

HABITAÇÃO

Nova lei revoluciona condomínios

Administradores ganham **novos poderes e obrigações**, com mais rigor e profissionalização

ELISABETE SOARES

Há muito reclamado pelo sector imobiliário, os condomínios residenciais têm um novo enquadramento legal que revoluciona em vários aspetos o seu funcionamento. Porém, no caso das empresas imobiliárias, mantêm-se uma parte dos problemas, já que ficam por resolver os elevados índices de evasão fiscal associada aos prestadores de serviços aos condóminos.

A Lei nº 8/2022, de 10 de janeiro, que revê o regime da propriedade horizontal e que entra em vigor em abril (90 dias depois da sua publicação), traz um conjunto de alterações significativas à gestão e organização dos condomínios. A partir de agora a venda da habitação terá de incluir uma declaração do proprietário, emitida pelo administrador do condomínio, onde conste se existem dívidas relativas à fração a alienar e a forma como serão salgadas. Só assim se poderá concretizar a realização da escritura.

As assembleias de condomínio têm também novas regras de funcionamento e os administradores ganham um reforço de poderes e outras obrigações, permitindo uma maior profissionalização do sector e uma gestão mais rigorosa.



A administração e gestão de condomínios residenciais tem novas regras destinadas a melhorar o seu funcionamento FOTO GETTY IMAGES

“Ao fim de muitos anos de insatisfação, eis que surge uma lei da propriedade horizontal que vem colmatar muitas lacunas apontadas pelo sector ao longo dos últimos anos, pois a lei existente estava manifestamente desajustada à realidade”, diz ao Expresso Paulo Antunes, diretor-geral da LDC Group, líder na gestão e administração de condomínios, que gere cerca de 6800 condomínios.

Paulo Antunes destaca, ainda, o longo caminho a percorrer no aspeto fiscal, já que os condóminos continuam a não ver refletido nas suas despesas associadas à habitação o valor do condomínio. Isto, porque, “o recibo de pagamento do condomínio não é enquadrado como factura, não surgindo assim no e-fatura. Só os condóminos detentores de rendimentos prediais podem considerar este custo”, alerta.

Para Vítor Amaral, presidente da APEGAC (Associação das Empresas de Gestão e Administração de Condomínios), as alterações introduzidas “podem refletir-se na operacionalização da atividade profissional de administração de condomínios”.

Assim, as alterações “facilitam a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, quando não haja acordo de todos os condóminos e seja necessário o suprimento judicial, desde que os

condóminos que não dão o consentimento não representam mais do que 1/10 do valor total do prédio”. No entanto, adverte, “continua a exigir-se unanimidade para a modificação das condições de uso, valor relativo ou o fim a que as frações de destinam”.

Sobre a declaração de divida na transmissão da fração, o responsável da APEGAC considera-a “um grande avanço para a redução dos incobráveis, sendo uma medida acertada”, embora destaque o exagero de nessa declaração constar também “a descrição do que foi aprovado pela assembleia de condóminos em matéria de orçamentos, obras, seguros, fundo comum de reserva”.

Por seu turno, Paulo Antunes alerta que a nova lei dá resposta a muitas das reivindicações dos condóminos e dos administradores de condomínios, tornando mais clara a responsabilidade do administrador e dos condóminos, pois são estes últimos os reais donos do edifício e as suas decisões têm um grande impacto no condomínio.

Também a responsabilidade civil ou criminal do administrador do condomínio passa a estar clarificada em lei, sublinhando que esta é uma função que deve ser exercida com qualidade e rigor.

economia@expresso.impresa.pt

ESPAÇOS
& CASAS

SIC
NOTÍCIAS

A VER NO PROGRAMA
DESTA SEMANA

**Melhor
mobilidade urbana**

A Câmara Municipal de Braga implementou o projeto Áreas Mais em quatro pontos da sua sede de conselho, para melhorar a vida do peão.

**Cinco edifícios
de apartamentos**

As primeiras casas dos 187 apartamentos, distribuídos por cinco edifícios, do Citti Miraflores vão ser entregues em 2024.

Índice RE/MAX

Próximo de Lisboa, o conselho da Amadora está com muita procura de habitação.

**Espaços & Casas
na SIC Notícias**

Sábado às 10h45
Repetição Segunda às 9h45

Programa com o apoio de

