

# investidor privado

## Manual de sobrevivência para o condomínio

Contas, obras, quotas em atraso: a reunião de condomínio pode ser uma dor de cabeça. O Negócios tem a bóia de salvação.



### INVESTIMENTO

**E** AS ACÇÕES QUE PODEM ESCALAR A MONTANHA TRUMP

### OPINIÃO

**E** ULISSES: UM NOVO BCP, UM VELHO GRÁFICO

# Manual de sobrevivência para o condomínio

## 1. Já cheira a reunião de condomínio: prepare-se para ela

Se ainda não recebeu a convocatória para a reunião de condóminos deve estar aí a “rebenotar”, afinal é época delas. Manda a lei que a receba por carta registada ou via livro de protocolo – onde se formaliza a recepção. Dois meios, meio arcaicos, mas que Paulo Antunes, CEO da Loja do Condomínio, e gestor tarimbado, acha avisado continuar a usar: “Email e SMS só para relembrar a data da reunião”. Não obstante, e “porque a vida evoluiu”, caso no seu condomínio a vizinhança em bloco aceite o correio electrónico como forma de convocação – e tal fique registado em acta – a jurista da Deco, Sofia Lima, não descarta a Internet.

Da convocatória, a enviar com 10 dias de antecedência, devem constar, além de data, hora e local da assembleia, os temas a abordar e as contas a aprovar, “para que os condóminos tenham tempo de as analisar”, diz o responsável da LDC.

O novo administrador é eleito neste fórum, “não havendo uma fórmula prevista na lei” para o escolher, nota a jurista. O condomínio escolhe o seu modelo e, nada impede, até, uma administração partilhada: o administrador nomeado mais um suplente que o alivie de algumas tarefas.

Espaço de discussão do orçamento para 2017, devem considerar-se os valores envolvidos para os próximos 11 meses e as decisões de mais longo prazo sobre a manutenção do edifício, “adequando o fundo comum de reserva (obrigatório por lei) às eventuais necessidades futuras”, lembra Paulo Antunes. Nesta reunião não-de vir ‘à baila’ questões extra ordem de trabalhos. Devem ser-lhes reservados 15/20 minutos antes da votação das deliberações – a aprovar por maioria absoluta.

## 2. Poupar nas principais rubricas da despesa

Ficar a jibóiar “ad eternum” num contrato – que, amiúde, pode ser revisto com benefício para o orçamento do condomínio –, não é opção. E um dos cortes possíveis é na factura da luz através da revisão, em baixa,

**Peça uma medição da potência instalada. Se puder baixá-la o condomínio pode poupar centenas de euros por mês.**

da potência contratada. “É muito comum a potência estar de acordo com o projecto do edifício, sempre feito com margem de segurança. Sendo efectuada uma medição é possível aferir a real potência instalada e, com isso, ajustar o contrato”, diz o gestor. A medida é singela o corte não: 240 euros mensais na electricidade num edifício com 24 fracções (para dar um exemplo concreto). E, é sabido, a regulação dos tempos dos sensores de movimento e o uso de lâmpadas LED reduz o consumo – em cerca de 20%. Também a análise do contrato de manutenção do elevador conduz, “muitas vezes”, a um desconto equivalente a um mês de custos – no tal edifício com 24 fracções menos 1623 euros na factura anual. A contrapartida? Por exemplo, o condomínio passar a pagar por débito em conta à empresa de manutenção de ascensores. Substituir a tradicional linha telefónica para as comunicações de emergência (no elevador) por um sistema GSM, reduz o custo mensal “em mais de 50%”.

