

CONDOMÍNIO

Rua Francisco Costa 14

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO

Rua Francisco Costa

Nº 14 – lote 33

Índice

■ Aprovação e alterações	pág. 02
■ Objeto do estatuto	pág. 03
■ Personalização do condomínio	pág. 03
■ Identificação do condomínio	pág. 03
■ Identificação dos condóminos	pág. 03
■ Partes comuns	pág. 04
■ Direitos e obrigações dos condóminos	pág. 04
■ Obras nas frações autónomas	pág. 05
■ Obras de conservação nas partes comuns	pág. 06
■ Obras de inovação nas partes comuns	pág. 06
■ Encargos dos condóminos	pág. 06
■ Fundo comum de reserva	pág. 06
■ Quotas	pág. 07
■ Contas bancárias do condomínio	pág. 07
■ Assembleia de condóminos	pág. 07
■ Contagem de votos	pág. 08
■ Convocação das assembleias	pág. 08
■ Formação de maiorias	pág. 08
■ Condóminos ausentes das assembleias	pág. 08
■ Atas das assembleias	pág. 08
■ Impugnação das deliberações de assembleia	pág. 09
■ O administrador do condomínio	pág. 09
■ Administração Interna	pág. 09
■ Eleição do administrador	pág. 09
■ Remuneração do administrador	pág. 10
■ Funções do administrador	pág. 10
■ Funções da administração interna	pág. 10
■ Responsabilidade civil	pág. 11
■ Seguros	pág. 11
■ Litígios e penalidades	pág. 11
■ Aprovação e alteração do estatuto (regulamento)	pág. 12
■ Entrada em vigor	pág. 12



Aprovação e alterações

Regulamento do Condomínio

Rua Francisco Costa, nº 14 – lote 33

Rio de Mouro

Aprovado na Assembleia de Condóminos de 21 fevereiro 2004

Alterações:

- Assembleia de Condóminos de 30 abril de 2004

Reedições:

- Reeditado pela Administração Interna em fevereiro de 2023



REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO

1.º OBJECTO DO REGULAMENTO

1. O presente regulamento é aplicável nas relações entre os condóminos do prédio situado na Rua Francisco Costa, lote 33, Rio de Mouro, concelho de Sintra, e que está descrito na 2^a Conservatória do Registo Predial sob o nº 4366, constituído em propriedade horizontal com a matriz predial sob o nº _____ (omisso na matriz predial, mas foi pedida a sua inscrição em 27 de agosto de 2003), na 2^a repartição de finanças de Sintra) e tem por fim estabelecer os direitos e deveres dos condóminos e a competência dos órgãos administrativos do prédio.

1.2 Além dos condóminos, também os familiares, inquilinos, ou qualquer pessoa que resida no prédio deve cumprir as regras deste regulamento.

1.3 Em tudo quanto este regulamento seja omisso, aplicar-se-ão as regras constantes dos Art^{os}. 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 coletiva.

3.º IDENTIFICAÇÃO DAS FRACÇÕES

3.1 O prédio é composto por 11 pisos. Do R/C piso 0, até ao 7^º andar é composto por quatro frações por piso, do lado A, B, C e D, num total de 32 frações destinadas à habitação. Este prédio é também constituído por 3 pisos abaixo da cota da soleira, sendo o piso -3 composto por 16 parqueamentos numerados de 1 a 16; piso -2 e -1 num total de 4 frações sendo duas no piso -2 e duas no piso -1, todas destinadas a atelier.

3.2 A composição e valor das frações são as constantes da escritura da constituição da propriedade horizontal.

4.º IDENTIFICAÇÃO DOS CONDÓMINOS

4.1 Os condóminos são as pessoas que em cada momento forem titulares da propriedade, de uma ou mais frações autónomas, sem prejuízo dos direitos dos usufrutuários ou outros titulares de direitos reais sobre as frações.

4.2 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.

4.3 O administrador do condomínio deve procurar manter atualizada uma lista com a identificação dos condóminos nos termos do número anterior.



