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

**ANTE-PROJECTO**

**Art.º 1.º - OBJECTO 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 dum modo geral, nas partes aplicáveis, todas as pessoas que utilizem ou visitem o Condomínio, seja a que titulo 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 - PERSONALIZAÇÃO DO CONDOMINIO**

O administrador do condomínio deve providenciar a inscrição do condomínio como pessoa coletiva.

**Art.º 3.º - IDENTIFICAÇÃO DAS FRACÇÕES**

0 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 permilagens que constam em quadro anexo

**Art.º 4.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). ou em alternativa os condóminos utilizar a plataforma web interna para proceder à atualização dos seus dados.

**Art.º 5.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;

c) entrada do prédio, escadas e corredores de passagem;

d) instalações gerais de água, eletricidade, comunicações, gás e ar

condicionado;

e) condutas 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 6.º - EQUIPAMENTOS DE USO COLECTIVO DO CONDOMINIO**

Consultar alínea f) o Art.º 5.º - PARTES COMUNS, e respetivos regulamentos específicos em ANEXO.

**Art.º 7.º - DEVERES DO CONDÓMINO NA UTILIZAÇÃO DA SUA FRACÇÂO 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 titulo 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. 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 autónomas, sem o prévio consentimento da administração; 7. Ficam desde já expressamente proibidos, mesmo que confinados às frações autónomas incluindo os excecionados no número anterior, quaisquer animais que possam constituir uma ameaça para a

integridade física das pessoas ou outros animais, risco para a saúde, ou 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 e no máximo de uma hora, devendo nesse caso permanecer o condutor junto deles e com o motor 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 ficará à responsabilidade dos respetivos tutores sobre os possíveis acidentes bem como danos nas partes comuns e/ou privadas

15.Qualquer infração ao presente regulamento, regulamentos especificas 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 8.º - OBRAS NAS FRACÇÕES AUTÓNOMAS**

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

2. O condómino pode fazer obras para juntar duas ou mais frações contíguas do prédio sem precisar da autorização dos outros condóminos. Sempre que essa junção de fracções implique a alteração de permilagem deveão ser comunicadas à Admnsitração.

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

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

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

**Art.º 9.º - OBRAS DE CONSERVAÇÃO NAS PARTES COMUNS**

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

2. Quando a assembleia aprovar a realização de obras nas partes comuns, o administrador do condomínio deve enviar uma carta registada com aviso de receção aos condóminos não residentes e àqueles que, mesmo residentes, não tenham participado na assembleia que decidiu as obras.

3. Nessa carta, deve 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 10.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. É aplicável a estas obras o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior.

**Art.º 11.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)

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 dos condóminos, 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 12.º - FUNDO COMUM DE RESERVA**

1. Os condóminos devem contribuir para o Fundo Comum de Reserva, que corresponde a um fundo de maneio 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. 13.° 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 13.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, trimestral ou semestralmente, 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 maneio 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 14.º - CONTAS BANCÁRIAS DO CONDOMINIO**

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 admnistrador do condominio estando obrigado a mais uma assinatura de um mebro do Conselho de Admnsitração e/ou pela empresa

**Art.º 15.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 pôr todos os condóminos na proporção das respetiva percentagens constantes do titulo 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 correspondente 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 foi atribuído um código de dois dígitos a cada fração de modo que o valor dos cêntimos de cada depósito deve corresponder ao código da respetiva fração, conforme regulamento específico já divulgado;

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 dividas provenham de anteriores proprietários ou que por qualquer acordo particular tenham transitado para terceiros (p. e. inquilinos, promitentes compradores);

**Art.º 16.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 17.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.

**Art.º 18.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 19.º - CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS**

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

a) Convocar a Assembleia Geral por carta registada (com pelo menos 10 dias de antecedência), entrega da convocatória em mão ou através de endereço eletrónico disponibilizado pelo condómino

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 20.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 para uma semana depois, à mesma hora e no mesmo local.

2. Esta nova assembleia pode deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que representem pelo menos ¼ 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 2/3 do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes.

**Art.º 21.º - CONDÓMINOS AUSENTES DAS ASSEMBLEIAS**

1. As deliberações têm de ser comunicadas aos ausentes, por carta registada com aviso de receção, 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 22.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.

**Art.º 23.º - IMPUGNAÇAO 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 24.º - O ADMNISTRADOR DO CONDOMINIO**

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 Conselho de Administração composto pelo Administrador, que preside, e mais 4 elementos e um conselho consultivo, com a remuneração que for aprovada em Assembleia Geral.

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

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 25.º - O CONSELHO DE ADMNISTRAÇÃO DO CONDOMINIO**

1. O Conselho de Administração é composto pelo Administrador, a que preside mais 4 elementos. 2. O Conselho de Administração tem, de 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 26.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 no condomínio por 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.

**Art.º 27.º - A ELEIÇÃO ADMNISTRAÇÃO DO CONDOMINIO E ELEIÇÃO DO ADMNISTRADOR E DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

1. A administração do condomínio compete à Assembleia Geral de Condóminos e a um Administrador eleito por aquela;

2. A Assembleia Geral elege também um Conselho de Administração composto pelo Administrador, que preside e mais 4 elementos, com a remuneração que for aprovada em Assembleia Geral; 3. Se nenhum condómino quiser exercer o cargo, deve ser escolhido aquele que tenha mais permilagem

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 28.º IMPUGNAÇAO DOS ATOS DO ADMNISTRADOR e/ou do CONSELHO DE ADMNISTRAÇÃO 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 29.º -. FUNÇÔES DO ADMNISTRADOR**

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

a. Convocar a Assembleia Geral por carta registada, entrega da convocatória em mão ou através de endereço eletrónico disponibilizado pelo condómino;

b. Elaborar o orçamento das despesas e receitas relativas a cada ano;

c. Organizar a prestar as contas relativas aos seus períodos de administração;

d. Manter organizado um arquivo geral do Condomínio;

e. Manter os condóminos informados das contas, regulamentos e todos os assuntos de interesse geral;

f. Contratar os seguros do edifício e pessoal;

g. Cobrar as receitas e efetuar os pagamentos das despesas do Condomínio;

h. Exigir dos condóminos a sua quota-parte no orçamento aprovado, ou outras dividas 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. i. Representar o Condomínio perante terceiros, nomeadamente perante as autoridades, repartições públicas e tribunais;

j. 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 dôs 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; k. Aplicar e cobrar as multas previstas no presente regulamento;

l. 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 30.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 31.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

5.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 32.º - LITIGIOS E PENALIDADES**

Qualquer infração ao presente regulamento, regulamentos especificas 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 33.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 34.º- ENTRADA EM VIGOR DO REGULAMENTO**

O Regulamento ou qualquer alteração entra em vigor 30 dias 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/3ºDto. 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

**Anexo 3** - Regulamentos de Uso de Equipamentos/Espaços comuns de desporto e lazer

**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 titulo 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 elou residente esteja no condomínio.

5.3. O operacional/porteiro deve ser expressamente avisados da autorização

5.4. Os residentes elou 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 elou 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 joqos**

1 . O campo de jogos destina-se prioritariamente à prática de ténis.

2. A rede divisória do recinto de ténis deve ser reposta 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 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 á rua ou à fracção do seu proprietário.

3. Não é permitida a confecção 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.