

PROPOSTA DE GESTÃO DO CONDOMÍNIO



ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Legalmente eleita/nomeada através de assembleia de condóminos, a HSN efectua a Administração do Condomínio, tendo por base as funções do administrador consignadas na lei (artigo 1436º do código Civil), acrescidas de todas aquelas que se manifestem necessárias às exigências funcionais do condomínio. Este serviço é prestado por profissionais com formação técnica certificada em administração de condomínios e *know-how* adquirido.

FUNÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO HSN

- Elaborar todos os actos inerentes à criação de um condomínio;
- Convocar a assembleia dos condóminos;
- Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
- Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- Executar as deliberações da assembleia;
- Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
- Prestar contas à assembleia;
- Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
- Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio;
- Elaboração de todos os actos administrativos necessários ao bom funcionamento do condomínio (mapas de quotas, minutas, circulares, etc);
- Gestão financeira do condomínio.

MANUTENÇÃO DE INSTALAÇÕES

Na Manutenção Corrente e Gestão da Manutenção de Instalações do edifício a HSN efectua as seguintes actividades: Levantamento do Edifício, Gestão da Manutenção e Inspeções Periódicas Obrigatórias, Vistorias de Manutenção e Manutenção Corrente, Organização da Segurança Contra Incêndios.

LEVANTAMENTO DO EDIFÍCIO

- Levantamento de todos os equipamentos e instalações técnicas do edifício;
- Identificação das entidades inspectoras e prestadoras de serviços de manutenção e análise dos planos existentes.

GESTÃO DA MANUTENÇÃO E INSPECÇÕES PERIÓDICAS OBRIGATÓRIAS

- Acompanhamento da actividade de todas as entidades inspectoras e prestadoras de serviços ao condomínio;
- Supervisão dos planos de manutenção por equipamento e/ou prestador de serviço, designadamente: rotinas de manutenção e periodicidades;

VISTORIAS DE MANUTENÇÃO E MANUTENÇÃO CORRENTE (*Materiais não incluídos*)

- Elaboração de um Plano de Rotinas de Manutenção Preventiva para a componente construtiva/estrutural do edifício;
- Deslocações ao edifício com periodicidade adequada, para cumprimento do plano de manutenção preventiva e acções de manutenção correctiva de nível 1 e 2:

Procedimentos de Manutenção Preventiva:

Análise/teste do correcto funcionamento das diferentes instalações técnicas, lubrificação de componentes, etc.

Procedimentos de Manutenção Correctiva:

Substituição de puxadores, afinação de fechaduras, afinação de molas de compensação, substituição de lâmpadas, arrancadores, consumíveis diversos, etc.

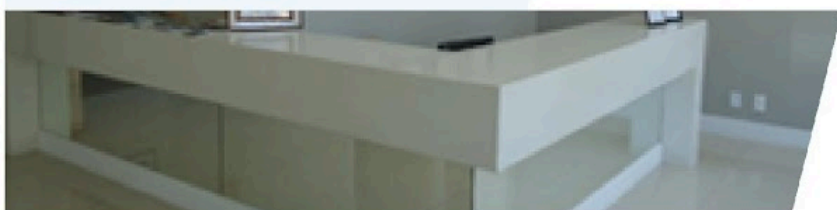
ORGANIZAÇÃO DA SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIOS

A legislação obriga à manutenção das condições de segurança contra o risco de incêndio. A HSN organiza estas tarefas do seguinte modo:

- Plano de Manutenção – Gestão da manutenção efectuada por entidade certificada, para cumprimento de procedimentos de manutenção garantindo a eficácia dos equipamentos de combate a incêndios;
- Sinalética de Emergência – Observação da manutenção da sinalética SCIE.

A legislação obriga igualmente à implementação de Medidas de Auto-Protecção aplicáveis aos edifícios de acordo com a sua Utilização Tipo, classificação de Categoria de Risco e classificação de Locais de Risco: plantas de emergência, planos de emergência interna, registo de segurança, acções de sensibilização e formação,

simulacros, etc. A HSN procede à verificação da conformidade do edifício de acordo com a legislação.



