



Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

I ENCONTRO NACIONAL DAS EMPRESAS DO SECTOR DA CONSTRUÇÃO E IMOBILIÁRIO – Lisboa, 5 de Junho de 2012

Intervenção do Presidente da Direcção da APEGAC – Associação Portuguesa da Empresas de Gestão e Administração de Condomínios, Dr. Vitor Amaral

Cabe-me representar as empresas que estão no fim da fileira deste sector, ou seja, as que têm a administração de condomínios como principal actividade e, em muitos casos, como actividade exclusiva e é sobre ela que versarei a minha intervenção. Apesar de estarmos no fim dessa fileira, entendemos, com o devido respeito, que temos um contributo muito importante a dar para um Portugal melhor a nível urbanístico, económico e social.

Não é a construção de mais edifícios habitacionais, de serviços ou de comércio, que contribuirá para revitalizar a economia e o sector. Vejamos o quadro actual, com quase um milhão de fracções habitacionais vagas ou em situação de reiterado incumprimento das obrigações inerentes à sua aquisição, para facilmente percebermos que o caminho tinha e tem de ser invertido. O parque habitacional está degradado, sendo imperioso que se encaminhem os nossos recursos humanos e técnicos, para a necessária, imprescindível e inadiável reabilitação urbana. E é aqui que entra o papel do administrador do condomínio, visto por muitos como um mero cobrador, mas ao qual a lei atribui especificamente funções de grande responsabilidade.

Quando se pensa na reabilitação de um edifício no regime da propriedade horizontal, não pode deixar de se pensar no importante papel do administrador do condomínio, que vai desde o levantamento das patologias, à recolha de

orçamentos e abertura de processo de obras, até à fiscalização e acompanhamento destas, sem esquecer a formação do contrato, só por si tão importante para garantir ao consumidor final (condóminos proprietários de cada uma das fracções) a salvaguarda dos seus direitos. Além disso, cabe ao administrador do condomínio esclarecer os seus condóminos da necessidade e até por vezes urgência, da realização de obras, que não são apenas de reabilitação como também de manutenção e promover a sua realização, colocando acima de tudo os superiores interesses destes (proprietários).

Se dos mais de 3 milhões de edifícios existentes, apenas 20% necessitassem de reabilitação e destes, apenas 50% fossem reabilitados, estaríamos, mesmo assim, a falar de mais de 300.000 obras de reabilitação, que ocupariam mais de um milhão de trabalhadores e proporcionariam um volume de negócio muito superior a 12 mil milhões de euros. Ou seja, em muito contribuiriam para a redução do desemprego e revitalização da economia, sem se esgotar num curto prazo. Tudo isto sem falar das indispensáveis obras de manutenção.

O papel que o administrador profissional do condomínio pode e deve desempenhar é de uma enorme utilidade e é insubstituível em todo este processo. Porém, como é possível que um sector de actividade com esta importância, não esteja ainda regulamentado? Como é possível que sejamos dos poucos países ocidentais e da U.E. onde qualquer pessoa ou empresa pode exercer a actividade de administração de condomínios sem transmitir qualquer segurança para os seus clientes? Como é possível fazê-lo de forma profissional quando a actividade principal é outra bem distinta e até geradora de conflitos de interesses? Como é possível que se continue a fechar os olhos à fuga ao fisco e segurança social em condomínios com pequenos serviços, como os de limpeza, portaria, jardinagem, reparações de diferentes artes, etc? Como é possível não se exigir que os administradores de condomínios tenham um seguro de

responsabilidade civil e obrigar as seguradoras dos ramos patrimoniais a incluí-los nos seus produtos? Porque razão continuamos a assistir diariamente à transmissão da propriedade de fracções com dívidas, que se tornam incobráveis e que transtornam profundamente a gestão de qualquer condomínio, quando seria suficiente que a lei exigisse ao transmitente a declaração de regularização de quotizações a emitir pelo administrador do condomínio? Qual é a razão que dispensa os condomínios, mesmo sem tributação, da apresentação da sua contabilidade nos serviços de finanças?

