

negocios

Solicitadores querem multas para condomínios que não tenham fundo de reserva

Condomínios que não mantenham um fundo de reserva devem passar a ser alvo de fiscalizações e de sanções. Além disso, as entradas em dinheiro para esse fundo devem ficar isentas de impostos, propõem os solicitadores ao Governo.



Bruno Simão



Mais fiscalização, sanções e alguns benefícios fiscais. Esta é a receita proposta pela Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução (OSAE) para conseguir obrigar os condomínios a cumprir o que a lei já prevê e a manterem um fundo comum de reserva a que possam recorrer sempre que seja necessário fazer obras de manutenção ou reparar algum estrago inesperado no prédio.

A proposta faz parte de um conjunto mais vasto sobre propriedade horizontal e condomínios e vai agora ser formalizada ao Governo. Para já, foi apresentada esta terça-feira, 18 de Setembro, no âmbito de uma conferência promovida pela OSAE sobre "Propriedade Horizontal e Condomínios" onde esteve a secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho.

A governante ouviu e, sem se comprometer, afirmou que também esta é uma preocupação sua e que o Governo pretende debruçar-se sobre esta questão, na sequência das alterações legislativas sobre habitação que tem vindo a levar a cabo no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação.

A questão, sublinha José Carlos Resende, bastonário da OSAE, é que os condomínios estão descapitalizados, precisamente porque raramente cumprem a obrigação legal de constituir uma poupança para obras. "E isso vai sentir-se no nosso parque habitacional, provocando uma degradação que em breve vai começar a sentir-se em imóveis com 20 ou 30 anos", que começam a chegar à idade em que precisam de manutenção mais profunda.

Por isso, defende, "são necessárias medidas urgentes que, por esta via, evitem a degradação do nosso património habitacional". E essas medidas passam, desde logo, pela criação de sanções para os condomínios que não constituem e alimente o Fundo comum de reserva. Por outro lado, "é necessário assegurar que há fiscalização" e que quem não cumpre é efectivamente penalizado, defende José Carlos Resende.

Por outro lado, a OSAE propõe que as receitas dos condomínios que sejam canalizadas para o fundo comum de reserva não sejam tributadas em IRS. Na prática, o que agora acontece é que ganhos provenientes de publicidade instalada no prédio, de antenas de operadores móveis colocadas nos telhados ou de rendas com casas de porteira, por exemplo, entram para o condomínio e são depois atribuídas a cada condómino de acordo com a partilha que possua, sendo englobadas com os demais rendimentos e sendo assim tributadas em IRS. "O que propomos é que esses valores não sejam considerados para efeitos fiscais" desde que sejam usados para o fundo de reserva.

Se é certo que esta medida acarretaria despesa fiscal, também é certo que traria mais receita ao Estado, "na medida em que prédios bem conservados pagam mais IMI e mais IMT", lembra José Carlos Resende.

No que respeita às dívidas dos condóminos, os solicitadores e adentes de execução propõem que sempre que uma fracção seja vendida, seja exibida, no momento da escritura, uma declaração em como não há dívidas ao condomínio. "Sem essa declaração, então ficará o comprador responsável pelo pagamento, caso mais tarde se venha a verificar que existem", defende José Carlos Resende. O tema das dívidas é recorrente quando as casas são vendidas e é frequente os condomínios nunca conseguirem reaver os valores.

A OSAE tem ainda um conjunto de propostas em matéria de seguros para os condomínios e partes comuns. Aí, a ideia é, desde logo, que os seguros multiriscos passem a ser obrigatórios, à semelhança do que já acontece com os seguros contra incêndios. Por outro lado, acrescenta o bastonário, seria importante que se conseguisse "uma uniformização". Isto porque hoje em dia "cada condómino pode ter opções de seguro diferentes", e o resultado é que há uns que incluem também as partes comuns, outros que não, e tudo isso acaba por ter consequências quando é preciso accionar as ditas apólices. "Tudo isto precisa de ser melhorado, regulamentado e actualizado".