



>> Perplexidades do ordenamento jurídico português

Entre muitas outras, quiçá mais relevantes e prementes, existem duas omissões no ordenamento jurídico português que me suscitam perplexidade. E tanto mais espanto me causam quanto é consabido que a realidade legislativa portuguesa se rege por critérios de elevada dinâmica produtiva e não se coíbe de estender a sua tutela aos mais variados segmentos da vida social.

A primeira omissão, já aqui referida em ocasião anterior (Visão Online. Silêncio da Fraude, 8 de Março de 2012), prende-se com a não adesão de Portugal à Convenção de Viena sobre a Compra e Venda Internacional de Mercadorias (CISG). Trata-se de uma opção (esquecimento?) inexplicável face à situação económica e geopolítica do país e na qual nos encontramos cada vez mais sós.

No passado dia 4 de Março o Brasil tornou-se o 79.º Estado-Parte a aderir à Convenção de Viena sobre a Compra e Venda Internacional de Mercadorias, aí vigorando esta a partir do próximo dia 1 de Abril de 2014. Dessa data em diante, os comerciantes brasileiros passarão a poder beneficiar do conjunto uniforme de regras que a CISG criou para regular as transações internacionais de mercadorias e que se estima sejam já fonte de regulação de mais de dois terços destas transações ao nível do globo (cfr. <<http://www.onu.org.br/brasil-adere-a-convencao-da-onu-sobre-contratos-internacionais-de-compra-e-venda-de-mercadorias/>>).

A adesão do Brasil à CISG vem fortalecer o sucesso desta Convenção, no seu intuito de unificação do regime jurídico do contrato de compra e venda internacional de mercadorias e reforçar a atualidade e adequação das soluções jurídicas nela consignadas; aumenta-se a certeza nas trocas comerciais internacionais, reduzem-se os custos legais relacionados com a determinação da lei aplicável e reduzem-se os custos de transação.

A segunda omissão diz respeito à falta de regulação da atividade profissional de administração de condomínios. Esta atividade, regulada em variados ordenamentos jurídicos europeus (veja-se, a título de exemplo, o regime jurídico francês, espanhol e belga), encontra-se desprovida de disciplina jurídica própria em Portu-

gal, apesar das diferentes iniciativas nesse sentido que têm sido levadas a cabo, nomeadamente pelo próprio setor.

Reconhece-se que a ausência de legislação desta atividade, que tem repercussões diretas na vida dos milhares de cidadãos que dela usufruem, é em grande medida responsável pela elevada taxa de fraude fiscal associada ao seu exercício e está associada a práticas que consubstanciam situações de concorrência desleal. Mais, a proliferação desregrada de empresas dedicadas a esta atividade potencia a direta lesão dos seus consumidores, seja através de fraude e apropriação de ativos pertencentes ao condomínio, seja através de negligência ou cumprimento defeituoso das funções inerentes ao cargo de administrador.

A regulamentação do setor e a consagração de um conjunto de deveres do administrador profissional de condomínios (deveres de diligência, acessibilidade, imparcialidade e informação) permitiria prevenir e sancionar mais facilmente as situações de desconformidade com a essência das funções de um administrador de condomínios, sobretudo um administrador profissional, reforçaria a confiança dos consumidores na atividade em causa e premiaria as empresas do setor que exercem as suas funções segundo os cânones jurídicos e de qualidade que elas exigem.

Para quando estas duas iniciativas?