

Regulamento do Condomínio

CAPITULO I

Normas Gerais

Artigo 1º

Objecto

O presente regulamento estabelece normas que visam regular a utilização dos espaços comuns, definindo direitos e deveres dos condóminos

Artigo 2º

Âmbito

O presente regulamento aplica-se ao prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito em Palmarejo, Praia, freguesia de N.ª S.ª da Graça, no concelho de Praia, descrito na conservatória do registo predial e automóvel da Praia, com o n.º 21135, e inscrito na matriz predial urbana da mencionada freguesia sob o n.º 19807, e constituído sob o regime de propriedade horizontal por escritura pública, registada sob o n.º 14919.

Artigo 3º

Composição do condomínio

O Condomínio compõe-se de 125 fracções autónomas para habitação, um espaço comercial e 110 estacionamento privativos, distribuídas por 6 edifícios, identificadas de acordo com a escritura de Constituição de Propriedade Horizontal, pelas letras A, B, C, D, E e F.

Artigo 4º

Abrangência

O regulamento obriga todos os condóminos assim como obriga todos aqueles a quem os proprietários das fracções cedam o uso, nomeadamente, arrendatários e usufrutuários.

Artigo 5º

Cedência de uso

O documento que intitula a cedência do uso nomeadamente, o contrato de arrendamento tem de estar acompanhado de uma cópia deste regulamento.

CAPITULO II

Partes Comuns

Artigo 6º

Identificação

São partes comuns do prédio, tudo o que não seja Fracção autónoma, entre os quais:

- a) Solo, alicerces, pilares;
- b) Telhados ou terraços de cobertura;

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO ATLÂNTICO II

- c) Entrada do prédio, escadas;
- d) Instalações gerais de água, electricidade;
- e) Elevadores, murros e fachadas;
- f) Parque infantil, depósito de águas, electrobombas, geradores eléctricos;
- g) Piscinas, sala de condomínio;

CAPITULO II

Das obrigações e Direitos Condóminos

Artigo 7º

Direitos dos Condóminos

- 1. Os condóminos têm a liberdade de utilizar a sua fracção assim como de usar e fruir, em pé de igualdade com todos os outros condóminos, as partes comuns.
- 2. A liberdade dos condóminos está limitada pela lei e por este regulamento.

Artigo 8º

Obrigações dos Condóminos

Os condóminos estão obrigados a:

- 1. Permitirem que sejam realizadas obras necessárias ao condomínio;
- 2. Informarem a administração da sua residência se não habitarem no prédio;
- 3. Efectuarem o pagamento da quota de condomínio que é aprovada na assembleia de condóminos;
- 4. Cumprirem o prazo de pagamento da quota, estabelecido na deliberação da assembleia;
- 5. Efectuarem o pagamento de outras despesas que sejam da sua responsabilidade.
- 6. Apresentarem, até 30 dias após solicitação, à administração o comprovativo do pagamento do seguro de incêndio.

Artigo 9º

Proibições Impostas aos Condóminos

Para além de outras limitações impostas pelo título constitutivo ou pela lei, os condóminos estão proibidos de:

- 1. Utilizarem as fracções para usos diferentes do fim a que se destinam e que vem mencionado no título constitutivo;
- 2. Destinar as suas fracções para usos ofensivos dos bons costumes;
- 3. Emitirem ruídos, vibrações, cheiros, fumos que prejudiquem os outros condóminos;
- 4. Ocupar, por qualquer meio, as partes comuns, excepto se o título constitutivo o prever ou a assembleia de condóminos decidir em contrário, por votação de pelo menos 2/3 dos condóminos;
- 5. As obras nos apartamentos que produzam ruídos susceptíveis de incomodar os vizinhos, só serão permitidas se forem realizadas nos dias úteis das 08 às 12:30, e das 14:30 às 18:00, e

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO ATLÂNTICO II

aos Sábados das 09:00 às 13:00. Fora deste horário, só serão permitidas obras de emergência, após devida autorização da Administração.

