

Gestão de condomínios passará a ser regulada a partir de 2007

Empresas de administração de condomínios vão ter a sua actividade regulada com a aprovação de um decreto-lei concebido pelo IMOPPI e discutido com os parceiros sociais

LUISA PINTO

Cada vez mais pessoas vivem em prédios habitacionais e fracções autónomas. Estas pessoas têm cada vez menos tempo e competência para gerir a administração dos condomínios cada vez maiores e mais complexos.

O mercado tem procurado dar resposta a esta necessidade, e há um número crescente de empresas criadas para gerir e administrar condomínios. Ao mesmo tempo que surgem empresas cada vez mais profissionalizadas (e se multiplicam, até, marcas franchisadas), continuam a existir queixas de fraudes e incumprimentos dessas administrações.

Não é fácil resolver ou evitar esses conflitos, uma vez que o exercício da actividade não está regulado. Um vazio que o Governo se propõe a colmatar até ao fim do ano, com um decreto de lei que regulamentará o acesso e a permanência na actividade de gerir e administrar condomínios.

Anunciada há dois anos, a versão final do projecto de lei, elaborado pelo Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI) e discutido com os parceiros sociais, já está nas mãos da Secretaria de Estado das Obras Públicas, que tutela o instituto regulador. O decreto de lei que vai regulamentar o ingresso e permanência na actividade de ges-

tão e administração de condomínios deve ser aprovado em conselho de ministros até ao final do ano, para entrar em vigor em 2007.

O diploma pretende credibilizar a actividade. Sem impor que a gestão de condomínios seja feita por empresas especializadas (a fi-

gura do administrador-residente, por exemplo, não terá necessariamente de desaparecer), a nova lei quer traçar um perfil profissional adequado às exigências que a evolução da sociedade foi ditando.

O projecto determina que, sempre que remunerada, esta actividade só pode ser exercida por quem tiver uma licença que a isso o habilite. Tal como noutras áreas reguladas pelo IMOPPI, o ingresso e permanência na actividade vai obrigar ao preenchimento de alguns requisitos para atribuição de uma licença: a existência de um quadro superior na empresa (que não precisa necessariamente de ser o sócio-gerente), e a obrigatoriedade de ter estabelecimento comercial, livro de reclamações e contabilidade organizada, bem como um seguro de responsabilidade civil.

A exclusividade no exercício da actividade, prevista no projecto inicial do IMOPPI, acabou por desaparecer durante o processo de consulta com os parceiros sociais.

Um dos parceiros que mais colaborou com o IMOPPI na redacção deste documento foi a Associação Portuguesa das Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC), única associação de cariz nacional que representa um sector em franco crescimento.

“Trata-se de uma lei muito necessária e que vai trazer confiança ao mercado. Esta lei vai permitir

também que acabem situações de concorrência desleal, e dar às administrações algumas competências importantes. Não resolve todos os problemas, mas é um passo muito importante”, disse Ana Paula Rodrigues, presidente da APEGAC.

Edifícios com plano de manutenção

O trabalho que a APEGAC tem exercido em conjunto com o IMOPPI permitiu também a organização de fóruns de esclarecimento em vários pontos do país. O seu objectivo era explicar às empresas de administração e gestão de condomínio no mercado as novas exigências que lhes vão ser feitas com o novo pacote legislativo que se avizinha - para além da actividade da administração de condomínio, o IMOPPI também se prepara para regular a actividade da promoção imobiliária.

Com a obrigação prevista que vai ser imposta, a todos os edifícios, novos e antigos, de ter um Manual de Intervenção e Manutenção de Edifícios (MIME), os promotores imobiliários são obrigados a fazê-los em todas as novas construções.

Nos prédios antigos, esse MIME deverá ser elaborado pelos condomínios, tendo a APEGAC já constituído três gabinetes de apoio para ajudar as empresas a redigi-los.

O objectivo é permitir que exista

para cada prédio um plano de reparações que assegure a manutenção do edifício por um período de oito anos.

Isto porque, disse ao PÚBLICO o vice-presidente do IMOPPI, Filipe Silva, “o problema da conservação e manutenção dos edifícios é uma questão de interesse público”, e a tutela entende que “todos devem assumir a sua quota de responsabilidade”: as empresas que anualmente apresentam planos de actividade à assembleia de condóminos devem incluir a orçamentação necessária para a execução desse plano; e as assembleias de condóminos devem ser responsabilizadas caso optem por não o executar.

