

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO

1.º OBJECTO DO REGULAMENTO

1. O presente regulamento é aplicável nas relações entre os condóminos do prédio situado (a) que foi constituído em propriedade horizontal por escritura notarial de (b) .../.../..., a fls.... do livro e tem por fim estabelecer os direitos e deveres dos condóminos e a competência dos órgãos administrativos do prédio.
2. Além dos condóminos, também os familiares, inquilinos, ou qualquer pessoa que resida no prédio deve cumprir as regras deste regulamento.
3. Em tudo quanto este regulamento seja omissivo, aplicar-se-ão as regras constantes dos Arts. 1414.º a 1438.º-A do Título II, do Livro III do Código Civil sobre a Propriedade Horizontal, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 267/94, de 25 de Outubro e pelo n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

2.º PERSONALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

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

3.º IDENTIFICAÇÃO DAS FRACÇÕES

O prédio está dividido em (c) fracções autónomas, com as identificações, utilizações e permilagens que constam em quadro anexo (Anexo 1).

-
- (a) Morada do prédio, n.º de descrição na Conservatória do Registo Predial. n.º do art, de inscrição na matriz predial
 - (b) Data da escritura de constituição da propriedade horizontal
 - (c) N.º de fracções autónomas do prédio

4.º IDENTIFICAÇÃO DOS CONDÓMINOS

1. Os condóminos devem fornecer a sua identificação ao administrador do condomínio e, se não viverem habitualmente no prédio, devem também indicar a sua residência habitual.
2. O administrador do condomínio deve procurar manter actualizada uma lista com a identificação dos condóminos nos termos do número anterior, devendo a mesma ser anexada a este regulamento (Anexo 2).

5.º PARTES COMUNS

São partes comuns deste prédio: (d)

- a) solo, alicerces, pilares, paredes mestras e todos os elementos da estrutura do prédio;
- b) telhados ou terraços de cobertura;
- c) entrada do prédio, escadas e corredores de passagem;
- d) instalações gerais de água, electricidade, comunicações, gás e ar condicionado;
- e) condutas de lixo, bombas de água e outras instalações mecânicas semelhantes;
- f) pátios e jardins que envolvem o edifício;
- g) elevadores;
- h) casa do porteiro;
- i) garagens e outros lugares de estacionamento colectivos;
- j) arrecadações que sirvam a mais do que um condómino;
- l) antenas colectivas;
- m) sala de condomínio;

6.º DEVERES DO CONDÓMINO NA UTILIZAÇÃO DA SUA FRACÇÃO E DAS PARTES COMUNS

1. Pagar as quotas previstas no artigo 12.º.
2. Não conferir à fracção um uso diferente do estipulado na constituição da propriedade horizontal, sem o acordo expresso de todos os condóminos e a respectiva licença camarária.

d) A redacção destas alíneas deve ser adaptada a situação específica do prédio

3. Não produzir ruídos que perturbem os vizinhos e respeitar sempre o período de repouso sem emissão de barulho entre as 21h00 e as 8h00 de 2.^a a 6.^a feira e todo o fim de semana.
4. Não fazer fumos, nomeadamente assados de carvão ou queimadas, nas varandas, jardins, quintais ou qualquer parte envolvente do prédio.
5. Não estender roupas no exterior sem ser nos estendais colocados originariamente no prédio e sem verificar se a roupa estendida não prejudica os andares inferiores.
6. Guardar o lixo em sacos bem fechados que devem ser colocados nos contentores próprios, de modo a não pôr em perigo a higiene e a saúde dos moradores.
7. Respeitar as horas indicadas pela Câmara respectiva e os locais apropriados para colocar os contentores do lixo na rua.
8. Não despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afectem os vizinhos.
9. Não guardar nas partes comuns do prédio bens próprios sem autorização expressa da assembleia dos condóminos, como é o caso de bicicletas, motas, vasilhame e arrumos vários.
10. Ter cuidados redobrados em relação à higiene e sossego nas partes comuns quando possuir animais de estimação que possam sujá-las ou fazer barulho.
11. Não alterar o arranjo estético do edifício, nomeadamente com a instalação de marquises de alumínio, aparelhos de ar condicionado exteriores, toldos para o sol, placas publicitárias ou pintura da fachada da fracção com cores diferentes das do prédio.
12. Comunicar à administração do condomínio onde é que pode ser contactado, em caso de ausência superior a 10 dias.
13. Facultar ao administrador do condomínio o acesso à fracção própria, sempre que este o solicite.

