

## **CAPÍTULO PRIMEIRO**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo Primeiro**

##### **(Objecto e Fins)**

O presente Regulamento do Condomínio (adiante o “Regulamento”) destina-se a, em conjunto com o título constitutivo da propriedade horizontal e outros regulamentos especiais que sejam aplicáveis, reger as relações entre os Condóminos e, bem assim, entre estes e a administração do Condomínio do empreendimento imobiliário designado por “PARQUE CIDADELA”, sito no concelho e freguesia de Cascais, confrontando a norte e a poente com a Rua Franklin Lamas, a sul com a Avenida 25 de Abril e a nascente com a Rua Joaquim Ereira, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 09074 da dita freguesia e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo provisório n.º P13538 (adiante designado por “Empreendimento”), constituído sob o regime de propriedade horizontal mediante escritura pública outorgada em 19 de Outubro de 2007 no Cartório Notarial de Lisboa a cargo do Notário Victor Sampaio Beja.

#### **Artigo Segundo**

##### **(Descrição Geral do Empreendimento)**

**UM:** O Empreendimento, tal como identificado no Artigo anterior, é composto por uma Zona Habitacional, que integra doze blocos, e por uma Zona Comercial, que integra dois Blocos, com as características que constam do mapa em **Anexo A**.

**DOIS:** Cada um dos Blocos habitacionais identificados no número anterior é dotado de uma entrada própria, ao nível do Piso 0, independente da entrada de cada um dos demais Blocos.

**TRÊS:** Abaixo do solo, e sob todos os doze Blocos habitacionais atrás identificados, existe um piso subterrâneo (Piso -1), intercomunicante em toda a sua extensão, que se destina a estacionamento automóvel.

#### **Artigo Terceiro**

##### **(Fracções Autónomas)**

As duzentas e trinta e nove fracções autónomas, descritas com as letras de A a JI, das quais cento e quarenta e oito são destinadas a habitação, dezasseis são destinadas a comércio ou a comércio/serviços e setenta e cinco são destinadas a estacionamento automóvel, encontram-se melhor identificadas no quadro em **Anexo B**.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DAS PARTES E SERVIÇOS COMUNS**

#### **Artigo Quarto**

##### **(Partes Comuns)**

Atenta a articulação do Empreendimento em duas Zonas distintas (uma Habitacional e a outra Comercial), e integrando a Zona Habitacional doze Blocos com entradas

independentes, as partes, infra-estruturas, equipamentos e outros bens comuns (adiante simplesmente “partes comuns”) subdividem-se em:

- a) Partes comuns afectas ao uso de todos os Condóminos;
- b) Partes comuns afectas ao uso exclusivo da Zona Habitacional e respectivos Condóminos;
- c) Partes comuns afectas ao uso exclusivo da Zona Comercial e respectivos Condóminos; e
- d) Partes comuns afectas ao uso exclusivo de determinado Bloco habitacional e respectivos Condóminos.

#### **Artigo Quinto**

##### **(Partes Comuns Afectas ao Uso de Todos os Condóminos)**

São partes comuns afectas ao uso de todos os Condóminos aqueles que têm essa natureza por imperativo legal e, em particular, a Sala de Condomínio e respectivas instalações sanitárias, situada no Piso 0 do Bloco H, e a Sala de Zelador.

#### **Artigo Sexto**

##### **(Partes Comuns Afectas à Zona Habitacional e Respectivos Condóminos)**

São partes comuns afectas ao uso exclusivo da Zona Habitacional e respectivos Condóminos, as seguintes:

- a) As áreas ajardinadas em frente de cada um dos Blocos habitacionais;
- b) O jardim interior do Empreendimento e todos os equipamentos nele instalados;
- c) As piscinas e respectivas infra-estruturas e equipamentos de apoio;
- d) O ginásio (*health club*) e todo o equipamento que o integra;
- e) O “putting green”;
- f) O parque infantil localizado no jardim interior do Empreendimento;
- g) A portaria;
- h) Áreas de circulação específicas da Zona Habitacional;
- i) Equipamentos de desenfumagem;
- j) Centrais CO e incêndio; e
- k) As demais partes comuns que, pelas suas características, apenas possam ser utilizadas pelos Condóminos da Zona Habitacional ou apenas a estes beneficiem.

#### **Artigo Sétimo**

##### **(Partes Comuns Afectas à Zona Comercial e Respectivos Condóminos)**

**UM:** São partes comuns afectas ao uso exclusivo da Zona Comercial e respectivos Condóminos, utilizadores e visitantes, as seguintes:

- a) As áreas de circulação exterior da Zona Comercial;
- b) O terraço localizado ao nível do Piso 0, entre os dois Blocos que integram a Zona Comercial;

- c) O terraço técnico localizado ao nível do Piso 1; e
- d) As demais partes comuns que, pelas suas características, apenas possam ser utilizadas pelos Condóminos da Zona Comercial ou apenas a estes beneficiem.

**DOIS:** Os Condóminos da Zona Comercial não terão acesso nem poderão utilizar as áreas, infra-estruturas e equipamentos previstos no Artigo anterior, que são de uso exclusivo dos Condóminos da Zona Habitacional.

### **Artigo Oitavo**

#### **(Partes Comuns Afectas a Determinado Bloco Habitacional e Respectivos Condóminos)**

São partes comuns afectas ao uso exclusivo de cada um dos Blocos habitacionais e respectivos Condóminos, as seguintes:

- a) Hall de entrada existente no Piso 0 do Bloco em apreço;
- b) Vestíbulos, corredores e escadas de uso, de passagem e de acesso, situados nesse Bloco;
- c) Ascensores e respectivos equipamentos, maquinaria e poços, que sirvam exclusivamente os Condóminos desse Bloco;
- d) Redes gerais de distribuição, localizadas acima do solo, de energia eléctrica, gás e TV por cabo no Bloco em causa, até aos contadores particulares de cada uma das fracções autónomas;
- e) Canalização geral de água e esgotos que, acima do solo, servem exclusivamente os Condóminos de tal Bloco, até aos contadores individuais de cada uma das fracções autónomas que o integram;
- f) Sistema geral de exaustão e de ventilação de cozinhas e instalações sanitárias das fracções autónomas que integram o Bloco em causa;
- g) Lugares de estacionamento destinados a visitantes de Condóminos do Bloco em causa;
- h) Espaços destinados à instalação dos equipamentos, redes e sistemas mencionados nas alíneas c), d), e) e f) anteriores.

### **Artigo Nono**

#### **(Serviços Comuns)**

**UM:** Para além da gestão das partes comuns, a administração do Condomínio assegurará a existência de diversos serviços de utilidade comum, tais como limpeza, manutenção, conservação e reparação das partes comuns, manutenção das zonas ajardinadas, serviço de observação “activa” e/ou “passiva”, assistência técnica a determinados equipamentos colectivos, entre outros (adiante simplesmente designados de “serviços comuns”).

**DOIS:** Os serviços comuns mencionados no número anterior poderão subdividir-se, consoante a sua natureza e os termos e condições de acordo com os quais são prestados, em:

- a) Serviços comuns prestados em benefício de todos os Condóminos;
- b) Serviços comuns prestados em benefício dos Condóminos da Zona Habitacional;
- c) Serviços comuns prestados em benefício dos Condóminos da Zona Comercial;
- d) Serviços comuns prestados em benefício dos Condóminos de determinado Bloco.

**TRÊS:** A comparticipação dos vários Condóminos para as despesas e custos relacionados com os serviços comuns será determinada de acordo com os termos regulados nos Artigos Décimo Oitavo e Décimo Nono deste Regulamento.

