

# Condomínios: Falta de regulação permite que qualquer pessoa exerça actividade, Governo quer impor regras

Portugal

\*\*\* Célia Paulo, da Agência Lusa \*\*\*

Lisboa, 05 Out (Lusa) - Qualquer pessoa, com ou sem formação, pode administrar um condomínio, por falta de legislação que imponha regras à actividade das empresas. O Governo está a preparar um diploma para alterar a situação, não havendo ainda uma data para a sua aprovação.

"Neste momento qualquer pessoa, com capacidade ou sem capacidade, com escrúpulos ou sem escrúpulos, pode administrar condomínios. Ex-polícias e porteiros, nomeadamente, fazem disto uma actividade informal e estão a concorrer com as empresas que pagam impostos e declaram os rendimentos", disse à Agência Lusa o presidente da Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC), António Souto Pereira.

O Instituto da Construção e do Imobiliário (ex-Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e Imobiliário), entidade reguladora do sector da construção e do imobiliário, começou em 2004 a elaborar um projecto de diploma, tendo no ano passado entregue uma proposta ao Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações (MOPTC).

O projecto, que estabelecerá os requisitos necessários para ingresso e permanência na actividade de administração de condomínios, as normas procedimentais aplicáveis, os deveres no exercício da actividade e o regime sancionatório, está "em processo legislativo" e a ser "cuidadosamente analisado" pelo MOPTC, disse à Lusa fonte do Ministério.

Segundo a mesma fonte, ainda não há uma data para a aprovação em Conselho de Ministros e a demora na publicação está relacionada com "a agilização e simplificação" de processos que envolvem a actividade.

A APEGAC, que desde a sua fundação, em 2004, tem promovido e defendido a regulação do sector, considera que "a falta de regulamentação prejudica sobretudo" as empresas que trabalham legalmente.

Para a associação, é "extremamente importante" criar legislação para esta actividade, por ser a única forma de punir quem trabalha de forma ilegal.

"A panóplia de administradores de condomínios é muito grande. Qualquer pessoa, de forma legal ou desleal, pode exercer a actividade", afirmou o presidente da associação, sublinhando que as empresas estão organizadas em sociedades comerciais por quotas ou anónimas, mas o mais comum são os empresários em nome individual.

António Souto Pereira chamou a atenção para os administradores "de vão de escada", que "não declaram o que recebem e por vezes são responsáveis por valores avultados de quotas", e para as empresas ou empresários que, não tendo como actividade principal a gestão de condomínios, "desempenham-na como complemento de rendimentos ou como modo de ter acesso a outros negócios".

Como exemplo, o responsável referiu o caso das empresas de construção e de promoção imobiliária que decidem administrar o condomínio no período de garantia do imóvel.

Para pôr fim a esta "concorrência desleal", a APEGAC exige legislação para regular o sector, mas está preocupada com o tipo de texto legal que pode ser aprovado, depois de ter tido acesso, em Fevereiro, ao projecto que está a ser preparado.

A associação rejeita, por exemplo, que a actividade de uma empresa de condomínio possa ser "actividade secundária de qualquer outra, por razões de independência e de transparência".

Os associados da APEGAC, cerca de 150, já enviaram um abaixo-assinado ao Governo a rejeitar "parte substancial do conteúdo" da proposta de lei e defendem que as empresas "não podem ter outra actividade que não seja a administração de condomínios".

Na proposta que o Instituto da Construção e do Imobiliário (INCI) entregou ao Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações está estabelecido que as empresas têm de ter um escritório aberto, responsabilidade civil e os responsáveis têm de estar preparados para poderem prestar um serviço de gestão e ter formação contínua.

"Na gestão de condomínio temos de ter pessoas que demonstrem idoneidade, capacidade profissional e financeira para poderem estar à frente destas empresas. É neste sentido que vai a regulação da actividade", disse à Lusa o presidente do INCI, Hipólito Ponce de Leão.

Para o responsável, a "informalidade impera" neste sector, sendo uma das actividades onde há "mais holdings".

"Um gestor de condomínio pode ter contactos com a empresa de limpeza, de segurança e com quem arranja as canalizações", afirmou, lamentando "não existir um quadro legal para se poder actuar directamente".

Além da procura da formalidade e da legalidade, a futura legislação deve também ter em conta que o gestor de condomínio deve garantir as condições de manutenção no edifício, frisou.

O número de empresas a actuar em Portugal é desconhecido devido à ausência de um quadro legal.

Lusa/fim

*In Jornal de Notícias*