



APEGAC Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

Exmos. Senhores

Comissão de Economia e Obras Públicas

Assembleia da República

Maia, 16 de Maio de 2013

Exmos. Senhores

Agradecemos a disponibilidade demonstrada em receber a APEGAC, passando a fazer um breve historial da associação, que poderá contribuir para uma melhor compreensão das nossas preocupações e reivindicações.

A Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios, designada por APEGAC, foi criada em 2004 e tem sede na Maia.

A APEGAC defende que a actividade de gestão e administração de condomínios deve ser exercida em exclusivo ou, no mínimo, como actividade principal, por razões de transparência e dignidade na defesa dos interesses dos seus clientes, mais propriamente os condóminos.

No decorrer do ano de 2009, a Direcção da APEGAC criou as Delegações de Lisboa e Vale do Tejo, bem como a Delegação do Alentejo e Algarve da APEGAC, de forma a desenvolver uma maior proximidade com os seus associados.

A APEGAC integrou a CPCI - Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário em 2010, tendo participado em todas as suas iniciativas.

A regulamentação da actividade tem sido, desde a constituição da APEGAC, uma das principais preocupações, razão porque já em 2004 e 2005 reuniu diversas vezes com o IMOPPI sobre este tema. Em 2005 o IMOPPI apresentou uma proposta de lei com a qual a APEGAC não estava totalmente de

Sede: Rua Eng.º Duarte Pacheco, n.º 120, 4.º andar, sala 22 · 4470-174 Maia
Telef./Fax: 220 937 654 · E-mail: info@apegac.com · www.apegac.com



APEGAC Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

acordo, razão porque contratou os serviços do CIJE – Centro de Investigação Jurídico-Económico da Faculdade de Direito da Universidade do Porto para elaborar um parecer sobre a matéria, o que foi feito e entregue ao IMOPPI sem qualquer resultado.

Nos anos seguintes continuamos a insistir junto do INCI (Instituto da Construção e do Imobiliário) pela necessidade de regular a actividade, demonstrando a preocupação do sector e dos condóminos, já que nem sequer era possível contratualizar um seguro de responsabilidade civil, sendo uma lacuna patente no nosso ordenamento jurídico.

A APEGAC preocupou-se sempre em estabelecer parcerias públicas e privadas no sentido de credibilizar a actividade, tendo sido reconhecida oficialmente por todas as associações do ramo imobiliário, DECO, Ordem dos Engenheiros, Ordem dos Arquitectos, Ordem dos Advogados, às quais foi apresentado e submetido à aprovação o projecto da APEGAC.

Outra das preocupações da APEGAC é a formação profissional dos profissionais deste sector de actividade, razão porque tem participado em vários congressos, seminários e workshops, dando como exemplos o Congresso do Imobiliário em 2007 e o workshop sobre incentivos às pequenas e médias empresas, que contou com a presença do primeiro-ministro, e na discussão sobre a nova lei do arrendamento, numa iniciativa organizada pela Associação Lisbonense de Proprietários.

Também com essa preocupação (da formação), a APEGAC tem vindo a realizar diversos workshops por todo o país, sobre matérias relacionadas com a propriedade horizontal, sendo exemplo o que se realizou no SIL, em Lisboa, no dia 13 do mês de Outubro de 2012, sobre “assembleias de condóminos”. Outro dos temas abordados em três workshops realizados no ano de 2012 na Maia, Lisboa e Loulé, foi o das **cobranças coercivas**.

Além da realização dos workshops, a APEGAC em colaboração com o Centro de Investigação Jurídico-Económica (CIJE), Unidade de Investigação & Desenvolvimento integrada na Faculdade de Direito da Universidade do Porto, realizou no dia 10 de Dezembro de 2012, no Porto, uma conferência dedicada à reflexão sobre o enquadramento jurídico da administração profissional de condomínios, tendo sido abordados os seguintes temas “O exercício profissional da administração de condomínios”, “A



APEGAC Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

responsabilidade jurídica no âmbito do exercício da administração de condomínios” e “Os órgãos de administração do condomínio e as deliberações da assembleia de condóminos”.