6. Desrespeitar, na utilização da fracção, as disposições legais sobre higiene e salubridade e/ou as razoavelmente exigíveis;
7. Prejudicar, quer por falta de manutenção quer por alterações exteriores, a linha arquitectónica, o arranjo estético ou a segurança do edifício;
8. Praticar quaisquer actos que prejudiquem o condomínio ou os restantes condóminos;
9. Desrespeitarem as deliberações da assembleia de condóminos;
10. Nas partes comuns não podem circular animais livremente, devendo ser transportados, ou utilizando trela ou instrumento de retenção.
11. Limitação da circulação de veículos no interior do condomínio, salvo mudanças e situações de emergência.

CAPITULO III

Das Obras

Artigo 10º

Obras nas Fracções Autónomas

1. O condómino deve fazer obras na sua fracção sempre que esteja em causa a segurança de outros condóminos;
2. Antes de fazer a obra deve comunicar à administração;
3. O condómino necessita da aprovação de 2/3 dos votos da assembleia de condóminos para executar obras que alterem a linha arquitectónica ou arranjo estético do edifício.

Artigo 11º

Obras nas Partes Comuns

1. As obras de conservação a realizar nas partes comuns devem ser aprovadas na assembleia de condóminos por maioria simples;
2. Se uma obra for muito urgente e ponha em causa a segurança do edifício, com parecer de especialista, a administração ou qualquer condómino em caso de impedimento da administração, pode mandar executá-la sem necessidade de aprovação prévia da assembleia.

Artigo 12º

Obras de Inovação

As obras de inovação a realizar nas partes comuns e o modo de comparticipação nos encargos do condomínio têm de ser aprovadas em assembleia de condóminos por maioria de 2/3.

Artigo 13º

Reconstrução do edifício

A reconstrução do edifício, em caso de destruição superior a 3/4 do seu valor, actos de disposição das partes comuns do edifício requer ser aprovada por unanimidade.

REGULAMENTO DO CONDOMINIO ATLÂNTICO II

CAPITULO IV Das Contas Bancárias do Condomínio

Artigo 14º Contas Bancária

O condomínio deve ter duas contas, podendo ter três:

1. Uma conta à ordem destinada aos pagamentos correntes (pagamentos de água, luz, limpeza e manutenção das partes comuns);
2. Uma conta a prazo onde devem ser depositadas as participações respeitantes ao fundo comum de reserva;
3. Uma outra conta a prazo (facultativa e que pretende fazer face a despesas futuras como reparações de grande monta) que constitui a conta poupança condomínio.

CAPITULO V ÓRGÃOS DO CONDOMINIO

Secção I Assembleia Geral

Artigo 15º Assembleia Geral de Condóminos

1. A assembleia de condóminos é o órgão deliberativo e deve reunir obrigatoriamente na primeira quinzena de Janeiro com vista à apreciação das contas do ano transacto e a aprovação do orçamento.
2. Além desta reunião, a administração ou condóminos que representem mais de 25% do valor do prédio podem convocar reuniões extraordinárias.
3. Nas alterações do título constitutivo e aprovação do regulamento, a maioria exigida é a unanimidade dos condóminos presentes na Assembleia Geral;

Artigo 16º Convocação

A convocação dos condóminos deve ser feita com dez dias de antecedência pelas vias mais adequadas, indicando hora, dia e ordem de trabalhos.

Artigo 17º Actas

As actas das reuniões terão de ser escritas pela administração ou por um condómino que tenha participado na reunião e deverão ser assinadas pelos condóminos presentes.

Artigo 18º Comunicação das Decisões

1. As decisões da assembleia têm de ser comunicadas aos condóminos ausentes no prazo de

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO ATLÂNTICO II

- trinta dias através de carta registada com aviso de recepção;
2. Se os condóminos ausentes nada responderem no prazo de noventa dias, presume-se que aprovaram as deliberações.
 3. A exigência do número 1 só se efectiva se o condómino comunicar à administração a sua residência, nos termos do n.º2 do artigo 8.º.

