NACIONAL

Condomínios afogados em queixas e à espera de regras

Setor reclama por diploma de regulação da atividade, que chegou a ser anunciado pelo anterior Executivo. Deco Proteste recebe centenas de queixas por dívidas por ano

Rita Neves Costa
rita.n.costa@jn.pt

IMOBILIÁRIO Não faltam queixas e casos em tribunal sobre problemas em condomínios. Mas, apesar da complexidade, do desconhecimento e das "dores de cabeça" sobre o tema, dizem vários especialistas ouvidos pelo JN, o setor continua à espera de um diploma que regule a atividade. Qualquer um pode ser administrador de um condomínio. O Eurostat estimava que 46,7% dos residentes em Portugal viviam, em 2021, em apartamentos. Em linha com o estimado pela Associação Portuguesa das Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC), que aponta que cinco milhões de pessoas residem em condomínios.

"Neste momento, a atividade [de administrador ou gestor de condomínio] está aberta a qualquer pessoa. Não há controlo nenhum, o que faz com que seja uma área desvalorizada. Mas mais do que isso, a atividade está desregulada. Não há condições mínimas para exercê-la, como formação académica, idoneidade ou transparência", alerta Alexandre Teixeira Mendes, presidente da Associação Nacional de Profissionais de Administração de Condomínios (ANPAC).

O Governo anterior, liderado pelo socialista António Costa, estava a preparar um diploma sobre a regulamentação do setor, que nunca foi apresentado, apesar das garantias que de que estaria quase pronto e que seria divulgado em breve. O JN contactou o Ministério das Infraestruturas e da Habitação, agora no Executivo da Aliança Democrática, para saber qual a posição sobre o assunto, mas não obteve resposta em tempo útil.

Vítor Amaral, presidente da APEGAC, adianta que a associação está a aguardar a marcação de uma reunião com a secretária de Estado da Habitação para saber qual o entendimento do atual Governo. "É um setor que lida com metade da população e com o dinheiro dessas pessoas. A função do administrador de condomínio está no Código Civil (CC), mas não há regulação. Isto significa que qualquer pessoa, sem escritório aberto, seguro de responsabilidade civil ou formação, pode exercer", diz.

MONTANTES POR PAGAR

Para o responsável, a ausência de regras no exercício da atividade, com exceção das previstas no CC, não oferece "segurança aos consumidores". Segundo Vítor Amaral, os moradores avançam com queixas contra as empresas de gestão de condomínios motivadas, muitas vezes, pelo desconhecimento. Porém, a advogada Mónica Martins nota que há casos em que a gestão "não é bem feita" (ler ao lado).

Também a Deco Proteste, associação de defesa dos consumidores, reforça a necessidade de um diploma de regulação. Uma reivindicação a que tem dado voz desde 2003. A organização destaca que as empresas de administração de condomínios devem ser obrigadas a "prestar garantias de idoneidade e responsabilidade no exercício das funções", "contratar um seguro de responsabilidade civil", ter profissionais formados ou com uma licença para estar na atividade.

Todos os anos, a Deco Proteste recebe centenas de casos sobre dívidas dos condóminos, que é um dos principais problemas apontados pelo setor. Alexandre Teixeira Mendes e Vítor Amaral reconhecem que há muitos casos em tribunal por falta de pagamentos. De acordo com dados da ANPAC, entre 31 de março e 1 de maio deste ano, havia 1362 processos executivos, na ordem dos cinco milhões de euros. ●

À LUPA

Queixas
A maioria das reclamações (93%) no Portal das Queixas é de moradores. Entre 2022 e maio deste ano, foram recebidas 4392 queixas: 21% devem-se a obras de manutenção.

Dívidas
Um estudo da ANPAC mostra um aumento das ações executivas e dos montantes. Alexandre Teixeira Mendes diz não ser possível estabelecer uma ligação com a inflação.

Supervisão
O Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção recebeu, segundo o "Expresso", mais de quatro mil queixas em 2023. A maioria é sobre condomínios.