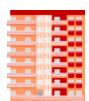
5.º PARTES COMUNS

São partes comuns deste prédio:

- 5.1 Solo, alicerces, pilares, paredes mestras e todos os elementos da estrutura do prédio;
- 5.2 Telhados ou terraços de cobertura;
- 5.3 Entradas do prédio, escadas e corredores de passagem;
- 5.4 Instalações gerais de água, eletricidade, comunicações e gás;
- 5.5 Elevadores e bomba de água;
- 5.6 Sala de condomínio;

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

- 6.1 Pagar as quotas previstas no artigo 12.º.
- 6.2 Não conferir à fração um uso diferente do estipulado na constituição da propriedade horizontal, sem o acordo expresso de todos os condóminos e a respetiva licença camarária.
- 6.3 Não produzir ruídos que perturbem os vizinhos e respeitar sempre o período de repouso sem emissão de barulho entre as 22h00 e as 8h00.
- 6.4 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.
- 6.5 Não despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os vizinhos.
- 6.6 Ter cuidados redobrados em relação à higiene e sossego nas partes comuns quando possuir animais de estimação que possam sujá-las ou fazer barulho.
- 6.7 Não instalar qualquer motor ou mecanismo que não seja em condições normais de utilização, necessário ao fim a que cada fração se destina.
- 6.8 Não alterar o arranjo estético do edifício, nomeadamente com a instalação de marquises de alumínio, onde deverá existir sempre uma aprovação prévia da assembleia de condóminos.
- 6.9 Comunicar à administração do condomínio onde é que pode ser contactado, em caso de ausência superior a 10 dias.
- 6.10 Não demorar a realização de obras de reparação na sua fração, necessárias a prevenir ou evitar danos à segurança normal, e bem-estar dos restantes condóminos.
- 6.11 Não guardar nas suas dependências produtos tóxicos ou explosivos que possam pôr em risco as vidas dos proprietários ou segurança do prédio, os quais constituem infrações aos contratos de seguro em vigor.



6.12 Não ter nenhum comportamento que prejudique o bem-estar ou ponha em risco a segurança dos vizinhos.

6.13 Qualquer mudança de e para o condomínio, deve ser comunicada à administração, para que proceda à devida vistoria das entradas e elevadores, prevenindo eventuais estragos provocados pelo uso indevido de equipamento comum.

6.14 São expressamente proibidas todas e quaisquer atividades lúdicas nas partes comuns, incluindo as brincadeiras de crianças.

6.15 Em caso de venda ou aluguer de qualquer fração autónoma, deve este estatuto ser entregue ao respetivo novo proprietário ou arrendatário, conforme o caso.

6.16 Respeitar e cumprir todas as deliberações da assembleia de condóminos.

6.17 Os condóminos têm o direito de utilizar não só a sua fração como as partes comuns do prédio.

6.18 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.

6.19 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 atas e outros documentos do prédio.

7.º OBRAS NAS FRACÇÕES AUTÓNOMAS

7.1 Quando pretender realizar obras que alterem a linha arquitetónica 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 fração em novas frações, só o pode fazer se nenhum condómino se opuser a isso na assembleia.

7.2 O condómino pode fazer obras para juntar duas ou mais frações contíguas do prédio sem precisar da autorização dos outros condóminos.

7.3 Independentemente da autorização dos outros condóminos, as obras deverão ser licenciadas pela Câmara Municipal respetiva, nos termos da lei em vigor.

7.4 Antes de iniciar qualquer obra, o condómino deve comunicar ao administrador do condomínio os trabalhos que vai realizar, duração dos mesmos e os mecanismos que irão servir para o escoamento do entulho. Não podendo em caso algum, serem os elevadores a servir para essa situação, devendo o condómino que proceda às obras, colocar uma manga exterior para escoamento desses detritos.

7.5 O condómino deve fazer ou consentir que sejam feitas obras na sua fração, sempre que esteja em causa a integridade e a segurança dos restantes condóminos.



8.º OBRAS DE CONSERVAÇÃO NAS PARTES COMUNS

8.1 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.

8.2 Quando a assembleia aprovar a realização de obras nas partes comuns, o administrador do condomínio deve enviar uma carta registada com aviso de receção aos condóminos não residentes e àqueles que, mesmo residentes, não tenham participado na assembleia que decidiu as obras.

