

Regulamento do Condomínio Sagrada Família - à Rua Cidade de Coimbra n.º 3 - 5 - 7005-324 Évora

Ante projeto PARA ANALISE

Art.º 1.º - OBJETO DO REGULAMENTO

1. O presente regulamento destina-se a definir regras de administração e utilização das partes comuns do prédio sito na Rua Cidade de Coimbra, Nº 3 a 5 em Évora, descrito na Conservatória do Registo Predial de Évora sob o nº2109/19870819, constituído em propriedade horizontal por escritura pública lavrada no Cartório Notarial de Évora em 4-Jan-2002, doravante designado apenas por “Condomínio”.

2. O presente regulamento obriga todos os proprietários, possuidores ou usufrutuários de todas as frações autónomas que constituem o prédio, e de um modo geral, nas partes aplicáveis, todas as pessoas que utilizem ou visitem o Condomínio, seja a que título for.

3. Os condóminos que cedam o uso da sua fração ou autorizem a entrada no Condomínio a terceiros, nomeadamente a inquilinos, hóspedes, familiares, amigos, convidados, trabalhadores, fornecedores, etc., devem informá-los do teor do presente regulamento, obrigando-os ao seu cumprimento nos aspetos que lhes digam respeito, ficando solidariamente responsáveis pelos atos que eles cometam contrários ao presente regulamento ou à lei.

Art.º 2.º - IDENTIFICAÇÃO DAS FRACÇÕES

O prédio está dividido em (78) setenta e oito frações autónomas, (71) setenta e uma frações habitacionais, (1) uma fração comercial e (6) seis frações Boxes, com as identificações, utilização das permissões que constam em quadro anexo

Art.º 3.º - IDENTIFICAÇÃO DOS CONDÓMINOS

1. Os condóminos devem fornecer a sua identificação ao administrador do condomínio e, se não viverem habitualmente no prédio, devem também indicar a sua residência habitual;
2. O administrador do condomínio deve procurar manter atualizada uma lista com a identificação dos condóminos nos termos do número anterior, devendo a mesma ser anexada a este regulamento (Anexo). Os condóminos poderão utilizar a plataforma web interna para proceder à atualização dos seus dados.

Art.º 4.º - PARTES COMUNS

São partes comuns dos prédios:

- a) Solo, alicerces, pilares, paredes mestras e todos os elementos da estrutura do prédio;
- b) Telhados ou terraços de cobertura (salvo exceções mencionadas na propriedade horizontal do edifício);
- c) Entrada do prédio, escadas e corredores de passagem;
- d) Instalações gerais de água, eletricidade, comunicações, gás e ar condicionado;
- e) Conduitas de lixo, bombas de água e outras instalações mecânicas semelhantes;
- f) Campo de jogos, saunas, parque infantil e piscina (Anexo) – Regras de Utilização;
- e) Jardins que envolvem os edifícios;
- g) Elevadores;
- h) Portaria
- i) Lugares de estacionamento coletivos;
- j) Armazéns dos Blocos A1/A5/A7

Art.º 5.º - EQUIPAMENTOS DE USO COLECTIVO DO CONDOMÍNIO

Consultar alínea f) o Art.º 4.º - PARTES COMUNS, e respetivos regulamentos específicos em ANEXO.

Art.º 6.º - DEVERES DO CONDÓMINO NA UTILIZAÇÃO DA SUA FRAÇÃO E DAS PARTES COMUNS

1. Os condóminos têm direito de usar o Condomínio em condições de igualdade entre si, nos termos da Lei e do presente regulamento e o direito de acesso a toda a informação que diga respeito ao Condomínio e sua administração.

2. Sem excluir outras normas que a Lei, o senso comum ou os costumes imponham, os condóminos e restantes utilizadores do Condomínio não podem:

a. Praticar quaisquer atos que prejudiquem, dificultem ou onerem a utilização do Condomínio ou frações autónomas por outros condóminos ou utilizadores;

b. Prejudicar, quer por falta de reparação, quer por alterações exteriores, o aspeto geral, a estética e segurança do edifício, nomeadamente, com a colocação de estores, toldos, marquises, placas, antenas, pinturas, aparelhos de ar condicionado, etc. Relativamente aos toldos fixos fica desde já definida a cor branca como única permitida;

c. Dar à fração uso diverso do definido no título constitutivo da propriedade horizontal, ou ofensivo dos bons costumes;

d. Desrespeitar as normas legais de higiene, salubridade, segurança e ruído, ainda que no interior das frações;

e. Praticar atos que possam emitir luzes, cheiros, gases, sons, ruídos ou vibrações que pela sua natureza, intensidade ou hora do dia possam prejudicar, pôr em risco ou simplesmente incomodar os restantes condóminos;

f. Deitar lixo fora dos contentores próprios, nomeadamente para as varandas dos vizinhos, incluindo beatas e cinzas;

g. Permitir que animais da sua responsabilidade dejetem nas partes comuns, varandas ou garagens;

h. Desrespeitar as decisões que, em conformidade com a Lei, título constitutivo ou regulamentos, tenham sido tomadas pela Assembleia Geral ou pelo Administrador;