### **CAPÍTULO TERCEIRO**

#### **DOS CONDÓMINOS E DA UTILIZAÇÃO DAS FRACÇÕES AUTÓNOMAS**

##### **Artigo Décimo**

##### **(Condóminos)**

**UM:** Considera-se Condómino a pessoa singular ou colectiva que, em cada momento, for proprietária de pelo menos uma fracção autónoma no Empreendimento, sem prejuízo, todavia, dos direitos que assistem a eventuais usufrutuários, de acordo com o número 5 Artigo Vigésimo Sexto deste Regulamento, ou a titulares de outros direitos reais.

**DOIS:** O Administrador de Condomínio deverá manter permanentemente actualizado um registo de identificação e residência ou sede de cada um dos Condóminos e, bem assim, dos titulares de outros direitos reais sobre as fracções autónomas que integram o Empreendimento.

**TRÊS:** Para efeitos do disposto no número anterior, os Condóminos ficam obrigados a fornecer ao Administrador de Condomínio, no prazo máximo de 8 (oito) dias a contar do evento que dê origem à constituição ou transmissão de direitos reais sobre as respectivas fracções autónomas, todos os elementos necessários à actualização do registo mencionado no número anterior, bem como a comunicar-lhe, em igual prazo, todas as alterações que venham eventualmente a ocorrer relativamente a esses elementos.

##### **Artigo Décimo Primeiro**

##### **(Utilização das Fracções Autónomas)**

Cada uma das fracções autónomas que integram o Empreendimento deve ser utilizada, apenas e só, para o fim a que se destina de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal e respectiva licença de utilização.

##### **Artigo Décimo Segundo**

##### **(Restrições à Utilização das Fracções Autónomas)**

**UM:** De uma forma geral, é vedado aos Condóminos utilizar as respectivas fracções autónomas para fim diverso daquele a que as mesmas se destinam, salvo acordo de todos os restantes Condóminos e com salvaguarda das obrigações legais aplicáveis.

**DOIS:** Os Condóminos ficam ainda obrigados a:

- a) Não exercer na sua fracção autónoma actividades proibidas por lei ou ofensivas dos bons costumes;

- b)** Não utilizar máquinas ou equipamentos que, por inadequação em relação à potência, caudal ou condições normais de utilização das instalações e equipamentos colectivos do Empreendimento, sejam susceptíveis de causar, nestes últimos, danos de qualquer espécie ou que possam afectar a segurança, estabilidade ou harmonia de funcionamento dos mesmos e/ou do Empreendimento;
- c)** Não provocar a emissão de fumos, fuligens, vapores ou cheiros susceptíveis de incomodar os demais Condóminos;
- d)** Não emitir quaisquer radiações nocivas ao bem-estar ou saúde dos Condóminos e demais utentes do Empreendimento;
- e)** Não colocar e/ou manter nos lugares de estacionamento que constituem ou integram fracções autónomas, quaisquer objectos que não sejam as correspondentes viaturas;
- f)** Não depositar ou guardar dentro das fracções autónomas, arrecadações e/ou nos lugares de estacionamento quaisquer produtos tóxicos ou explosivos;
- g)** Não depositar lixo em locais que não sejam apropriados para o efeito;
- h)** Permitir o acesso à respectiva fracção autónoma, sempre e durante o tempo que for necessário, de modo a que possam ser efectuadas as reparações ou intervenções necessárias nos sistemas eléctrico, de climatização, gás, canalizações e esgotos das partes comuns;
- i)** Comunicar ao Administrador do Condomínio qualquer facto que ponha ou possa colocar em perigo a conservação das partes comuns;
- j)** Em geral, evitar todas e quaisquer condutas, próprias ou dos seus agentes, comissários, visitantes ou funcionários, susceptíveis de provocar a degradação das condições de higiene, conforto e tranquilidade dos demais Condóminos ou visitantes;
- k)** Não estender e/ou secar roupa em espaços que não os próprios para o efeito;
- l)** Não colocar antenas de satélite ou aparelhos de ar-condicionado ou climatização em locais visíveis ou em terraços, varandas e coberturas do Empreendimento;
- m)** Não permitir o acesso de animais de estimação aos espaços comuns;
- n)** Não permitir o acesso de crianças com menos de dez anos aos espaços comuns sem serem acompanhados por um adulto, especialmente no que respeita ao uso da piscina e do ginásio;
- o)** Não permitirem o acesso e o uso de espaços, instalações e equipamentos comuns a pessoas estranhas ao condomínio.

**TRÊS:** Aos Condóminos da Zona Comercial é especialmente vedado:

- a)** Utilizar a respectiva fracção autónoma para outra finalidade que não seja o exercício de actividade comercial ou serviços;
- b)** Introduzir na respectiva fracção autónoma alterações exteriores que prejudiquem a estética geral, a funcionalidade e a segurança do Empreendimento;

- c) Colocar, fora dos locais próprios para o efeito, quaisquer tabuletas, reclamos luminosos ou não, e outras formas de publicidade, sem prévia aprovação da Comissão de Comerciantes;
- d) Ocupar, por qualquer modo, as partes comuns da Zona Comercial sem prévia autorização da Comissão de Comerciantes;
- e) Desenvolver acções de natureza comercial susceptíveis de prejudicar, pelas suas próprias características ou pela forma como se processem, os interesses legítimos dos demais Condóminos;
- f) Efectuar cargas e descargas de mercadorias fora dos horários fixados pela Comissão de Comerciantes;
- g) Em geral, praticar quaisquer actos que sejam proibidos de acordo com os Regulamentos Especiais da Zona Comercial que venham a ser aprovados pela Comissão de Comerciantes.

**QUATRO:** Sem prejuízo das obrigações decorrentes da Lei e do presente Regulamento, os Condóminos da Zona Habitacional devem ainda cumprir o disposto no Regulamento Especial da Zona Habitacional.

### **Artigo Décimo Terceiro** **(Obras nas Fracções Autónomas)**

**UM:** Cada Condómino poderá efectuar obras no interior da sua fracção autónoma, desde que:

- a) Não colidam com a finalidade a que a respectiva fracção autónoma se destina, nos termos do presente Regulamento, do título de propriedade horizontal e da respectiva licença de utilização;
- b) Sejam executadas com observância das técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis; e
- c) Não afectem, não prejudiquem, nem alterem, de qualquer modo, as outras fracções autónomas, as partes comuns, a estrutura do imóvel, assim como a estabilidade, a segurança, a linha arquitectónica, o arranjo estético e a uniformidade exterior do Empreendimento, em especial das respectivas fachadas.

**DOIS:** Cada Condómino é obrigado a realizar na sua fracção autónoma, a seu próprio custo e com a maior prontidão, as obras e reparações que se revelem necessárias para prevenir, evitar ou remediar danos nas demais fracções autónomas ou nas partes comuns.

**TRÊS:** Caso o Condómino não execute, com a devida diligência e prontidão, as obras e reparações mencionadas no número anterior, o mesmo será responsável perante os demais Condóminos por todos os prejuízos que resultem da não realização das mesmas ou da sua realização deficiente. Em caso de recusa na execução das obras, o Administrador poderá, se a gravidade da situação o justificar e após deliberação da Assembleia de Condóminos tomada pelas maiorias previstas no artigo 1432.º, números 3 e 4 do Código

Civil, substituir-se ao Condómino faltoso na realização das mesmas, a expensas deste último, sem prejuízo da responsabilidade que para ele decorra nos termos da primeira parte desta disposição.

**QUATRO:** Os Condóminos são obrigados a permitir a utilização de qualquer parte das suas fracções autónomas para a execução de obras ou reparações que não possam normalmente executar-se de outro modo, assistindo-lhes, porém, o direito a serem indemnizados pelos danos que, em consequência das mesmas, possam eventualmente sofrer.

