

## **INFORMAÇÃO AOS ASSOCIADOS – 23/2022**

### **CÓDIGO DEONTOLÓGICO DA APEGAC**

Fazendo o caminho de maior divulgação do nosso Código Deontológico, vamos continuar a abordar o artº 4, que nos fala dos

#### **Deveres para com a profissão**

Esta norma, além do que foi abordado na anterior comunicação, diz-nos que *"é dever do Associado, como forma de dignificar e elevar o nível da sua profissão, **promover a formação e desenvolvimento técnico dos seus colaboradores** e que o comportamento dos mesmos esteja de acordo com os princípios definidos neste Código e lei que regulamente a atividade profissional de gestão e administração de condomínios"*.

Esta regra, tal como o artº 2º preocupa-se com a formação dos nossos colaboradores que, pela ocupação que têm no cumprimento do seu serviço, para dar resposta à enorme quantidade de solicitações, não é, na maior parte dos casos, uma prioridade, o que é um erro, porque a formação inicial e contínua é indispensável para que se preste um bom serviço aos nossos clientes. Parar a atividade de um colaborador durante um dia ou umas horas, não é um desperdício de tempo, devendo ser visto como um bom investimento para o futuro da empresa.

---

## **I FEIRA DO CONDOMÍNIO E V CONGRESSO FOI UM ÊXITO**



Realizou-se, em Oeiras, com grande êxito, a I Feira do Condomínio e o V Congresso APEGAC, este com a presença da Secretária de Estado da Habitação, Marina Gonçalves e do presidente do Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, Fernando Batista.

Na feira estiveram várias empresas com os seus produtos e serviços, tendo sido proporcionada a realização de negócios vantajosos para o nosso setor de atividade.

Na abertura do congresso a Secretária de Estado da Habitação salientou que a administração profissional de condomínios é “importante para o nosso país” e esclareceu que o Governo está a trabalhar para que este setor de atividade tenha melhores condições, garantindo que até ao início do próximo



ano “serão apresentadas novidades”, numa perspetiva de simplificação, acrescentando que “certamente que todos concordarão que este equilíbrio entre a necessidade de regulação e a simplificação é fundamental e é por isso que temos estado de forma mais pausada a fazer este trabalho para poder ser complementado com o que está a ser feito de forma transversal”.

O presidente do IMPIC realçou que é necessário aumentar a qualidade técnica com vista à melhoria da prestação do serviço, acrescentando que “a regulação da gestão e administração profissional de condomínios irá permitir uma dignificação do setor”.

Todas as mesas redondas foram de grande qualidade, com oradores que nos trouxeram conhecimento e saber, impulsionando a reflexão sobre o futuro da atividade.

A associação aproveitou o congresso para apresentar dez propostas de trabalho com vista a melhorar o setor mas, sobretudo, para o credibilizar e valorizar, única forma de se conseguir que os cinco milhões de portugueses que vivem em condomínio vejam em nós o melhor parceiro para a valorização do seu património.

## **10 PROPOSTAS PARA MELHORAR O FUTURO DO SETOR**

Deixamos aqui as 10 propostas que visam a valorização e credibilização do setor e a qualidade de vida e segurança dos condóminos, pedindo a todos **os associados que se**

**pronunciem sobre as mesmas, comentando e apresentando sugestões, até ao dia 22** do corrente mês, antes de as fazermos chegar ao poder político:

**1. Valorizar e credibilizar o setor**

- Prática de honorário justos, que garantam o custo da atividade;
- Estar bem preparado, investindo em formação, conhecimento e reciclagem;
- Garantir uma prestação de serviços multidisciplinar;
- Ter bons parceiros comerciais;
- Denunciar as más práticas;

**2. Continuar a pugnar pela regulação da atividade profissional de administração de condomínios**

- Estabelecimento aberto ao público;
- Seguro de responsabilidade civil da atividade;
- Idoneidade comercial;
- Formação obrigatória;
- Contrato escrito de prestação de serviços de administração

**3. Diligenciar pela obrigatoriedade do plano de manutenção dos edifícios e a sua inspeção a cada 8 anos**

- Plano de manutenção c/ entrega do edifício, incluindo equipamentos;
- Inspeção a cada oito anos, pela autarquia ou entidade inspetora certificada;
- Sensibilização dos condóminos para a manutenção preventiva;

**4. Promover a alteração do seguro obrigatório contra o risco de incêndio para seguro multirriscos**

- Trabalhar em parcerias com APS para mudar a realidade atual, com vantagens para condóminos, administração e seguradoras;
- Criação de elenco de coberturas base para seguro multirriscos;
- Contratação do seguro pelo condomínio

**5. Promover a obrigatoriedade da apresentação anual das contas do condomínio à Autoridade Tributária, de forma simplificada, para condomínios com orçamento superior a 5.000 euros**

- Reduz fuga ao fisco em condomínios;
- Reduz a concorrência desleal no setor;

- Gera mais confiança nos condóminos;

**6. Abertura de crédito para as empresas, de forma a aumentar a sua produtividade, com modernização e recurso a novas tecnologias**

Para que as empresas se possam adaptar às novas tecnologias, que permitam melhor prestação de serviços, é necessário que possam recorrer ao crédito, através de um programa a criar com esse fim.

