

INFORMAÇÃO AOS ASSOCIADOS – 21/2022

CÓDIGO DEONTOLÓGICO DA APEGAC

Continuamos com a divulgação do nosso Código Deontológico, no sentido de sensibilizar todas as empresas associadas para o seu cumprimento, porque só desta forma é que poderemos valorizar e credibilizar a nossa atividade. Desta vez vamos abordar o que nos diz o artº 3º:

Deveres para com a APEGAC

*“É dever do Associado **colaborar de um modo ativo com a sua Associação** de classe, a qual deve (...), esclarecer e sensibilizar o público da importância e utilidade socioeconómica da atividade de Gestão e Administração de condomínios.” Além disso, deve também “colaborar na prossecução dos fins estatutários da APEGAC, não prejudicando com a sua atuação o escopo e atividade da Associação, **fornecendo-lhe nomeadamente as informações e documentos por aquela solicitados** desde que tal não implique a violação de segredos comerciais (...).”*

Enquanto associados todos temos o dever de colaborar com a Associação, para que esta possa dar resposta às nossas pretensões, enquanto empresários do setor de administração de condomínios.

A direção é muitas vezes questionada sobre as empresas associadas e do setor e teria mais visibilidade na comunicação social se fosse portadora de elementos essenciais como, por exemplo: o número de colaboradores das empresas; qual a formação académica do(a) empresário(a) e respetivos colaboradores; se prestam apenas serviço de administração de condomínios e, no caso negativo, quais são os outros serviços; o volume de negócio anual exclusivamente na área da administração de condomínios; quantos escritórios têm abertos ao público; qual o programa de gestão que utilizam; quantas horas anuais de formação proporcionam aos seus colaboradores; qual o vencimento médio de cada colaborador; se celebram com o condomínio cliente um contrato de prestação de serviços; se fazem as atas das assembleias durante a reunião ou posteriormente; se elaboram orçamento anual para a sua empresa; se a empresa



tem website e se aderiu às redes sociais e quais; se a empresa investe em publicidade e qual o valor anual; quais as maiores dificuldades das empresas do setor; etc.

Só com estes e outros elementos sobre as empresas do setor é que poderemos chegar com mais credibilidade à comunicação social e, desta forma, chegar à opinião pública e aos cerca de 5 milhões de portugueses que vivem em condomínio.

Em breve, faremos chegar a todos os associados um inquérito, para o qual solicitamos a melhor colaboração.

ESTAMOS OBRIGADOS A FORNECER AOS CONDÓMINOS LISTAGEM DOS DEVEDORES?

Esta questão, por ser muitas vezes colocada e pela sua importância, merece-nos um esclarecimento mais aprofundado, destringindo em dois segmentos: o primeiro, respeitante à listagem de todos os condóminos devedores e o segundo quanto aos processos judiciais e respetivas custas.

O primeiro segmento (listagem de todos os condóminos devedores) reporta-se ao tema de prestação de contas.

O Administrador tem o dever de prestar contas à Assembleia - vide al. l) do artigo 1436.º do Cod Civil "*Prestar contas à assembleia*".

O artigo 1431.º (Assembleia dos condóminos) n.º 1 expressa que "*A assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano (...)*".

Quanto à forma como estas contas devem ser apresentadas, entende a jurisprudência que as mesmas devem ser organizadas mediante um modelo simples, em forma de conta corrente, especificando a proveniência das receitas e a aplicação das despesas, bem como o respetivo saldo, de modo perceptível, correto e, de preferência, acompanhadas de um relatório explicativo.



Assim, será na assembleia de prestação de contas que os condóminos terão acesso à informação sobre quais as frações que pagaram e não pagaram as suas prestações ao condomínio, sejam elas de despesas correntes, fundo comum de reserva, obras ou outras.

O segundo segmento referente aos processos judiciais e custas tem previsão nas seguintes alíneas do artigo 1436.º (funções do administrador) Cod. Civil:

d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;

f) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia;

p) Informar, pelo menos semestralmente e por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo, salvo no que toca aos processos sujeitos a segredo de justiça ou a processos cuja informação deva, por outro motivo, ser mantida sob reserva;

Porque estas ações de cobrança de dívidas não estão sujeitas a segredo de justiça ou dever de reserva, a Administração deverá informar, por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos acerca dos desenvolvimentos dos processos judiciais, a não ser que já tenha prestado essa informação há menos de 6 meses. Quando um processo não tenha qualquer desenvolvimento no período de 6 ou mais meses, não pende sobre o administrador a obrigação de prestar informação, até porque também não teria qualquer informação a acrescentar em relação à última.

NOVOS ASSOCIADOS

Desde a última informação, foram quatro as empresas que decidiram associar-se à APEGAC, tornando-a cada vez mais representativa do setor. A estas empresas damos as boas vindas, com votos de muito êxito, garantindo todo o apoio que nos seja possível.

