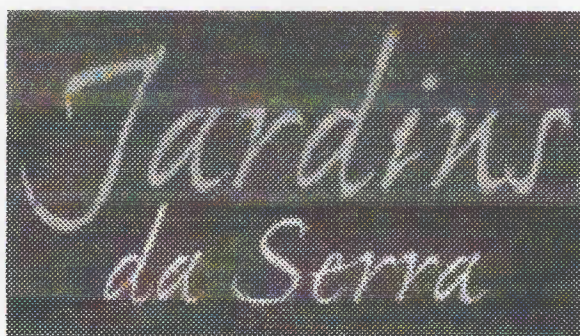




CONDOMINIO JARDINS DA SERRA (EA-10)

Vila da Fonte, nº3

Quinta da Beloura

2710-444 SINTRA

jardinsdaserra@iol.pt

Regulamento do Condomínio

Versão 1.1

Sintra, 27 de Setembro de 2002

ÍNDICE

Artigo 1º - Identificação do Edifício	3
Artigo 2º - Composição do Edifício	3
Artigo 3º - Partes comuns	3
Artigo 4º - Limitações ao exercício dos direitos	3
Artigo 5º - Obras nas fracções autónomas	4
Artigo 6º - Obrigatoriedade de realização de obras nas fracções autónomas	5
Artigo 7º - Receitas e despesas comuns	5
Artigo 8º - Gestão do fundo de maneio	6
Artigo 9º - Pagamento dos Avisos de Débito/Recibos emitidos pela Administração	6
Artigo 10º - Obras nas partes comuns	6
Artigo 11º - Procedimentos preparativos da Assembleia Geral de Condóminos	7
Artigo 12º - Convocação e funcionamento da Assembleia	7
Artigo 13º - Titulares do direito de voto	7
Artigo 14º - Compromisso arbitral	8
Artigo 15º - Composição da Administração	8
Artigo 16º - Funções e Responsabilidades da Administração	8
Artigo 17º - Aplicação de sanções por incumprimento do Regulamento	8
Artigo 18º - Fundo comum de reserva	9
Artigo 19º - Disposições diversas	9
Artigo 20º - Revisão do Regulamento	9
Artigo 21º - Penalizações por falta de pagamento de Avisos de débito/Recibos	9
Artigo 22º - Vigência	9
Anexo A – quadro das fracções e pernilagens	10
<u>Normas de utilização do estacionamento</u>	<u>11</u>
<u>Normas de utilização das zonas de lazer</u>	<u>12</u>
<u>Normas de utilização da sala de condomínio</u>	<u>13</u>

Artigo 1º - Identificação do Edifício

O Prédio Urbano denominado por **Jardins da Serra**, adiante designado Edifício, está implantado no lote de terreno **278** (EA10) da urbanização da Quinta da Beloura, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Sintra, sob o número **2231**, e registado na freguesia de S. Pedro de Penaferrim sob o número **G-21**, ainda omissos na respectiva matriz predial urbana. O Edifício é regulamentado pelas disposições constantes neste Regulamento e respectivos anexos, denominados “*Normas de utilização do estacionamento*”, “*Normas de utilização das zonas de lazer*” e “*Normas de utilização da sala de condomínio*”, que dele fazem parte integrante.

Artigo 2º - Composição do Edifício

O Edifício está dividido em 36 fracções autónomas identificadas com as letras ‘A’ a ‘AJ’ que representam as áreas de habitação, de acordo com a descrição constante na escritura de constituição de Propriedade Horizontal. Anexo ao presente regulamento encontra-se um quadro que reflecte as permilagens e demais indicadores quanto a cada fracção.

Artigo 3º - Partes comuns

São partes comuns as referidas no artigo 1421º do Código Civil e, ainda:

- a) os espaços exteriores, situados fora das áreas de edificação, designadamente pátios e espaços ajardinados comuns, acessos ao Edifício e área da piscina;
- b) os ascensores, inclusive os de acesso aos pisos inferiores até às respectivas portas de saída, bem como tudo o mais que lhes é adjacente, designadamente as respectivas caixas, transmissões, estruturas, quadros eléctricos e portas de acesso aos diversos pisos;
- c) a sala de condomínio;
- d) as arrecadações, terraços e áreas superiores dos blocos constituintes do Edifício, tenham eles acesso ou estejam vedados, desde que não estejam definidos como fracções na Constituição da Propriedade Horizontal e afectos por Escritura a qualquer dos Condóminos;
- e) a tubagem de ventilação das casas de banho e seus acessórios e as condutas de fumos e chaminés;
- f) as redes de água de serviço de incêndios;
- g) os sistemas de desenfumagem e ventilação;
- h) as redes de esgotos desde a entrada dos ramais nos blocos até à sua entrada nas fracções;
- i) os escoadouros de águas pluviais;
- j) o espaço aéreo situado sobre o Edifício, sem prejuízo dos direitos de uso exclusivo previstos no título constitutivo de propriedade horizontal relativamente a terraços comuns.
- k) Em geral, os elementos e espaços do Condomínio que não estejam afectos ao uso exclusivo de qualquer Condómino.