8.3 Nessa carta, deve comunicar a natureza das obras e os orçamentos que existirem. Se os ausentes nada disserem nos 30 dias seguintes à receção da carta, deve entender-se que não se opõem à realização das obras nas condições apresentadas.

8.4 Qualquer obra de conservação ordinária que se revele urgente, pode ser ordenada pelo administrador do condomínio, sem carecer de prévia aprovação pela assembleia.

9.º OBRAS DE INOVAÇÃO NAS PARTES COMUNS

9.1 Só a assembleia de condóminos pode decidir, com a aprovação de 2/3 do valor total do prédio, a realização de obras de inovações.

9.2 Nenhuma inovação pode prejudicar a utilização de uma parte comum ou da fração de um condómino.

9.3 É aplicável a estas obras o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior.

10.º ENCARGOS DOS CONDÓMINOS

10.1 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 respetiva proporção do valor da sua fração em relação ao valor total do prédio.

10.2 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.

10.3 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.

11.º FUNDO COMUM DE RESERVA

11.1 Os condóminos devem contribuir para o Fundo Comum de Reserva, que corresponde a um fundo de maneio depositado no banco, para fazer face a despesas com a conservação do prédio.



11.2 O pagamento da participação 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.

11.3 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

12.1 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 participação para o Fundo Comum de Reserva.

12.2 A assembleia de condóminos deve decidir se o pagamento das quotas destinadas a cobrir as despesas correntes é feito mensal, trimestral, semestral ou anualmente, devendo os condóminos proceder ao pagamento das quotas no início de cada período a que as mesmas disserem respeito, impreterivelmente até ao dia 8.

12.3 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 maneio corrente do condomínio.

12.4 O meio de pagamento será por transferência bancária, depósito na conta do condomínio ou diretamente à administração.

13.º CONTAS BANCÁRIAS DO CONDOMÍNIO

13.1 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.

13.2 A conta de depósito a prazo do Fundo Comum de Reserva deverá ser, preferencialmente, uma Conta Poupança-Condomínio.

13.3 As contas bancárias são movimentadas pelo(s) administrador(es) do condomínio nos termos do Artº 26º nº 2.

14.º ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

14.1 A assembleia de condóminos deverá reunir obrigatoriamente na primeira quinzena de cada ano para apreciação das contas do último ano e aprovação do orçamento.

14.2 Para além desta reunião, o administrador ou condóminos que representem 25% ou mais do valor do prédio podem convocar reuniões extraordinárias sempre que pretendem colocar algum assunto do prédio à discussão.



15.º CONTAGEM DOS VOTOS

Cada condómino tem tantos votos quanto o total de unidades inteiras da percentagem ou permilagem de todas as frações que possuir.

16.º CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS

16.1 As convocatórias são feitas por meio de carta registada com aviso de receção, enviada a todos os condóminos, sendo também válida se for entregue um aviso convocatório e a receção for por eles acusada e datada em livro de protocolo com pelo menos dez (10) dias de antecedência.

16.2 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.

17.º FORMAÇÃO DE MAIORIAS

17.1 Se não comparecer o número de condóminos 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.

17.2 Esta nova assembleia pode deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que representem pelo menos 1/4 do valor total do prédio.

17.3 As deliberações que precisem de unanimidade dos votos do prédio podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes, desde que estes representem pelo menos 2/3 do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes.

18.º CONDÓMINOS AUSENTES DAS ASSEMBLEIAS

18.1 As deliberações têm de ser comunicadas aos ausentes, sendo enviada cópia da ata, por carta registada com aviso de receção, sendo também válida se for entregue aos condóminos uma cópia da ata e a receção for por eles acusada e datada em livro de protocolo, no prazo de 30 dias.

18.2 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.

19.º ACTAS DAS ASSEMBLEIAS

19.1 As atas 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.



19.2 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.

20.º IMPUGNAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA

20.1 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.

20.2 Se a assembleia extraordinária não anular a decisão, o condómino interessado poderá ainda recorrer ao tribunal.

21.º O ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO

21.1 A administração do prédio é sempre constituída por (2) condóminos ou através de situações acordadas ou por sorteio dos condóminos que ainda não exerceram a função e devidamente aprovadas pela assembleia.

21.2 A administração do prédio será exercida pelos condóminos eleitos para o cargo, se os mesmos não aceitarem, deverão contratar os serviços a terceiros ficando a seu cargo o pagamento dos mesmos.