Aumentam assim, as responsabilidades das empresas de administração de condomínio. Mas a nova lei também prevê algumas melhorias para o exercício da sua actividade. Por exemplo, passam a poder passar declarações sobre dívidas de condomínio pendentes sobre uma fracção quando esta vai ser transaccionada (é assim evitar que as dívidas prescrevam; depois de intermináveis recursos judiciais).

O IMOPPI está a preparar também uma portaria com vista a fixar um modelo simplificado de prestação de contas, para que possa ser mais fácil a leitura de orçamentos. ■

DADOS

Os números dos condomínios

189.000

era o número apontado no último Censo nacional, realizado em 2001, de edifícios com mais de cinco fracções autónomas; era este o universo de prédios que, há cinco anos, e construídos em regime de propriedade horizontal, poderiam ver ser suas zonas comuns geridas por um administrador de condomínio

5000 a 8000

número estimado de empresas que exercem a actividade de administrar e gerir condomínios

500 mil euros

volume de negócios anual de uma empresa de gestão de condomínios média (que assegura a administração de condomínios de 30 a 40 prédios)

Actividade já é regulada e exige registo profissional em vários países na Europa

A lei portuguesa não será pioneira – em Espanha, França ou Bélgica a gestão de condomínios já é alvo de regulação

Os passos que o Governo português está a dar no âmbito da regulação da actividade de gestão de condomínios não são pioneiros a nível europeu. A Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APE-GAC) encomendou vários estudos ao Centro de Informação Jurídico-Económica da Faculdade de Direito da Universidade do Porto uma análise de comparação jurídica aos regimes que vigoram noutros países da União Europeia. Conclui-se dessa análise que o regime que vai vigorar em Portugal não será muito diferente e, a pesar, será por defeito.

Espanha

Em Espanha, os administradores de fincas (como se chamam os administradores de condomínio) têm funções muito mais amplas que o administrador de condomínio português.

Estes profissionais podem actuar “em todo sector imobiliário”, mas o exercício da actividade depende da posse de um título profissional, que exige licenciatura em determinados cursos superiores (direito, ciências políticas, económicas e comerciais, engenheiros superiores e técnicos agrónomos), ou então da frequência e aprovação no plano de estudos da escola oficial de administradores de fincas, leccionado pelas universidades com competência reconhecida para tal.

A lei espanhola estabelece ainda que só preenchem a categoria de administradores profissionais quem pratica a actividade “de forma habitual e constante, com instalações próprias para o efeito e preparação adequada” e que destine a totalidade ou parte do seu tempo “à administração de fincas urbanas ou rústicas de terceiros, em benefício destes”, com sujeição à lei, velando pelo interesse comum e recebendo uma remuneração pelo serviço prestado.

Organizados em Colégios Territoriais, é através deles que os administradores de fincas são obrigatoriamente titulares de um seguro

de responsabilidade civil profissional. Em alguns Colégios, a este seguro soma-se ainda um seguro-caução, para responder pela gestão económica levada a cabo pelo administrador.

França

Em França é também exigida a titularidade da carteira profissional – a carte professionnelle de gestion immobilière – cuja emissão é da responsabilidade do município. Para tal acontecer, o administrador tem de ter um seguro de responsabilidade civil e profissional, e deve dispor de uma garantia financeira para assegurar o eventual reembolso dos fundos e valores, afectos pelos condóminos à gestão das partes comuns.

Tal como cá, o administrador é nomeado por maioria de votos na assembleia de condóminos e com ele deve ser celebrado um contrato escrito, em princípio com mandato de duração de três anos.

Bélgica

Na Bélgica o exercício da actividade profissional de administração de condomínios exige, a prévia obtenção do título profissional de agente imobiliário, a cargo exclusivo do Institut Professionnel Immobilier (IPI).

Este instituto é uma espécie de ordem profissional, responsável pela organização, gestão e controlo das profissões ligadas à gestão imobiliária, na qual se enquadra a profissão de syndic de copropriété.

Os agentes imobiliários inscritos no IPI detêm o monopólio do exercício da sua actividade profissional, sendo o seu título protegido por lei. Por força do respectivo Código Deontológico do IPI os administradores de condomínios profissionais belgas têm de ser titulares, simultaneamente, de uma garantia financeira e de um seguro de responsabilidade civil profissional.

■ LUÍSA PINTO