

REGULAMENTO DE CONDOMÍNIO

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º

1. O presente regulamento é aplicável ao prédio urbano sito em Rua de Moscavide nos 2, 4, 6 e 8, freguesia de Parque das Nações, Lisboa e que está:

- a) descrito na Conservatória do Registo Predial, sob o n.º 2568
- b) constituído em propriedade horizontal, nos termos da inscrição AP. 57 de 26 de janeiro de 1996
- c) inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Parque das Nações sob o artigo 444 no serviço de Finanças de Santa Maria dos Olivais, registado como entidade equiparada a pessoa coletiva com o n.º 901165530.

2. Todas as matérias que não se encontrem previstas no presente regulamento são reguladas pelos artigos 1414.º a 1438.º- A do Código Civil e pelos Decretos-Lei 268/94 e 269/94, ambos de 25 de outubro.

ARTIGO 2.º

O prédio é composto por 4 edifícios, designados respectivamente por EDIFÍCIO 8B1, 8B2, 8B3 e 8B4, com 8/9 pisos: 2 caves, rés-do-chão, 5 andares e 1 andar recuado, com 62 frações autónomas, identificadas com as letras de A a BQ.

ARTIGO 3.º

1. Este regulamento e os respetivos anexos regularão a utilização dos espaços comuns do edifício acima identificado e definirão os direitos e os deveres dos condóminos relativamente aos mesmos.

2. O regulamento aplica-se também a futuros condóminos, devendo os contratos de compra e venda reproduzi-lo integralmente.

ARTIGO 4.º

Ao cumprimento do regulamento estão obrigados todos os proprietários e, nas partes que lhes sejam aplicáveis, os arrendatários e os usufrutuários.

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÓMINOS

ARTIGO 5.º

Os condóminos têm o direito de usar exclusivamente a sua fração e de utilizar, em conjunto, as áreas, os equipamentos e os serviços comuns existentes, nos termos do presente regulamento, do título constitutivo da propriedade horizontal e da lei.

ARTIGO 6.º

Além das limitações impostas pelo título constitutivo, os condóminos não podem:

- a) praticar quaisquer atos que prejudiquem ou dificultem a utilização das restantes frações e/ou das partes comuns;
- b) prejudicar, quer por falta de reparação, quer por alterações exteriores (por exemplo, a instalação de perfis de alumínio nas varandas ou de aparelhos de ar condicionado exteriores), a linha arquitetónica, o arranjo estético ou a segurança do edifício;

- c) destinar à fração quaisquer usos ofensivos dos bons costumes;
- d) dar à fração uso diverso do que lhe é atribuído pelo título constitutivo;
- e) ocupar as partes comuns, exceto se o título constitutivo o previr ou a assembleia de condóminos decidir em contrário, por votação unânime;
- f) emitir sons, vibrações, cheiros ou fumos que, pela sua natureza ou intensidade, possam afetar o bem-estar dos restantes condóminos ou pôr em risco a sua segurança;
- g) desrespeitar as decisões que tenham sido legalmente tomadas pela assembleia de condóminos.

ARTIGO 7.º

Constituem obrigações dos condóminos:

- a) pagar a quota de condomínio anualmente aprovada pela assembleia de condóminos, no prazo definido por esta;¹
- b) manter a respetiva fração e seu equipamento em bom estado de conservação;
- c) efetuar obras na sua fração autónoma sempre que esteja em causa a integridade e a segurança dos restantes condóminos;
- d) efetuar o pagamento de todas as despesas que, por força deste regulamento, por deliberação da assembleia de condóminos ou por imposição legal venham a ser realizadas e sejam da sua responsabilidade;
- e) informar a administração, por escrito, acerca da sua residência habitual, sempre que seja diferente da descrita no artigo 1.º ou em caso de alteração da morada, e indicar o respetivo número de contribuinte, contacto telefónico e e-mail;
- f) informar a administração, por correio registado, até 15 dias depois de vender a fração, indicando o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário. A falta de comunicação implica, para o condómino que vendeu, o pagamento das despesas necessárias à identificação do novo proprietário.

ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 8.º

1. A administração do condomínio compete a um ou mais administradores e à assembleia de condóminos.²
2. Os administradores serão designados por uma das seguintes formas:
 - a) eleição, por maioria, pela assembleia de condóminos;
 - b) nomeação do tribunal, a requerimento de qualquer dos condóminos;
 - c) outra via que venha a ser aprovada pela assembleia de condóminos.
3. Salvo deliberação em contrário da assembleia de condóminos, o mandato da administração tem a duração de um ano, renovável pelo mesmo período.
4. O administrador mantém-se em funções até que seja designado, nos termos do n.º 2 do presente artigo, o seu sucessor.

¹ Sugerimos um esquema de pagamento trimestral antecipado, por transferência bancária para a conta do condomínio.

² Em condomínios com mais de dez condóminos pode ser aconselhável a eleição ou nomeação de dois ou mais administradores.