**CINCO:** Antes do início da execução de qualquer obra ou reparação nas suas fracções autónomas, os Condóminos devem informar o Administrador do Condomínio, por escrito, sobre o tipo de obra ou reparação que pretendem efectuar, a data de início dos trabalhos, o prazo previsto para a sua conclusão, o horário em que os mesmos serão executados e todas as demais informações relevantes que sejam do interesse geral do Condomínio.

**SEIS:** Quaisquer danos nas partes comuns ou em outras fracções autónomas que sejam provocados pelas empresas encarregues dos trabalhos referidos nos números anteriores serão da responsabilidade do Condómino que as contratou.

#### **Artigo Décimo Quarto**

##### **(Encargos de Conservação e Fruição)**

É da exclusiva responsabilidade de cada um dos Condóminos a satisfação das despesas e encargos de conservação, reparação e fruição da respectiva fracção autónoma.

#### **Artigo Décimo Quinto**

##### **(Arrendamento ou Cedência de Uso de Fracções Autónomas)**

**UM:** O Condómino que arrendar a sua fracção autónoma ou, por qualquer forma, ceder a sua utilização e/ou fruição, deverá dar conhecimento imediato desse facto ao Administrador do Condomínio, mediante carta registada com aviso de recepção, identificando o arrendatário ou cessionário e fornecer cópia do regulamento do condomínio a fim de este se obrigar a cumpri-lo e fazer cumprir.

**DOIS:** O Condómino que arrende ou ceda o uso e/ou fruição da sua fracção autónoma poderá notificar o Administrador, mediante carta registada com aviso de recepção, para que aquele proceda directamente à cobrança ao arrendatário ou cessionário de quaisquer importâncias correspondentes às despesas ou encargos comuns de Condomínio que aqueles se tenham contratualmente obrigado a suportar, sem prejuízo de, na falta de pagamento das referidas despesas ou encargos comuns dentro do prazo previsto no presente Regulamento, o Condómino em causa ser solidariamente responsável pelo pagamento integral do montante em dívida, logo que seja interpelado pelo Administrador do Condomínio para proceder a tal pagamento.

#### **CAPÍTULO QUARTO**

##### **DAS PARTES COMUNS E DAS DESPESAS COMUNS**

## **SECÇÃO I**

### **DA UTILIZAÇÃO, GESTÃO E CONSERVAÇÃO DAS PARTES COMUNS**

#### **Artigo Décimo Sexto**

##### **(Uso das Partes Comuns)**

**UM:** Os Condóminos ficam vinculados a respeitar a natureza e a finalidade das partes comuns, não lhes podendo dar uso diverso daquele a que as mesmas se destinam nem causar-lhes quaisquer deteriorações ou danos.

**DOIS:** É especialmente vedado aos Condóminos:

- a)** Ocupar quaisquer partes comuns em termos que impeçam ou prejudiquem a utilização das mesmas pelos restantes Condóminos por elas servidos, salvo se forem expressamente autorizados para o efeito;
- b)** Adoptar ou permitir às pessoas que de si dependam quaisquer comportamentos susceptíveis de danificar ou deteriorar as partes comuns e/ou de afectar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam;
- c)** Utilizar o pessoal ou entidades ao serviço do Condomínio para fins que não sejam os decorrentes das suas funções específicas;
- d)** Colocar e/ou manter recipientes de despejo de detritos e desperdícios nas partes comuns fora dos locais para esse efeito destinados, ou para além do tempo indispensável à sua remoção;
- e)** Afixar nas fachadas ou em outras partes comuns do Empreendimento quaisquer anúncios ou letreiros, luminosos ou não, sem a prévia autorização da Assembleia de Condóminos e licenciamento por parte das entidades administrativas competentes, com excepção dos anúncios ou letreiros instalados, nos locais destinados a esse efeito, pelos Condóminos titulares de fracções autónomas destinadas a comércio e/ou serviços;
- f)** Ocupar e obstruir, ainda que temporariamente, com construções provisórias ou com objectos de qualquer espécie, as entradas, escadas, corredores e demais partes comuns.

#### **Artigo Décimo Sétimo**

##### **(Obras de Conservação, Reparação e Beneficiação das Partes Comuns)**

**UM:** Compete ao Administrador providenciar, dirigir e fiscalizar a execução das obras que tenham de ser realizadas nas partes comuns. Para o efeito, deverão os Condóminos facultar ao Administrador o acesso, através das respectivas fracções autónomas, a determinadas partes comuns sempre que tal se revele necessário à manutenção e reparação das mesmas.

**DOIS:** Salvo quando se trate de trabalhos de reparação indispensáveis e urgentes, as obras a que se refere o número anterior só poderão ser executadas se:

- a)** Previstas no orçamento do respectivo exercício anual; ou



- b)** Previamente autorizadas pela Assembleia de Condóminos ou, se for o caso, pela maioria dos Condóminos que hajam de suportar o respectivo custo.

**TRÊS:** As obras de inovação têm de ser aprovadas, nos termos e de harmonia com o disposto no artigo 1425.º do Código Civil, pela Assembleia Geral de Condóminos, se forem de interesse geral, ou pela Assembleia Restrita dos Condóminos que tenham interesse directo na sua realização, no caso contrário.

## **SECÇÃO II**

### **DAS DESPESAS COMUNS**

#### **Artigo Décimo Oitavo**

##### **(Responsabilidade pelas Despesas e Encargos Comuns)**

**UM:** A responsabilidade pelas despesas e encargos com as partes comuns, serviços comuns e outros custos semelhantes (adiante simplesmente designadas por “despesas comuns”) obedecerão aos seguintes princípios:

- a)** Competirá a todos os Condóminos, na proporção das permissões das fracções autónomas de que sejam titulares, concorrer para o pagamento de todas as despesas e encargos com as partes comuns (designadamente as previstas no Artigo Quinto do presente Regulamento), infra-estruturas e equipamentos comuns, serviços de utilidade comum e demais despesas comuns que sejam do interesse geral do Empreendimento;
- b)** Competirá a todos os Condóminos titulares das fracções autónomas que compõem a Zona Habitacional suportar as despesas e encargos com as partes comuns (designadamente as previstas no Artigo Sexto do presente Regulamento), infra-estruturas e equipamentos comuns, serviços de utilidade comum e demais despesas comuns que sejam próprios daquela Zona Habitacional;
- c)** Competirá a todos os Condóminos titulares das fracções autónomas que compõem a Zona Comercial, suportar as despesas e encargos com as partes comuns (designadamente as previstas no Artigo Sétimo do presente Regulamento), infra-estruturas e equipamentos comuns, serviços de utilidade comum e demais despesas comuns que sejam próprios da Zona Comercial;
- d)** Competirá aos Condóminos titulares das fracções autónomas que compõem determinado Bloco destinado a habitação suportar as despesas e encargos com as partes comuns (designadamente as previstas no Artigo Oitavo do presente Regulamento), infra-estruturas e equipamentos comuns, serviços de utilidade comum e demais despesas comuns que sejam próprios do respectivo Bloco.

**DOIS:** Constituem despesas comuns gerais do Empreendimento e, portanto, a suportar nos termos da alínea a) do número anterior, designadamente, as seguintes despesas:

- a) Os prémios de seguro de incêndio previsto no Artigo Quadragésimo Segundo e, bem assim, os de quaisquer outros seguros de interesse geral do Empreendimento, que venham a ser efectuados nos termos da referida disposição;
- b) O custo das obras gerais de conservação e beneficiação, que tenham por objecto a totalidade do Empreendimento e as que respeitem a alguma das partes comuns discriminadas no Artigo Quinto do presente Regulamento;
- c) As inerentes à manutenção da própria administração do Condomínio, incluindo, na medida do aplicável, a remuneração do Administrador e demais montantes cobrados pelo mesmo;
- d) As emergentes de salários, vencimentos, honorários e respectivos encargos sociais, quando legalmente devidos, relativos ao pessoal e técnicos independentes adstritos a tarefas e a prestação de serviços de interesse geral do Empreendimento;
- e) Os demais custos relacionados com a prestação de quaisquer serviços de utilidade comum a todo o Empreendimento ou referentes a quaisquer partes comuns previstas no Artigo Quinto do presente Regulamento.