Os condomínios estão praticamente impossibilitados de recorrer ao crédito junto do sistema bancário, em parte pela falta de regulação, razão porque impossibilita os condóminos, grande parte deles com elevado endividamento, de aprovar obras de reabilitação e mesmo de conservação. Sem abertura de linhas de crédito a condomínios, dispensando a entrega de garantias particulares, o parque habitacional caminhará para uma maior degradação.

Estas e muitas outras questões são-nos colocadas diariamente pelos condóminos que as nossas empresas representam, ficando a pairar no ar um clima de desconfiança que em nada abona esta actividade.

Nos últimos seis anos esta matéria foi discutida com os sucessivos governos, que começaram por entender como útil a exclusividade do exercício das funções de administrador, sendo-nos na altura garantida a publicação a curto prazo da respectiva regulamentação, para a qual em muito contribuímos, inclusive com um trabalho encomendado à Faculdade de Direito da U.P.. No entanto, nem com o regime da exclusividade, nem com a integração num sector tão vasto como a imobiliária, foi ainda aprovada qualquer regulamentação.

Para além da falta de regulação, que cria várias dificuldades, também alguns aspectos da lei condominial deveriam merecer do legislador uma necessária e indispensável atenção. O próprio direito adjectivo, no capítulo das execuções, tem



Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

de ser alterado. Todos sabemos da enorme dificuldade de cobrança das prestações dos condóminos e da necessidade que os administradores têm de recorrer à via judicial, utilizando a acta da assembleia de condóminos como título executivo. Apesar de ser um título previsto em diploma próprio, a acta tem de ser previamente analisada por um juiz e não por um agente de execução (que o Ministério da Justiça considera que são pessoas tecnicamente qualificadas), o que implica um despacho liminar que, em muitos tribunais do nosso país, demoram mais de dois anos a serem proferidos, com graves consequências na vida dos condomínios. Em muitos casos quando o despacho é proferido já se deu a transmissão da fracção que dera origem à execução judicial, tornando a dívida incobrável. Outro exemplo, gritante, é a quase impossibilidade prática que os condomínios têm de recorrer à figura do apoio judiciário, quando grande parte deles e dos respectivos condóminos não têm recursos financeiros para custear as despesas com processos judiciais, razão porque diariamente aumentam de forma exponencial as dívidas a prestadores de serviços em condomínios, muito em especial às empresas de manutenção de elevadores, os primeiros a quem, normalmente, deixam de pagar, sendo a explicação para o facto de no último ano terem entrado em tribunal mais acções dessas empresas contra condomínios do que no conjunto dos últimos 10 anos.

A situação é muito grave. Todos os dias encerram empresas de construção. Além do desemprego que isso gera, vendo, como me compete, a questão pelos lado dos condóminos, é preocupante que a maior parte dos prédios construídos nos últimos cinco anos passem a ter, por essa via, apenas a garantia formal, que de pouco serve porque, entretanto, o promotor, que é muitas vezes o construtor, já cessou a sua actividade.



Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios

Num país que tem um legislador com pena tão escorreita, não se compreende que matérias tão simples que contribuiriam para o desenvolvimento da nossa economia, não lhe mereçam a mínima atenção.

Se nada for feito que altere a situação, que credibilize a actividade, que possibilite a reabilitação dos edifícios, que agilize os processo de cobrança das dívidas dos condóminos, a situação, que já é grave, poderá piorar, passando este sector a contribuir para o aumento do desemprego. Apesar de grande parte das empresas de administração de condomínios serem micro ou pequenas empresas, estão nelas envolvidas mais de 30.000 pessoas que, nada sendo feito de imediato, poderão a curto prazo engrossar a já grossa fileira de desempregados do nosso país, com o encerramento de muitas delas.

Termino com um forte apelo a quem de direito para que sejam tomadas imediatas e concretas medidas que recuperem o sector da construção e do imobiliário, que é simultaneamente um passo importante para a recuperação da nossa economia e que nessas medidas esteja incluída a regulamentação da actividade de administração de condomínios e alterações ao Código Civil e Código de Processo Civil que permitam agilizar procedimentos e processos e credibilizar a actividade.

Lisboa, 5 de Junho de 2012

Vitor Amaral

Presidente da direcção da **APEGAC** – Associação Portuguesa das Empresas de Gestão e Administração de Condomínios