E devem:

i. Pagar mensalmente, por cheque ou transferência bancária, o duodécimo da sua quota-parte no orçamento anual aprovado em Assembleia Geral.

j. Informar a administração da forma mais eficaz de o contactar, nomeadamente fornecendo a morada da sua residência habitual e nº de telefone pessoal, preferencialmente telefone móvel;

k. Em caso de ausência superior a 3 dias deixar indicação à administração sobre a forma de proceder em caso de emergências (p.e., incêndio, inundação, assalto);

l. Informar a administração quando, seja a que título for, ceda o uso da sua fração a terceiros; nesse caso deve anexar o regulamento do condomínio ao contrato e obrigar o cessionário ao seu cumprimento.

m) Sempre que o condómino/proprietário pretenda vender a sua fração autónoma deverá pedir à administração do condomínio a emissão de uma declaração escrita com o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à sua fração, bem como eventuais dívidas ao condomínio

n) Colaborar com a administração;

3. As partes comuns do edifício podem ser utilizadas livremente pelos legítimos residentes para os fins a que se destinam, em respeito pelos restantes condóminos, regras de boa convivência, regras do presente regulamento e outras estipuladas pelo Administrador, nomeadamente quotas e horários adequados;

4. Em caso de congestionamento das zonas de lazer deve a administração impor as regras de racionamento que se lhe afigurem adequadas, nomeadamente, sistemas de marcação prévia, quotas de utilização por fração, ou cobrança de taxas que reverterão como receitas para o condomínio;

5. A utilização por parte de convidados é limitada por quotas diárias ou mensais a definir pela administração, podendo em casos justificáveis ser interdita, e sempre na presença dos respetivos anfitriões;

6. Com exceção de cães, gatos, pássaros, peixes, não são permitidos outros animais, ainda que confinados às frações autônomas, sem o prévio consentimento da administração;

7. Ficam desde já expressamente proibidos, mesmo que confinados às frações autônomas incluindo os excecionados no número anterior, quaisquer animais que possam constituir uma ameaça para a integridade física das pessoas, risco para a saúde, ou que pela sua natureza possam causar medo, fobia, ou repugnância a outros residentes;

8. Não é permitida a circulação de quaisquer animais nas partes comuns, com exceção do estritamente necessário para fazer o percurso entre o exterior e a fração. Nesses percursos os animais devem circular presos e se justificável açaimados;

9. É expressamente proibido o estacionamento de veículos fora dos locais assinalados para o efeito, nomeadamente é proibido o estacionamento de automóveis nas caves fora das garagens;

10. Os automóveis podem parar na cave, para cargas e descargas ou tomada e largada de passageiros, pelo período mínimo necessário para o efeito devendo a sua presença ser sinalizada com os “4 piscas” e o motor ser desligado

11. Bicicletas, motorizadas e motos de duas rodas podem estacionar nas caves fora das garagens desde que não prejudiquem a circulação das pessoas ou outros veículos, não impeçam ou dificultem as entradas das garagens, devendo fazer o menor ruído possível e desligar o motor o mais cedo possível.

12. É expressamente proibido deixar quaisquer objetos nas partes comuns do Condomínio.

13. A afixação de cartazes, avisos, anúncios, ou similares em qualquer parte do Condomínio carece de autorização prévia do Administrador.

14. A utilização das caves para brincadeiras de crianças e/ou adolescentes, nomeadamente com bicicletas, triciclos, trotinetas, patins, skates não é permitida e ficará à responsabilidade dos respetivos tutores sobre os possíveis acidentes bem como danos nas partes comuns e/ou privadas

15. Qualquer infração ao presente ou regulamentos específicos postos em vigor pelo Administrador ou à Lei geral é passível de multa aplicada pelo Administrador entre €25,00 e €250,00 consoante a gravidade e reincidência.

Art.º 7º - OBRAS NAS FRAÇÕES AUTÓNOMAS

1. O condômino quando pretender realizar obras que alterem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício deve obter a aprovação de pelo menos 2/3 dos votos da assembleia de condôminos e, se pretender dividir a sua fração em novas frações, só o pode fazer se nenhum condômino se opuser a isso na assembleia.

2. O condômino pode fazer obras para juntar duas ou mais frações contíguas do prédio sem precisar da autorização dos outros condôminos. Sempre que essa junção de frações implique a alteração de permissão deverão ser comunicadas à Administração.

3. Independentemente da autorização dos outros condôminos, as obras deverão ser licenciadas pela Câmara Municipal respetiva, nos termos da lei em vigor.

4. Antes de iniciar qualquer obra, o condômino deve comunicar ao administrador do condomínio os trabalhos que vai realizar e a duração dos mesmos.

5. O condômino deve fazer ou consentir que sejam feitas obras na sua fração, sempre que esteja em causa a integridade e a segurança dos restantes condôminos.

Art.º 8.º - OBRAS DE CONSERVAÇÃO NAS PARTES COMUNS

1. As obras a realizar nas partes comuns devem ser aprovadas pela assembleia de condôminos ou, se forem urgentes, podem ser ordenadas pelo administrador do condomínio ou algum condômino, nos termos dos números seguintes.