5. Na falta ou impedimento do administrador e de quem o substitua, as suas funções serão desempenhadas pelo condómino que for proprietário da fração com maior percentagem/percentagem.

ARTIGO 9.º

1. O administrador tem, entre outras que venham a ser estipuladas pela assembleia de condóminos, as seguintes funções:

- a) convocar a assembleia de condóminos;
- b) elaborar o orçamento das despesas e receitas relativas a cada ano;
- c) verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propor à assembleia o montante do capital seguro e manter os restantes seguros que respeitem ao condomínio;
- d) cobrar as receitas e efetuar o pagamento das despesas comuns;
- e) exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento de condomínio ou por deliberação da assembleia;
- f) tratar da documentação relativa ao condomínio junto de conservatórias ou de outros organismos;
- g) regular o uso das coisas comuns e a prestação de serviços de interesse comum;
- h) executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis ou no prazo fixado, salvo por impossibilidade devidamente fundamentada;
- i) representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
- j) intentar ações em tribunal, em representação do condomínio, contra qualquer dos condóminos ou contra terceiros, no âmbito das suas funções ou quando para tal for autorizado pela assembleia;
- k) velar pelo pontual cumprimento deste regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
- l) no cumprimento da alínea g), contratar, suspender e despedir o pessoal responsável pelos serviços de utilidade comum, de acordo com as deliberações da assembleia de condóminos; superintender e coordenar o trabalho destas pessoas; e controlar todos os serviços e trabalhos de terceiros que digam respeito ao condomínio, igualmente de acordo com as deliberações da assembleia de condóminos;
- m) prestar contas à assembleia;
- n) entregar, no fim do seu mandato, toda a documentação e saldos de caixa ou bancários do condomínio a quem o substituir;
- o) elaborar o registo das contas do condomínio para aprovação da assembleia, e guardar os respetivos documentos, bem como todos os outros que digam respeito ao condomínio;
- p) mobilizar as contas do condomínio, de acordo com as deliberações da assembleia de condóminos;
- q) afixar, em local visível, as regras respeitantes à segurança do edifício, nomeadamente as de utilização de equipamentos de uso comum;
- r) garantir a manutenção das condições de segurança contra incêndios no que respeita às partes comuns;
- s) verificar se existe Fundo Comum de Reserva;

- t) informar os condóminos, por escrito (pode ser por e-mail), sempre que o condomínio seja citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;
 - u) informar os condóminos, pelo menos a cada seis meses, por carta ou por e-mail, acerca do desenvolvimento de processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;
 - v) emitir, no prazo máximo de dez dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal seja solicitado, designadamente para efeitos de venda da fração;
 - x) intervir em todas as situações de urgência, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação dos atos necessários.
2. Apresentar, pelo menos, três orçamentos, sempre que esteja em causa uma deliberação da assembleia de condóminos relativa a obras de conservação extraordinária ou obras de inovação.
 3. O(s) condómino(s) que pretenda(m) opor-se a quaisquer atos do administrador pode(m) recorrer, por escrito e de forma fundamentada, à assembleia de condóminos, no prazo de 30 dias após o conhecimento dos referidos atos. Para o efeito, o(s) condómino(s) recorrente(s) deve(m) convocar, dentro desse prazo, a assembleia de condóminos.

ARTIGO 10.º

1. A assembleia de condóminos é composta por todos os proprietários das frações autónomas que constituem o edifício.
2. Sempre que não possam estar presentes, os condóminos podem fazer-se representar por um procurador.
3. A assembleia reúne na primeira quinzena de janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao ano transato e aprovação do orçamento do ano em curso. Excecionalmente, a assembleia pode realizar-se no primeiro trimestre de cada ano.
4. A assembleia também reunirá, extraordinariamente, quando for convocada pelo administrador ou por condóminos cujas frações representem, pelo menos, um quarto do valor total do edifício ou, ainda, pelos condóminos que pretendam recorrer de atos do administrador.
5. As convocatórias são feitas por carta registada com aviso de receção, enviada a todos os condóminos com, pelo menos, dez dias de antecedência. Aí se indicará o dia, a hora, o local da reunião e os temas a abordar. A convocatória também é válida se for entregue aos condóminos um aviso convocatório e a receção for por eles acusada e datada em livro de protocolo.
6. A convocatória pode ser enviada por e-mail para os condóminos que manifestarem essa vontade em assembleia, desde que tal seja lavrado em ata, com a indicação do endereço de correio eletrónico. O condómino deve confirmar a receção da convocatória.
7. A convocatória definirá os assuntos cuja deliberação só possa ser aprovada por unanimidade dos votos.

ARTIGO 11.º

1. Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter quórum e na convocatória não tiver sido fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local. Neste caso, a assembleia poderá deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do edifício.

2. Se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio, a assembleia pode decorrer trinta minutos depois, no mesmo local.