Artigo 4º - Limitações ao exercício dos direitos

São limitações ao exercício dos direitos dos Condóminos as referidas no artigo 1422º do Código Civil; é ainda **expressamente proibido**:

- a) alterar a tranquilidade do Edifício com vozes, cantares ou ruídos incómodos, devendo regular as máquinas, aparelhos receptores ou emissores de imagem e som ou outros equipamentos domésticos, de modo a que o seu funcionamento não perturbe os demais utentes e em conformidade com a Lei do Ruído;
- b) colocar estendais fixos, aparelhos de ar condicionado, estátuas e esculturas, grelhadores, fornos ou outros objectos nas varandas e nas janelas, à excepção de vasos, de guarda-sóis e outro mobiliário apropriado desde que seja de cor amarela, branca, verde escura, não sendo permitido objectos com referências publicitárias, de abrigos para animais desde que se mantenham limpos. Estes objectos deverão ser de tamanho reduzido, estarem o mais discreto possível, estar resguardados contra queda e ter dispositivos que impeçam o gotejamento;

- c) colocar toldos noutras áreas que não sejam as varandas; a existirem, os toldos têm de ser padrão e modelo idêntico aos instalados na Quinta da Beloura, mais especificamente, similares aos do lote EA-9. Nos R/C serão permitidas instalações sobre as janelas das cozinhas;
- d) secar roupa nas varandas ou nas janelas, desde que seja efectuado em pequenos estendais amovíveis e de modo a evitar-se gotejamento sobre as demais fracções ou partes comuns. Os Condóminos são responsáveis pela manutenção das varandas, terraços, portadas e janelas das suas fracções, devendo manter estes espaços ou superfícies limpos;
- e) colocar floreiras que não sejam de tamanho reduzido;
- f) utilizar os terraços, varandas e janelas para limpar tapeçarias ou similares ou para deitar objectos para outras fracções ou partes comuns;
- g) emitir quaisquer tipos de fumos e odores, tenham estes origem nas fracções ou nos espaços comuns; sendo interdita a realização de churrascos nas varandas;
- h) colocar cartazes, dísticos, tabuletas ou semelhantes, apenas sendo autorizada a identificação e profissão dos utilizadores nas portas das correspondentes fracções e nos receptáculos das caixas do correio, em modelos a aprovar em Assembleia de Condóminos; fora dos casos referidos, a autorização só poderá ser concedida através de solicitação por escrito, feita à Assembleia de Condóminos, juntando-se modelo do que for pretendido e o período durante o qual se pretende a sua afixação;
- i) manter em mau estado de asseio e higiene as fracções de que sejam titulares ou as partes comuns quer sejam ou não utilizadores em exclusivo, nomeadamente as destinadas a estacionamento ou arrecadação;
- j) utilizar o estacionamento para fim diverso, designadamente para reparação, manutenção ou limpeza de quaisquer bens ou ainda como depósito de quaisquer instrumentos, utensílios ou bens;
- k) delimitar ou vedar por qualquer forma os lugares de estacionamento;
- l) utilizar as arrecadações para fim diverso do normal arrumo de bens, nomeadamente para o armazenamento de combustíveis ou outros produtos inflamáveis;
- m) estacionar ou parar viaturas nas zonas de acesso geral e for a das áreas definidas para o efeito, excepto quando transportando doentes ou em casos de emergência;
- n) deixar abertas as portas ou portões principais e de acesso às partes comuns ou permitir a entrada a estranhos;
- o) manter animais em qualquer parte comum ou própria do Edifício, salvo quando estes, tratando-se de cães, gatos ou aves engaioladas, se encontrem em bom estado de saúde e devidamente vacinados e e não incomodem os demais utentes do edifício. Nas situações em que o cães ou gatos fizerem barulho deverão ser imediatamente silenciados pelo dono e recolhidos para dentro de casa de modo a não continuarem a perturbar os restantes condóminos. Os animais, quando fora da habitação do dono, deverão apresentar-se acompanhados de pessoa responsável e devidamente atrelados não podendo utilizar o jardim nem o *deck* da piscina como zona de passagem. Deverão ainda estar açaimados sempre que esta obrigatoriedade for aplicável;
- p) praticar quaisquer actos que tenham sido proibidos por deliberação da Assembleia de Condóminos aprovada por maioria de dois terços;

O conhecimento das infracções ao disposto neste artigo deve ser dado à Administração, mediante participação escrita da qual conste o maior número possível de elementos sobre o ocorrido.