2. Sempre que as obras sejam de carácter extraordinário, ou constituam inovação a realizar no edifício ou no conjunto dos edifícios deverão ser presentes à assembleia geral de condôminos pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências

3. Deve se comunicar a natureza das obras e os orçamentos que existirem. Se os ausentes nada disserem nos 30 dias seguintes à receção da carta, deve entender-se que não se opõem à realização das obras nas condições apresentadas.

4. Qualquer obra que se revele urgente e cujo valor não ultrapasse os 7.500 Euros, pode ser ordenada pelo administrador do condomínio, sem carecer de prévia aprovação pela assembleia.

Art.º 9.º - OBRAS DE INOVAÇÃO DAS PARTES COMUNS

1. Só a assembleia de condóminos pode decidir, com a aprovação de 2/3 do valor total do prédio, a realização de obras de inovações.
2. Nenhuma inovação pode prejudicar a utilização de uma parte comum ou da fração de um condómino.
3. São aplicáveis a estas obras os números 2, 3 e 4 do artigo anterior

Art.º 10.º - ENCARGOS DOS CONDÓMINOS

1. As despesas com o pagamento de serviços de interesse comum, a utilização, a conservação e a inovação das partes comuns devem ser pagas pelos condóminos na respetiva proporção do valor da sua fração em relação ao valor total do prédio (permilagem). Fica excluído desta obrigatoriedade o condómino que á data da deliberação da assembleia geral de condóminos sobre as obras nas partes comuns não era proprietário da fração.
2. As despesas com a utilização das partes comuns e com o pagamento de serviços de interesse comum podem, no entanto, ser divididas em partes iguais ou na medida da utilização de cada condómino se, pelo menos 2/3 do valor total do prédio, sem oposição, assim decidirem em assembleia.
3. As despesas com obras de inovação das partes comuns devem ser pagas por todos os condóminos a não ser que algum recorra a tribunal e seja dispensado do pagamento. Neste caso, não pode utilizar a inovação que não pagou.
4. Pagar mensalmente, por depósito direto ou transferência bancária, o duodécimo da sua quota-parte no orçamento anual aprovado em Assembleia Geral.

Art.º 11.º - FUNDO COMUM DE RESERVA

1. Os condóminos devem contribuir para o Fundo Comum de Reserva, que corresponde a um fundo de maneo depositado no banco, para fazer face a despesas com a conservação do prédio.
2. O pagamento da comparticipação para o Fundo será incluído no valor da quota referida no Art. 12.º e cada condómino deve comparticipar com o valor estipulado pela assembleia, que nunca será inferior a 10% do montante da sua quota nas despesas correntes do prédio.
3. O Fundo só pode ser utilizado para financiar obras de conservação do prédio e será movimentado pelo administrador sempre e só quando haja uma deliberação da assembleia nesse sentido.

Art.º 12.º - QUOTAS

1. Os condóminos estão obrigados ao pagamento de uma quota que representa a sua parte nas despesas correntes do prédio – serviços de interesse comum, utilização e conservação ordinária das partes comuns – e que inclui ainda a sua comparticipação para o Fundo Comum de Reserva.

2. A assembleia de condóminos deve decidir se o pagamento das quotas destinadas a cobrir as despesas correntes é feito mensal ou trimestralmente, devendo os condóminos proceder ao pagamento das quotas no início de cada período a que as mesmas disserem respeito.

3. Para além das quotas referidas nos dois números anteriores, pode a assembleia deliberar uma quotização extraordinária destinada a fazer face a alguma despesa de conservação ou de beneficiação cujo valor ultrapasse as disponibilidades do fundo comum de reserva ou do fundo de maneo corrente do condomínio.

4. O meio de pagamento será aquele que a assembleia decida, dentro das seguintes hipóteses:

- a) depósito na conta do condomínio;
- b) transferência bancária para o condomínio.

5. A falta de pagamento da quota nos 8 dias seguintes àquele em que devia ser paga implica automaticamente uma penalidade de 10% do montante da prestação acrescido de 2% por cada mês de atraso ou fração e a suspensão do direito de voto em Assembleia Geral

Art.º 13.º - CONTAS BANCÁRIAS DO CONDOMÍNIO

1. O condomínio deve possuir duas contas bancárias: uma conta de depósito à ordem destinada aos pagamentos e recebimentos correntes e uma conta de depósito a prazo onde devem ser depositados os montantes respeitantes às comparticipações para o Fundo Comum de Reserva.

2. A conta de depósito a prazo do Fundo Comum de Reserva deverá ser, preferencialmente, uma Conta Poupança-Condomínio.

3. As contas bancárias são movimentadas pelo administrador do condomínio estando obrigado a mais uma assinatura de um membro do Conselho de Administração e/ou pela empresa gestora do condomínio.

Art.º 14.º - DAS CONTAS

1. O Administrador fará a gestão do Condomínio dentro do orçamento anual aprovado e Assembleia Geral não devendo exceder os valores orçamentados de cada rubrica;

2. As despesas gerais do Condomínio são distribuídas por todos os condóminos na proporção das respetivas permissões constantes do título constitutivo da propriedade horizontal, sendo que as despesas relativas ao elevadores são distribuídas apenas pelas frações que deles usufruem.