Artigo 19º

Impugnação das Decisões

1. Se um condómino que esteve presente numa assembleia pretender que seja anulada uma decisão contrária à lei, ao título constitutivo ou ao presente regulamento não pode ter votado a favor nessa reunião.
2. O condómino tem dez dias a partir da deliberação para exigir à administração convocação de uma assembleia extraordinária.
3. A administração tem vinte dias para convocar a assembleia extraordinária.

Secção II

Administração do Condomínio

Artigo 20º

Competências

Compete à Administração executar as deliberações da assembleia, representar e administrar o condomínio em geral.

Artigo 21º

Outras Atribuições

Para além de outras funções que resultem da lei e do presente regulamento, a administração tem as seguintes funções:

- a. Convocar a assembleia de condóminos;
- b. Cobrar receitas e efectuar despesas comuns;
- c. Gerir duas contas correntes do condomínio;
- d. Elaborar orçamentos;
- e. Representar o condomínio perante autoridades administrativas e judiciais.

Artigo 22º

Administração

1. A administração pode ser desempenhada por qualquer condómino, por um terceiro contratado que mereça a confiança do condomínio ou por uma empresa.
2. Quando a administração for desempenhada por uma empresa, ou por um terceiro contratado, a assembleia-geral indigitará uma comissão interna composta por no máximo cinco condóminos, que representará os demais condóminos junto dessas entidades, com vista a facilitar as tomadas de decisões e diálogos, sem prejuízo do direito de informação dos condóminos.
3. Os poderes da comissão referida no número anterior, serão determinados na Assembleia que a indigitar.

REGULAMENTO DO CONDOMINIO ATLÂNTICO II

Artigo 23º

Eleição

1. A Administração é eleita pelos condóminos na assembleia devendo exercer as suas funções durante um ano, que se pode renovar.
2. Se a administração não for eleita pela assembleia, terá de ser nomeada judicialmente.
3. Até à nomeação, o cargo será obrigatoriamente desempenhada pela comissão prevista nos termos do n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 24º

Remuneração da Administração

A assembleia de condóminos tem poder para decidir se a administração é ou não remunerada.

Artigo 25º

Impugnação dos Actos da Administração

O condómino que não concorde com um acto da administração pode convocar a assembleia para recorrer desse acto.

CAPITULO VI

Da responsabilidade Civil e Seguros

Artigo 26º

Responsabilidade Civil

A responsabilidade por danos causados pelo imóvel reparte-se entre os condóminos na proporção das suas quotas.

Seguros

Artigo 27º

1. O edifício terá de ter obrigatoriamente um seguro contra incêndios.
2. O seguro deverá ainda abranger os riscos de explosão de gás ou outros riscos que os condóminos em assembleia considerem importante prevenir.

Artigo 28º

Obrigações Resultantes do Regulamento

Ficam vinculados às normas deste regulamento todos os condóminos e seus sucessores, assim como moradores e demais utentes do prédio.

CAPITULO VII

SALÃO DE FESTAS, PICINAS E PLAY GROUND

Artigo 29.º
Salão de Festas

1. A requisição do salão de festas é exclusiva dos moradores, que só poderão fazê-la para promoção de actividades sociais, festas, recepção e aniversários, sendo vedado seu uso para actividades político - partidárias, religiosas, profissionais, mercantis de jogos considerados de “azar” pela legislação pertinente.
2. A requisição do salão de festas deverá ser feita por escrito na recepção. Havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia a preferência será concedida ao primeiro solicitante.
3. O horário de uso do salão de festas é limitado até 23:00h, para festividades em que sejam utilizados aparelhos sonoros ou conjuntos musicais os quais deverão ser usados com moderação, com excepção das Sextas, Sábados e Vésperas de feriados, podendo nestes casos, prolongar até à uma.
4. O uso do salão de festas está condicionado a prévia assinatura de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver o morador recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente ónus de quaisquer danos que venham a registar desde a entrega até a devolução das chaves, inclusive os causados por familiares, convidados, pessoal contratado e serviços.
5. No término da festa, o morador, em conjunto com um funcionário do condomínio efectuará vistoria das peças decorativas e divisórias das áreas utilizadas.
6. O usuário do salão de festas deverá orientar seus convidados no sentido de não utilizem outras áreas comuns do condomínio, que evidentemente não fazem parte deste salão. O condómino deverá também cuidar para que não haja aglomeração de pessoas na frente do edifício quando da realização do evento.
7. É vedada a utilização do salão de festas para comemorações particulares dos moradores do condomínio nas seguintes datas:
 - a) Véspera e dia de Natal;
 - b) Véspera e dia de Ano Novo;
 - c) Dias de carnaval.
8. O condómino que reservar o salão de festas e não participar à recepção o cancelamento de sua reserva fica passível de multa, a estipular no caderno de penalizações, desde que a não utilização da área venha em prejuízo de outro morador, que se veja impossibilitado de reservá-la naquela data.

