



**APEGAC - Associação Portuguesa de Empresas  
de Gestão e Administração de Condomínios**



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

A APEGAC foi criada em 2004, tem sede na Maia e é uma associação de **âmbito nacional**, com estruturas regionais, designadamente o **Núcleo de Lisboa e Vale do Tejo** e o **Núcleo do Alentejo e Algarve**.

A APEGAC integra a **CPCI** – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, fazendo parte dos seus órgãos sociais.



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

## Natureza

A APEGAC é uma associação de direito privado, sem fins lucrativos, de empresas cuja **actividade principal e objecto social** é a **Gestão e a Administração de Condomínios**.

Os seus estatutos e código deontológico assentam em princípios fundamentais para a defesa da actividade e daqueles que os nossos sócios representam (condomínios e respectivos condóminos). Tem como tal um escopo de **interesse público**.



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

## Associados

A APEGAC é a única associação representativa do sector das empresas de administração de condomínios em actividade, com cerca de **200 associados**, que representam **mais de um milhão de fracções**, o que significa que atingem um **universo superior a 3 milhões de condóminos.**



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

## Objectivos

- **Apresentação de projecto de regulação da actividade**, o que já foi feito em parceria com a Faculdade de Direito da U. P. ;
- **Promover a formação profissional** –têm sido realizados vários workshops, seminários e congresso;
- **Dinamizar contactos** e intercâmbio com todas as empresas de Administração de Condomínios;
- **Estabelecer contactos com outras organizações** profissionais e institucionais, nacionais e estrangeiras – existe uma estreita relação com o InCI e estão a ser estabelecidos protocolos com congéneres de Espanha, França e Brasil.



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

- **Credibilizar e credenciar a actividade** das empresas associadas;
- **Definir políticas e coordenar** as actuações relevantes para o sector;
- **Desenvolver esforços para a filiação de todas as empresas** de gestão e administração de condomínios;
- **Proteger a actividade** de práticas que configurem a concorrência desleal;
- **Fomentar o espírito de classe** e actuar por forma a defender e dignificar a actividade profissional de gestão e administração de condomínios – o que será também um factor de credibilização da actividade;



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

- **Assegurar o cumprimento das regras de ética e deontologia profissionais**, mediante o exercício do poder disciplinar – outro factor de incremento da credibilização da actividade;
- Recolher e divulgar informações e **elementos estatísticos de interesse para o sector** da Gestão e Administração de Condomínios;
- **Prestar a colaboração técnica solicitada por quaisquer entidades públicas ou privadas**, quando exista interesse público nesse sentido;
- Publicação de trabalhos de natureza técnica no âmbito do sector.



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

## I Congresso Nacional de Condomínios

A Apegac realizou o **I Congresso Nacional de Condomínios** sobre **“A profissionalização da actividade de administrador de condomínio”**, no dia 6 de Abril de 2013, em Lisboa, onde participaram mais de 300 pessoas, de cerca de 200 empresas do sector.

Dos vários oradores destacamos o InCI e Faculdades de Direito e de Engenharia da Universidade do Porto.





# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

## Próximos eventos

- Encontro temático sobre o “**regime jurídico da reabilitação urbana**”, a realizar em Lisboa, no dia 22 de Maio de 2013, em parceria com Gomez Acebo & Pombo Abogados, SLP.
- Conferência sobre a “**Reabilitação e a Manutenção de Edifícios**”, no dia 1 de Julho de 2013, na Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto
- Workshops sobre “**A sensibilização para a certificação da qualidade**”, “**A manutenção de edifícios**”, “**Administração de Condomínios –conceitos de gestão**”, e “**Gestão de conflitos**”, a realizar em Vila Nova de Gaia e em Lisboa.



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

## Parcerias

A APEGAC pretende estabelecer parcerias públicas e privadas no sentido de credibilizar a actividade, sendo reconhecida oficialmente por todas as associações do ramo imobiliário, DECO, Ordem dos Engenheiros, Ordem dos Arquitectos, Ordem dos Advogados, às quais foi submetido à aprovação o seu projecto.

Tem já acordos de parceria com a Faculdade de Direito da U.P., Faculdade de Engenharia da U.P. e do Algarve; Escola Superior de Actividades Imobiliárias; Associação Empresarial de Portugal, entre outras.



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

## Regulação da actividade

Em 2005 o IMOPPI apresentou uma proposta de lei, tendo a APEGAC contratado com o CIJE – Centro de Investigação Jurídico-Económico da Faculdade de Direito da U.P. a elaboração de um parecer sobre a matéria, o que foi feito, sem qualquer resultado.

Nos anos seguintes continuou a insistir junto do InCI pela regulação da actividade, demonstrando a **preocupação do sector e dos condóminos**, sendo uma lacuna patente no nosso ordenamento jurídico.



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

No último contributo que prestamos ao InCI para que a actividade seja regulada, destacamos o seguinte:

- A lei deverá abranger todos os administradores de condomínio que sejam **remunerados pelo exercício da actividade**, sejam empresas ou particulares;
- **Obrigatório contratar um seguro de responsabilidade civil** em que o capital mínimo esteja indexado ao valor de facturação da actividade do ano anterior;



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

- As empresas **não deverão efectuar atendimento público fora dos seus estabelecimentos.**
- 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, para que haja uma distinção entre o contrato de administração do condomínio e outros contratos de prestação de serviços.



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

- O administrador deve prestar **informação sobre a sua actividade** aos condóminos que o solicitem, por escrito, no prazo máximo de cinco dias.
- 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.



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

- 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, devendo este facto constar do respectivo contrato.
- A lei deve prever a obrigatoriedade de apresentação no acto de transmissão da propriedade de uma **certidão de dívida ou não dívida**, de forma a que o novo proprietário fique vinculado a todos os encargos da fracção, incluindo dívidas.



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

- 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.
- Deverá prever-se a **audição prévia da empresa**, tal como previsto no Código Administrativo, antes de ser aplicada qualquer sanção.





# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

- Deve prever-se a possibilidade do envio de documentos aos condóminos por **correio electrónico**, desde que estes o autorizem por escrito.
- **O que vier a ser obrigatório para o administrador profissional deverá aplicar-se ao administrador condómino.**



# Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

---

- A lei substantiva e adjectiva deve ser alterada em conformidade com a realidade actual e 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.**

## Efeitos da falta de regulação da actividade

1. Descredibilização da actividade junto da opinião pública;
2. Insegurança criada no mercado;
3. Suspeita do consumidor final (mais de 6 milhões de condóminos) perante a actividade;
4. Concorrência desleal;

## 5. Fuga ao fisco e segurança social:

- Mais de 2 milhões de condomínios são limpos por particulares que não estão colectados, nem descontam para a Segurança Social;
- Mais de 50% dos serviços de jardinagem é feito também por particulares, com as mesmas consequências;
- Mais de 50% dos pequenos serviços de electricidade, canalização, pintura e de outras artes da construção civil são pagos sem emissão de qualquer documento de contabilidade fiscalmente válido;
- Centenas de milhares de condóminos que não pagam IRS dos seus rendimentos enquanto administradores.



## Dados do sector

1. Mais de 850 empresas;
2. Cerca de 1.200 escritórios abertos ao público;
3. Cerca de 7.000 trabalhadores;
4. Mais de 10 milhões de euros de facturação mensal.



**Agradecemos o tempo que foi  
dispensado à  
APEGAC**

*Lisboa, 16 de Maio de 2016*