3. No orçamento haverá uma rubrica denominada "Fundo de Maneio" contemplando uma verba que será usada para fazer face a pequenas despesas não previstas no orçamento, beneficiações ou serviços de interesse geral do Condomínio. As eventuais poupanças ou receitas extraordinárias que não tenham fim específico incorporarão o Fundo de Maneio.

4. As prestações suplementares só poderão ser estipuladas pela Assembleia Geral.

5. A Administração mantém uma conta corrente por cada fração autónoma;

a) A conta corrente de cada fração é debitada pelas prestações trimestrais correspondentes ao orçamento aprovado em Assembleia Geral, pelas eventuais multas aplicadas por infração ao presente regulamento, pelas reparações de eventuais estragos em partes comuns da responsabilidade do respetivo condómino e por eventuais prestações suplementares aprovadas em Assembleia Geral;

b) A conta corrente de cada fração é creditada pelos depósitos ou transferências bancárias para a conta bancária do Condomínio;

6. Para efeitos de identificação da origem dos depósitos bancários, o condómino deve enviar por email comprovativo da transferência (documento de homebanking, foto de talão do MB ou outro) para a empresa gestora do condomínio.

7. O proprietário de cada fração, registada na Conservatória do Registo Predial, é responsável por manter a respetiva conta com saldo não devedor, ainda que as eventuais dívidas provenham de anteriores proprietários ou que por qualquer acordo particular tenham transitado para terceiros (p. e. inquilinos, promitentes compradores);

Art.º 15.º - DIREITOS DOS CONDÓMINOS

1. Os condóminos têm direito de usar o Condomínio em condições de igualdade entre si, nos termos da Lei e do presente regulamento e o direito de acesso a toda a informação que diga respeito ao Condomínio e sua administração.

2. Por outro lado, cabe-lhes o direito de participar na gestão do condomínio, através da sua presença nas assembleias onde se tomam as deliberações respeitantes ao prédio.

Art.º 16.º - ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

1. A assembleia de condóminos deverá reunir obrigatoriamente na primeira quinzena de cada ano para apreciação das contas do último ano e aprovação do orçamento.

2. Para além desta reunião, o administrador ou condóminos que representem 25% ou mais do valor do prédio podem convocar reuniões extraordinárias sempre que pretenderem colocar algum assunto do prédio à discussão.

3. A assembleia de condomínio deverá ser realizada preferencialmente por videoconferência mas poderá reunir sempre que essa opção seja pedida pela maioria dos condóminos. Se algum dos condóminos não tiver condições para participar de videoconferência, a administração deve ser informada para assegurar os meios necessários

Art.º 17.º - CONTAGEM DOS VOTOS

Cada condómino tem tantos votos quanto o total de unidades inteiras da percentagem ou permilagem de todas as frações que possuir.

Art.º 18.º - CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS

Compete ao Administrador, sem excluir outras, as seguintes funções :

- a) Convocar a Assembleia Geral por correio eletrónico disponibilizado pelo condómino afixando a mesma nos locais próprios para o efeito dentro do condomínio bem como na plataforma web
- b) A convocatória deve indicar o dia, o local e a ordem de trabalhos da reunião, bem como os assuntos para cuja aprovação seja necessária a unanimidade dos votos.

Art.º 19.º - FORMAÇÃO DE MAIORIAS

1. Se não comparecer o número de condóminos suficiente para formar maioria e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião 30 minutos após a 1ª convocatória

2. Esta nova assembleia pode deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que representem pelo menos $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio.

3. As deliberações que precisem de unanimidade dos votos do prédio podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes, desde que estes representem pelo menos $\frac{2}{3}$ do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes.

Art.º 20.º - CONDÓMINOS AUSENTES DAS ASSEMBLEIAS

1. As deliberações têm de ser comunicadas aos ausentes por correio eletrónico no prazo de 30 dias.
2. Os ausentes têm 90 dias para comunicar por escrito à assembleia o seu assentimento ou discordância. Se não responderem, deve-se entender que aprovam a deliberação comunicada.

Art.º 21.º - ACTAS DAS ASSEMBLEIAS

1. As atas com o resumo das reuniões devem ser escritas pelo administrador ou por qualquer terceiro que tenha participado na reunião e assinadas por todos os condóminos que tenham estado presentes.
2. Devem mencionar a data e o local da reunião, a ordem de trabalhos que constava na convocatória, as deliberações da assembleia sobre essa ordem de trabalhos e ainda qualquer outra questão com interesse.
3. A assinatura das atas pode ser eletrónica ou manuscrita.

Art.º 22.º - IMPUGNAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES DAS ASSEMBLEIAS

1. Se pretender impugnar uma decisão da assembleia, o condómino tem 10 dias, contados da deliberação ou da sua comunicação, para exigir ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária para propor a anulação dessa decisão, devendo o administrador convocá-la num prazo de 20 dias.
3. Se a assembleia extraordinária não anular a decisão, o condómino interessado poderá ainda recorrer ao tribunal.