14. Não ter nenhum comportamento que prejudique o bem-estar ou ponha em risco a segurança dos vizinhos.
15. Respeitar e cumprir todas as deliberações da assembleia de condóminos.

7.º OBRAS NAS FRACÇÕES AUTÓNOMAS

1. Quando pretender realizar obras que alterem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício o condómino deve obter a aprovação de pelo menos 2/3 dos votos da assembleia de condóminos e, se pretender dividir a sua fracção em novas fracções, só o pode fazer se nenhum condómino se opuser a isso na assembleia.
2. O condómino pode fazer obras para juntar duas ou mais fracções contíguas do prédio sem precisar da autorização dos outros condóminos.
3. Independentemente da autorização dos outros condóminos, as obras deverão ser licenciadas peia Câmara Municipal respectiva, nos termos da lei em vigor.
4. Antes de iniciar qualquer obra, o condómino deve comunicar ao administrador do condomínio os trabalhos que vai realizar e a duração dos mesmos.
5. O condómino deve fazer ou consentir que sejam feitas obras na sua fracção, sempre que esteja em causa a integridade e a segurança dos restantes condóminos.

8.º OBRAS DE CONSERVAÇÃO NAS PARTES COMUNS

1. As obras a realizar nas partes comuns devem ser aprovadas pela assembleia de condóminos ou, se forem urgentes, podem ser ordenadas pelo administrador do condomínio ou algum condómino, nos termos dos números seguintes.
2. Quando a assembleia aprovar a realização de obras nas partes comuns, o administrador do condomínio deve enviar uma carta registada com aviso de recepção aos condóminos não residentes e àqueles que, mesmo residentes, não tenham participado na assembleia que decidiu as obras.

3. Nessa carta, deve comunicar a natureza das obras e os orçamentos que existirem. Se os ausentes nada disserem nos 30 dias seguintes à recepção da carta, deve entender-se que não se opõem à realização das obras nas condições apresentadas. (e)
4. Qualquer obra que se revele urgente e cujo valor não ultrapasse os (f) Euros, pode *ser* ordenada pelo administrador do condomínio, sem carecer de prévia aprovação pela assembleia.

9.º OBRAS DE INOVAÇÃO NAS PARTES COMUNS

1. Só a assembleia de condóminos pode decidir, com a aprovação de 2/3 do valor total do prédio, a realização de obras de inovações. (g)
2. Nenhuma inovação pode prejudicar a utilização de uma parte comum ou da fracção de um condómino.
3. É aplicável a estas obras o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior.

10.º ENCARGOS DOS CONDÓMINOS

1. As despesas com o pagamento de serviços de interesse comum, a utilização, a conservação e a inovação das partes comuns devem ser pagas pelos condóminos na respectiva proporção do valor da sua fracção em relação ao valor total do prédio.
2. As despesas com a utilização das partes comuns e com o pagamento de serviços de interesse comum podem, no entanto, ser divididas em partes iguais ou na medida da utilização de cada condómino se, pelo menos 2/3 dos condóminos, sem oposição, assim decidirem em assembleia.
3. As despesas com obras de inovação das partes comuns devem ser pagas por todos os condóminos a não ser que algum recorra a tribunal e seja dispensado do pagamento. Neste caso, não pode utilizar a inovação que não pagou.

(e) Esta comunicação deve ser enviada em carta registada com aviso de recepção

(f) Valor a decidir pela assembleia de condóminos que aprove este regulamento

(g) Ver como se formam as maiorias no art.18.º

11.º FUNDO COMUM DE RESERVA

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

12.º QUOTAS

1. Os condóminos estão obrigados ao pagamento de uma quota que representa a sua parte nas despesas correntes do prédio – serviços de interesse comum, utilização e conservação ordinária das partes comuns – e que inclui ainda a sua comparticipação para o Fundo Comum de Reserva.
2. A assembleia de condóminos deve decidir se o pagamento das quotas destinadas a cobrir as despesas correntes é feito mensal, trimestral ou semestralmente, devendo os condóminos proceder ao pagamento das quotas no início de cada período a que as mesmas disserem respeito.
3. Para além das quotas referidas nos dois números anteriores, pode a assembleia deliberar uma quotização extraordinária destinada a fazer face a alguma despesa de conservação ou de beneficiação cujo valor ultrapasse as disponibilidades do fundo comum de reserva ou do fundo de maneiio corrente do condomínio.
4. O meio de pagamento será aquele que a assembleia decida, dentro das seguintes hipóteses:
 - a) entrega ao administrador;
 - b) depósito na conta do condomínio;
 - c) transferência bancária para o condomínio.