Artigo 5º - Obras nas fracções autónomas

1 - Exceptuadas as fracções destinadas a estacionamento, cada Condómino só pode realizar no interior da sua fracção obras ou reparações, desde que no pleno respeito pelo presente Regulamento e pelas normas legais, técnicas e administrativas em vigor, não podendo em qualquer caso proceder ao encerramento, total ou parcial, permanente ou temporário, de varandas ou terraços.

2 - Deverão, designadamente, ser observadas as normas atinentes aos licenciamentos camarários, no caso de se mostrarem necessários, e às legais exigências de segurança de pessoas e bens, nas partes comuns, nas demais fracções autónomas e na via pública.

3 - Os elementos que fazem parte da estrutura não podem ser objecto de obras por um Condómino, mesmo que na sua fracção.

4 - Quaisquer danos ou encargos decorrentes das situações previstas nos números antecedentes são da inteira e única responsabilidade do Condómino que realize as obras.

5 - Nos trabalhos preparatórios, bem como no decurso e conclusão das obras referidas nos pontos antecedentes deverão os Condóminos agir diligentemente, velando pela limpeza e ausência de perturbações à regular utilização das partes comuns e evitando quanto possível incómodos para os demais Condóminos e utentes do edifício; sempre que haja necessidade de utilização de outra fracção, deverão os respectivos Condóminos acordar previamente quanto aos pormenores dessa utilização, designadamente quanto à forma, horário e duração da mesma, procurando obviar a excessivos incómodos para a fracção serviente.

6 - As obras terão obrigatoriamente de ser efectuadas no horário estabelecido para esse fim: das 8h30 às 18h30 de segunda a sexta-feira, não podendo decorrer em sábados, domingos e feriados.

Artigo 6º - Obrigatoriedade de realização de obras nas fracções autónomas

1 - É obrigação dos Condóminos promoverem a realização, nas suas fracções, das obras e reparações que se mostrem necessárias para debelar e prevenir danos ou prejuízos para o Condomínio e para as demais fracções; nos danos ou prejuízos decorrentes da não realização ou deficiente execução das obras e/ou reparações incluem-se, entre outros, os que afectem o aspecto exterior do Edifício, a sua segurança e/ou estabilidade. A revisão das Caldeiras deverá ser efectuada anualmente de modo a não colocar em perigo a integridade física de todos.

2 - É também da responsabilidade individual e exclusiva de cada Condómino a manutenção, reparação e eventual substituição dos equipamentos e instalações de água, gás e electricidade, a partir dos respectivos contadores para o interior da respectiva fracção, bem como das partes de todos os equipamentos similares, que se localizem no interior das mesmas.

3 - Compete especialmente aos Condóminos a realização de reparações nos equipamentos referidos no número antecedente nos casos em que as mesmas se mostrem necessárias para a prevenção ou contenção de danos ou prejuízos, nas partes comuns ou nas demais fracções.

4 - Quando um Condómino não proceda de livre vontade às reparações referidas no número antecedente, poderá o Condomínio, através de deliberação aprovada em Assembleia, impor-lhe a realização daquelas reparações.

5 - Nos casos em que haja recusa ou demora injustificada por parte do Condómino responsável em realizar as obras referidas no número antecedente, bem como em reparar os danos ou prejuízos que as mesmas tenham provocado, poderá a Administração do Condomínio, após deliberação nesse sentido tomada em Assembleia, assumir a sua execução; todos os encargos decorrentes do que antecede serão imputados totalmente ao Condómino faltoso.

6 - O cumprimento do previsto no ponto antecedente deverá ser conforme com os direitos que legalmente assistem ao Condómino faltoso, designadamente com os que se reportam à garantia da reserva da intimidade da vida privada e familiar e à inviolabilidade do domicílio.

Artigo 7º - Receitas e despesas comuns

1 - São receitas comuns, geridas pela Administração do Condomínio, as provenientes das contribuições dos Condóminos, as provenientes dos juros de contas do Condomínio e as provenientes de penalidades aplicadas aos Condóminos.

2 - Os montantes das multas, juros e outras penalidades serão contabilizadas como receitas extraordinárias e terão o destino que a Assembleia Geral determinar; em presença de ruptura orçamental por ausência de qualquer receita prevista no orçamento, poderá a Administração utilizar esses valores para suprimir as despesas de manutenção, conservação e gestão do Condomínio.

3 - São da responsabilidade dos titulares das fracções autónomas os encargos e despesas indispensáveis à boa conservação e manutenção das zonas comuns, das quais são co-proprietários. Essas despesas são suportadas pelos Condóminos em função da permissão da fracção definida na Constituição da Propriedade Horizontal.

4.1 - As despesas extraordinárias ou ratificadas em Assembleia deverão ser rateadas e pagas pelos Condóminos numa só prestação, salvo regime diverso instituído pela deliberação.