Art.º 23.º - O ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO

1. O cargo de administrador do condomínio, poderá ser desempenhado por qualquer condómino que seja reconhecido como pessoa idónea, responsável e voluntariosa e mereça a aprovação da maioria dos restantes condóminos
2. A administração do condomínio compete à Assembleia Geral de Condóminos e a um Administrador eleito por aquela.
3. A Assembleia Geral elege também um Administrador adjunto e um Conselho de Administração composto pelo Administrador, o Administrador adjunto, e mais 3 elementos, com a remuneração que for aprovada em Assembleia Geral
4. O Administrador-adjunto, tem por competência coadjuvar o Administrador no exercício das suas competências bem como na sua ausência (devidamente justificada e fundamentada), substituir o mesmo, assumindo as respetivas competências devendo de tal ocorrência serem informados os condóminos, o conselho de administração, o conselho consultivo, sobre o período em que decorre a substituição (ex. férias)
5. O Conselho de Administração tem funções consultivas e fiscalizadoras, devendo ser consultado pelo Administrador antes das decisões mais importantes, devendo ser permanentemente informado pelo Administrador de toda a gestão do Condomínio .
6. O Administrador é eleito por um ano renovável, com a remuneração que for aprovada em Assembleia Geral, e a ele compete a gestão geral do condomínio com a exceção dos pontos reservados por Lei à Assembleia Geral.

Art.º 24.º - O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

1. O Conselho de Administração é composto pelo Administrador, que preside, o Administrador-adjunto e mais 3 elementos.
2. O Conselho de Administração tem, entre outras, funções fiscalizadoras e de assessoria ao administrador, reunindo mensalmente, devendo ser convocado pelo Administrador antes das decisões mais importantes, onde deverá ser informado sobre toda a gestão do Condomínio e ter

acesso permanente às contas, em particular tendo acesso aos códigos de consulta via Internet das contas bancárias

Art.º 25.º - O CONSELHO CONSULTIVO DO CONDOMINIO

1. O Conselho Consultivo, por proposta da Administração e a seu convite é constituído, sempre que possível, por 1 condómino proprietário residente em cada um dos Blocos dos Edifícios A e B;
2. O Conselho Consultivo tem como funções prestar todas as informações à Administração sobre as partes comuns do Bloco onde reside e prestar assessoria ao Administrador e ao Conselho de Administração;
3. O Conselho Consultivo, reúne semestralmente (e sempre que se justifique), por convocatória do Administrador e do Conselho de Administração.
- 4.

Art.º 26.º - A ELEIÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E ELEIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO ADMINISTRADOR ADJUNTO E DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

1. A administração do condomínio compete à Assembleia Geral de Condóminos, a um Administrador e ao Administrador -adjunto, eleitos por aquela;
2. A Assembleia Geral elege também um Conselho de Administração composto pelo Administrador, que preside, a um Administrador-adjunto, e mais 3 elementos ;
3. Se nenhum condómino quiser exercer o cargo, deve ser escolhido aquele que tenha mais permissão;
4. Se a assembleia não eleger administrador, e se este não tiver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções serão obrigatoriamente desempenhadas por um administrador provisório.

Art.º 27.º IMPUGNAÇÃO DOS ATOS DO ADMINISTRADOR e/ou do CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMINIO

O condómino que não concordar com um ato do administrador do condomínio pode convocar uma assembleia extraordinária para reclamar desse ato.

Art.º 28.º -. FUNÇÕES DO ADMINISTRADOR

Compete ao Administrador, sem excluir outras, as seguintes funções:

- a. Convocar a Assembleia Geral através de endereço eletrónico disponibilizado pelo condómino;
- b. Executar as deliberações da assembleia (que não tenham sido impugnadas) no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo fixado para o efeito (salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada);
- c. Intervir em todas as situações de urgência, convocando de imediato a assembleia geral do condomínio, em sessão extraordinária;
- d. Elaborar o orçamento das despesas e receitas relativas a cada ano;
- e. Organizar a prestar as contas relativas aos seus períodos de administração;
- f. Manter organizado um arquivo geral do Condomínio;
- g. Verificar a existência do fundo de reserva
- h. Contratar os seguros do edifício e pessoal;
- i. Cobrar as receitas e efetuar os pagamentos das despesas do Condomínio;
- j. Exigir dos condóminos a sua quota-parte no orçamento aprovado, ou outras dívidas que estes mantenham com o Condomínio, devendo acionar os meios legais ao seu dispor contra os condóminos que apresentem saldos devedores por um período superior a 90 dias. Neste caso todas as despesas com a cobrança, incluindo honorários de advogados são imputados ao condómino devedor.
- k. Representar o Condomínio perante terceiros, nomeadamente perante as autoridades, repartições públicas e tribunais;
- l. Regular o uso das coisas comuns e a prestação de serviços de interesse comum como sejam, sem excluir outras: contratar, suspender e despedir o pessoal ao serviço do Condomínio; controlar todos os

