

Novos desafios na Administração de Condomínios



Joana Gonçalves / CEO

A par das questões habituais e já amplamente discutidas sobre os condomínios, deparamo-nos atualmente com outras situações, decorrentes da evolução da sociedade e que trazem novos desafios aos administradores de condomínios. Destacamos o Alojamento Local, carregamento de veículos elétricos, a preocupação ambiental, a segurança contraincêndio e pequenas reflexões sobre alguma legislação recente.

Principais alterações legislativas para o Alojamento Local em Condomínios

A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que alterou o regime de autorização de estabelecimentos de Alojamento Local (AL), introduziu diversas alterações, em especial, no âmbito do exercício dessa atividade em Condomínios.

Embora tenham ficado substancialmente aquém das expectativas para este setor, uma das alterações mais significativas, é a possível oposição do Condomínio ao Alojamento Local, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada.

Outro aditamento significativo é a obrigatoriedade do Livro de Informações. O livro deve conter informações sobre o funcionamento do estabelecimento de AL e sobre o Regulamento de Condomínio, com as práticas e regras do condomínio que sejam relevantes para a utilização das partes comuns, regras sobre a recolha e seleção de resíduos urbanos e os cuidados a ter para evitar perturbações que causem incómodo e afetem a tranquilidade e o descanso da vizinhança.

No que concerne ao adicional de contribuição para o Condomínio, a assembleia de condóminos pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30% do valor anual da quota respetiva.

Também passa a ser obrigatória a afixação da placa identificativa na entrada do apartamento.

Carregamento de veículos elétricos

A tendência mundial tem sido no sentido de fomentar a utilização de veículos elétricos e diminuir a dependência dos combustíveis fósseis. Portugal, não é exceção.

Esta nova realidade começa a ganhar destaque nos condomínios que têm de adaptar-se, rapidamente, às novas exigências.

Qualquer condómino, arrendatário ou ocupante legal, a expensas do próprio, pode instalar pontos de carregamento. Se a instalação for realizada, ou passar, em local pertencente a uma parte comum do edifício, carece sempre de comunicação escrita prévia à administração do condomínio, com uma antecedência de, pelo menos, 30 dias. A administração de condomínio só poderá opor-se à referida instalação, num dos seguintes casos: quando, depois de comunicada a intenção de proceder à instalação, o condomínio decida realizar no prazo de 90 dias, a instalação de um ponto de carregamento que permita assegurar o carregamento de baterias; quando o edifício já disponha de um ponto de carregamento para uso partilhado; ou, quando a instalação coloque em risco efetivo a segurança de pessoas ou bens ou prejudique a linha arquitetónica do edifício.

A lei deixa questões básicas por esclarecer, nomeadamente, como é distribuído o consumo da eletricidade, ou quem assume as despesas no caso da instalação elétrica do edifício não suportar os carregadores.

Importância da separação de lixos e o impacto ambiental

O grande aumento da produção de lixo é um dos principais

problemas ambientais da atualidade. Uma das principais preocupações dos centros urbanos, é a quantidade de resíduos sólidos produzidos pela população. A maior concentração de população, é em edifícios em propriedade horizontal.

A produção de lixo é uma consequência inevitável da atividade humana, porém tem de ocorrer a sua diminuição. Fala-se, também, em reciclagem do lixo doméstico, mas a separação ainda é insuficiente.

A reciclagem reduz, de forma significativa, o impacto sobre o meio ambiente: diminui a extração de matéria-prima da natureza, gera economia de água e energia e reduz o depósito inadequado do lixo e as agressões ao ar, solo e água.

Em condomínios, seguir as boas práticas na separação dos resíduos sólidos e as regras na correta utilização dos contentores, é fundamental, especialmente, para evitar a propagação de pragas. Trata-se de civismo, da sustentabilidade e preservação do nosso meio ambiente e de um comportamento que deveria ser tido como natural.

Segurança contraincêndio em edifícios

As áreas de circulação (escadas, corredores, as entradas e vestíbulos) de um edifício, bem como as restantes partes comuns (garagens e lugares de estacionamento, telhados e terraços de cobertura, entre outros), têm de respeitar as medidas regulamentares para a livre circulação e acesso a pessoas com mobilidade reduzida, carrinhos de bebés, idosos, bem como garantir a intervenção eficaz e segura dos meios de emergência e socorro (Bombeiros, EMIR, Forças de Segurança, etc.), em caso de necessidade.

Vasos, mobiliário, bicicletas, carrinhos, caixotes, eletrodomésticos, líquidos ou gases combustíveis, sacos de lixo e outros objetos quando colocados nas áreas de circulação e zonas comuns podem constituir um perigo, impedindo a circulação de macas, bombeiros e, em geral, o socorro das pessoas.

As autorizações concedidas em assembleia de condomínio ou regulamento interno referentes a esta matéria, estão sempre condicionadas ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Pequenas reflexões sobre alguma legislação recente, inerente ao Administrador e aos Condomínios

Se, por um lado, as pessoas ainda estão pouco sensibilizadas para a questão da segurança contraincêndio nos edifícios, por outro, o legislador atribuiu a responsabilidade em matéria de áreas comuns ao Administrador, mas não contemplou qualquer legitimidade adicional a este, para intervir em casos de recusa ou incumprimento das regras por parte dos condóminos.

A Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) também encontrou uma solução simples para a emissão dos recibos eletrónicos de renda das partes comuns dos edifícios, fazendo recair sobre o Administrador, as obrigações declarativas. No entanto, olvidou-se de dotar o Administrador de meios para obter a informação essencial (leia-se número de identificação fiscal de todos os condóminos), para conseguir fazê-lo com sucesso.

No cumprimento da Quarta Diretiva Europeia contra o Branqueamento de Capitais, o ordenamento português, trouxe para a esfera jurídica do Administrador, o registo do beneficiário efetivo. Porém, mais uma vez, não há qualquer previsão para o caso do Administrador não conseguir obter voluntariamente toda a informação pessoal dos beneficiários efetivos singulares, dos detentores de mais de 50% de um prédio com valor patrimonial $\geq 2.000.000,00$ €.

Em linha com que tem acontecido nos últimos atos eleitorais, o crescente abstencionismo nas assembleias, é dos maiores problemas nos condomínios. Urge a aprovação de nova legislação, atualizada e adequada à realidade deste século, suscetível de dar resposta a problemas triviais como este e que preveja regulação e fiscalização do setor, capazes, de modo a dignificar a atividade.

No sentido de diminuir os conflitos entre condóminos e aumentar o respeito mútuo, a lei deverá ser clara e prever soluções, por antecipação aos problemas. O Administrador não pode ficar limitado ao recurso aos tribunais, para ultrapassar todos os obstáculos, sob pena de potenciar a beligerância nos Condomínios. 



Calçada de São Lourenço, n.º 3 - Galerias São Lourenço,
Escritório 1º A • 9000-061 Funchal
Telf: 291 761 536
Tlm: 912 179 556
Fax: 291 766 446
email: castelogest@gmail.com
www.castelogest.pt