

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CLUBE PRAIA DA ROCHA 3


1
10/10/17

Artigo 1º Objecto do Regulamento

1. O presente regulamento é aplicável nas relações entre os condóminos do prédio sito na Avenida das Comunidades Lusitadas (Avenida V3), ao Lugar de Estinhal, da freguesia e concelho de Portimão, e tem por finalidade estabelecer os direitos e deveres dos condóminos e a competência dos órgãos administrativos do prédio.
2. Além dos condóminos, também, os familiares, amigos, inquilinos ou qualquer pessoa que resida no prédio deve cumprir as regras deste regulamento.
3. Em tudo quanto este regulamento seja omissivo, aplica-se-ão as disposições especiais do Código Civil, demais legislação avulsa aplicável, e bem assim, as deliberações tomadas na Assembleia de Condóminos.

Artigo 2º Princípio Geral

1. Nas relações entre si e o administrador, todos os Condóminos e demais utentes do edifício devem comportar-se segundo os limites impostos pelo Civismo e Urbanidade.
2. Os Condóminos têm ainda o especial Dever de colaborar com o Administrador.

Artigo 3º Descrição do Edifício

O edifício, segundo consta do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal, é constituído por setecentas e quarenta e oito frações autónomas, e composto de dezoito corpos: A, B, C, D, E, F, G, H, e um, dois, três, quatro, cinco, seis, sete, oito, nove e dez, com as áreas, coberta da dez mil e seiscentos metros quadrados e descoberta de onze mil trezentos e cinquenta e três metros e trinta decímetros quadrados. As setecentas e quarenta e oito frações autónomas cabem os valores relativos expressos Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.

Artigo 4º Ambito

O disposto neste regulamento aplica-se a todos os Condóminos e, bem assim, a todos aqueles a quem os proprietários das frações venham a ceder, a qualquer título, o respectivo uso, pelo que o documento que venha a titular tal

certificância terá de ser obrigatoriamente acompanhado de um exemplar deste regulamento.

Artigo 5º Partes Comuns do Prédio

1. São comuns, para além das estabelecidas por Lei, as seguintes partes do Edifício:
 - a) O Solo, bem como os alçarcas, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio.
 - b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
 - c) As entradas, vestíbulos, escadarias e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
 - d) As instalações gerais de abastecimento de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, esgotos, intercomunicadores, rampas, comunicações e semelhantes e demais complementos próprios das fracções, até ao ponto em que sirvam uma pluralidade de condóminos;
 - e) Em geral, as coisas que não estejam afectas ao uso exclusivo de um dos condóminos.
2. São ainda comuns a algumas fracções as partes do edifício segundo consta do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.

Artigo 6º Direitos dos Condóminos

1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e proprietário das partes comuns do edifício. O conjunto dos dois direitos é indivisível.
2. Nas partes comuns, cada condómino tem uma quota-parte correspondente ao valor relativo da sua fracção, expresso em milísimos, nos termos do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.

Artigo 7º Utilização do Edifício

1. Cada Condómino, sem prejuízo dos artigos seguintes e dos direitos dos restantes Condóminos consignados neste Regulamento e na Lei, tem plena liberdade de uso, fruição e disposição da sua fracção autónoma.
2. Sem prejuízo do nº 2 do artigo anterior, as partes comuns destinam-se ao uso de todos os condóminos na sua totalidade, mas do uso de certas partes comuns excluem-se as que o são pelo Título Constitutivo da propriedade horizontal e as que, em condições normais, não têm necessidade nem reítram utilidade alguma das mesmas.

3
Marta

encargos, nomeadamente de limpeza das partes comuns, derivada da realização da obra.

3. A não efectivação das obras ou a sua deficiência, bem como a não demolição, se irregular, quando realizadas, pode ser reparada pelo Administrador, inclusive por demolição, para imediata exigência do seu custo ao Condomínio fidejussor.

4. Quando se tornar necessária, esta redução do Administrador, ao custo dispendido acrescerá uma multa de 10% do seu valor.

Artigo 12º

Obras Exteriores nas Fracções Autónomas

1. Os Condóminos não poderão efectuar na fachada correspondente à sua fracção, obras que alterem ou afectem a linha arquitectónica e estética do edifício, sem a prévia autorização da Assembleia de Condóminos.