serviços e trabalhos de terceiros que digam respeito ao Condomínio; zelar pela segurança e manutenção do Condomínio e pelo cumprimento do presente regulamento; fiscalizar e manter-se informado sobre todos os atos que tenham interesse para o Condomínio; elaborar e publicitar regulamentos específicos que tenham por objetivo regulamentar e especificar as normas gerais do presente regulamento, nomeadamente regulamentos de segurança, higiene, estacionamento, utilização dos recintos desportivos, sauna, piscina, parque infantil, jardim, etc.; preparar e propor à Assembleia Geral

alterações ao regulamento do Condomínio que a prática da gestão for aconselhando;

m. Aplicar e cobrar as multas previstas no presente regulamento;

n. Entregar no fim do mandato ao seu sucessor toda a documentação e saldos de caixa ou bancários bem como todas as chaves de acesso às partes comuns;

Art.º 29.º - RESPONSABILIDADE CIVIL

1. A responsabilidade civil por danos causados pelo imóvel ou por factos que respeitem ao condomínio, reparte-se entre os condóminos na proporção das suas frações.

2. A responsabilidade civil por danos causados pelos condóminos, seus familiares, empregados e pessoas a quem tenham facultado o uso da fração, onerosa ou gratuitamente, será da responsabilidade do condómino, independentemente dos direitos que possa vir a fazer valer sobre os causadores dos factos.

Art.º 30.º - SEGUROS

1. O Seguro de Incêndio do prédio é obrigatório, devendo todos os condóminos possuir e manter atualizado o referido seguro, cobrindo a sua fração e a quota-parte de zonas comuns dos riscos de incêndio.

2. Para efeitos do número anterior, devem os condóminos comunicar ao administrador a existência de seguro de incêndio das frações de que são proprietários, indicando o nome da companhia seguradora, número de apólice e valor seguro, facultando cópia do contrato ou do último recibo.

3. É obrigatória a atualização anual do seguro contra o risco de incêndio.

4. No caso de rescindirem o contrato de seguro, os condóminos devem comunicar imediatamente o facto ao administrador. Caso não celebrem um novo seguro, o administrador deve efetuá-lo pelo valor que, para o efeito tenha sido fixado em assembleia, ficando com o direito de reaver o respetivo prémio.

6. O pessoal afeto aos serviços comuns deverá estar seguro contra o risco de acidentes de trabalho, por valor correspondente aos seus ordenados.

Art.º 31.º - LITÍGIOS E PENALIDADES

Qualquer infração ao presente regulamento, regulamentos específicos postos em vigor pelo Administrador ou à Lei geral é passível de multa aplicada pelo Administrador entre €25,00 e €250,00 consoante a gravidade e reincidência.

O produto das multas e dos juros bancários será contabilizado como receita extraordinária

Art.º 32.º - APROVAÇÃO E ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO

O presente regulamento ou qualquer alteração que lhe seja introduzida, necessita da aprovação em assembleia de condóminos com uma maioria qualificada de 2/3 dos votos expressos do valor total do condomínio.

Art.º 33.º- REGIME SUBSIDIARIO - CASOS OMISSOS

Único - Os casos omissos e as lacunas são resolvidos subsidiariamente com recurso à Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, regime geral, que reviu o regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, e o Código do Notariado.

Art.º 34.º- ENTRADA EM VIGOR DO REGULAMENTO

O Regulamento ou qualquer alteração entra em vigor após a sua aprovação em assembleia.

ANEXOS

Anexo 1 - Identificação das Frações

Codigo	Bloco	Piso	Permilagem	Votos
A1A	A1	R/C Esq.	14,95	15
A1B	A1	R/C Dto.	11,8	12
A1C	A1	1º Esq.	13,87	14
A1D	A1	1º Dto.	40,13	40
A2A	A2	R/C Esq.	14,96	15
A2B	A2	R/C Dto.	11,24	11
A2C	A2	1º Esq.	12,55	13
A2D	A2	1º Dto.	11,42	11
A2E	A2	2º Esq.	12,56	13
A2F	A2	2º/3º Dto.	20,33	20
A2G	A2	3º Esq.	14,33	14
A3A	A3	R/C Esq.	15,08	15
A3B	A3	R/C Dto.	12,14	12
A3C	A3	1º Esq.	12,65	13
A3D	A3	1º Dto.	10,35	10
A3E	A3	2º Esq.	12,63	13
A3F	A3	2º Dto.	11,01	11
A3G	A3	3º Esq.	13,94	14
A3H	A3	3º Dto.	11,01	11
A4A	A4	R/C Esq.	14,8	15
A4B	A4	R/C Dto.	11,92	12
A4C	A4	1º Esq.	12,55	13
A4D	A4	1º Dto.	10,29	10
A4E	A4	2º Esq.	12,53	13
A4F	A4	2º Dto.	10,29	10
A4G	A4	3º Esq.	13	13
A4H	A4	3º Dto.	11,08	11
A5A	A5	R/C Dto.	17,22	17
A5B	A5	1º Esq.	11,09	11
A5C	A5	1º Dto.	12,51	13
A5D	A5	2º Esq.	11,06	11
A5E	A5	2º Dto.	12,38	12
A5F	A5	3º Esq.	11,08	11
A5G	A5	3º Dto.	14,59	15
A6A	A6	R/C Esq.	12,46	12
A6B	A6	R/C Dto.	16,51	17
A6C	A6	1º Esq.	10,22	10
A6D	A6	1º Dto.	12,6	13

