: BAGUINCHO  
 TERRENO: AEB

CONFRONTOÇÃO DA PARCELA

NORTE: BALDIO  
 SUL: BALDIO  
 ESTE: BALDIO  
 OESTE: ZDTI CHAVES

DIRECÇÃO GERAL DO PATRIMÓNIO DO ESTADO E CONTRATAÇÃO PÚBLICA  
 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DE UM TRATO DE TERRENO "AEB"  
 ZONA DE BAGUINCHO AREA TOTAL = 20000.00 m<sup>2</sup> = 2ha



Projeção Conica Secante de Lambert

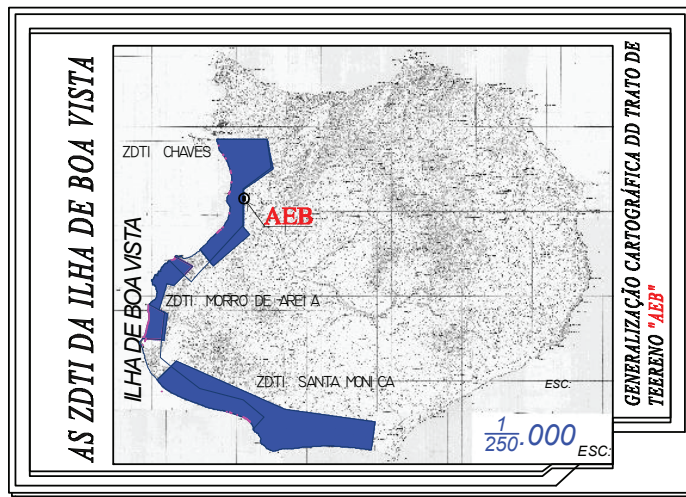
ESCALA:1/2.000

Elaborado por FAUSTO CARVALHO





O TOPOGRAFO:  
Data:

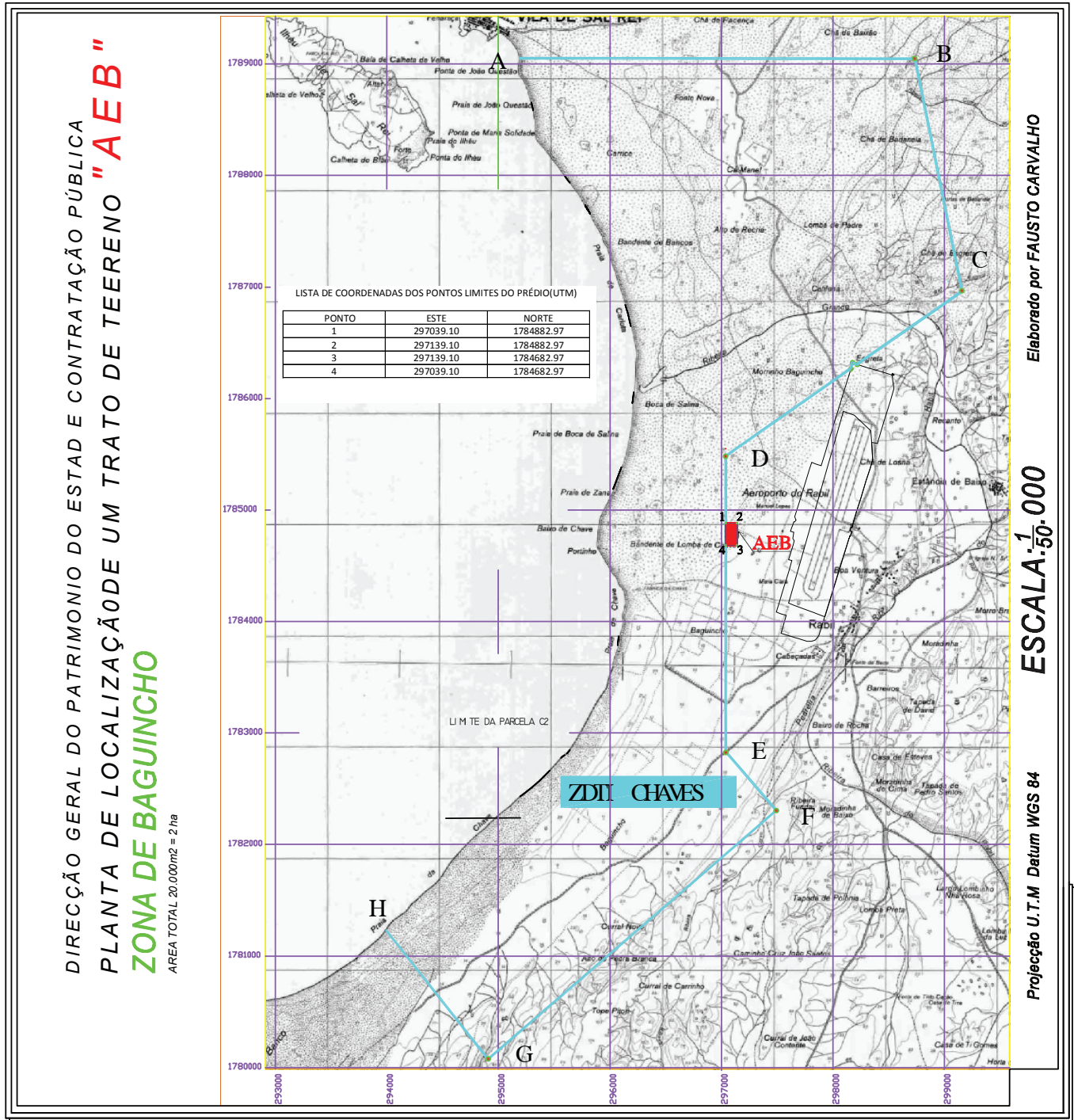


COORDENADAS DO LOTE

ILHA: BOA VISTA  
FREGUESIA: SANTA I SAEBE  
ZONA: BAGUINCHO (AEROPORTO)  
TERRENO: AEB

CONFRONTAÇÃO DA PARCELA

NORTE: BALDIO  
SUL: BALDIO  
ESTE: ZDTI CHAVES  
OESTE: BALDIO



A Ministra das Finanças, *Cristina Duarte*

# FAÇA OS SEUS TRABALHOS GRAFICOS NA INCV



## NOVOS EQUIPAMENTOS NOVOS SERVIÇOS DESIGNER GRÁFICO AO SEU DISPOR



### BOLETIM OFICIAL

Registo legal, nº 2/2001, de 21 de Dezembro de 2001



Av. Amílcar Cabral/Calçada Diogo Gomes, cidade da Praia, República Cabo Verde.

C.P. 113 • Tel. (238) 612145, 4150 • Fax 61 42 09

Email: incv@gov1.gov.cv

Site: www.incv.gov.cv

#### AVISO

Por ordem superior e para constar, comunica-se que não serão aceites quaisquer originais destinados ao Boletim Oficial desde que não tragam aposta a competente ordem de publicação, assinada e autenticada com selo branco.

Sendo possível, a Administração da Imprensa Nacional agradece o envio dos originais sob a forma de suporte electrónico (Disquete, CD, Zip, ou email).

Os prazos de reclamação de faltas do Boletim Oficial para o Concelho da Praia, demais concelhos e estrangeiro são, respectivamente, 10, 30 e 60 dias contados da sua publicação.

Toda a correspondência quer oficial, quer relativa a anúncios e à assinatura do Boletim Oficial deve ser enviada à Administração da Imprensa Nacional.

A inserção nos Boletins Oficiais depende da ordem de publicação neles aposta, competentemente assinada e autenticada com o selo branco, ou, na falta deste, com o carimbo a óleo dos serviços donde provenham.

Não serão publicados anúncios que não venham acompanhados da importância precisa para garantir o seu custo.

#### ASSINATURAS

Para o país:

	Ano	Semestre
I Série .....	8.386\$00	6.205\$00
II Série.....	5.770\$00	3.627\$00
III Série .....	4.731\$00	3.154\$00

Para países estrangeiros:

	Ano	Semestre
I Série .....	11.237\$00	8.721\$00
II Série.....	7.913\$00	6.265\$00
III Série .....	6.309\$00	4.731\$00

Os períodos de assinaturas contam-se por anos civis e seus semestres. Os números publicados antes de ser tomada a assinatura, são considerados venda avulsa.

AVULSO por cada página ..... 15\$00

#### PREÇO DOS AVISOS E ANÚNCIOS

1 Página .....	8.386\$00
1/2 Página .....	4.193\$00
1/4 Página .....	1.677\$00

Quando o anúncio for exclusivamente de tabelas intercaladas no texto, será o respectivo espaço acrescentado de 50%.

## PREÇO DESTE NÚMERO — 690\$00