5. A falta de pagamento da quota nos 8 dias seguintes àquele em que devia ser paga, faz com que o condómino seja obrigado a pagar mais 50% do valor a que estava obrigado.

13.º CONTAS BANCÁRIAS DO CONDOMÍNIO

1. O condomínio deve possuir duas contas bancárias: uma conta de depósito à ordem destinada aos pagamentos e recebimentos correntes e uma conta de depósito a prazo onde devem ser depositados os montantes respeitantes às participações para o Fundo Comum de Reserva.
2. A conta de depósito a prazo do Fundo Comum de Reserva deverá ser, preferencialmente, uma Conta Poupança-Condomínio.
3. As contas bancárias são movimentadas pelo administrador do condomínio.

14.º DIREITOS DOS CONDÓMINOS

1. Os condóminos têm o direito de utilizar não só a sua fracção como as partes comuns do prédio.
2. Por outro lado, cabe-lhes o direito de participar na gestão do condomínio, através da sua presença nas assembleias onde se tomam as deliberações respeitantes ao prédio.
3. Os condóminos têm direito à informação sobre os assuntos respeitantes ao prédio, podendo para esse efeito solicitar ao administrador do condomínio a apresentação do livro de actas e outros documentos do prédio.

15.º ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

1. A assembleia de condóminos deverá reunir obrigatoriamente na primeira quinzena de cada ano para apreciação das contas do último ano e aprovação do orçamento.
2. Para além desta reunião, o administrador ou condóminos que representem 25% ou mais do valor do prédio podem convocar reuniões extraordinárias sempre que pretenderem colocar algum assunto do prédio à discussão.

16.º CONTAGEM DOS VOTOS

Cada condômino tem tantos votos quanto o total de unidades inteiras da porcentagem ou permissão de todas as frações que possui. (Consultar Anexo 1)

17.º CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS

1. Os condôminos devem ser convocados com, pelo menos, 10 dias de antecedência, através de carta registrada ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condôminos.
2. A convocatória deve indicar o dia, o local e a ordem de trabalhos da reunião, bem como os assuntos para cuja aprovação seja necessária a unanimidade dos votos.

18.º FORMAÇÃO DE MAIORIAS

1. Se não comparecer o número de condôminos suficiente para formar maioria e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, à mesma hora e no mesmo local.
2. Esta nova assembleia pode deliberar por maioria de votos dos condôminos presentes, desde que representem pelo menos 1/4 do valor total do prédio.
3. As deliberações que precisem de unanimidade dos votos do prédio podem ser aprovadas por unanimidade dos condôminos presentes, desde que estes representem pelo menos 2/3 do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condôminos ausentes.

19.º CONDÔMINOS AUSENTES DAS ASSEMBLEIAS

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

20.º ACTAS DAS ASSEMBLEIAS

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

21.º IMPUGNAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA

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

22.º O ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO

1. O cargo de administrador do condomínio, poderá ser desempenhado por qualquer condómino a não ser que exista no prédio alguém que habite normalmente numa fracção como inquilino e seja reconhecido como pessoa idónea, responsável e voluntariosa e mereça a aprovação da maioria dos restantes condóminos.

23.º ELEIÇÃO DO ADMINISTRADOR

1. O administrador do condomínio é eleito pelos condóminos na assembleia, sendo o seu período de funções normalmente de um ano, a não ser que se decida por outro prazo, mantendo-se sempre em funções até que seja eleito o seu sucessor.
2. Se a assembleia não eleger administrador, e se este não tiver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções serão obrigatoriamente desempenhadas por um administrador provisório.
3. Se nenhum condómino quiser exercer o cargo, deve ser escolhido aquele que tenha mais percentagem ou permilagem do valor total do prédio.

Se existirem vários com os mesmos valores, como as fracções estão indicadas no Registo Predial por ordem alfabética, deve ser escolhido o que tem a letra mais anterior.

4. Deve existir sempre na entrada do prédio, ou noutro sítio visível a todos os condóminos, uma placa com a identificação do administrador do condomínio.

