

IMÓVEIS

# Governo prepara novas regras para os condomínios



Secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho. Ana Pinho (Gerardo Santos / Global Imagens)



Lucília Tiago

19.09.2018 00:10

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

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 conservação dos edifícios.

Há vários anos que a lei obriga os condomínios a fazerem 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 ontem 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.

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 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 ontem 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.

### Multi-riscos: nem a mais nem a menos

A OSAE defende ainda que seja clarificada a fronteira dos seguros multi-riscos. 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 condômino deve segurar relativamente à sua fração, e qual a parte do seguro multi-riscos 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.

Esta criação de regras na gestão dos condomínios encaixa-se nos dois pilares da política de habitação que foram definidas 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 onde parte das frações foram vendidas em décadas passadas aos inquilinos, habitualmente pessoas de menores rendimentos, que atualmente não tem 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 2 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 uma mapa anual com as compras de bens e serviços e a identificação dos fornecedores.

**Serviço Galp Assistência Família**

Profissionais de excelência, mais perto da sua família.

Saiba mais

PUB

### A seguir

**Reabilitação urbana aumenta 42,8% num ano**

### Mais vistas



#### RENDIMENTO

Conheça os 30 países com os salários mais elevados



#### POUPANÇA

14 locais onde os eletrodomésticos custam metade do preço



#### FORTUNAS

Estes (multi)milionários não têm herdeiros para as suas fortunas

### A seguir

**Reabilitação urbana aumenta 42,8% num ano**

### Mais vistas



#### RENDIMENTO

Conheça os 30 países com os salários mais elevados



#### POUPANÇA

14 locais onde os eletrodomésticos custam metade do preço



#### FORTUNAS

Estes (multi)milionários não têm herdeiros para as suas fortunas



#### NEGÓCIOS

Os bilionários também erram. Conheça 12 falhanços estrondosos