4.2 - A acta da sessão que tiver deliberado quaisquer despesas constituirá título executivo, nos termos do artigo 6º do Decreto-Lei 268/94 de 25/10, contra o Condómino que deixou de entregar no prazo estabelecido a sua contribuição, acrescida dos juros de mora à taxa máxima permitida por lei.

5.1 - As reparações nas partes comuns realizadas em consequência de danos causados por qualquer Condómino, seu familiar, empregado, animal ou terceiro, com ele relacionado, deverão ser suportadas pelo respectivo Condómino.

5.2 - O disposto em 5.1 não inibe a Administração de realizar a reparação, se o responsável respectivo não o fizer, cobrando deste a importância devida, acrescida dos juros de mora à taxa máxima permitida por lei.

5.3 - Qualquer Condómino poderá, em caso de cobertura de tais despesas, substituir-se aos faltosos, assistindo-lhe o direito de receber destes as importâncias que lhes cabiam pagar.

Artigo 8º - Gestão do fundo de maneo

1 - O conjunto das receitas previstas no artigo anterior constituirá um fundo de maneo cuja administração competirá à Administração em exercício.

2 - A Administração com a devida autorização da Comissão do Condomínio, poderá implementar iniciativas para obtenção de outros proveitos para o condomínio.

Artigo 9º - Pagamento dos Avisos de Débito/Recibos emitidos pela Administração

1 - os encargos respeitantes às despesas comuns orçamentadas por cada ano civil, que tenham merecido aprovação da Assembleia Geral de Condóminos, vencer-se-ão mensalmente caso a Assembleia não tenha deliberado expressamente noutro período, em 12 prestações iguais; o montantes das quais deverá ser pelos mesmos Condóminos satisfeito, na proporção que a cada um deles compita, até ao dia 8 de cada mês sob pena de aplicação de penalidades previstas neste regulamento.

2 - devem ser pagos no mesmo prazo, sob pena de igual penalidade, os montantes correspondentes aos adiantamentos pedidos nos termos do Artº 18 (fundo comum de reserva) e ainda as multas aplicadas nos termos do nº1 do Artº 21.

3 - O não pagamento oportuno confere à Administração o direito de exigir juros de mora calculados sobre todas as quantias em dívida, à taxa máxima permitida por lei, contados desde a entrada em mora.

4 - os Condóminos poderão consultar os documentos justificativos no montante pedido, bem como solicitar à Administração os esclarecimentos que foram pertinentes.

5 - decorridos 30 (trinta) dias sobre o termo do prazo fixado no número um, sem que seja liquidada a importância em dívida, A Administração poderá proceder à sua cobrança coerciva, sendo de conta do Condómino faltoso todas as despesas judiciais e extrajudiciais que se realizarem, incluindo honorários de advogados.

Artigo 10º - Obras nas partes comuns

1 - As obras nas partes comuns de todos os blocos serão mandadas executar pela Administração do Condomínio, depois de aprovadas em Assembleia.

2 - Os Condóminos que tiverem o uso exclusivo de uma parte determinada de elemento comum suportarão as despesas respeitantes à sua conservação, respondendo pelas deteriorações e custos inerentes à sua utilização, exceptuando-se daquelas as partes que sejam exteriores, designadamente os terraços de cobertura, em que a responsabilidade da sua conservação continuará a ser do Condomínio.

3 - Para as obras nas partes comuns em que careça de ser utilizada, indispensavelmente, parte de qualquer fracção autónoma, é o seu titular obrigado a facultar a utilização da mesma, assistindo-lhe o direito de ser indemnizado pelos danos e incómodos que sofra, mesmo quando se usem as devidas cautelas.

4 - A realização por qualquer Condómino de obras de beneficiação nas partes comuns dos blocos, ainda que em área do seu uso exclusivo, carece sempre de autorização por escrito da Administração do Condomínio, correndo as respectivas despesas por conta do Condómino que as realize.

5 - Os Condóminos proprietários de fracções às quais esteja afecto o uso exclusivo de partes comuns do prédio não se podem opor a que nas mesmas sejam realizadas obras necessárias à manutenção de outras partes comuns, ou fracções autónomas, desde que a realização dessas obras tenha sido decidida pela Administração do Condomínio, ou por Condómino autorizado por escrito por aquele.

Artigo 11º - Procedimentos preparativos da Assembleia Geral de Condóminos

A Administração proporá até em Janeiro de cada ano, a ordem de trabalhos da Assembleia de Condóminos e apresentará até ao dia 15 desse mês, o relatório e contas do ano transacto, assim como uma proposta de orçamento para o ano que se inicia.

Artigo 12º - Convocação e funcionamento da Assembleia

1 - A Assembleia será convocada com um mínimo de 10 dias de antecedência, ou por carta registada ou mediante aviso convocatório, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos. A Convocatória deverá indicar o dia, a hora, o local e a Ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade de votos.