Codigo	Bloco	Piso	Permilagem	Votos
A6E	A6	2º Esq.	10,34	10
A6F	A6	2º Dto.	12,6	13
A6G	A6	3º Esq.	10,34	10
A6H	A6	3º Dto.	14,43	14
A7A	A7	R/C Esq.	13,38	13
A7B	A7	R/C Dto.	15,67	16
A7C	A7	1º Esq.	10,42	10
A7D	A7	1º Dto.	12,55	13
A7E	A7	2º Esq.	10,29	10
A7F	A7	2º Dto.	12,5	13
A7G	A7	3º Esq.	11,11	11
A7H	A7	3º Dto.	13,87	14
A8A	A8	R/C Esq.	12,47	12
A8B	A8	R/C Dto.	21,79	22
A8C	A8	1º Esq.	10,34	10
A8D	A8	1º Dto.	18,16	18
A8E	A8	2º Esq.	10,83	11
A8F	A8	2º Dto.	18,14	18
A8G	A8	3º Dto.	28,13	28
A8H	Boxe		1,34	1
A8I	Boxe		2,67	3
A8J	Boxe		1,34	1
A8L	Boxe		2,43	2
A8M	Boxe		2,67	3
A8N	Boxe		1,72	2
B1A	B1	R/C Esq.	9,85	10
B1B	B1	R/C Dto.	12,21	12
B1C	B1	1º Esq.	9,63	10
B1D	B1	1º Dto.	10,05	10
B1E	B1	2º Esq.	10,26	10
B1F	B1	2º Dto.	10,97	11
B1G	B1 e B2	3º Esq.	34,85	35
B2A	B2	R/C Esq.	12,83	13
B2B	B2	R/C Dto.	10,23	10
B2C	B2	1º Esq.	13,12	13
B2D	B2	1º Dto.	9,53	10
B2E	B2	2º Esq.	13,92	14
B2F	B2	2º Dto.	9,63	10
C1	Loja		38,26	38

Anexo 2 - Identificação do(s) titular(es) da fração e contacto por telemóvel e Email)

Codigo	Bloco	Piso	Telemovel	E-Mail
A1A	A1	R/C Esq.		
A1B	A1	R/C Dto.		
A1C	A1	1º Esq.		
A1D	A1	1º Dto.		
A2A	A2	R/C Esq.		
A2B	A2	R/C Dto.		
A2C	A2	1º Esq.		
A2D	A2	1º Dto.		
A2E	A2	2º Esq.		
A2F	A2	2º/3º Dto.		
A2G	A2	3º Esq.		
A3A	A3	R/C Esq.		
A3B	A3	R/C Dto.		
A3C	A3	1º Esq.		
A3D	A3	1º Dto.		
A3E	A3	2º Esq.		
A3F	A3	2º Dto.		
A3G	A3	3º Esq.		
A3H	A3	3º Dto.		
A4A	A4	R/C Esq.		
A4B	A4	R/C Dto.		
A4C	A4	1º Esq.		
A4D	A4	1º Dto		
A4E	A4	2º Esq.		
A4F	A4	2º Dto.		
A4G	A4	3º Esq.		
A4H	A4	3º Dto.		
A5A	A5	R/C Dto.		
A5B	A5	1º Esq.		
A5C	A5	1º Dto.		
A5D	A5	2º Esq.		
A5E	A5	2º Dto.		
A5F	A5	3º Esq.		
A5G	A5	3º Dto.		
A6A	A6	R/C Esq.		
A6B	A6	R/C Dto.		
A6C	A6	1º Esq.		
A6D	A6	1º Dto.		
A6E	A6	2º Esq.		
A6F	A6	2º Dto.		

Codigo	Bloco	Piso	Telemovel	E-Mail
A6G	A6	3º Esq.		
A6H	A6	3º Dto.		
A7A	A7	R/C Esq.		
A7B	A7	R/C Dto.		
A7C	A7	1º Esq.		
A7D	A7	1º Dto.		
A7E	A7	2º Esq.		
A7F	A7	2º Dto.		
A7G	A7	3º Esq.		
A7H	A7	3º Dto.		
A8A	A8	R/C Esq.		
A8B	A8	R/C Dto.		
A8C	A8	1º Esq.		
A8D	A8	1º Dto.		
A8E	A8	2º Esq.		
A8F	A8	2º Dto.		
A8G	A8	3º Dto.		
A8H	Boxe			
A8I	Boxe			
A8J	Boxe			
A8L	Boxe			
A8M	Boxe			
A8N	Boxe			
B1A	B1	R/C Esq.		
B1B	B1	R/C Dto.		
B1C	B1	1º Esq.		
B1D	B1	1º Dto.		
B1E	B1	2º Esq.		
B1F	B1	2º Dto.		
B1G	B1 e B2	3º Esq.		
B2A	B2	R/C Esq.		
B2B	B2	R/C Dto.		
B2C	B2	1º Esq.		
B2D	B2	1º Dto.		
B2E	B2	2º Esq.		
B2F	B2	2º Dto.		
C1	Loja			