**VÁRIOS SERVIÇOS
1 INTERLOCUTOR**



ohsn.pt
Gestão e Manutenção de Condomínios

EDIFÍCIOS DE REFERÊNCIA COM GESTÃO HSN (Parque das Nações)

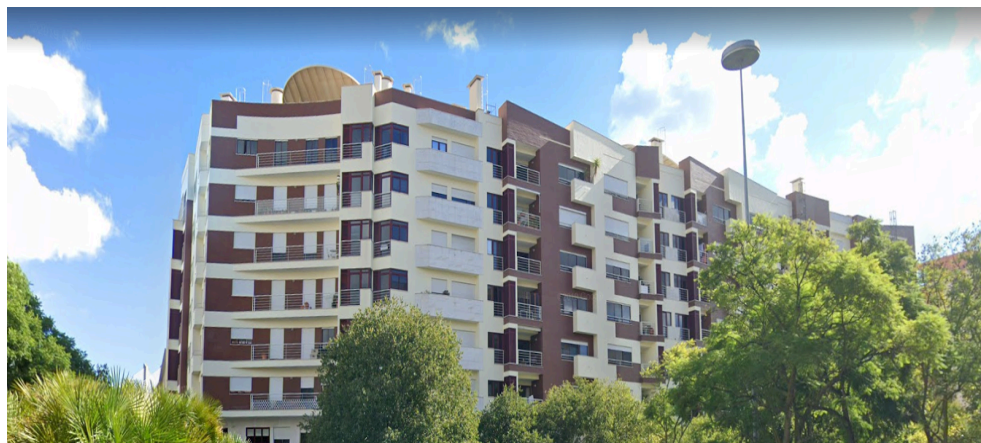
- Condomínio Orpheu - 3 Blocos – 69 Frações



- Condomínio das Nações – 4 Blocos – 230 Frações



- Condomínio Vila do Oriente – 10 Blocos – 195 Frações



- Condomínio Happy Building – 2 Blocos - 82 Frações



- Condomínio Sienna – 4 blocos – 80 Frações



- Condomínio Fernando Pessoa – 2 Blocos – 107 Frações



- Condomínio Riverplace – 3 Blocos – 65 Frações



ORÇAMENTO

Exmos. Srs,

A presente proposta resulta da análise de um pedido de orçamento, disponibilizando a seguinte informação do condomínio:

Condomínio Rua de Moscavide, n.º 2 a 8 - Parque das Nações.

Moradas: Rua de Moscavide, n.º 2 a 8 - Parque das Nações.

Descrição: Composto por 4 blocos com 7 pisos acima do solo, 2 pisos de garagem, 2 elevadores por bloco (total de 8), 62 frações autónomas (44 de habitação; 5 comércio; 10 estacionamento), sistemas de combate a incêndio, sistemas de bombas pluviais, sistemas comuns de ventilação, condutas RSU, Centrais SADI e CO; Climaespaço, entre outros.

SERVIÇOS PROPOSTOS	VALOR MENSAL
Gestão e Administração do Condomínio	585,00€
Limpeza Partes Comuns (Diário - TDU de Seg. a Sex. / 4h por dia)	940,00€
Serviço de Vistorias de Manutenção (Quinzenal) - Inclui mão-de-obra de manutenção simples (Ex.: Substituição de lâmpadas; fechaduras; afinação de portas, outros.)	75,00€
Total da Proposta:	1.600,00€

/ Acresce IVA à taxa legal em vigor

Plano de Limpeza Diário

Periodicidade de Rotinas de Limpeza								
	D	TS	BS	S	Q	M	TM	SM
HALL DE ENTRADA								
Porta do Edifício	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Caixas de Correio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chão	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Portas Elevadores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cabine Elevadores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sacudir / Lavar Tapetes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Portas Corta-Fogo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PATAMARES DAS FRACÇÕES								
Chão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Portas dos Elevadores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comportas das condutas de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Paredes (mopa)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Portas Corta-Fogo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ESCADAS DE SERVIÇO								
Escadas do Piso 0 ao Piso de Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escadas do Piso 0 ao Piso -2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GARAGEM								
Recolha de Sólidos (pá e vassoura)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Limpeza mecanizada com máquina autolavadora com aspiração	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ESPAÇOS EXTERIORES								
Area contigua às entradas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LEGENDA: D - Diária TS - Trissemanal BS - Bissemanal S - Semanal Q - Quinzenal M - Mensal TM - Trimestral SM - Semestral								

Lisboa, 02 de Março de 2026.

CONDIÇÕES E GARANTIAS HSN

No âmbito da prestação de serviços de Gestão e Manutenção de Condomínios a HSN está em condições de facultar as seguintes garantias:

- Seguro de Responsabilidade Civil;
- Seguro de Acidentes de Trabalho dos profissionais afectos à prestação do serviço;
- Profissionais especializados, garantido a qualidade da execução dos trabalhos;
- Certificado Formação Profissional em Administração de Condomínios e Gestão de Instalações

A validade da presente proposta é de 60 dias e está sujeita à visita às instalações do edifício.