## 3. Escolher a conta à ordem que cobra menos

Um condomínio precisa de uma conta à ordem, destino das quotas mensais e fonte do pagamento das despesas correntes. Com o comis-

**Para evitar que a próxima reunião de condóminos se transforme numa “never ending story”, o Negócios pediu ajuda a quem trata este regime por tu. Da convocatória às estratégias para cortar na despesa, e pôr em dia as quotas da vizinha do 1º Esqº, são oito dicas que, quem sabe, darão um toque de Midas à acta lá do prédio.**

TERESA GENS  
CÁTIA SANTOS  
Ilustração

sionamento, quase generalizado, da manutenção destas contas, o racional da escolha é mitigar este custo bem como os associados à movimentação do dinheiro. A simples posse da conta assume várias dimensões: 10 euros mensais no banco do Estado (num saldo médio entre zero e 2500 euros), 12 euros trimestrais no BIC, cinco euros por mês no Popular e no Montepio Condomínio (nos 3 casos para um saldo médio mensal de 1000 euros). O Millennium isenta o condomínio desta despesa – em saldos médios iguais ou superiores a 500 euros (trimestrais). Convém também olhar ao custo de ‘mexer’ no dinheiro. Transferências interbancárias, por exemplo, são grátis no MB e via internet no BPI, Millennium BCP, CGD, Santander Totta, Banco Popular e a Abanca (através de um protocolo com a Deco). No Montepio e BIC já custam um euro. São as opções mais em conta.

## 4. Encontrar a conta a prazo que paga menos mal

A conta à ordem serve de suporte a uma conta a prazo, depósito do fundo comum de reserva (obrigatório por lei), de onde saem montantes mais substanciais para obras, por exemplo. Seja conta a prazo, ou poupança condomínio, a

remuneração é zero ou anda lá perto. Ainda assim, os profissionais da gestão de condomínios optam pelas primeiras – as poupança condomínio têm mais restrições à movimentação do dinheiro e já não têm benefícios fiscais. Entre as contas vocacionadas para o condomínio, a melhor proposta que recebemos foi a do BIC: 0.33750% de taxa de juro líquida anual. Uma alternativa são as contas vocacionadas para empresas (alguns bancos consideram o condomínio como tal). No Millennium bcp, num depósito de 2 mil euros a 12 meses, a conta poupança condomínio paga juros líquidos de 0,77 euros que sobem para 2,19 euros na Net Millennium Flexível Empresas. A Montepio Poupança Condomínio tem uma TANL de 0,1875%, já na solução empresarial, Montepio Negócios Flexível, a TANL seduz mais: 0,45%.

**As obras mais complexas devem começar com a elaboração de um caderno de encargos elaborado por um técnico.**



## 5. Obras só com contrato de empreitada

O telhado precisa de intervenção? Como garantir que a empreitada corre bem? “A base é termos sempre um caderno de encargos elaborado por um técnico, com a definição clara dos trabalhos e da solução técnica pretendida, e, só a partir daí, consultar as empresas de manutenção e obras”, defende o CEO da LDC. Pedem-se orçamentos e faz-se a selecção não deixando, aconselha a jurista da Deco, de ir ao site do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção confirmar “se a entidade que vai realizar a obra é idónea” (estando registada é possível reclamar junto do IMPIC).

Na selecção, o preço não deve ser critério único: “Na construção civil existem variadas soluções para cada problema, e, muitas vezes, a proposta mais barata pode não ser a solução mais duradoura ou eficaz”, opina Paulo Antunes. E materializa: “numa pintura de fachada podemos ter soluções com uma vida útil de 10 ou de cinco anos, e até com custos cuja diferença não seja relevante, já que a mão-de-obra e os andaimes são os mesmos, apenas diferindo a tinta a utilizar”. Nesta área, é essencial nunca descuidar a elaboração de um contrato de empreitada e respectiva facturação dos serviços, só

assim “estará assegurada a garantia dos trabalhos a realizar”.

