

Governo prepara novas regras para os condomínios

Propostas serão conhecidas até ao final do ano e pretendem reforçar a reabilitação e a conservação dos imóveis.



Ana Pinho, secretária de Estado da Habitação, anunciou que as propostas que o governo está a preparar serão conhecidas até final do ano. © Leonardo Negrão/Global Imagens

Lucília Tiago

19 Setembro 2018 — 06:26



TÓPICOS

- casas
- dinheiro
- habitação
- Condomínios

Relacionados



DINHEIRO VIVO

Preço das casas faz com que quatro em cada 10 desistam ou adiem compra

O governo está a preparar um documento estratégico para regular a propriedade horizontal e os condomínios e a proposta deverá estar pronta até ao final do ano. O objetivo é clarificar e criar regras sobre temas que fazem parte do dia-a-dia dos condomínios, como a constituição de seguros ou a gestão dos fundos de reserva de obras e articulá-las com a reabilitação e a conservação dos edifícios.

Há vários anos que a lei obriga os condomínios a fazer fundos de reserva, ou seja, abrir contas para onde deve ser canalizado o equivalente a 10% das receitas com a quotização mensal e que apenas podem ser usadas para trabalhos de reabilitação do imóvel. Só que não há forma de fiscalizar, nem a lei prevê sanções para quem não cumpra. Esta é uma lacuna que a proposta que o governo pretende agora eliminar.

O *timing* para a apresentação da proposta foi referido nesta terça-feira pela secretária de Estado da Habitação durante uma conferência sobre propriedade horizontal e condomínios, promovida pela Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução (OSAE), que visou encontrar resposta para algumas das zonas cinzentas do atual enquadramento legal. Ana Pinho aproveitou a ocasião para pedir contributos aos participantes no encontro.

Subscriba as newsletters **Diário de Notícias** e receba as informações em primeira mão.

Endereço de e-mail

SUBSCREVER

"O pior estado de construção do parque habitacional público está na propriedade horizontal", referiu Ana Pinho, secretária de Estado da Habitação

Para a secretária de Estado, este é o momento para atuar porque, apesar da propriedade horizontal ser um regime relativamente recente, tem um grande peso em Portugal. **Além de que, referiu, começou a ganhar força numa altura em que a construção "não era a melhor".** Daí a



ARRENDAMENTO

Governo cria modelo que promete duplicar investimento em imóveis



DINHEIRO VIVO

Miguel Santo Amaro: "Nova lei do AL dará mais casas para estudantes"

necessidade de criar regras e soluções que permitam acautelar a reabilitação e conservação de muitos destes edifícios em mãos privadas naquele tipo de regime.

Entre as soluções discutidas e analisadas (que vão ser vertidas num documento que será entregue ao governo) inclui-se a criação de um regime de fiscalização dos Fundos de Reserva de Obras e sanções para incumpridores. "É absolutamente essencial que estes fundos sejam feitos e que haja uma fiscalização", referiu o bastonário da OSAE, José Carlos Resende, acrescentando que em França foi criado um sistema em que um agente de execução tem a tarefa de, todos os anos, fazer aquela verificação.

Multirriscos: nem a mais nem a menos

A OSAE defende que seja clarificada a fronteira dos seguros multirriscos. No atual enquadramento tanto se pode correr o risco de haver seguros a menos como de gastar dinheiro desnecessariamente em seguros a mais. O problema resolve-se definindo claramente o que cada condómino deve segurar relativamente à sua fração, e qual a parte do seguro multirriscos que deve ser comum.

Outra área cinzenta a exigir clarificação é a da responsabilidade das dívidas. José Carlos Resende acentua que há decisões de tribunais com desfecho diferente, sendo importante clarificar quem, em caso de transmissão de um imóvel, responde pelas dívidas. E, neste contexto, defende um mecanismo de publicitação de dívidas. Também aqui se socorre do exemplo de França, onde é possível aos potenciais compradores ficarem a saber se a casa que pretendem adquirir tem pagamentos em atraso.

Sublinhando que a "qualidade das atas" das assembleias de condomínio é em muitos casos duvidosa, a OSAE propõe que a sua elaboração deva ter a intervenção de um jurista.

Em França é possível aos potenciais compradores ficarem a saber se a casa que pretendem

adquirir tem pagamentos em atraso

Esta criação de regras na gestão dos condomínios encaixa-se nos dois pilares da política de habitação que foram definidos pelo governo, nomeadamente na garantia do direito à habitação e na vertente da reabilitação e conservação de edifícios.

Ana Pinho salientou que, do parque habitacional público, o que se encontra mais deteriorado é aquele em que parte das frações foram vendidas em décadas passadas aos inquilinos, habitualmente pessoas de menores rendimentos, que atualmente não têm dinheiro para fazer obras, mas cuja natureza privada impede que tenham o apoio de dinheiros públicos. "O pior estado de construção do parque habitacional público está na propriedade horizontal", referiu Ana Pinho.

Recibos no fisco

O grupo Loja do Condomínio fez chegar, também ontem, aos diferentes grupos parlamentares um conjunto de propostas sobre o enquadramento fiscal dos condomínios, nomeadamente a possibilidade de estes encargos serem dedutíveis no IRS.

Nas contas da LDC, o valor pago anualmente em quotas de condomínio ascende a dois mil milhões de euros.

Entre os contributos para o próximo Orçamento do Estado, a Loja do Condomínio inclui, assim, a possibilidade de estes gastos contarem para as "Despesas gerais familiares" e ainda a integração dos recibos de condomínio entre as faturas enviadas mensalmente para a Autoridade Tributária.

Para os condomínios com gastos anuais acima dos 3500 euros, defende a obrigatoriedade de ser enviado para o fisco um mapa anual com as compras de bens e serviços e a identificação dos fornecedores.