24.º REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Cabe à assembleia decidir se este cargo é remunerado ou não e se for, quanto deve o administrador do condomínio receber.(h)

25.º IMPUGNAÇÃO DOS ACTOS DO ADMINISTRADOR

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

26.º FUNÇÕES DO ADMINISTRADOR

Compete ao administrador:

1. Convocar a assembleia de condóminos;
2. Elaborar os orçamentos anuais de receitas e despesas;
3. Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
4. Prestar contas à assembleia;
5. Gerir duas contas bancárias do condomínio: uma para as contas correntes e outra para o Fundo Comum de Reserva.
6. Executar as deliberações da assembleia;
7. Realizar as reparações no prédio e outros actos necessários à conservação dos bens comuns;
8. Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;

(h) Urna das formas de pagar urna retribuição ao administrador é lbertá-lo do pagamento da quota do condomínio. desde que, como é óbvio, o administrador seja um condómino

9. Representar o condomínio perante as autoridades administrativas e judiciais;
10. Transmitir aos condóminos todas as notificações que venha a receber das autoridades administrativas;
11. Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
12. Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio;
13. Dar uma cópia do regulamento do condomínio a todas as pessoas que vivam no prédio, mesmo que não sejam proprietárias dos andares, como é o caso dos inquilinos.
14. Transmitir aos condóminos não residentes todos os factos relevantes da vida do condomínio.

27.º RESPONSABILIDADE CIVIL

1. A responsabilidade civil por danos causados pelo imóvel ou por factos que respeitem ao condomínio, reparte-se entre os condóminos na proporção das suas fracções.
2. A responsabilidade civil por danos causados pelos condóminos, seus familiares, empregados e pessoas a quem tenham facultado o uso da fracção, onerosa ou gratuitamente, será da responsabilidade do condómino, independentemente dos direitos que possa vir a fazer valer sobre os causadores dos factos.

28.º SEGUROS

1. O Seguro de Incêndio do prédio é obrigatório, devendo todos os condóminos possuir e manter actualizado o referido seguro, cobrindo a sua fracção e a quota-parte de zonas comuns dos riscos de incêndio.
2. Para efeitos do número anterior, devem os condóminos comunicar ao administrador a existência de seguro de incêndio das fracções de que são proprietários, indicando o nome da companhia seguradora, número de apólice e valor seguro, facultando cópia do contrato ou do último recibo.
3. É obrigatória a actualização anual do seguro contra o risco de incêndio.

4. No caso de rescindirem o contrato de seguro, os condóminos devem comunicar imediatamente o facto ao administrador. Caso não celebrem um novo seguro, o administrador deve efectuá-lo pelo valor que, para o efeito tenha sido fixado em assembleia, ficando com o direito de reaver o respectivo prémio.
5. O pessoal afecto aos serviços comuns deverá estar seguro contra o risco de acidentes de trabalho, por valor correspondente aos seus ordenados.

29.º LITÍGIOS E PENALIDADES

1. Os litígios provenientes de divergências entre condóminos e/ou entre estes e o administrador, serão resolvidos pela assembleia de condóminos, depois de ouvidas as partes em desacordo.
2. Não sendo possível a resolução em assembleia, e consoante a gravidade dos factos, serão resolvidos os litígios através de recurso ao Tribunal do Foro da Comarca da área da situação do prédio.
3. As normas deste regulamento, as deliberações da assembleia e as ordens que para a sua execução emanem do administrador, devem ser escrupulosamente respeitadas pelos condóminos, moradores e demais utentes do prédio.
4. Quando o administrador, depois de o tentar, não consiga fazer cumprir o disposto no número anterior, pode propor à assembleia, por escrito, expondo os seus fundamentos, a aplicação de multas ou penalidades ao infractor, com valor variável entre 5 Euros e 37,50 Euros, sem prejuízo de outras medidas que incluam a indemnização para reparação de danos.
5. O produto das multas e dos juros bancários será contabilizado como receita extraordinária.

30.º APROVAÇÃO E ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

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

31.º ENTRADA EM VIGOR DO REGULAMENTO

O Regulamento ou qualquer alteração entra em vigor 30 dias após a sua aprovação em assembleia.

ANEXO 3:

EXEMPLOS DE PREENCHIMENTO

Identificação das fracções

FRACÇÃO	ANDAR	PERMILAGEM	VOTOS	FIM A QUE SE DESTINA
A	r/c Dt.º	23,6%	23	habitação
B	r/c Fte.	25,4%	25	habitação
C	r/c Esq.º	23,6%	23	comércio
D	r/c Tras.	25,4%	25	comércio

Identificação dos condóminos

FRACÇÃO	ANDAR	CONDÓMINO	N.º CONT	RESIDÊNCIA HABITUAL
A	r/c Dt.º	Luís Manuel Silva	23	no prédio
B	r/c Fte.	António Pereira	25	R. Azul, 23-4ª, Caneças
C	r/c Esq.º	Lurdes dos Santos	23	Av. Branca, 153 Lisboa
D	r/c Tras.	Soci, Lda	25	no prédio