2 - Será respeitado o estipulado no artigo 1432º do Código Civil e, ainda:

2.1 - Em caso de fracção em co-propriedade, será convocada a pessoa que em primeiro lugar figurar na escritura de compra e venda, a menos que, por escrito, seja solicitado à Administração procedimento diverso.

2.2 - Na eventualidade prevista no ponto anterior qualquer dos co-proprietários poderá tomar assento na Assembleia como Condómino.

3 - No caso do Presidente da mesa da Assembleia não se encontrar já eleito e em exercício de funções, a Assembleia designará um Presidente da mesma, com funções de direcção e de orientação dos trabalhos, e designará um Secretário para assessoramento.

3.1 - Ao Secretário compete em especial a redacção da acta da Assembleia, que deverá ser assinada por si e pelo Presidente da Mesa e por todos os Condóminos ou seus representantes presentes na Assembleia, e distribuída a todos os Condóminos.

3.2 - Da acta devem constar os seguintes elementos:

- a) identificação do lugar, dia e hora de realização da Assembleia, listagem dos Condóminos presentes ou representados e número de votos detidos por cada;
- b) identificação do Presidente da Assembleia;
- c) descrição da ordem de trabalhos constante da convocatória;
- d) descrição resumida dos debates havidos sobre assuntos agendados, com identificação dos intervenientes;
- e) transcrição integral das deliberações tomadas na Assembleia;
- f) resultado das votações, com indicação do número de votos expressos a favor e contra;
- g) apensação das eventuais declarações de voto apresentadas.

4 - Salvo disposição especial, a Assembleia deliberará por maioria dos votos representativos da permilagem do Condomínio; em caso de empate na votação prevalecerá a opção a que pertencer o maior número de condóminos.

5 - As Assembleias de Condóminos são ordinárias ou extraordinárias e as suas deliberações vinculam todos os condóminos, mesmo aqueles que não tenham comparecido nem se tenham feito representar.

Artigo 13º - Titulares do direito de voto

1 - Sempre que sobre uma fracção autónoma recaia direito de usufruto, competirá ao respectivo usufrutuário o exercício dos correspondentes direitos e deveres do Condomínio.

2 - Quando uma fracção autónoma pertencer a mais do que uma pessoa, ou a uma sociedade, a representação em Assembleia deverá caber a uma só de entre elas escolhida, mediante comunicação escrita por todos, dirigida à Administração, a qual vigorará até expressa substituição do representante.

3 - Os Condóminos representantes de Sociedades têm de ser portadores de autorização escrita da referida Sociedade.

Artigo 14º - Compromisso arbitral

1.1 - Os litígios ou divergências entre Condóminos, ou entre estes e a Administração, serão resolvidos pela Assembleia de Condóminos, ouvidas as partes em desacordo. A Assembleia poderá fixar penas pecuniárias para a inobservância das suas deliberações ou das decisões da Administração.

1.2 - Caso não seja possível resolver os litígios da forma referida em 1.1, seguir-se-ão os seguintes procedimentos, devendo para isso os litigantes celebrar o respectivo compromisso:

- a) os litígios entre Condóminos serão regulados por compromissos arbitrais, funcionando como árbitros dois Condóminos, escolhidos pelos litigantes, e um terceiro, escolhido pela Administração e membro desta, que terá voto de desempate;
- b) os litígios entre os Condóminos e a Administração serão regulados por uma comissão arbitral, funcionando como árbitros três Condóminos escolhidos pelos litigantes; a parte que se não conforme com as decisões desta comissão poderá recorrer para uma Assembleia Extraordinária convocada para o efeito.

2 - Na inviabilidade de resolução pelas vias referidas nos números anteriores, e de recurso aos Tribunais, estabelece-se como único competente o foro da Comarca de Sintra.

Artigo 15º - Composição da Administração

1 - A Administração eleita pelos Condóminos em Assembleia Geral será a entidade administradora do Condomínio.

2 - A Administração deverá ser sempre composta pelo mínimo de 2 Condóminos. Caso a Administração seja uma entidade externa, estes Condóminos funcionarão como Comissão do Condomínio.

Artigo 16º - Funções e Responsabilidades da Administração

São Responsabilidades da Administração as referidas no artigo 1436º do Código Civil e ainda:

1 - efectuar os seguros que sejam legalmente obrigatórios ou cuja realização haja sido decidida em Assembleia, designadamente seguros relativos a responsabilidade civil de elevadores, multi-riscos e acidentes de trabalho para trabalhadores ao serviço do Condomínio, caso se aplique;

2 - guardar e conservar todos os documentos, escrituras e títulos relativos a registos ou contratos que tenham por objecto o prédio no seu todo, ou se refiram a serviços de utilidade comum ou aos elementos do prédio;

3 - manter em vigor todos os contratos de assistência relativos aos serviços de utilização comum, renovando-os ou celebrando novos contratos com outras pessoas ou empresas, após deliberação da Assembleia de Condómino;

4 - promover as reparações e melhorias necessárias dos equipamentos comuns; as grandes reparações e melhorias deverão ser submetidas a prévia deliberação da Assembleia;

5 - entregar no fim do seu mandato, a quem o substituir, toda a documentação do Condomínio em seu poder, não olvidando os saldos das contas bancárias do Condomínio;

6 - informar a Administração que lhe suceder sobre todos os assuntos que esta lhe solicite, tomando a iniciativa de lhe dar a conhecer todos os assuntos de natureza urgente ou cuja resolução esteja para breve;

7 - em geral, efectuar todas as incumbências que, por lei geral ou por este Regulamento, lhe estejam cometidas.