3. As deliberações que necessitem de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem sê-lo por unanimidade dos condóminos presentes na assembleia, desde que estes representem, pelo menos, dois terços do valor total do edifício e na condição de os condóminos ausentes virem a aprovar as decisões tomadas, nos termos seguintes:

a) as deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de receção, no prazo de 30 dias;

b) os condóminos têm 90 dias, após a receção da carta referida na alínea anterior, para comunicar à assembleia de condóminos, por escrito, o seu assentimento ou a sua discordância;

c) o silêncio dos condóminos ausentes, decorrido o prazo referido, será considerado como aprovação das deliberações.

DESPESAS DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 12.º

As despesas efetuadas para garantir o normal funcionamento e a manutenção das partes comuns serão suportadas pelos condóminos, através do pagamento periódico de uma quota, em função da permissão respetiva.

ARTIGO 13.º

O orçamento anual incluirá verbas destinadas à conservação do condomínio, que integram um fundo, designado por Fundo Comum de Reserva.

ARTIGO 14.º

1. O Fundo Comum de Reserva destina-se a satisfazer as despesas resultantes de obras de conservação no condomínio.

2. Por deliberação da assembleia, o Fundo Comum de Reserva pode ser utilizado para fim diverso do indicado no número anterior, desde que os condóminos assegurem o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação, de quotização extraordinária para repor o montante utilizado.

3. Cada condómino contribuirá para o Fundo Comum de Reserva com 10% da sua quota-parte (podendo a assembleia fixar valores superiores, se necessário) nas restantes despesas do condomínio.

4. O Fundo Comum de Reserva será depositado numa conta poupança-condomínio ou noutra aplicação financeira, desde que aprovada por unanimidade dos condóminos.

5. O Fundo será movimentado pela administração, de acordo com as deliberações da assembleia de condóminos, ou pelos condóminos autorizados por ela para o efeito.

VOTAÇÕES

ARTIGO 15.º

Cada condómino tem, na assembleia, tantos votos quantas as unidades inteiras que correspondem à percentagem ou permissão da sua fração.

ARTIGO 16.º

Os litígios entre os condóminos ou entre estes e a administração, quando relacionados com o condomínio, serão, sempre que possível, submetidos a arbitragem.

RESPONSABILIDADE E PENALIDADES

ARTIGO 17.º

1. O condómino que, direta ou indiretamente, violar as disposições deste regulamento será responsável pelas perdas e danos que o seu procedimento originar.
2. Os condóminos serão considerados responsáveis pelos danos causados pelo pessoal que se encontre ao seu serviço.

ARTIGO 18.º

1. O incumprimento do disposto nas alíneas a) e d) do artigo 7.º, por períodos superiores a 30 dias, determinará o pagamento de um valor igual à quota mensal do condomínio.
2. Se o atraso no pagamento da quota de condomínio ultrapassar os 90 dias, deverá a administração tomar as providências necessárias à cobrança coerciva da mesma, nomeadamente intentar uma ação em tribunal contra o condómino em falta.
3. O incumprimento das restantes disposições deste regulamento, bem como das determinações da administração, obrigará o infrator a indemnizar os restantes condóminos pelos prejuízos sofridos, em montante a fixar pela assembleia de condóminos, sem prejuízo da eventual responsabilidade civil que decorra do ato.
4. Os montantes pagos nos termos deste artigo reverterem, a título de receita, para o Fundo Comum de Reserva.

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 19.º

1. É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício ou equivalente (multirriscos-habitação ou multirriscos-condomínio), quer quanto às frações autónomas, quer relativamente às partes comuns.
2. O seguro deve ser celebrado pelos condóminos.
3. Quando estes não o fizerem, dentro do prazo e pelo valor fixados em assembleia, cabe ao administrador contratar o seguro; neste caso, ficará com o direito de reaver deles o respetivo prémio.
4. É obrigatória a atualização anual do seguro contra risco de incêndio, competindo à assembleia deliberar sobre o seu montante.
5. Se a assembleia não aprovar esse montante até 45 dias antes da atualização anual do prémio do seguro, deve o administrador efetuar-la, de acordo com o índice publicado trimestralmente pela Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões.

ARTIGO 20.º

1. O condómino que arrende a sua fração autónoma deverá incluir, no respetivo contrato, a obrigação de o arrendatário se submeter ao disposto no título constitutivo, ao presente regulamento e às eventuais alterações que venham a ser feitas.
2. O arrendamento de qualquer fração autónoma deverá ser dado a conhecer à administração, por carta registada, constando desta a identidade do arrendatário.

ARTIGO 21.º

1. O presente regulamento entra em vigor após a sua aprovação em assembleia de condóminos.
2. Cada condómino receberá uma cópia do regulamento.
3. O procedimento descrito em 1 e 2 aplica-se a qualquer alteração que venha a ser introduzida no teor deste regulamento.