



## Entrevista

Paulo Antunes, CEO do LDC Group, considera

# “Estamos a caminho de uma administração de condomínios mais exigente, profissional, capacitada e cumpridora da lei”

Paulo Antunes, responsável do grupo Loja do Condomínio (LDC), considera que cada vez mais se irá notar a diferenciação entre uma administração verdadeiramente profissional, capacitada e cumpridora da lei, e os menos profissionais ou qualificados.

Elisabete Soares  
elisabetesoares@vidaeconomica.pt

### Como se caracteriza atualmente a atividade de gestão e administração de condomínios?

A administração de condomínios vive atualmente um momento de grande dinamismo já que, com a entrada em vigor da nova legislação da propriedade horizontal, o setor teve a necessidade de se reorganizar para dar resposta às novas exigências legais. Estamos a caminho de uma administração de condomínios mais exigente, em que cada vez mais se irá notar a diferenciação entre uma administração verdadeiramente profissional, capacitada e cumpridora da lei, e os menos profissionais ou qualificados. Este momento de viragem é de extrema importância, pois cada vez mais os condóminos percebem a diferença entre um condomínio bem gerido e mantido, para um condomínio onde tal não acontece, o que tem fortes implicações para a valorização das suas frações – isto porque, atualmente, o estado das partes comuns e a sua organização é cada vez mais valorizado, seja num momento de venda, seja no seu usufruto diário.

### Quais os impactos do agravamento da situação económica nesta atividade?

O agravamento da situação económica tem para os condomínios dois aspetos negativos: o primeiro relacionado com as maiores di-

ficuldades financeiras das famílias, o segundo implícito ao aumento dos encargos com o condomínio. Isto porque o aumento de salários, nomeadamente do salário mínimo, tem um forte impacto nos custos dos serviços. Um bom exemplo disso são os serviços de limpeza, para além dos demais aumentos de preços, o que afeta os orçamentos muitas vezes já no seu limite.

De que forma é que a nova legislação da atividade está a contribuir para a regulação da atividade das empresas e do mercado? O que ficou por fazer?

A nova legislação

**“O prémio Cinco Estrelas é para nós um orgulho, pois representa a validação do esforço que todas as nossas equipas fazem no dia a dia”, destaca Paulo Antunes.**

veio introduzir um maior rigor na administração de condomínios, obrigando a que as empresas se adaptem a essa nova realidade – mas no sentido positivo, pois o rigor imposto há muito que era pedido pelo setor e pelos próprios condóminos. Esta nova legislação não regula a atividade, mas vem contribuir para uma gestão mais rigorosa e também para uma maior responsabilização dos condóminos, que são os reais donos do condomínio. Temos aqui um passo importante, mas é apenas um pequeno passo, pois falta ainda regulamentar a atividade na sua verdadeira dimensão (dimensão essa que se quer profissional, transparente e rigorosa).

Além disso, falta de uma vez por todas enquadrar fiscalmente os condomínios. O Estado não pode continuar conivente com toda a

atividade económica paralela que envolve os edifícios, contribuindo para a evasão fiscal e concorrência desleal. Este fenómeno ocorre porque os operadores económicos sabem que ninguém fiscaliza os condomínios, tendo aí um terreno fértil para não declarar os valores cobrados. Aqui mesmo ao lado, em Espanha, há muito que se resolveu esta questão com uma simples declaração anual, onde o condomínio identifica os seus prestadores de serviços e respetivos valores faturados. Ainda em matéria fiscal, nada justifica que as despesas do condomínio não integrem o lote de despesas de todos os contribuintes para efeitos de IRS. A quota de condomínio deveria ser comunicada à AT, como qualquer fatura, ficando desde logo integrada nas despesas de cada contribuinte.



### Em relação à atividade da LDC como decorreu o último ano?

O ano de 2022 foi um ano muito dinâmico para a LDC Group, assente num plano de expansão bastante ambicioso, que nos permitiu atingir 26 operações de aquisição de empresas/carteiras de clientes, representando um incremento de aproximadamente 2.000 novos condomínios sob gestão.

Este plano de expansão traz a marca de uma situação em que 100% das nossas unidades eram franchisadas, para uma nova realidade em que mais de 50% da faturação deriva atualmente de unidades próprias. Na integração das novas aquisições utilizamos métodos muito similares ao do franchising, assentando estas integrações na transferência de know-how e nas plataformas tecnológicas de suporte à operação, garantindo, assim, a integração eficiente das novas equipas e consequente qualidade de serviço.

### Quais as perspetivas para 2023?

Em 2023 prevemos manter o nosso ritmo de aquisições, pois trazemos um modelo com provas dadas e que se traduz numa excelente criação de valor para as unidades que vamos integrando no nosso universo.

### Qual o significado para o grupo da atribuição do prémio Cinco Estrelas?

O prémio Cinco Estrelas é para nós um orgulho, pois representa a validação do esforço que todas as nossas equipas fazem no dia a dia, no sentido de entregar sempre mais e melhor serviço aos nossos clientes. É um prémio que representa 20 anos de foco no serviço ao cliente, o que nos permite hoje, num setor tão difícil como o da administração de condomínios, oferecer um serviço de qualidade (e reconhecido pelos nossos clientes), constituindo um forte incentivo para continuarmos a fazer cada vez mais e melhor.

VidaEconómica  
GRUPO EDITORIAL

# Imobiliário



Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica, número 1966, de 3 de fevereiro 2023, e não pode ser vendido separadamente.

Lisboa com taxa de esforço de 67% e Porto 50%

## Perda de poder de compra agravou acesso à habitação entre 2019 e 2022

Pág. VIII



Consultório Jurídico

**Limite da Caução no Arrendamento: Um sofisma Legislativo?!**

Pág. II

Paulo Antunes, CEO do LDC Group, considera

**“Estamos a caminho de uma administração de condomínios mais exigente, profissional, capacitada e cumpridora da lei”**

Pág. IV

Opinião: Nuno Garcia, diretor-geral da da GesConsult

**Entraves burocráticos: o (maior) dilema do PRR**

Pág. VII