



Assembleia da República Gabinete da Presidente
Nº de Entrada <b>411718</b>
Classificação <b>1501/1/1/1</b>
Data <b>04/11/2011</b>

Exmo. Sr.  
**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**  
Palácio de S. Bento  
1249-068 LISBOA

Data  
28-10-2011

Nossa Ref.:  
DG\_geral\_100

Assunto:  
Gestão de Condomínios

Exmo. (s) Senhor (es):

A Eticagest, Lda. é uma empresa de administração de imóveis, líder na sua área geográfica.

Criada em 2000, em que ao longo dos anos tem-se pautado perante o mercado e o Estado Português pela Ética e transparência no exercício da sua actividade.

Por politica interna dos fundadores da empresa, sempre foi uma questão de honra que a actividade fosse bem vista pelo mercado de gestão de imóveis.

No ano de 2010 passamos a ser a 1º empresa nesta actividade certificada pela Bureau Veritas Certification no ISO 9001.

Assim sendo, ao fim de 11anos de actividade mostramos trabalho, empenho e criamos 10 postos de trabalho, com todos os enquadrados legais obrigatórios, apesar das dificuldades, sempre fomos cumpridores das nossas obrigações perante o estado e o país, sempre tentando resistir à concorrência desleal.

Actualmente e dado o surto, de inúmeras e infindáveis "empresas" de administração de condomínio, criadas por pessoas singulares sem nenhuma formação na área, que não têm qualquer respeito pela actividade de gestão de condomínios e pior, não são cumpridores das suas obrigações fiscais e legais. Vemo-nos no direito de solicitar a V/ atenção para esta questão.

Alheado a este factor, até hoje não existe nenhum normativo que regulamente quer as entidades prestadoras do serviço quer ao próprio serviço prestado.

*Por determinação de Sua Excelência a  
Presidente da A.R. **A.6ª Lourenço**  
**04/11/2011***

Como resultado último, temos vindo a verificar que ou as ditas “empresas” fecham portas arrogando-se de valores patrimoniais pertencas do edifício, deixam dívidas inúmeras ou as que se mantêm no mercado são apelidadas de todos os insultos possíveis por culpa da falta desse normativo.

Logo, o mercado no qual a minha empresa se insere é um mercado podre, ilegal e sem qualquer controlo por parte do Estado Português “poder politico e judicial”.

No ano de 2003 eu representante da Eticagest tive há frente do projecto da “APGC” Associação das Empresas Gestoras de Condomínio e em 2004 foi realizado pelo I.N.C.I uma Projecto de Regime Jurídico da Actividade de Administração de Condomínios proposto na Assembleia da Republica para ser promulgado e passados sete anos, o projecto continua sem *“sair da Gaveta”*

Assim, e na esperança de V.Exa resolverem este impasse que se mantêm à longos anos, junto cópia da introdução do Projecto de Regime Jurídico da Actividade de Administração de Condomínios para V/ Exas. vejam como já em 2003 o I.N.C.I expunha a sua preocupação e urgência para que esta actividade fosse regulamentada.

Não pode a inércia de um Estado levar à queda e declínio de uma área de actuação imprescindível à sociedade.

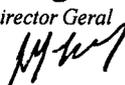
Para finalizar e para que V. Exas. entendam melhor, no dia 11/10/2011 a minha empresa perdeu a administração de um condomínio que geria há 10 anos em Vila do Conde e em que o novo gestor do condomínio têm “loja aberta” como uma agencia de viagens!!!! E a praticar valores de honorários impossíveis de uma empresa que paga impostos e direitos aos trabalhadores praticar, deste modo por muito que nos custasse, tivemos que deixar a administração. *“É verdade isto passa no nosso país”*

Estou á V/ inteira disposição solicitando uma audiência para ser ouvido e expor com provas dadas toda a situação acima descrita, caso contrario tomarei outras medidas e serei obrigado a intentar uma acção judicial por danos morais contra o Estado Português se a situação se mantiver.

Certos da V/ Atenção para o assunto em questão.

Apresento os meus cumprimentos,

Atenciosamente

  
Director Geral  


## Regime jurídico do exercício da actividade de administração de condomínios

Decreto-Lei n.º ...

A administração das partes comuns de edifícios em propriedade horizontal tem sido, ao longo das últimas décadas, exercida, maioritariamente, pelos próprios condóminos. O exercício não profissional desta função, associado a situações de precariedade financeira dos condomínios, tem estimulado a inércia dos administradores no que concerne à conservação e manutenção dos edifícios, contribuindo, desta forma, para a degradação do parque habitacional português.

Progressivamente, o exercício desta função tem vindo a ser desempenhado por pessoas, singulares ou colectivas, que, de uma forma, mais ou menos, profissionalizada, vêm prestando serviços que visam assegurar a administração dos condomínios.

Contudo, os condomínios têm, actualmente, uma dimensão cada vez maior, sendo planeados à escala da prossecução de objectivos de sustentabilidade dos edifícios e protecção da envolvente ambiental.

Por estas razões, a componente de manutenção dos equipamentos existentes, a conservação dos edifícios e a diversidade de questões abordadas pelo administrador na gestão do condomínio, justificam, pela natureza técnica ínsita, uma intervenção do Estado, no sentido de ordenar o sector e exigir, dos agentes que nele actuam, garantias de idoneidade, profissionalismo e responsabilidade do administrador por actos culposos praticados no exercício das suas funções.

Assim e porque o exercício da actividade de administração de condomínios deverá ter por fim, através da especialização técnica de empresas, promover, simultaneamente, o

aperfeiçoamento da gestão das partes comuns de prédios em propriedade horizontal e a conservação paisagística dos edifícios administrados, reconhece-se imperativa a necessidade de ordenar o funcionamento deste mercado, intervindo no sentido de fixar o regime jurídico de acesso e permanência na actividade de administração de condomínios.

Para alcançar este objectivo, optou-se por criar um quadro de regulação da actividade em que se destacam os aspectos seguintes:

Obrigatoriedade de obtenção, junto do Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P., de licença para exercício da actividade, válida por períodos de três anos;

Obrigatoriedade de preenchimento, pelas empresas, de um conjunto de requisitos relativos, nomeadamente a capacidade profissional, idoneidade comercial e contratação de seguro de responsabilidade civil;

Fixação do requisito de formação contínua como condição de revalidação da licença;

Definição de um conjunto de deveres impostos às empresas de administração de condomínios, conducentes a uma gestão diligente e qualificada;

Definição de obrigações das empresas de administração de condomínio em matéria de conservação e de manutenção dos edifícios;

Sujeição do contrato de administração de condomínio a forma escrita com preenchimento obrigatório de determinados elementos;

Responsabilização das empresas de administração de condomínios por actos ou omissões de que resulte prejuízo para o condomínio;

A competência para proceder ao licenciamento, fiscalização e inspecção desta nova actividade é conferida ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P..

Foram ouvidas as associações representativas dos sectores do imobiliário e da construção, associações de defesa dos consumidores, a Associação Portuguesa de Seguradores, o Instituto de Seguros de Portugal, o Instituto do Consumidor, a Comissão Nacional de Protecção de Dados Pessoais, a Direcção Geral de Registos e Notariado e os Órgãos de Governo Próprio das Regiões Autónomas.

Assim,

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## Capítulo I

### Disposições Gerais

#### Artigo 1.º

#### Objecto e âmbito de aplicação

O presente diploma regula as condições de acesso e o exercício da actividade de administração de condomínios, sempre que tal actividade incida sobre imóveis situados em Portugal.