**7. Promover o futuro sustentável dos condomínios**

- Apoio aos condomínios para cumprimento das metas de eficiência energética dos edifícios, para que seja possível realizar obras que garantam maior qualidade de vida aos condóminos e sustentabilidade económica.
- Adoção de medidas que reduzam impacto dos edifícios sobre o meio ambiente - Lâmpadas Led, sensores de presença, placas fotovoltaicas, controlo hidráulico, reutilização da água, coleta seletiva do lixo, recolha do óleo da cozinha, criação de zonas verdes, etc;

**8. Promoção de obras de manutenção e conservação com linha de crédito para condomínios**

- Aplicação da taxa reduzida de IVA a todas as obras de manutenção e conservação;
- Desburocratizar processos administrativos das obras;
- Criação de "via verde" nos municípios para atendimento aos administradores de condomínio;
- Abertura de crédito a condomínios;

**9. Prestação de serviços a condomínios e condóminos - Facility Management**

- Racionalizar processos e aumentar a disponibilidade e produtividade;
- Manutenção de infraestruturas, edifícios e equipamentos;
- Serviços de mudanças;
- Tratamento e recolha de resíduos, etc

**10. Comunicar mais e melhor com os condóminos**

A APEGAC está empenhada em levar aos condóminos maior conhecimento sobre a vida em condomínio com:

- Promoção da obrigatoriedade do regulamento do condomínio ser um documento de instrução da escritura ou doc. particular autenticado;



- Parceria com APEMIP para que os mediadores entreguem aos adquirentes de frações um documento com os principais direitos e obrigações dos condóminos e as funções do administrador;
  - Projeto "Zé Condómino" a levar às escolas, com o objetivo de sensibilizar as crianças para a vida em condomínio.
  - Sensibilizar empresas para que comuniquem mais e melhor com os condóminos, com recurso às novas tecnologias.
- 

## **FORMAÇÃO ONLINE PARA EMPRESAS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

### **A cessação e exoneração do cargo de administrador e o administrador provisório**

**É já amanhã, dia 17 de novembro**, das 10.00 às 13.00h e das 15.00h às 18.00h, com a Professora Sandra Passinhas.

**Inscrição:** [Link de inscrição na Formação APEGAC " A cessação e exoneração do cargo de administrador e o administrador provisório"](#)

**Sumário:** Nesta sessão analisar-se-ão: as formas e os efeitos da cessão do exercício das funções do administrador; os fundamentos para a sua exoneração judicial e os seus efeitos; a nomeação e as funções do administrador provisório; o termo do exercício das suas funções. A sessão terá um carácter eminentemente prático, com apresentação da jurisprudência relevante, discussão das várias posições em confronto e aplicação das matérias lecionadas.

---

## **II JORNADAS SOBRE PH**

Irão decorrer, na Faculdade de Direito de Coimbra, as II Jornadas Sobre a Propriedade Horizontal, nos próximos dias 12 e 13 de dezembro, de acordo com o cartaz que se anexa. Estas jornadas, são organizadas pela CENOR – Centro de Estudos Notariais e Registais e contam com a intervenção dos melhores oradores sobre propriedade horizontal, versando matérias como "o alojamento local e a propriedade horizontal", "administrador de condomínio – o novo estatuto", "obras e inovações – o que temos e do que precisamos

para a transição verde”, “animais de estimação – do regulamento do condomínio aos conflitos de vizinhança”, entre outras.

É mais um espaço e momento de boa aprendizagem sobre a nossa atividade profissional, que não podemos desperdiçar.

---

## **APEGAC TEM NOVO WEBSITE**

O novo website da APEGAC pretende ser uma ferramenta de trabalho para todos os associados, com minutas editáveis, acesso à legislação sobre condomínios, área de perguntas e respostas, parcerias comerciais, etc. Além disso tem novas áreas, como é o caso do “Condomínio Verde”, de onde consta informação sobre a sustentabilidade dos edifícios e o meio ambiente.

Na área pública os condóminos poderão colocar questões através do Portal do Condomínio, que é conduzido para o “Vizinhos.blog”, em parceria com a Improxy, sendo esse portal da responsabilidade da APEGAC, com o objetivo de melhor esclarecer quem vive em condomínio sobre os seus direitos e obrigações. Entendemos que os condóminos quanto melhor esclarecidos estiverem sobre a vida em condomínio, mais valorizarão a atividade profissional de administração de condomínios.

---

## **PRÉMIO CONDOMÍNIO VERDE**



Este prémio foi lançado na Feira do Condomínio e destina-se a premiar anualmente os condomínios administrados pelos associados da APEGAC que demonstrem terem realizado ações ou projetos de interesse e valorização nas áreas da gestão ambiental, redução do consumo de energia, criação de fontes de energia renovável, proteção do meio ambiente e aplicação de materiais e equipamentos que contribuam para reduzir o impacto carbónico do edifício e melhorar a qualidade de vida dos seus utentes.



O regulamento deste prémio será divulgado brevemente, para que as empresas se possam inscrever e participar, mostrando que os administradores profissionais de condomínios são inovadores, criativos e têm como objetivo principal melhorar a qualidade de vida a quem vive em condomínio.

---

## **NOVOS ASSOCIADOS**

A nossa associação continua a aumentar diariamente a representação do setor, com a entrada de novos associados. 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:

- **AgilCondomínio, Lda** – Vila Real, sócio número quatrocentos e dezoito. -----
- **Salco, Sociedade de Administração e Limpeza de Condomínios, Lda** – Ponte de Lima, sócio número quatrocentos e dezanove. -----
- **Safe Building, de Paula Maria Nunes da Silva** – Lisboa, sócio número quatrocentos e vinte. -----
- **Boiças, Lda** – Silves, sócio número quatrocentos e vinte e um. -----

16 de novembro de 2022