Artigo 17º - Aplicação de sanções por incumprimento do Regulamento

1 - O não cumprimento por parte de Condóminos das disposições deste Regulamento, ou de outros que lhe sejam complementares, faz incorrer o faltoso em responsabilidade contratual perante o Condomínio.

2 - Em caso de incumprimento é permitida a aplicação pelo Condomínio, através da respectiva Administração em cumprimento de prévia deliberação nesse sentido, de penalizações pecuniárias.

3 - Das deliberações da Assembleia que apliquem penalizações pecuniárias, cabe ao Condómino recurso nos termos gerais.

4 - Em caso de reincidência, apreciará e deliberará a Assembleia quais as medidas a tomar, podendo as mesmas passar pelo recurso a autoridades policiais ou administrativas ou, em última instância, à via judicial.

Artigo 18º - Fundo comum de reserva

- 1 - É constituído um Fundo Comum de Reserva para custear a realização das despesas das partes comuns do Condomínio, obras de conservação ordinária, de conservação extraordinária e de beneficiação.
- 2 - Competirá à Assembleia de Condóminos a decisão sobre o valor com que cada Condómino contribuirá para o fundo, nunca podendo corresponder essa contribuição a uma quantia inferior a 10% da quota-parte de cada Condómino nas despesas previstas no Orçamento Previsional do Condomínio, não entrando na base de cálculo as despesas do próprio fundo de reserva. A importância respectiva faz parte do orçamento e será incluída nos pagamentos mensais da quota anual de cada Condómino. No final do exercício, a Administração deverá fazer prova do depósito do Fundo de Reserva em instituição bancária, em conta especial aberta para o efeito, competindo à Administração a sua gestão.

Artigo 19º - Disposições diversas

- 1 - Este Regulamento vincula, além dos próprios Condóminos e seus eventuais sucessores, por morte ou transmissão entre vivos, quem em seu nome ou com sua autorização ocupe ou utilize as fracções ou partes comuns do Edifício, seja a que título for, oneroso ou gratuito, não sendo admissíveis revogações, derrogações ou alterações parciais do seu conteúdo relativamente a um ou parte daqueles.
- 2 - Para efeitos do número anterior ficam todos os Condóminos obrigados a mencionar e transmitir as obrigações e disposições inerentes ao presente Regulamento, em todos os actos de transmissão e/ou de oneração de direitos reais sobre as respectivas fracções, bem como em quaisquer actos ou contratos que impliquem a fruição das mesmas, para o que deverão especificar sempre tal conhecimento nos respectivos títulos, sob pena de anulabilidade, ficando solidários com as obrigações dos novos adquirentes, se assim não procederem.

Artigo 20º - Revisão do Regulamento

O presente Regulamento e os seus regulamentos complementares poderão ser alterados por maioria representativa de pelo menos dois terços do valor total da permissão definida no Edifício, no caso de as alterações se reportarem ao presente Regulamento ou a regulamentos complementares ao mesmo que respeitem a matérias de todo o Edifício.

Artigo 21º - Penalizações por falta de pagamento de Avisos de débito/Recibos

- 1 - O Condómino que não pagar os Avisos de débito/Recibos até 30 dias após o prazo previsto no próprio documento, fica sujeito ao pagamento de uma multa correspondente a 10% do valor em cobrança, até ao limite previsto no Artº 1434º do código Civil.
- 2 - decorridos 60 dias sobre a data de emissão de qualquer Aviso de débito/recibo, sem que este tenha sido pago com a respectiva multa, consignada no número anterior, deverá a Administração propor a correspondente acção judicial.
- 3 - Serão suportadas pelo Condómino que der causa à acção, todas as despesas judiciais ou extrajudiciais que a Administração faça para haver a quantia em dívida, incluindo honorários do advogado e procurador e isto mesmo que, verificando-se o pagamento antes da propositura da acção, não de tenha passado dos actos preliminares desta.