21.3 O cargo de administrador do condomínio, poderá ser desempenhado por empresa especializada nesta área ou por particular, tendo sempre a acompanhá-lo, uma administração interna, cuja constituição e funções estão estipuladas nos Art.ºs 22º e 26º.

22.º ADMINISTRAÇÃO INTERNA

A administração interna é composta por dois (2) condóminos, cuja eleição será feita ou por regime de rotatividade ou por voluntariado. No regime de rotatividade será de baixo para cima (ao condómino do 1º A e 1º B, sucede o do 1º C e 1º D, p. ex.), por períodos de 2 anos.

23.º ELEIÇÃO DO ADMINISTRADOR

23.1 A administração do prédio é sempre constituída por dois (2) condóminos ou através de situações acordadas ou por sorteio dos condóminos que ainda não exerceram a função e devidamente aprovadas pela assembleia de condóminos, sendo o seu período de funções de 1 ano renovável, mantendo-se em funções até que seja eleito o seu sucessor.

23.2 A função de administrador do prédio poderá ser remunerada.

23.3 Deve de existir sempre na entrada do prédio, ou noutra sítio visível a todos os condóminos, a identificação do administrador(es) 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. No caso da assembleia de condóminos decidir contratar uma empresa especializada ou um particular para a administração do condomínio, deve essa mesma assembleia fixar o preço para a prestação desses serviços.

25.º FUNÇÕES DO ADMINISTRADOR

Compete ao administrador(es):

1. Convocar a assembleia de condóminos;
2. Elaborar os orçamentos anuais de receitas e despesas;
3. Cobrar as receitas e efetuar 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 atos necessários à conservação dos bens comuns;
8. Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
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.

26.º FUNÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO INTERNA

26.1 A administração interna, tem essencialmente, uma função fiscalizadora em relação à atividade desenvolvida pela administração privada, servindo como elo de ligação.

26.2 Obrigatoriamente, os condóminos que integram a administração interna, são titulares da(s) conta(s) do condomínio bem como um representante da administração privada, sendo condição inalterável, a obrigatoriedade de três (3) assinaturas para a sua movimentação.



27.º RESPONSABILIDADE CIVIL

27.1 A responsabilidade civil por danos causados pelo imóvel ou por factos que respeitem ao condomínio, reparte-se entre os condóminos na proporção das suas frações.

27.2 A responsabilidade civil por danos causados paisos condóminos, seus familiares, empregados e pessoas a quem tenham facultado o uso da fração, 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

O seguro a efetuar, cobrirá a totalidade do imóvel, isto é, partes comuns e frações autónomas. Se a assembleia não deliberar pelo seguro do edifício, dever-se-á efetuar seguro para as partes comuns, cessando a responsabilidade da administração, por danos causados por uma qualquer fração autónoma a outros, ou a partes comuns.

29.º LITÍGIOS E PENALIDADES

29.1 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.

29.2 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.

29.3 Sempre que a administração recorra a tribunal em virtude de falta de pagamento de quotas, será sempre da responsabilidade do faltoso o pagamento de todas as custas de tribunal e juros de mora a que a administração vier a ter direito.

29.4 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.

29.5 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 infrator, com valor variável a decidir por essa mesma assembleia, sem prejuízo de outras medidas que incluam a indemnização para reparação de danos.

29.6 Todas as quotas que sejam liquidadas após o dia 8 do mês correspondente sofrem uma multa de 25%.

29.7 Quando existam condóminos com as quotas em atraso de seis (6) ou mais meses, será aplicada a título de cláusula penal uma taxa de 1 000,00€, sem prejuízo do disposto no número anterior.

29.8 O produto das multas e dos juros bancários será contabilizado como receita extraordinária.



30.º APROVAÇÃO E ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

30.1 O presente regulamento foi aprovado em assembleia de condóminos.

30.2 Qualquer alteração que lhe seja introduzida, necessita da aprovação em assembleia de condóminos com uma maioria de 2/3 dos votos 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 distribuição.

Rinchoa, 21 de fevereiro de 2004



ADMINISTRAÇÃO

Email: adm.i.fc14@gmail.com

12