**TRÊS:** Constituem despesas comuns dos Condóminos da Zona Habitacional e, portanto, a suportar nos termos da alínea b) do número 1 anterior, designadamente, as seguintes despesas:

- a) O custo das obras gerais de conservação e beneficiação, que tenham por objecto as partes comuns afectas à Zona Habitacional, discriminadas no Artigo Sexto do presente Regulamento;
- b) O custo da limpeza das partes comuns da Zona Habitacional, discriminadas no Artigo Sexto do presente Regulamento, e das partes comuns de cada um dos Blocos que a compõem;
- c) O custo de manutenção das áreas ajardinadas e do jardim interior da Zona Habitacional;
- d) Os custos relacionados com a limpeza, manutenção, conservação e reparação das piscinas, do ginásio (*health club*), do “putting green” e do parque infantil;
- e) Os custos de portaria, vigilância e/ou segurança das partes comuns da Zona Habitacional discriminadas no Artigo Sexto do presente Regulamento;
- f) Os custos de água, electricidade, telecomunicações e outros serviços fornecidos às partes comuns da Zona Habitacional, discriminadas no Artigo Sexto do presente Regulamento;
- g) Os demais custos relacionados com a prestação de quaisquer serviços de utilidade comum a toda a Zona Habitacional ou referentes a quaisquer partes comuns previstas no Artigo Sexto do presente Regulamento.

**QUATRO:** Constituem despesas comuns de todos os Condóminos da Zona Comercial e, portanto, a suportar nos termos da alínea c) do número 1 anterior, designadamente, as seguintes despesas:

- a) O custo das obras gerais de conservação e beneficiação, que tenham por objecto as partes comuns afectas à Zona Comercial, discriminadas no Artigo Sétimo do presente Regulamento;
- b) O custo da limpeza das partes comuns da Zona Comercial mencionadas no Artigo Sétimo do presente Regulamento;
- c) Se existirem, os custos com a vigilância e/ou segurança das partes comuns da Zona Comercial;
- d) Os custos de água, electricidade, telecomunicações e outros serviços fornecidos às partes comuns da Zona Comercial;
- e) Os demais custos relacionados com a prestação de quaisquer serviços de utilidade comum a toda a Zona Comercial ou referentes a quaisquer partes comuns previstas no Artigo Sétimo do presente Regulamento.

**CINCO:** Constituem despesas comuns dos Condóminos de cada um dos Blocos destinados a habitação e, portanto, a suportar nos termos da alínea d) do número 1 anterior, designadamente, as seguintes despesas:

- a) O custo das obras gerais de conservação e beneficiação, que tenham por objecto as partes comuns a cada um dos Blocos, a que se refere o Artigo Oitavo deste Regulamento;
- b) Os custos de água, electricidade, telecomunicações e fornecimento de outros serviços às partes comuns afectas a cada um dos Blocos destinados a habitação;
- c) Os demais custos relacionados com a prestação de quaisquer serviços de utilidade exclusiva de cada um dos Blocos e respectivos Condóminos ou referentes a quaisquer partes comuns previstas no Artigo Oitavo deste Regulamento.

#### **Artigo Décimo Nono** **(Repartição das Despesas Comuns)**

**UM:** A repartição das despesas comuns que, de harmonia com a alínea a) do número 1 do Artigo anterior devam ser suportadas por todos os Condóminos, efectuar-se-á proporcionalmente entre todas as fracções autónomas, nos termos da seguinte fórmula:

$$Dcf = \frac{Pf * Dctc}{1000 \text{ ‰}}$$

Em que:

**Dcf:** É o montante (em euros) da comparticipação para as despesas comuns que caberá à fracção autónoma em causa;

**Pf:** É a permissão correspondente à fracção autónoma em causa, de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal.

**Dctc:** É o montante total (em euros) das despesas comuns da responsabilidade de todos os Condóminos, de acordo com a alínea a) do número 1 do Artigo Décimo Oitavo deste Regulamento.

**DOIS:** A repartição das despesas comuns que, de harmonia com a alínea b) do número 1 do Artigo anterior, devam ser suportadas apenas pelos Condóminos titulares das fracções autónomas que compõem a Zona Habitacional, efectuar-se-á proporcionalmente entre as referidas fracções, nos termos da seguinte fórmula:

$$Dcf = \frac{Pf * Dczh}{Ptza}$$

**Ptza**

Em que:

**Dcf:** É o montante (em euros) da comparticipação para as despesas comuns que caberá à fracção autónoma em causa;

**Pf:** É a permissão correspondente à fracção autónoma em causa, de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal.

**Dczh:** É o montante total (em euros) das despesas comuns da responsabilidade de todos os Condóminos titulares de fracções autónomas que integram a Zona Habitacional, de acordo com a alínea b) do número 1 do Artigo Décimo Oitavo deste Regulamento.

**Ptza:** É o resultado da soma da permissão de todas as fracções autónomas que integram a Zona Habitacional.

**TRÊS:** A repartição de despesas comuns que, nos termos da alínea c) do número 1 do Artigo anterior, devam ser suportadas pelos Condóminos titulares das fracções autónomas que compõem a Zona Comercial, efectuar-se-á proporcionalmente entre as mencionadas fracções, nos termos da seguinte fórmula:

$$Dcf = \frac{Pf * Dczc}{Ptzc}$$

**Ptzc**

Em que:

**Dcf:** É o montante (em euros) da comparticipação para as despesas comuns que caberá à fracção autónoma em causa;

**Pf:** É a permissão correspondente à fracção autónoma em causa, de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal.

**Dczc:** É o montante total (em euros) das despesas comuns da responsabilidade de todos os Condóminos titulares de fracções autónomas que integram a Zona Comercial, de acordo com a alínea c) do número 1 do Artigo Décimo Oitavo deste Regulamento.

**Ptzc:** É o resultado da soma da pernilagem de todas as fracções autónomas que integram a Zona Comercial.

**QUATRO:** A repartição das despesas que, de acordo com o disposto na alínea d) do número 1 do Artigo anterior, devam ser suportadas apenas pelos Condóminos titulares das fracções autónomas de um determinado Bloco habitacional, efectuar-se-á proporcionalmente entre as mencionadas fracções, nos termos da seguinte fórmula:

$$\text{Dcf} = \frac{\text{Pf} * \text{Dcb}}{\text{Ptb}}$$

Em que:

**Dcf:** É o montante (em euros) da comparticipação para as despesas comuns que caberá à fracção autónoma em causa;

**Pf:** É a pernilagem correspondente à fracção autónoma em causa, de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal.

**Dcb:** É o montante total (em euros) das despesas comuns da responsabilidade de todos os Condóminos titulares de fracções autónomas que integram o Bloco em apreço, de acordo com a alínea d) do número 1 do Artigo Décimo Oitavo deste Regulamento.

**Ptb:** É o resultado da soma da pernilagem de todas as fracções autónomas que integram o Bloco em apreço.

**CAPÍTULO QUINTO**  
**DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**  
**SECÇÃO I**  
**DISPOSIÇÃO GERAL**  
**Artigo Vigésimo**  
**(Órgãos Administrativos)**

**UM:** A administração das partes comuns e dos serviços comuns compete à Assembleia de Condóminos e à empresa administradora do condomínio.

