

Checklist para comparar propostas de administração de condomínio

Faça as 15 perguntas a cada empresa. Marque a proposta quando a resposta serve, e some as marcas no fim.

Proposta A	Proposta B	Proposta C
N.º	Pergunta e resposta que serve	A B C
O serviço: quem responde e com que rapidez		
1	Quantos condomínios acompanha cada gestor? Serve: Um número concreto, dito por escrito, e o nome do gestor que fica com o prédio.	
2	Quem é o gestor do prédio e como se fala com ele? Serve: Nome, e-mail da empresa e telefone directo do gestor, com um substituto para as férias.	
3	Em quanto tempo respondem, e por escrito? Serve: Um prazo de resposta escrito no contrato, e as urgências tratadas à parte, com contacto próprio.	
4	Quantas vezes vêm ao prédio? Serve: Um número de visitas por ano, escrito no contrato.	
5	Registam as visitas e as ocorrências? Serve: Um registo que os condóminos podem consultar, com a data, o que se viu e o que ficou por fazer.	
O dinheiro: o que se paga à parte e onde fica		
6	Quantas assembleias estão incluídas e quanto custa uma extraordinária? Serve: A proposta tem de dizer se inclui a assembleia ordinária e quanto custa cada extraordinária.	
7	Quanto cobram pela gestão de obras? Serve: Uma percentagem ou um valor fixo, escrito, cobrado só nas obras que a assembleia aprova.	
8	Quanto custa cobrar as quotas em atraso? Serve: O preço das cartas e da acção judicial, escrito, e quem o paga.	
9	O apoio jurídico está incluído? Serve: A proposta tem de dizer se inclui pareceres, cartas e o advogado em tribunal, e quanto custa o que ficar de fora.	
10	Em nome de quem fica a conta bancária? Serve: Conta em nome do condomínio, com o número de contribuinte do condomínio; a empresa só a movimenta.	
11	Como vêem os condóminos as contas, as facturas e os extractos? Serve: Acesso a qualquer momento, por exemplo numa área online, com as facturas e os extractos do banco.	
O contrato: quanto custa ficar e quanto custa sair		
12	O contrato tem fidelização? Serve: Sem período mínimo, ou um período curto, com a renovação e o aviso prévio escritos.	
13	Quanto custa sair ao fim de um ano? Serve: Nada além do aviso prévio escrito, e a entrega dos documentos sem custo.	
A confiança: o que pode confirmar antes de assinar		
14	Têm seguro de responsabilidade civil e Livro de Reclamações? Serve: A apólice em vigor, mostrada, e o Livro de Reclamações disponível.	
15	Pode falar com três clientes actuais? Serve: Três contactos de prédios que a empresa gere hoje, de preferência parecidos com o seu.	
Boas respostas		/15 /15 /15

Preço anual total de cada proposta

Escreva os valores com IVA. Se a proposta diz «acresce IVA», escreva o valor acrescido de IVA à taxa normal.

Número de fracções

Extraordinárias num ano normal

Obras previstas no ano (€)

O que comparar	Proposta A	Proposta B	Proposta C
Empresa			
Mensalidade € por mês. O valor da proposta, por fracção ou pelo prédio			
Cada assembleia extraordinária €. O preço de uma extraordinária			
Gestão de obras %. Percentagem sobre o valor da obra			
Cobranças e cartas € por ano. Se forem à parte, o que espera pagar num ano			
Expediente, correio e cópias € por ano. Se forem à parte			
Outros custos à parte € por ano. Tudo o que a proposta cobra fora da mensalidade			
Adesão ou abertura €, uma vez. Só no primeiro ano			
Preço anual total, no primeiro ano			
Por fracção e por mês			

Como se faz a conta. Mensalidade × 12 (se for por fracção, multiplique também pelo número de fracções) + preço de cada extraordinária × extraordinárias num ano + percentagem de gestão de obras × valor das obras + cobranças + expediente + outros custos + adesão. IVA à taxa normal: 23 % no continente; os Açores e a Madeira têm taxas próprias.

Sinais de alerta

1. Número de condomínios por gestor	«Depende» ou «temos uma equipa», sem número.
2. Gestor com nome e contacto directo	Só uma linha geral, ou contactos num e-mail pessoal.
3. Prazo de resposta escrito	«Respondemos sempre depressa», sem prazo escrito.
4. Visitas ao prédio no contrato	Visitas só quando alguém se queixa.
5. Registo de visitas e ocorrências	Nenhum registo, ou só relatos por telefone.
6. Preço das extraordinárias escrito	«Preço a combinar».
7. Preço da gestão de obras escrito	Nada sobre obras na proposta.
8. Preço das cobranças escrito	Cobrança «incluída», sem dizer até onde vai.
9. Apoio jurídico: o que inclui	«Temos advogado», sem dizer quem paga.
10. Conta em nome do condomínio	Conta em nome da empresa, ou uma só conta para vários prédios.
11. Acesso às contas e aos extractos	Contas só na assembleia, em papel.
12. Sem fidelização longa	Fidelização de vários anos, com penalização por sair antes.
13. Saída sem penalização	Penalização por saída, ou «custos de passagem» para entregar os documentos.
14. Seguro de responsabilidade civil e Livro de Reclamações	«Temos seguro», sem apólice para ver.
15. Três referências contactáveis	Só avaliações na internet, sem ninguém com quem falar.

Bases legais: Código Civil, art. 1435.º, n.º 1; Decreto-Lei n.º 268/94, art. 4.º, n.º 4, e art. 6.º, n.ºs 4 e 5, na redacção da Lei n.º 8/2022; Decreto-Lei n.º 156/2005, art. 2.º, n.ºs 1 e 2, e art. 5.º-B, n.º 1 (Livro de Reclamações).