



Há menos obras nos condomínios

A situação financeira das famílias é uma das causas da redução das obras nos edifícios

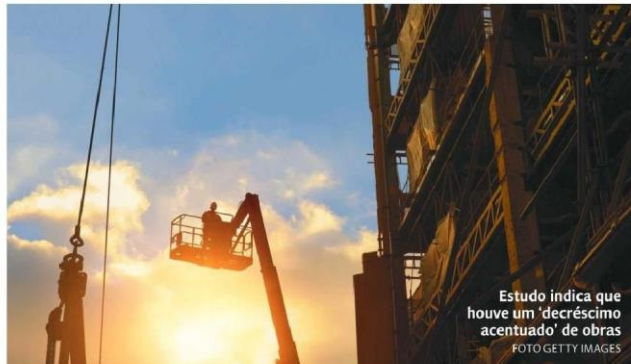
ELISABETE SOARES

As obras de manutenção e conservação dos edifícios caíram a pique desde o início da pandemia e a situação piorou no último ano e meio devido ao agravamento da situação financeira das famílias e ao aumento dos custos da construção.

A conclusão resulta do estudo "Condomínios e obras: a experiência das empresas de gestão de condomínios", realizado pelo banco UCI — União de Créditos Imobiliários, que conclui que "apenas uma minoria dos condomínios geridos foi intervencionada nos últimos 18 meses, ou seja, 13%".

Contudo, pelas informações recolhidas junto da Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios — APEGAC, que representa a maior parte das empresas do sector, e da Loja do Condomínio (LDC), rede de *franchising* que gere atualmente 6800 condomínios, foi possível confirmar que a redução da atividade aconteceu já desde o início de 2020, altura em que, devido à pandemia, as obras em edifícios multifamiliares só aconteciam em casos considerados urgentes.

"Houve um decréscimo acentuado de obras de manutenção e conservação durante o período da pandemia, especialmen-



Estudo indica que houve um 'decréscimo acentuado' de obras
FOTO GETTY IMAGES

te no primeiro ano", destaca Vitor Amaral, presidente da APEGAC.

Também Paulo Antunes, presidente do grupo LDC, destaca que "em 2020 houve uma redução na ordem dos 40% do valor investido, comparativamente a 2019, o que se justifica pelo confinamento e incerteza económica das famílias".

Apesar de no início de 2022 se ter verificado um acréscimo na realização de obras — sobretudo as que tinham sido adiadas durante a pandemia —, "o aperto financeiro de algumas famílias, a maior dificuldade dos condomínios em recorrer-

em a financiamento bancário e a falta de empreiteiros para realizar obras (há empreiteiros que só fornecem orçamentos caso a obra seja realizada em 2025)" são, na opinião do responsável da APEGAC, algumas das razões que explicam a redução das obras de manutenção e conservação dos edifícios nos últimos meses.

Na opinião de Carla Moniz, responsável do UCI para a área da sustentabilidade, que coordenou a elaboração do estudo, apesar de os condóminos estarem sensibilizados para a melhoria da eficiência energética dos edifícios — 66,5%

dos inquiridos referem que a melhoria da eficiência energética é uma das razões tidas em conta pelos seus condomínios para a realização de obras —, "a falta de recursos torna-se evidente quando 98% das empresas dizem haver condomínios que precisam de obras e que não as fazem porque não têm dinheiro".

Também na opinião do responsável da LDC as conclusões do estudo da UCI são muito preocupantes. "Sobretudo porque muitas destas intervenções serão de resposta a sinistros, como, por exemplo, rebentamento de um cano, e não inter-

venções programadas de forma preventiva", adverte.

'Derrapagem' de custos é mínima

Depois de ouvir 200 empresas de gestão de condomínios — que em média têm a seu cargo a gestão de 64 condomínios —, o estudo da UCI destaca que, em termos médios, "mais de 85% das obras realizadas no último ano e meio tiveram um custo máximo de €30 mil", sendo que apenas uma pequena parte destas intervenções (2%) teve um custo final acima do valor apresentado no orçamento inicial, em média um acréscimo de 9%.

De referir que a maior parte dos edifícios sob o regime da propriedade horizontal (condomínios) tem mais de 20 anos e são datados de finais dos anos 70, 80 e 90 do último século e também dos primeiros anos da primeira década deste.

Outro dos aspetos destacado pelo estudo — de acordo com a experiência de mais de metade das empresas inquiridas — é o facto de "o fundo de reserva [dos prédios] não cobrir o valor da obra na maioria dos condomínios, tendo sido a estratégia utilizada em grande parte dos casos o pagamento adicional pelos condóminos, sem que nunca tenha havido recurso a financiamento bancário".

economia@expresso.imprensa.pt