**DOIS:** Sem prejuízo do disposto no número anterior, a administração das partes comuns e dos serviços comuns da Zona Comercial e respectivas fracções autónomas será ainda assegurada pela Comissão de Comerciantes, nos termos previstos no Artigo Trigésimo Quinto do presente Regulamento.

**SECÇÃO II**

## **DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS**

### **Artigo Vigésimo Primeiro**

#### **(Constituição da Assembleia)**

**UM:** A Assembleia de Condóminos é o órgão supremo de administração do Condomínio e pode reunir como Assembleia Geral ou como Assembleia Extraordinária.

**DOIS:** A Assembleia diz-se geral quando nela têm assento todos os Condóminos para resolução de assuntos que a todos interessam (reunião na qual se delibera sobre o orçamento de despesas de conservação para o exercício seguinte, a prestação de contas referente ao exercício anterior e eleição de administrador).

**TRÊS:** A Assembleia diz-se extraordinária quando é limitada a alguns Condóminos para debater e deliberar sobre assuntos que, nos termos da lei ou do presente Regulamento, apenas àqueles respeitam.

**QUATRO:** Os Condóminos relativamente aos quais os assuntos não digam directamente respeito poderão assistir às Assembleias Extraordinárias, embora não possam votar, nem intervir na discussão.

**QUINTO:** A Assembleia Extraordinária não poderá tomar quaisquer resoluções susceptíveis de afectar directamente os interesses da generalidade dos Condóminos ou os interesses legítimos dos Condóminos que nela não tenham tido assento, sob pena de essas resoluções serem consideradas nulas e de nenhum efeito. O Administrador do Condomínio deverá abster-se de executar, por si mesmo, as resoluções em causa e impedir que, por qualquer outra forma, lhes seja dada execução por outros Condóminos. Se, apesar de tudo, as resoluções vierem a ser executadas, serão os Condóminos que as tenham deliberado favoravelmente e executado solidariamente responsáveis pelos prejuízos que daí resultem, assim como pelos eventuais custos necessários e decorrentes da reposição da situação anteriormente existente.

### **Artigo Vigésimo Segundo**

#### **(Reuniões)**

**UM:** A Assembleia Geral de Condóminos reúne ordinariamente em Janeiro, mediante convocação do Administrador e terá obrigatoriamente por objecto, para além de outros assuntos que nela convenha tratar, os seguintes:

- a)** Discussão e aprovação das contas do Condomínio relativas ao último exercício;
- b)** Apreciação e aprovação do orçamento de despesas para o novo exercício;
- c)** Eleição do Administrador e, se for o caso, do Administrador adjunto e do Administrador substituto;
- d)** Definição do montante de comparticipação de cada Condómino para o Fundo de Reserva para o ano em curso, nos termos dos Artigos Décimo Oitavo e Décimo Nono do presente Regulamento;

**e)** Actualização dos valores das penalizações a que se refere o Artigo Quadragésimo Quarto do presente Regulamento.

**DOIS:** A Assembleia Geral de Condóminos reúne extraordinariamente, sempre que convocada pelo Administrador ou por Condóminos que representem, no mínimo, vinte e cinco por cento do capital investido no Empreendimento.

**TRÊS:** A Assembleia poderá ainda ser convocada por um único Condómino, nos casos previstos no artigo 1438.º do Código Civil.

**QUARTO:** As reuniões da Assembleia de Condóminos terão lugar no próprio Empreendimento, na Sala de Condomínio existente no Piso 0 do Bloco H, salvo caso de força maior que o impeça, devendo, todavia, realizar-se em local apropriado, na cidade de Cascais.

### **Artigo Vigésimo Terceiro** **(Convocação da Assembleia)**

**UM:** A convocação da Assembleia será efectuada mediante carta registada com aviso de recepção, enviada com a antecedência mínima de 10 (dez) dias relativamente à data agendada, a expedir para os domicílios dos Condóminos constantes do registo a que se refere o Artigo Décimo, número 2.

**DOIS:** Da convocação mencionada no número anterior deverá constar obrigatoriamente o dia, a hora, o local e a ordem de trabalhos da reunião e, bem assim, os assuntos cujas deliberações só possam ser aprovadas por unanimidade dos votos.

### **Artigo Vigésimo Quarto** **(Participação na Assembleia)**

**UM:** Nenhum Condómino pode ser impedido de participar, por si ou por procurador devidamente habilitado, em Assembleia em que tenha assento.

**DOIS:** Qualquer Condómino poderá fazer-se representar na Assembleia por outro Condómino ou por terceiro, desde que este último não exerça quaisquer funções de interesse comum no Empreendimento, mediante procuração ou carta dirigida ao Presidente da Mesa, na qual seja identificado o respectivo representante e se lhe confirmem todos os poderes necessários para o efeito.

**TRÊS:** O quórum constitutivo para que uma Assembleia Geral possa ter lugar em primeira convocatória é de metade do capital total investido no Empreendimento, reduzindo-se esse quórum para um quarto do capital investido no Empreendimento se a Assembleia se reunir em segunda convocatória.

**QUATRO:** As fracções autónomas em regime de compropriedade serão representadas perante o Condomínio e na Assembleia pelo comproprietário que, de entre todos os respectivos contitulares, for escolhido para o efeito, devendo essa representação ser comunicada ao Administrador, por carta registada com aviso de recepção, vigorando até que, pela mesma forma, seja notificada ao Administrador a sua substituição.

**CINCO:** Quando, sobre qualquer fracção autónoma, se encontre constituído usufruto, o usufrutuário representá-la-á, para todos os efeitos, perante o Condomínio e na Assembleia, salvo se houver de decidir-se sobre obras de inovação, medidas a tomar em virtude da destruição total ou parcial do Empreendimento e outras matérias de interesse exclusivo ou predominante do proprietário. Nas circunstâncias referidas, e sem prejuízo de acordo de ambos em contrário, o proprietário intervirá, com exclusão do usufrutuário, embora se admita a presença de ambos na Assembleia, na qual cada um deles discutirá e votará os assuntos em que a representação da fracção autónoma lhes couber.

**SEIS:** Os arrendatários e os cessionários, a qualquer título, do uso e fruição de quaisquer fracções autónomas não podem estar presentes ou participar na Assembleia, a não ser em representação dos proprietários ou usufrutuários, nos termos previstos no número 2 do presente Artigo.

### **Artigo Vigésimo Quinto** **(Votos)**

Cada Condómino tem direito na Assembleia a tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na permissão da respectiva fracção autónoma definida no título constitutivo da propriedade horizontal.

### **Artigo Vigésimo Sexto** **(Deliberações)**

**UM:** Salvo disposição especial do presente Regulamento ou da lei, as deliberações da Assembleia em primeira convocatória serão tomadas por maioria de votos correspondentes a todos os Condóminos que nela tenham assento.

**DOIS:** Se, na primeira convocatória, não comparecer nem se fizer representar o número de Condóminos suficiente para que a Assembleia se possa validamente constituir e deliberar, será a reunião realizada meia hora mais tarde, caso a primeira convocatória assim o tenha indicado, ou, em caso contrário, em outra data compreendida entre os 20 (vinte) dias imediatos, com formalismo e antecedência idênticos ao estabelecido no Artigo Vigésimo Quinto, podendo, neste caso, a Assembleia deliberar por maioria de votos dos Condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor de todas as fracções autónomas com assento na Assembleia e salvo se a lei ou o presente Regulamento estabelecerem imperativamente, para a tomada de resoluções em causa, qualquer maioria qualificada que não possa, por essa forma, preencher-se ou ser suprida.

**TRÊS:** As deliberações da Assembleia vinculam todos os Condóminos, ainda que à mesma não tenham assistido ou nela não se tenham feito representar, sem prejuízo, todavia, do direito de impugnação consignado no artigo 1433.º do Código Civil.