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO ATLÂNTICO II

9. O número de pessoas convidadas, exteriores ao condomínio não deve ultrapassar, 100 pessoas.

Artigo 30.º

Piscinas

1. O uso das piscinas é privativo dos moradores e seus convidados, hospedados nas fracções. É permitida a presença de babas na piscina infantil quando acompanhando filhos de moradores.
2. Só será permitido o uso da piscina após passagem pelo chuveiro existente no local e lava-pés, sempre em trajes adequados para banho.
3. Fica terminantemente proibido banhar-se fazendo uso de óleo para bronzear ou qualquer produto similar que possa prejudicar o funcionamento das bombas e filtros.
4. É vedado o uso de aparelhos sonoros na área da piscina.
5. Na área da piscina, é vedado almoçar e jantar. Permite-se no entanto, sanduíches, salgadinhos e bebidas, quando servidas em pratos e copos plásticos, não deixando restos no local.
6. É expressamente proibido o uso da piscina para promover festas de qualquer natureza.
7. É terminantemente proibida, a prática de jogos desportivos tais como, bola ou qualquer outro que possa interferir com o direito de desfrutar da piscina em paz e segurança; são também proibidas pranchas e bóias que apresentem perigo aos demais usuários da piscina.
8. A piscina funcionará diariamente de 08:00 às 22:00hs, e de acordo com a legislação vigente. A piscina será interditada para manutenção e limpeza, sempre no primeiro dia útil de cada semana.

Artigo 31.º

PLAY GROUND

1. O parque e infantil e todo o espaço interno entre os prédios são áreas destinadas ao lazer dos moradores e divertimento de seus familiares. Os pais ou responsáveis deverão orientar os menores no sentido de preservá-los e aos brinquedos.
2. É proibida a prática de jogos desportivos tais como: futebol, basquetebol, andebol, que possam perturbar e interferir no direito alheio de desfrutar, dos espaços referidos no nº anterior, bem como a tranquilidade dos condóminos e segurança dos demais.
3. A utilização dos brinquedos é privativa dos menores de 12 (dez) anos.

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO ATLÂNTICO II

Artigo 32

Omissões do Regulamento

Aos assuntos omissos neste regulamento aplica-se a legislação em vigor sobre o condomínio, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 60/2010 de 6 de Dezembro o Código Civil, artigos 1394.º e seguintes.

Artigo 33.º

Convénio de penalidades

Em anexo ao presente Regulamento é publicado um convénio de penalidades, cuja maioria exigida para a sua aprovação e, conseqüente alteração, é a da maioria dos presentes da assembleia-geral respectiva.

Artigo 34.º

Normas finais e transitórias

1. Os condóminos que tenham realizado obras, previstas nos artigos 10.º, 11.º, e 12.º, sem autorização, têm 60 dias para apresentarem os pedidos de homologação à assembleia Geral munidos dos documentos que entenderem necessários ao fim solicitado, para aprovação, sob pena das medidas previstas na Lei Geral.
2. Até á decisão dos condóminos, sobre a forma de gestão a adoptar, uma comissão composta e indigitada nos termos do n.2.º do artigo 22, fará a gestão do condomínio.

Artigo 35.º

Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia 01 de Abril de 2012.