Novos associados, a quem agradecemos a confiança que depositam na APEGAC:



- **CondomiBraga** - Administração de Condomínios Unipessoal, Lda – Braga – sócio número quatrocentos e quatorze;
- **SV - Administração de Condomínios, Unipessoal, Lda** – Mirandela – sócio número quatrocentos e quinze;
- **V. Martins - Condomínio e Imobiliário, Lda – Bragança** – sócio número quatrocentos e dezasseis;
- **Catarina Campos - Izicond Administração de Condomínios – Porto** – sócio número quatrocentos e dezassete.

APEGAC É FILIADA DA CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DO COMÉRCIO E SERVIÇOS

A APEGAC já tinha uma relação estreita com a CCP há vários anos, tendo-se agora concluído o processo de filiação nesta Confederação, que representa várias associações empresariais de comércio e serviços.

NOVOS PARCEIROS INSTITUCIONAIS

A APEGAC tem reforçado a sua posição de representação do setor profissional de administração de condomínios e isso tem sido reconhecido por várias instituições, dando-nos algumas delas a honra de serem nossos parceiros institucionais, como foi recentemente o caso das seguintes associações:

- **APS – Associação Portuguesa de Seguradores**, que, juntamente com a APEGAC, pugnará por uma alteração legislativa no que respeita ao seguro do edifício, além de um protocolo de formação na área dos seguros, que será oportunamente divulgado;
- **APPII – Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários**;
- **APAE – Associação Portuguesa de Peritos Avaliadores de Engenharia**, que nos poderão orientar na avaliação dos edifícios, para encontrar o capital de reconstrução dos mesmos, para efeitos de seguro;



EVENTOS COM PARTICIPAÇÃO DA APEGAC

A APEGAC tem marcado presença em vários eventos, de que são exemplo os últimos:

- Cimeira "A mobilidade como motor do desenvolvimento" – Lisboa
- Apresentação do Mediador do Alojamento Local – Porto
- Conferência "Mobilidade elétrica como motor de desenvolvimento" - Lisboa
- Conferência "Inovação & Eficiência Energética" – Matosinhos (Exponor)

PROGRAMA DE GESTÃO DE ASSOCIADOS

Foi adquirido um programa informático de gestão de associados que, entre outros, permitirá emitir o CARTÃO VIRTUAL DE ASSOCIADO. Depois de introduzida a informação de todos os associados, proceder-se-á à emissão do respetivo cartão.

ASF RECOMENDA AUMENTAR CAPITAL

SEGURO DE EDIFÍCIOS EM 10,5%

A inflação continua a fazer das suas...

Com o aumento do valor dos materiais de construção, a ASF, a Autoridade dos Seguros recomenda a atualização de capitais.

O supervisor estima em 10,53% o valor a atualizar no capital seguros de edifícios no 4º trimestre do ano que é imperativo para seguros de incêndio obrigatório.

A [ASF](#), autoridade reguladora, recomenda que os capitais seguros do ramo incêndio e elementos da natureza para edifícios sejam atualizados em 10,53% no último trimestre do ano para fazer face à inflação que se tem verificado em Portugal.

Este valor foi apurado após a divulgação da Norma Regulamentar que o supervisor publica, todos os três meses.

Relembramos que a atualização dos capitais seguros é obrigatória para as apólices de incêndio, quando são obrigatórias e recomendada para outros seguros do ramo imobiliários, como multiriscos.



Relembramos que a atualização do capital seguro é da exclusiva responsabilidade do tomador do seguro. O segurador não pode, de sua livre iniciativa, proceder a essa alteração.

Caso pretenda mais informações sobre este assunto, não hesite em [contactar-nos](#).

Nota: Informação da responsabilidade do



parceiro

MEDIAÇÃO[®]
DE SEGUROS
LDA

NOVO ENDEREÇO DE EMAIL PARA DÚVIDAS

Reforçamos a informação já dada sobre a criação de um novo endereço de email para que os associados possam colocar as suas dúvidas sobre a atividade, pelo que, qualquer assunto relacionado com a atividade deve ser reportado para o email: duvidascondominios@apegac.com.

I FEIRA DO CONDOMÍNIO E

V CONGRESSO APEGAC

Dias 10 e 11 de novembro de 2022

PROGRAMA

Este é o maior evento da APEGAC, onde o setor tem de mostrar a sua força e união; onde os temas em discussão interessam a quem abraçou uma das



APEGAC

Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínio

atividades profissionais mais exigentes. Por isso, apelamos a todos os associados que ainda não se inscreveram para o fazerem ainda hoje.

Quem pretenda efetuar a reserva para a Feira, Congresso e hotel, deve enviar email para: info@apegac.com

13 de outubro de 2022