### **Artigo Vigésimo Sétimo** **(Funcionamento da Assembleia)**



**UM:** Os trabalhos da Assembleia serão dirigidos por um Presidente, assistido pelo Administrador e por um Secretário, sendo o Presidente e o Secretário escolhidos para cada reunião, pela maioria dos Condóminos presentes ou validamente representados, no início da mesma. As funções do Presidente e do Secretário serão exercidas até ao termo da respectiva reunião, ainda que esta se prolongue por mais de uma sessão ou se haja que proceder a uma segunda convocatória desse acto por falta de quórum constitutivo.

**DOIS:** Ao Secretário compete especialmente a redacção da acta da reunião, seja no decurso ou no termo dos respectivos trabalhos, que deverá ser aprovada na própria Assembleia a que respeita ou posteriormente, se a Assembleia houver conferido um voto de confiança à Mesa para a sua subsequente elaboração e aprovação.

**TRÊS:** Se os trabalhos da Assembleia se prolongarem por mais de uma sessão, lavrar-se-á acta de cada uma delas.

**QUATRO:** A acta será exarada no respectivo livro e assinada pelo Presidente da Assembleia, pelo Administrador e pelo Secretário, e, bem assim, se for o caso, pelos demais Condóminos presentes que o queiram fazer, devendo o Administrador, nos 30 (trinta) dias seguintes ao da reunião da Assembleia, enviar, por carta registada com aviso de recepção, cópia da acta a todos os Condóminos, independentemente de os mesmos terem ou não assento na Assembleia realizada e de nela terem ou não, directa ou indirectamente, participado.

### **SECÇÃO III**

#### **DO ADMINISTRADOR**

#### **Artigo Vigésimo Oitavo**

##### **(Eleição)**

**UM:** A administração corrente das partes comuns e dos serviços comuns do Condomínio é exercida por um Administrador eleito pela Assembleia Geral de Condóminos por períodos de 1 (um) ano, renováveis, podendo ser eleito para esse cargo um Condómino ou uma terceira entidade profissionalizada na matéria.

**DOIS:** A Assembleia pode, conjuntamente com o Administrador, eleger, para o coadjuvar no desempenho das suas funções e pelo mesmo período, um Administrador adjunto, o qual agirá sob a orientação e controlo do primeiro e, bem assim, designar substituto ou substitutos para assumirem os correspondentes cargos na ausência ou impedimento dos titulares.

**TRÊS:** O mandato do Administrador e, se for o caso, do seu adjunto e substituto ou substitutos, terminam em trinta e um de Dezembro do exercício correspondente ao ano da sua duração.

**QUATRO:** O Administrador ou Administradores eleitos manter-se-ão, todavia, no exercício das suas funções até à data em que se realize a Assembleia Geral Ordinária subsequente ao termo do respectivo mandato.

**CINCO:** Quando o Administrador eleito seja uma pessoa colectiva, a mesma indicará ao Presidente da Mesa da Assembleia de Condóminos, nos 5 (cinco) dias subsequentes à respectiva eleição, a pessoa singular que a deve representar no exercício dessas funções.

**Artigo Vigésimo Nono**  
**(Funções do Administrador)**

**UM:** Ao Administrador compete, em geral, a administração e a fiscalização do uso das partes comuns, bem como a direcção e controlo de todos os serviços comuns do Condomínio, nos termos do presente Regulamento, e, em especial:

- a)** Exercer as funções definidas nos artigos 1436º e 1437º do Código Civil, assim como cumprir as obrigações constantes do Decreto-Lei n.º 268/94, de 15 de Outubro;
- b)** Apresentar oportunamente à Assembleia propostas destinadas à execução de quaisquer obras que se tomem como necessárias ou úteis, ou à aprovação de medidas e normas indispensáveis ou convenientes para o adequado funcionamento ou segurança do Empreendimento ou para a melhoria dos serviços de interesse comum;
- c)** Diligenciar, por todas as formas ao seu alcance, para a harmonização dos interesses particulares dos Condóminos, nomeadamente no que respeita a eventuais ou potenciais conflitos quanto ao uso das partes comuns ou das fracções autónomas, procurando promover entre todos as melhores relações de vizinhança e de convivência;
- d)** Praticar, em casos de emergência ou de urgência, todos os actos e adoptar todas as medidas que se mostrem indispensáveis para a adequada protecção dos interesses do Condomínio, independentemente da prévia aprovação da Assembleia que seja normalmente necessária, mas devendo submeter de seguida à homologação daquele órgão as acções desenvolvidas;
- e)** Manter devidamente organizada e arquivada a contabilidade e documentação do Condomínio, assim como os respectivos livros de actas;
- f)** Desempenhar todas as demais funções que resultem do presente Regulamento ou da lei ou que lhe sejam conferidas pela Assembleia.

**DOIS:** O Administrador tem ainda a obrigação de:

- a)** Remeter a todos os Condóminos, através de carta registada com aviso de recepção, até 30 (trinta) dias após cada reunião da Assembleia, cópia da respectiva acta;
- b)** Enviar a todos os Condóminos, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência em relação à data agendada para a realização da Assembleia Geral Ordinária, cópia do balanço e contas referentes ao exercício anterior, encerradas em trinta e um de Dezembro e, bem assim, o orçamento das despesas previstas para o exercício subsequente;

- c) Patentear a todos os Condóminos, nos 10 (dez) dias anteriores à data da reunião da Assembleia Geral Ordinária, todos os livros e documentos respeitantes à sua gestão do exercício do ano anterior;
- d) Terminado o mandato, ou quando for exonerado, entregar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar desses eventos, a quem o substituir, todos os papéis, documentos, títulos, livros, pastas e tudo mais que se encontrar em seu poder respeitante ao Empreendimento, de modo a que a administração e a gestão do mesmo possa prosseguir sem descontinuidades, turbações ou dificuldades e, bem assim, prestar contas dos saldos dos depósitos à ordem ou de outra natureza e quaisquer dinheiros respeitantes à administração do Empreendimento que se encontrarem em seu poder.

**TRÊS:** O Administrador que não restitua atempadamente todos os elementos que lhe estejam confiados em virtude e por força do desempenho do seu cargo, responderá pelos prejuízos que desse facto resultarem, independentemente da responsabilidade criminal que ao caso couber.

### **Artigo Trigésimo**

#### **Remuneração do Administrador**

O estabelecimento das condições e a fixação de remuneração do cargo de Administrador compete à Assembleia Geral.

### **Artigo Trigésimo Primeiro**

#### **Recurso dos Actos do Administrador**

De acordo com o disposto no artigo 1438º do Código Civil, dos actos do Administrador cabe recurso para a Assembleia, a qual pode, neste caso, ser extraordinariamente convocada pelo Condómino recorrente.

## **SECÇÃO IV**

### **COMISSÃO DE APOIO À ADMINISTRAÇÃO**

#### **Artigo Trigésimo Segundo**

##### **(Noção e Competência)**

**UM:** Deverá ser constituída uma Comissão de Apoio à Administração do Condomínio, que será composta por treze Condóminos, sendo um deles escolhido pelos Condóminos da Zona Comercial e cada um dos restantes doze escolhido pelos Condóminos de cada um dos Blocos que integram a Zona Habitacional.

**DOIS:** O mandato dos membros da Comissão de Apoio à Administração terá a mesma duração temporal que o mandato do Administrador.

**TRÊS:** Os membros da Comissão de Apoio não serão remunerados e terão como missão informar, aconselhar e apoiar a Administração nos seguintes aspectos e matérias:

- a) Manutenção e reparações nos espaços comuns do empreendimento;
- b) Serviços de portaria e limpeza;

- c) Apoiar a Administração em todos os actos administrativos que esta julgue necessários;

**QUATRO:** Os Membros eleitos anualmente para a Comissão de Apoio são mandatados para representar, deliberar e votar nas Assembleias Gerais e Extraordinárias, por meio de simples procuração passada pela maioria do capital investido respeitante a cada bloco de que são condóminos. O número de votos representados será o mesmo que a soma dos votos da procuração.