Piscina

1. O acesso e utilização da piscina e zona envolvente só é permitido a condóminos e residentes.
2. Entende-se por residente o locatário, usufrutuário ou comodatário desde que habite com carácter de permanência no condomínio.
3. Em caso de cedência da fração seja a que título for o condómino fica impedido de utilizar a piscina.
4. Excepcionalmente poderão os visitantes aceder e utilizar a piscina e zona envolvente mediante autorização do condómino ou residente referidos nos pontos 2 e 3.
5. Esta autorização só poderá ser concedida a um máximo de 2 adultos e crianças que os acompanhem até ao limite de 4.
 - 5.1. Consideram-se crianças até aos 14 anos.
 - 5.2. A utilização por parte dos visitantes só é permitida quando o condómino ou residente esteja no condomínio.
 - 5.3. O operacional/porteiro deve ser expressamente avisados da autorização
 - 5.4. Os residentes ou condóminos que derem autorização para os visitantes nos termos atrás referidos, são responsáveis pelas consequências do comportamento destes últimos.
6. Para facilitar o reconhecimento das pessoas autorizadas a utilizar a piscina a Administração poderá implementar um sistema de uso obrigatório de cartão ou pulseira identificadores de utilizador autorizado.
7. É expressamente proibido deixar toalhas ou outros objectos nas cadeiras ou espreguiçadeiras que se encontrem na zona envolvente da piscina quando o utente proprietário dos mesmos não estiver no local.
8. A Administração deverá providenciar a remoção de tais toalhas ou outros objectos nos casos referidos no ponto 7.
9. Por motivos de higiene e de conservação e manutenção dos sistemas de limpeza e filtragem da água da piscina, devem os utentes tomar duche antes de entrarem na água e evitar fazê-lo após ter utilizado cremes ou protectores solares.
10. É expressamente proibido tomar refeições no recinto da piscina ou levar garrafas de vidro ou outros objectos potencialmente cortantes para o espaço envolvente.
11. As operações de análise, preparação e monitorização da água da piscina para utilização deverão ser efectuadas entre 1 de Maio e 15 de Setembro podendo ser excepcionalmente antecipadas ou prolongadas conforme decisão da Administração em função das condições meteorológicas.
12. É rigorosamente proibida a permanência de qualquer animal no recinto da piscina.
13. São proibidos jogos ou brincadeiras que limitem ou perturbem o normal usufruto da piscina e sua zona envolvente pelos utentes.
14. Após as 22h a utilização da piscina só poderá ocorrer com total respeito pelo sossego e tranquilidade dos residentes do condomínio.

Campo de jogos

1. O campo de jogos destina-se prioritariamente à prática de ténis.
2. A rede divisória do recinto de ténis deve ser repostada por quem a retirar para praticar outro desporto.
3. É proibida a utilização de bicicletas, patins, trotinetas, etc...no recinto do campo de jogos.
4. Deverá ser reservada com a antecedência possível, junto da portaria, a utilização do campo.
5. Em caso de jogos de futebol ou outro desporto colectivo só é permitida a presença de visitantes se estiver presente um residente ou condómino que se responsabilizará pelas consequências do comportamento daqueles.
6. É proibido a utilização do campo após as 22h.
7. A utilização nocturna do campo deve ser previamente requisitada na portaria para ligação da iluminação e, caso cesse após a saída do porteiro, será responsável pelo seu fecho o residente que a requisitou.
8. A utilização do campo por visitantes, nos termos do ponto 5, fica limitada a frequência de 2 vezes por mês

Sauna

- 1 . A utilização da sauna deverá ser objecto de marcação prévia na portaria.
2. A utilização após a saída do porteiro obriga o utente a responsabilizar-se pelo encerramento das instalações e entrega da chave no dia seguinte logo que o porteiro chegue ao condomínio.
3. A utilização por visitantes fica limitada a 2 pessoas para além do residente que ficará responsável pelas consequências do comportamento daqueles.

Espaços exteriores

- 1 . Os espaços exteriores deverão ser utilizados de acordo com as regras do regulamento geral, de modo a não perturbar a utilização pelos outros utentes e o sossego e tranquilidade dos residentes nos limites fixados pela lei geral.
2. Só é permitido o trânsito de qualquer animal nos espaços exteriores quando necessário para que o mesmo aceda à rua ou à fração do seu proprietário.
3. Não é permitida a confeção de refeições.
4. Pode ser utilizada a zona dos plátanos para festas de aniversários ou de convívio, sem carácter de regularidade, desde que previamente se informe a portaria.
5. O espaço deve ser limpo pelos utentes do mesmo sendo o residente que o reservou responsável pelos actos dos seus convidados.
6. Deve ser respeitada a lei geral no que respeita ao ruído com vista a salvaguardar o sossego e tranquilidade de todos os residentes.