Artigo 22º - Vigência

- 1 - O presente Regulamento entra em vigor imediatamente à sua aprovação em Assembleia Geral de Condóminos devidamente legitimada para deliberar. No caso de serem efectuadas revisões ao texto em Assembleia Geral devidamente constituída para deliberar, as alterações serão efectuadas e comunicadas a todos os condóminos, podendo estes contestar o texto da revisão num prazo de 30 dias, findo o qual o texto será implicitamente aprovado.
- 2 - Em tudo quanto este Regulamento seja omissa aplicar-se-ão as disposições do Código Civil e, na falta ou omissão deste, as deliberações da Assembleia de Condóminos.

Anexo A – quadro das fracções e pernilagens

O quadro seguinte apresenta as pernilagens de cada fracção definidas na Constituição da Propriedade Horizontal que serão utilizadas para cálculo da quota-parte de cada Condómino no Orçamento do Condomínio.

DESIG. FRACÇÃO P.H.	EDIFICIO	ANDAR	PERM
A	1	R/C Dto	31,7
B	1	R/C Esq	30,7
C	2	R/C Dto	30,3
D	2	R/C Esq	24,7
E	3	R/C Dto	24,7
F	3	R/C Esq	23,7
G	4	R/C Dto	23,7
H	4	R/C Esq	24,7
I	5	R/C Dto	24,7
J	5	R/C Esq	30,7
K	6	R/C Dto	30,7
L	6	R/C Esq	31,7
M	1	1º Dto	28,6
N	1	1º Esq	28,2
O	2	1º Dto	27,4
P	2	1º Esq	22,0
Q	3	1º Dto	22,0
R	3	1º Esq	21,0
S	4	1º Dto	21,0
T	4	1º Esq	22,0
U	5	1º Dto	22,0
V	5	1º Esq	28,2
W	6	1º Dto	27,4
X	6	1º Esq	29,4
Y	1	2º Dto	34,9
Z	1	2º Esq	33,9
AA	2	2º Dto	33,9
AB	2	2º Esq	27,7
AC	3	2º Dto	27,7
AD	3	2º Esq	26,7
AE	4	2º Dto	26,7
AF	4	2º Esq	27,7
AG	5	2º Dto	27,7
AH	5	2º Esq	33,1
AI	6	2º Dto	33,9
AJ	6	2º Esq	34,9
			1000,0

Normas de utilização do estacionamento

1ª - Horário

O estacionamento está acessível 24 horas por dia, permanecendo as portas automáticas fechadas para condicionar o acesso aos não possuidores de comandos de abertura e fecho das mesmas.

2ª - Admissão

Apenas podem entrar e circular no estacionamento viaturas cuja altura máxima seja de 1,90 m, quer estejam vazias ou carregadas, e nunca veículos que utilizem combustível GPL.

A Administração reserva-se no direito de não permitir o acesso aos utentes não residentes que incorram no incumprimento das normas em vigor ou que não ofereçam garantias da normal utilização do estacionamento.

3ª - Circulação automóvel

Todos os utentes do estacionamento, quando ao volante das suas viaturas, devem restringir o percurso ao estritamente necessário entre os acessos e os seus lugares.

Na área interior do estacionamento os condutores devem circular com os médios ligados, respeitar o limite de velocidade de 10 km/h e os sentidos indicados.

4ª - Estacionamento

Os veículos só podem ser estacionados nos lugares devidamente assinalados para o efeito.

Aquando do estacionamento, os utilizadores das viaturas devem assegurar que as mesmas fiquem travadas, com o motor desligado e com todas as portas trancadas.

Não é permitido executar no estacionamento quaisquer outras actividades além do estacionamento de veículos, nomeadamente reparações dos mesmos.

Não é ainda permitida a utilização dos parqueamentos para o arrumo de quaisquer materiais ou objectos.

5ª - Circulação de peões

Para garantir a sua segurança, recomenda-se aos peões a não utilização das portas das garagens, devendo ser utilizadas as escadas ou os elevadores. É ainda expressamente proibido utilizar a zona de estacionamento para:

- o transporte ou manuseamento de quaisquer combustíveis nas garagens;
- o manuseamento de quaisquer elementos das instalações técnicas, salvo em caso de emergência;
- fumar ou fazer lume;
- qualquer actividade de lazer (jogos com bola, andar de bicicleta, patinar, andar de *skate*, ...).

6ª - Responsabilidades

Cada utente é responsável pelos danos que provocar nas instalações e em outros veículos, obrigando-se a comunicar qualquer ocorrência à Administração.

O Condomínio não assume qualquer responsabilidade pela guarda e conservação dos veículos ou objectos que neles se encontrem, não sendo responsável pelas eventuais consequências resultantes da ocorrência de quaisquer eventos, tais como sismos, incêndios, inundações ou outros, assim como de quaisquer danos provocados por terceiros, tais como furto, vandalismo ou outros.

7ª - Localização dos lugares

A cada estacionamento corresponde um lugar, numerado, não podendo o seu proprietário utilizar outros lugares para estacionar o seu veículo.