**CINCO:** Os Membros da Comissão de Apoio devem reunir sempre que necessário com os condóminos dos respectivos blocos, e a Comissão de Apoio deve reunir sempre, com a antecedência mínima de 5 dias úteis, antes de qualquer Assembleia Geral ou Extraordinária.

**SEIS:** Sem prejuízo no disposto nos números anteriores, qualquer condómino que não queira ser representado pela Comissão de Apoio poderá participar directamente, ou fazer-se representar por outros, mediante apresentação de procuração, em Assembleias Gerais e Extraordinárias.

## **SECÇÃO V**

### **COMISSÃO DE COMERCIANTES**

#### **Artigo Trigésimo Terceiro**

##### **(Noção e Competência)**

**UM:** A Comissão de Comerciantes é composta por todos os Condóminos titulares das fracções autónomas da Zona Comercial que sejam destinadas a comércio ou a comércio/serviços.

**DOIS:** Os membros da Comissão de Comerciantes não serão remunerados e, para além da competência própria em matérias referida noutras disposições deste Regulamento, terão como missão o acompanhamento, aconselhamento e fiscalização das acções do Administrador relativamente à Zona Comercial, nomeadamente no que respeita à:

- a) Gestão, manutenção, limpeza e reparações nas partes comuns da Zona Comercial, enunciadas no Artigo Sétimo do presente Regulamento;
- b) Realização de obras nas partes comuns da Zona Comercial;
- c) Promoção das actividades desenvolvidas na Zona Comercial.

**TRÊS:** As deliberações da Comissão de Comerciantes serão tomadas por maioria simples, cabendo a cada um dos seus membros tantos votos quantas as fracções autónomas destinadas a comércio ou a comércio/serviços de que for titular.

**QUATRO:** Caso alguma das fracções autónomas integrantes da Zona Comercial vier a ser utilizada para o desenvolvimento de actividade de restauração ou similar, caberá exclusivamente à Comissão de Comerciantes aprovar a afectação do terraço existente no piso um dessa Zona Comercial ao uso exclusivo da fracção em apreço, para efeitos de instalação de esplanada, bem como os termos e condições a que tal afectação fica sujeita.

**QUINTO:** A Comissão de Comerciantes poderá deliberar, a todo o tempo, sobre a aprovação e/ou alteração de Regulamentos Especiais da Zona Comercial, destinados a regulamentar a utilização das partes comuns afectas a essa Zona Comercial e outros aspectos do interesse dos Condóminos titulares das fracções autónomas que a integram. Tais Regulamentos Especiais da Zona Comercial deverão ser afixados em local visível e as suas disposições cumpridas por todos os Condóminos, utilizadores e visitantes da Zona Comercial.

## **SECÇÃO V**

### **DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO**

#### **Artigo Trigésimo Quarto**

##### **(Documentos do Condomínio)**

**UM:** O Administrador deverá manter, devidamente organizados e actualizados, arquivos:

- a)** De toda a correspondência recebida e expedida;
- b)** Dos documentos respeitantes às receitas e às despesas;
- c)** Do título constitutivo de propriedade horizontal e suas alterações;
- d)** Do registo predial, inscrição matricial e licença de utilização do Empreendimento;
- e)** Do cadastro de identificação e domicílio dos Condóminos e dos terceiros que, a qualquer título, utilizem as fracções autónomas;
- f)** Do presente Regulamento;
- g)** Da demais documentação necessária ao adequado funcionamento das Assembleias e da gestão do Empreendimento.

**DOIS:** Os documentos do Condomínio deverão encontrar-se à disposição de todos os Condóminos, os quais poderão examinar e recolher cópia dos elementos que repute convenientes.

#### **Artigo Trigésimo Quinto**

##### **(Contabilidade)**

**UM:** A contabilidade do Condomínio será executada de acordo com os princípios contabilísticos e com as correspondentes normas em vigor, nomeadamente o Plano Oficial de Contabilidade.

**DOIS:** Serão anualmente emitidos o Balanço, a Demonstração de Resultados e o Relatório Anual da administração, os quais serão apresentados aos Condóminos na Assembleia Geral a realizar em Janeiro, conforme se dispõe no Artigo Vigésimo Quarto do presente Regulamento.

#### **Artigo Trigésimo Sexto**

##### **(Fundo de Reserva)**

**UM:** A fim de assegurar a realização, nas partes comuns, de grandes obras de beneficiação ou de conservação, será constituído um Fundo de Reserva, de acordo com o disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro.

**DOIS:** Mediante deliberação da Assembleia Geral de Condóminos será aberta numa instituição bancária uma Conta-Poupança Condomínio, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro.

### **Artigo Trigésimo Sétimo**

#### **(Pagamento e Faseamento Temporal das Comparticipações dos Condóminos)**

**UM:** As despesas comuns ordinárias ou correntes do Condomínio, previstos no orçamento anual, serão repartidos pelos Condóminos, nos termos fixados nos Artigos Décimo Oitavo e Décimo Nono do presente Regulamento, e pelos mesmos pagos em doze prestações mensais, de iguais montantes, que logo se fixarão no orçamento, de acordo com a natureza, volume e aplicação das despesas a efectuar no decurso do correspondente exercício.

**DOIS:** As despesas extraordinárias do Condomínio, previstas ou não no orçamento, serão pagas pelos Condóminos que por elas respondam, à medida que as mesmas se concretizem e o Administrador solicite o respectivo pagamento, ou nos termos que vierem, para o efeito, a ser deliberados nas Assembleias Gerais ou Restritas de Condóminos, de natureza extraordinária.

### **Artigo Trigésimo Oitavo**

#### **(Cobrança)**

**UM:** Nos primeiros 10 (dez) dias dos meses de Fevereiro, Abril, Julho e Outubro, o Administrador emitirá facturas relativas às comparticipações dos Condóminos nas despesas ordinárias e extraordinárias de cada trimestre, as quais deverão ser por aqueles pagas até ao final desses meses.

**DOIS:** A falta de pagamento das comparticipações no prazo estabelecido no número anterior, obriga o Administrador a enviar uma carta registada com aviso de recepção ao Condómino faltoso, fixando-lhe um prazo suplementar, o qual nunca poderá ultrapassar o prazo de 15 (quinze) dias de calendário, para pagamento das quotizações que, então, se revelem em dívida.

**TRÊS:** Decorrido que seja o prazo suplementar mencionado no número anterior sem que a dívida se encontre regularizada, o Administrador deverá proceder à cobrança judicial da mesma, ao abrigo do disposto no artigo 1436.º, alínea e) e 1437.º, n.º 1 do Código Civil e do artigo 6.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, contra o Condómino faltoso, ou conjuntamente contra este último e contra o arrendatário, trespassário ou cessionário de cada fracção autónoma, se ao caso for aplicável o disposto no Artigo Décimo Quinto do presente Regulamento.

**QUATRO:** As actas das reuniões da Assembleia em que tenham sido aprovadas quaisquer despesas ou a constituição do Fundo de Reserva constituirão título executivo, nos termos do disposto no artigo 46.º do Código de Processo Civil e no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, para a cobrança coerciva e judicial ao Condómino faltoso e aos

relapsos arrendatário, trespassário ou cessionário da respectiva fracção autónoma, das quotizações que deixarem de pagar, acrescidas de juros de mora à taxa mais elevada permitida por lei, assim como das multas devidas e previstas nos termos do Artigo Quadragésimo Quarto do presente Regulamento.