## 6. Multiriscos colectivo é boa opção

Trocar o multiriscos individual, de cada condómino (para a sua fracção), por um colectivo que abranja todo o prédio é uma boa medida de poupança diz a Deco. Menos cerca de 100 euros, ano, para cada condómino. Quer “na óptica do preço, quer da resolução de sinistros, a melhor solução para todo o prédio ficar seguro é um multiriscos, cobrindo partes comuns e a totalidade das fracções”, diz o CEO da LDC. Os preços deste seguro colectivo dependem do número de coberturas na apólice, do seu valor e da existência de franquias. Consideradas básicas as coberturas para incêndios, danos por águas e aluimento de terras estão em todas as apólices de um seguro conjunto básico - cerca de 800 euros, ano, na Allianz. Com um prémio de 2.140,26 euros já se cobrem todos os riscos (simulação para um prédio de 5 andares, 2 fracções cada). O problema é que o multiriscos colectivo esbarra, amiúde, “nos seguros que cada proprietário já tem agregado ao crédito habitacional”, comenta o gestor. Nestes casos, a “solução intermédia” pode ser a contratação de um seguro apenas de

partes comuns, que é “bastante facilitador no caso de sinistros, evitando que um mero entupimento de esgotos nas partes comuns obrigue a que se participe a 20 ou 30 apólices distintas”. O mercado tem vindo a adaptar-se: a maioria das seguradoras já aceita que “apenas” 50% dos condóminos adiram ao seguro colectivo, a Generali desce a fasquia para 25% de adesão dos condóminos. Essencial é que o capital seguro seja o valor de reconstrução da totalidade do edifício.

## 7. Estratégias de recuperação de quotas

Como é “utópico esperar que cada condómino pague atempadamente as quotas”, cabe ao administrador do condomínio (ou empresa gestora) ser proactivos e impedir que a dívida se avoluma: “ao terceiro mês de

**A maioria das seguradoras já aceita que apenas 50% dos condóminos adiram a um seguro multiriscos colectivo.**

quotas em dívida o condómino deve ser notificado”, aconselha o gestor da Loja do Condomínio. Prática corrente deve ser o envio do aviso/recebido para pagamento “porque estamos habituados a que as contas nos cheguem a casa de uma forma simples e possamos pagar numa caixa MB ou no ‘home banking’”, nota Paulo Antunes. O caso torna-se mais complexo se o atraso resultar de contingências da vida (como desemprego ou divórcio). Aí, e para que não se acumule uma grande quantia, a jurista da Deco propõe um plano de pagamentos: “o condómino reserva o subsídio de Natal ou de férias para pagar o que está em atraso (por exemplo)”. Ou, então, durante um período, baixa-se o valor da quota para que pague alguma coisa.

“É um grave problema dos condomínios em Portugal”, testemunha Paulo Antunes mas que, sublinha a jurista da Deco, deve, preferencialmente, ter uma solução interna. Recorrer aos julgados de paz, ou, pior, aos tribunais, só “em último recurso”.

## 8. Cautelas ao contratar uma empresa gestora

Escolher uma empresa gestora de condomínio tem ciência. O sector não é, de todo, regulado e “se há empresas que actuam correctamente

também há casos com contornos preocupantes”, relata Sofia Lima da Deco - associação que criou o Serviço Condomínio Deco+ para apoiar a gestão dos condomínios. É ao IMPIC que cabe “a fiscalização e instrução dos processos de contra-ordenação aos estabelecimentos das empresas de administração de condomínios”. Só que, reconhece o director da Direcção Jurídica e Contratação Pública, Fernando Batista, “tendo em conta que a matéria de administração de condomínios não se encontra regulada, este organismo não tem competência para apreciar o conteúdo da reclamação, mas, exclusivamente, verificar se os estabelecimentos são detentores de Livro de Reclamações”. Em caso de gestão danosa nada pode fazer e restam os tribunais. Donde, nesta demanda, o racional é escolher uma empresa com créditos firmados na praça, mais do que só olhar ao preço. Por falar nele, o Negócios pediu a baliza de preços praticados por 4 empresas gestoras. Só a Loja do Condomínio respondeu: vai dos seis aos oito euros por fracção - depende das características do condomínio. Custos de administração que, affiança Paulo Antunes, poderão não ter como consequência uma quota mensal mais elevada porque “uma empresa com dimensão consegue nas restantes despesas preços mais competitivos”. ■