A APEGAC realizou no dia 6 de Abril de 2013, em Lisboa, o I congresso nacional de condomínios subordinado ao tema “A profissionalização da actividade de administrador de condomínio”.

Ainda no que respeita à formação e porque esta é uma das principais preocupações da APEGAC, estão a ser desenvolvidos esforços para que seja constituída a Escola de Formação Profissional de Administração de Condomínios.

A APEGAC tem participado em vários salões imobiliários, nomeadamente no SIL-2012 – Salão Imobiliário de Lisboa, onde ganhou o Prémio Promotor Academia SIL 2012.

Está ainda prevista a realização dos seguintes eventos:

- Encontro temático sobre “A reabilitação urbana”, a realizar em Lisboa, no dia 22 de Maio de 2013, pela Gómez Acebo & Pombo Abogados, SLP.
- Conferência sobre a “Perspectiva jurídica da administração profissional de condomínios” a realizar em Lisboa, no dia 3 de Junho de 2013, em estreita colaboração com a Senhora Prof. Dra. Glória Teixeira, Presidente do Conselho Deontológico e Professora da Faculdade de Direito da Universidade do Porto.
- Conferência sobre a “Reabilitação e manutenção de edifícios” a realizar no dia 1 de Julho de 2013, no Porto, pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.
- Workshops sobre a “A manutenção de edifícios”, “A sensibilização para a certificação da qualidade”, “Administração de condomínios - conceitos de gestão” e “Gestão de conflitos”, a realizar em Vila Nova de Gaia e em Lisboa.

Foram ainda estabelecidos os seguintes objectivos para o biénio de 2012-2013

- Tentar obter o estatuto de utilidade pública;
- Promover o intercâmbio internacional com outras associações congéneres.
- Analisar e promover uma eventual alteração dos estatutos, de forma a que estejam mais de acordo com o mercado actual na área da administração de condomínios.



No último contributo que prestamos ao INCI para que a actividade de administração de condomínios seja regulada, tendo em consideração o trabalho já desenvolvido por este Instituto, destacamos o seguinte:

1. A lei deverá abranger todos os administradores de condomínio que sejam remunerados pelo exercício da actividade, sejam empresas ou particulares;
2. Deverá ser obrigatório contratar um seguro de responsabilidade civil em que o capital mínimo esteja indexado ao valor de facturação da actividade do ano anterior e que no primeiro ano de actividade esse capital mínimo não seja superior a € 50.000,00, prevendo-se a actualização do capital nos primeiros trinta dias do ano seguinte.
3. A apólice de seguro de responsabilidade civil deve ter como âmbito de cobertura: danos patrimoniais causados ao condomínio, condóminos ou terceiros, quer por dolo quer por negligência, decorrentes exclusivamente de acções, omissões ou incumprimento das obrigações do segurado no exercício profissional da sua actividade de Administração de Condomínios.
4. As empresas não deverão efectuar atendimento público fora dos seus estabelecimentos, não se entendendo como atendimento público aquele que é feito pela empresa em cada um dos condomínios de que é administradora quando ali se encontra a prestar qualquer serviço. Está já legalmente vedado o exercício de qualquer actividade comercial ou outra (no que se inclui o atendimento público) em fracções destinadas a habitação.
5. No contrato de prestação de serviços a celebrar entre administrador e condomínio, os serviços prestados pelo administrador são, no mínimo, os previstos no art.º 1436.º do C.C.. Só deverão elencar-se serviços que sejam contratualizados pelas partes para além, ou aquém, do que aquela norma legal prevê. O administrador do condomínio está obrigado a um conjunto de funções que estão legalmente previstas, independentemente de ser profissional ou não.
6. O serviço prestado pela empresa é de administração do condomínio e o contrato deverá ser apenas para esse fim. Outros serviços que a empresa preste não devem caber no contrato de administração de condomínio. Deverá haver uma distinção entre o que é um contrato de administração do condomínio e um contrato de prestação de serviços.
7. Porque o título constitutivo identifica as fracções e são estas que são praticamente imutáveis, e porque os condóminos se alteram a qualquer momento, não tem qualquer utilidade e, pelo contrário, poderá levantar problemas futuros, que no contrato conste a identificação de todos os