8ª - Comando de abertura das portas

O acesso ao estacionamento é feito mediante a utilização de um comando de abertura das portas.

O possuidor do comando é inteiramente responsável pela sua utilização.

Em caso de extravio, deverá o seu possuidor avisar imediatamente a Administração.

9ª - Acesso

O acesso é feito mediante a utilização do comando de abertura, de acordo com os seguintes procedimentos:

- abrir o portão e aguardar até à sua paragem automática;
- transpor a zona de fecho;
- aguardar enquanto o portão não se encontrar completamente fechado, impedindo o acesso de intrusos.

Normas de utilização das zonas de lazer

1ª - Horário

As zonas de lazer - piscina e zona envolvente - estão acessíveis 24 horas por dia, devendo no entanto ser respeitado o silêncio durante o período de recolhimento nocturno: das 22h00 às 8h00.

2ª - Acesso e utilização

Os Condóminos e familiares com os quais convivam podem utilizar as zonas de lazer, sempre que as mesmas não estejam reservadas para manutenção dos equipamentos.

A permanência nas zonas de lazer de visitantes está condicionada ao seu acompanhamento pelos proprietários seus anfitriões, que deverão ter em atenção a capacidade da piscina.

Antes da utilização da piscina todos os utentes devem confirmar junto de um médico os procedimentos a ter e os cuidados a observar.

Não é permitido o acesso de animais às zonas de lazer.

3ª - Responsabilidades durante a utilização

Os utentes devem respeitar e fazer respeitar as presentes normas.

Os proprietários são responsáveis pelos danos que resultem da sua utilização ou da dos seus convidados, obrigando-se a comunicar qualquer ocorrência à Administração.

4ª - Higiene

Os utentes da piscina não devem utilizar sapatos de rua no *deck*¹. Devem tomar um duche prévio ao banho de piscina. Os responsáveis por crianças de menor idade devem zelar para que as mesmas utilizem exclusivamente as instalações sanitárias para as suas necessidades fisiológicas. Ao sair da zona envolvente da piscina, os utentes devem deixar os lugares antes ocupados limpos e isentos de detritos.

5ª - Ausência de vigilância

Por não existir vigilância da piscina, a ocorrência de qualquer acidente é da responsabilidade dos utentes.

6ª - Artigos náuticos e desportivos

Na piscina podem ser utilizados artigos náuticos ligeiros para a aprendizagem e prática de natação, nomeadamente braçadeiras e óculos apropriados, sendo proibidos colchões, barbatanas e bolas ou outros objectos de arremesso. Não são ainda permitidos quaisquer equipamentos náuticos de lazer, como por exemplo, embarcações telecomandadas movidas a motores de combustão.

7ª - Refeições

Apenas podem ser tomadas refeições ligeiras na zona envolvente da piscina, não devendo ser utilizados objectos ou utensílios cortantes ou de vidro.

O lixo deverá ser colocado nos recipientes próprios para o efeito e nunca deixado nos cinzeiros da piscina.

8ª - Mobiliário de piscina

O mobiliário da piscina deverá ser utilizado de acordo com o seu fim específico, devendo ser guardado depois da sua utilização, salvo nos casos que este possa ser cedido, ficando à responsabilidade do novo utilizador a guarda do material no local definido.

¹ Zona empedrada envolvente da piscina.

Normas de utilização da sala de condomínio

1ª - Utilização exclusiva

A sala de condomínio está acessível para utilização exclusiva durante um período reservado, devendo no entanto ser respeitado o silêncio durante o período de recolhimento nocturno: das 22h00 às 8h00.

2ª - Utilização comum

Os Condóminos podem utilizar a sala de condomínio para convívio ou lazer, sempre que a mesma não esteja reservada para utilização exclusiva. Os utentes devem respeitar e fazer respeitar as presentes normas.

3ª - Responsabilidades durante a utilização comum

Os utentes da sala são responsáveis pelos danos que resultem da sua utilização, obrigando-se a comunicar qualquer ocorrência à Administração.

4ª - Reservas para utilização exclusiva

Todos os Condóminos com as quotas em dia podem fazer a reserva, junto da Administração, para utilização exclusiva da sala de condomínio, pelo período máximo consecutivo de dois dias, desde que ambos os dias não sejam coincidentes com dias feriados ou fins-de-semana.

Caso mais de um Condómino reserve a sala para a mesma data, tem prioridade aquele que o tenha feito em data anterior. No caso da referida reserva ocorrer no mesmo dia, é dada prioridade ao que tiver à data menor número de utilizações no ano em curso.

5ª - Responsabilidades durante a utilização exclusiva

O Condómino que efectue a reserva da sala para utilização exclusiva é responsável pelos danos que resultem durante o período da reserva e utilização, obrigando-se a comunicar qualquer ocorrência à Administração. É ainda obrigado a entregar a sala nas mesmas condições de estado e limpeza em que a recebeu.