**CINCO:** Os procedimentos judiciais a que se referem os anteriores números 3 e 4 deverão ser instaurados decorridos que sejam, no máximo, 90 (noventa) dias sobre a data do vencimento da primeira factura que se encontre em mora, sendo o Condómino faltoso, assim como o eventual arrendatário, trespassário e cessionário da respectiva fracção autónoma, responsável por todas as despesas judiciais e extrajudiciais, incluindo honorários de advogado e solicitador, do próprio Administrador ou de qualquer outro interveniente, efectuadas para a boa e integral cobrança coerciva da respectiva dívida.

### **Artigo Trigésimo Nono** **(Contas Bancárias de Depósito)**

**UM:** Todas as importâncias recebidas do Administrador, seja a que título for, no exercício das suas funções, serão obrigatória e imediatamente depositadas em conta ou contas bancárias de depósito à ordem abertas em nome do Condomínio, em instituição de crédito a designar em Assembleia Geral, sendo também através dessas contas que todos os pagamentos condominiais se deverão efectuar e processar.

**DOIS:** A movimentação da conta ou contas a que se refere o número anterior competirá exclusivamente ao Administrador.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **SEGUROS**

#### **Artigo Quadragésimo** **(Seguros)**

**UM:** O Empreendimento será obrigatoriamente seguro contra risco de incêndio na sua totalidade e pelo seu valor real, a fixar pela Assembleia de Condóminos, independentemente do valor que conste do título constitutivo da propriedade horizontal, devendo esse valor ser actualizado sempre que se verifique a sua alteração, nos termos que vierem a ser definidos pela referida Assembleia.

**DOIS:** Para além do seguro mencionado no número anterior, poderão ainda ser celebrados outros seguros, se a Assembleia de Condóminos assim o determinar.

**TRÊS:** A celebração do seguro e a sua renovação periódica compete aos Condóminos, devendo o Administrador substituir-se àqueles na celebração do seguro, quando os mesmos não o tenham feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em Assembleia.

**QUATRO:** No caso previsto no número anterior, o Administrador do Condomínio ficará com o direito de reaver dos Condóminos faltosos o respectivo prémio, nos termos previstos no artigo 1429.º do Código Civil.

**CINCO:** O Administrador de Condomínio deverá fornecer os elementos referentes às apólices de seguro em vigor, sempre que solicitados pelos Condóminos.

**SEIS:** O Administrador do Condomínio deverá manter contratos de seguro de acidentes de trabalho que abranjam todo o pessoal que seja dele directamente dependente.

**SETE:** Os Condóminos ficam obrigados a fornecer ao Administrador de Condomínio cópias das apólices de seguro contra incêndio das respectivas fracções autónomas.

## **CAPÍTULO SÉTIMO**

### **DISPOSIÇÕES DIVERSAS**

#### **Artigo Quadragésimo Primeiro**

##### **(Obrigações do Regulamento)**

**UM:** O presente Regulamento vincula tanto os actuais titulares das fracções autónomas que constituem o Empreendimento, bem como os que venham a suceder-lhes, a qualquer título, nesses direitos.

**DOIS:** Nos contratos de arrendamento, de trespasse de estabelecimento ou de cessão, a qualquer título, do uso e fruição de fracções autónomas, deverá especificar-se expressamente a obrigação de os arrendatários, trespassários ou cessionários respeitarem o presente Regulamento, na parte que lhes for aplicável, bem como as decisões do Administrador no âmbito das respectivas funções.

#### **Artigo Quadragésimo Segundo**

##### **(Penalidades)**

**UM:** Quando qualquer Condómino deixar de cumprir, com dolo ou negligência, as normas do presente Regulamento, as deliberações da Assembleia sobre matéria da sua competência ou as determinações legítimas do Administrador, este último deverá tentar, por todas as vias persuasórias ao seu alcance, obter esse cumprimento. Se não lograr obter o cumprimento, o Administrador poderá propor à Assembleia Geral que seja imposta ao Condómino faltoso uma penalidade (multa), cujo valor mínimo será de EUR. 150,00 (cento e cinquenta euros) e máximo de EUR. 2.000,00 (dois mil euros), a determinar segundo a gravidade da infracção e o facto de o Condómino faltoso ser ou não reincidente. A aplicação destas penalidades não prejudica a aplicação de outras sanções previstas na lei ou neste Regulamento nem a obrigação do Condómino faltoso repor, na medida do possível, a situação anterior ao respectivo incumprimento.

**DOIS:** Os valores mínimo e máximo fixados no número anterior poderão ser alterados ou actualizados por simples deliberação da Assembleia Geral de Condóminos.

**TRÊS:** O incumprimento, por qualquer Condómino e, se for esse o caso, por qualquer arrendatário, trespassário ou cessionário da respectiva fracção autónoma, da correspondente obrigação de pagamento das quotizações condominiais, ordinárias ou extraordinárias, aprovadas pela Assembleia Geral, determinará a aplicação automática de uma penalidade equivalente a 10% (dez por cento) do valor que se revelar em débito, que



acrescerá aos juros que forem devidos por força da lei e a quaisquer outras sanções que estejam previstas na lei ou neste Regulamento.

### **Artigo Quadragésimo Terceiro**

#### **(Destino das Penalidades)**

O produto das penalidades ou multas aplicadas aos Condóminos nos termos do presente Regulamento será contabilizado como receita extraordinária e terão o destino que a Assembleia Geral determinar.

### **Artigo Quadragésimo Quarto**

#### **(Chaves)**

Os Condóminos, arrendatários ou cessionários de cada fracção autónoma são conjuntamente responsáveis pelas consequências resultantes do mau ou negligente uso ou extravio das chaves das portas de acesso ao Empreendimento ou aos respectivos Blocos que se encontrem em seu poder.

### **Artigo Quadragésimo Quinto**

#### **(Resolução de Litígios)**

**UM:** Os diferendos ou litígios entre os Condóminos, ou entre quaisquer destes e o Administrador, sobre matérias relacionadas com a execução e o cumprimento do presente Regulamento serão submetidos à Assembleia Geral de Condóminos que, após ouvidas as partes desavindas, procurará conciliá-las.

**DOIS:** Frustrada a conciliação mencionada no número anterior, poderá a Assembleia estabelecer, nos termos do artigo 1434.º do Código Civil, a obrigatoriedade de celebração, entre os interessados, de compromisso arbitral para a sua resolução ou remetê-los para os meios forenses comuns.

## **CAPÍTULO OITAVO**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo Quadragésimo Sexto**

##### **(Responsabilidade do Condomínio)**

Em caso algum será o Condomínio responsável por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos Condóminos, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias feitas ou incorporadas nas fracções autónomas ou nas partes comuns, salvo na medida em que tais obras, instalações, serviços ou benfeitorias devessem ter sido realizadas pelo Condomínio e este não tenha procedido às mesmas com a diligência devida.

#### **Artigo Quadragésimo Sétimo**

##### **(Alterações)**

Sem prejuízo das disposições legais imperativas, qualquer alteração ao presente Regulamento terá de ser necessariamente aprovada em Assembleia Geral por Condóminos

titulares de frações autónomas que representem, pelo menos, três quartos do capital investido no Empreendimento.

#### **Artigo Quadragésimo Oitavo**

##### **(Regulamentos Especiais)**

Em caso de divergência entre o conteúdo deste Regulamento e quaisquer disposições do Regulamento Especial da Zona Habitacional ou do Regulamentos Especiais da Zona Comercial, o presente Regulamento prevalecerá.

#### **Artigo Quadragésimo Nono**

##### **(Lei Aplicável)**

Em tudo o que não estiver especificamente regulado no presente Regulamento observar-se-ão, com as necessárias adaptações, as disposições do Código Civil e da legislação avulsa relativa à propriedade horizontal.