- condóminos. Deve constar, isso sim, a identificação dos condóminos que representem o condomínio nesse acto (contrato). Por sua vez, a acta é o documento de maior importância da assembleia e nela devem constar as fracções e condóminos presentes, que mandatarão seus pares para representar o condomínio no contrato a celebrar com a empresa.
8. O administrador não pode ser responsável pela falta de elementos quando a eles não tenha acesso ou tenha efectuado todas as diligências que lhe são permitidas para os obter. Assim, não poderá o administrador ser penalizado por esse facto, excepto quando actue dolosamente ou não os tenha conseguido obter e disso tenha informado o cliente.
 9. O administrador deve prestar informação sobre a sua actividade aos condóminos que o solicitem, por escrito, no prazo máximo de cinco dias. Para que o administrador fique obrigado a informar os condóminos dos actos que pratique, contas, etc, o que nos parece muito bem, a lei deve prever quais são as situações e a forma de prestar essa informação, de forma a evitar subjectividade na interpretação da lei.
 10. O administrador deverá estar obrigado a disponibilizar aos condóminos do cliente os seus contactos profissionais no horário de expediente.
 11. O administrador deverá facultar a consulta e cópia de todos os documentos aos condóminos do seu cliente, desde que solicitados por escrito com a antecedência mínima de 48 horas, contra o pagamento das despesas (das cópias que sejam solicitadas, etc).
 12. Não se pode exigir à empresa que seja a depositária do arquivo morto do cliente. Deverá estar na posse da empresa a documentação correspondente ao exercício em curso e exercício imediatamente anterior. O cliente deverá conseguir meios para armazenamento do seu arquivo morto.
 13. A empresa não pode ser responsabilizada por omissões de administradores anteriores, cabendo à assembleia de condóminos pronunciar-se sobre tais omissões e tomar as medidas que entenda convenientes.
 14. Deve prever-se, objectiva e claramente, que o ano contabilístico/económico poderá ser diferente do ano civil, desde que a assembleia de condóminos assim o aprove ou o regulamento do condomínio o preveja, devendo este facto constar do respectivo contrato. Não há qualquer prejuízo para o condomínio que o ano contabilístico/económico seja diferente do ano civil; Pelo contrário, há vantagens para os condóminos, especialmente em prédios de segunda habitação,



- como nas zonas de praia. As contas devem expressar sempre o resultado de 12 meses de actividade.
15. O condomínio (cliente) não exerce qualquer actividade comercial, razão porque os seus bens não se alteram periodicamente, salvo consumíveis (vassouras, detergentes, etc). Por isso, entende-se que não se torna necessário que a empresa tenha a obrigação de apresentar anualmente a relação de bens. Será apenas uma forma de aumentar ainda mais as despesas de cada condomínio.
 16. O apuramento do que cada fracção tem a pagar é feito na altura em que é aprovado o orçamento de despesas correntes, não havendo necessidade alguma de repetir o mesmo procedimento no final de cada ano (económico). Defendemos que do relatório de fim de ano conste a relação dos débitos dos condóminos, discriminado por fracção, incluindo-se casos em que tenha havido transmissão da propriedade, que é actualmente muito comum.
 17. É imperioso que a lei preveja a obrigatoriedade de apresentação no acto de transmissão da propriedade (de qualquer fracção) de certidão de dívida ou não dívida a emitir pelo administrador do condomínio, de forma a que o novo proprietário fique vinculado a todos os encargos da fracção, incluindo dívidas ao condomínio do transmitente.
 18. Deve prever-se a possibilidade dos documentos (convocatórias, relatórios de contas, e todos aqueles que sejam requisitados pelos condóminos) serem enviados aos condóminos do cliente por correio electrónico, desde que estes o autorizem por escrito. Esta é já uma prática comum e que em muito diminui as despesas administrativas dos condomínios.
 19. Deve prever-se a possibilidade dos certificados profissionais serem emitidos pelas associações empresariais do sector que sejam reconhecidas pelo INCI, aferindo-se e definindo os respectivos critérios. As associações empresariais podem e devem ser parceiros privilegiados do INCI.
 20. Relativamente à fiscalização e sanções, deve prever-se a possibilidade do INCI transferir as competências ou algumas destas para as associações empresariais do sector que sejam por aquele reconhecidas.
 21. O produto das coimas, prevendo-se a intervenção das associações empresariais reconhecidas pelo INCI, deverá ser repartido também por estas numa quota parte não inferior a 10%, de forma a garantir o custo da emissão dos certificados e todos os custos administrativos inerentes à função formadora que lhe deve ser também reconhecida.



APEGAC Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

22. Quanto às notificações, se a carta for devolvida à entidade remetente, por não ter sido reclamada ou por ter sido recusada, a notificação deverá ser reenviada ao notificando para a sua sede, domicílio ou estabelecimento, através de carta simples.
23. Deverá prever-se a audição prévia da empresa, tal como previsto no Código Administrativo, antes de ser aplicada qualquer sanção.
24. Todos os documentos devem ser redigidos em língua portuguesa.
25. O que vier a ser obrigatório para o administrador profissional deverá, por várias razões, aplicar-se a qualquer administrador, mesmo que seja condómino. Todos conhecemos casos de condomínios administrados por condóminos (muito mais do que os casos conhecidos com empresas) que têm problemas graves: não são convocadas assembleias; não são apresentadas contas; os condomínios não têm conta bancária, nem fundo comum de reserva; a maior parte dos serviços são pagos sem exigência de entrega de documento legal, com inaceitável fuga ao pagamento de impostos, etc. Os deveres do administrador devem ser para qualquer pessoa ou empresa que exerça a actividade, remunerada ou não.
26. A lei substantiva e adjectiva deve ser alterada em conformidade com a realidade actual e de acordo com a lei que vier a ser aprovada. Um dos flagrantes exemplos da lei adjectiva que quase paralisa muitos dos condomínios é a obrigatoriedade do Juiz se pronunciar previamente a qualquer acto do agente de execução sobre a exequibilidade da acta. Em muitos tribunais estes despachos demoram 2 e 3 anos a serem produzidos. Alguns deles resumem-se a duas linhas de texto. Ao fim desse tempo já a dívida é muito diferente e não está, como é óbvio, incluída na execução; já o condómino ficou desempregado e sem património, tornando-se a dívida incobrável; já a propriedade foi transmitida; etc, etc. Há imperiosa e urgente necessidade de se eliminar do Código de Processo Civil a obrigatoriedade deste despacho. Embora se entenda que é um acto fiscalizador do Juiz, sempre se dirá que outros títulos executivos não são objecto desse despacho e não é por isso que o executado vê coartado o seu direito de defesa. Podendo o executado exercer o seu direito de defesa, impugnando a execução, bastará fazê-lo demonstrando que o título não é suficiente para ser executivo e, nesse caso, o tribunal terá de decidir.



APEGAC Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

Renovamos os nossos agradecimentos, apelando para que V. Ex^{as} façam no Parlamento voz destas preocupações, que são as preocupações dos profissionais do sector mas também de mais de seis milhões de portugueses que vivem no regime da propriedade horizontal.

Atentamente

O presidente da direcção

Vitor Amaral (Dr.)