2. Equiparam-se a obras, para os efeitos do disposto no número antecedente, a instalação de qualquer elemento fixo, em situação de visibilidade exterior.

3. O Administrador pode ordenar a remoção em caso de incumprimento do disposto nos números anteriores.

Artigo 13º

Obras Interiores nas Fracções Autónomas

1. Cada Condómino pode efectuar no interior da sua fracção as obras que entender, com observância das normas técnicas e regulamentares.

2. O Condómino que deseje efectuar na sua fracção obras que afectem a sua estrutura ou de algum modo possa comprometer a estrutura do edifício, deverá solicitar prévia autorização da Administração, nos seguintes termos:

a) O pedido deverá ser efectuado por carta registada com aviso de recepção, e deverá conter discriminação explícita e desenvolvida das obras a realizar.

b) A Administração verificará, por si ou por técnico responsável, se as obras não contrariam o disposto neste Regulamento, na Lei ou as demais disposições a observar.

c) A Administração deverá emitir a sua decisão dentro do prazo de vinte dias, sendo os custos de eventuais estudos ou consultas técnicas da exclusiva responsabilidade do Condómino requerente.

3. O não cumprimento do disposto no corpo do número anterior torna o condómino responsável pelos danos emergentes e constituiu-o no dever de repor, a expensas suas, a fracção nas condições anteriores.

Artigo 14º

Obras nas Partes Comuns

1. As obras nas partes comuns dependem da aprovação da Assembleia de Condóminos e são efectuadas sob a direcção e fiscalização do

Administrador.

2. O Administrador não poderá realizar obras que não tenham sido objecto de deliberação da Assembleia de Condóminos, exceptuando as indispensáveis e urgentes.

3. Se for necessário usar qualquer fracção ou apenas parte, para a realização destas obras é o seu proprietário obrigado a facilitar a sua utilização, na estirpa medida do necessário, assumendo-lhe, no entanto, o direito de ser indemnizado por eventuais danos que essa utilização possa provocar.

4. Tratando-se de obras que aproveitem apenas a um número restrito de condóminos, a aprovação será submetida apenas aos Condóminos por eles beneficiados. É correspondentemente aplicável o artigo 16º n.º 4.

Artigo 15º

Obras nas Partes Comuns Realizadas pelas Fracções

1. Nenhum Condómino poderá realizar nas partes comuns, obras ou trabalhos, ainda que no interesse de todos, sem a prévia autorização da Assembleia de Condóminos ou do Administrador.

2. Sendo concedida a autorização, é aplicável o disposto no artigo 16º.

3. Se a parte comum estiver afectada ao uso exclusivo de um dos Condóminos, poderá este executar nela obras de simples beneficiação, ficando no entanto sujeito a ratificação da Assembleia de Condóminos ou do Administrador.

4. Tratando-se de reparações indispensáveis e urgentes em coisas comuns e não havendo ou estando impedido o Administrador, ou ainda não sendo possível avisá-lo, qualquer Condómino as poderá executar, devendo, no entanto, em prazo não superior a cinco dias, contados desde o início das obras, dar conhecimento do facto ao Administrador, ou na falta ou impedimento deste, aos restantes Condóminos, para que seja reembolsado dos gastos normais devidamente documentados.

Artigo 16º

Encargos de Conservação e Fruição

1. Os Condóminos são obrigados a participar nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, bem como nas demais despesas extraordinárias aprovadas ou ratificadas em Assembleia de Condóminos.

2. As despesas referidas no número antecedente serão suportadas conforme o estipulado no artigo 1424º do Código Civil em tudo o que não for contrário a este Regulamento ou às deliberações da Assembleia de Condóminos.

3. Os encargos comuns, que estejam afectos somente a algumas das fracções, serão suportados proporcionalmente e integralmente pelos Condóminos respectivos.

4. Independentemente do critério utilizado no raterio das despesas aprovadas, ou ainda no caso do número anterior, o Condómino responde na sua totalidade pelos encargos que assumir.

para os doze meses seguintes

2. A Assembleia Ordinária pode também deliberar sobre quaisquer assuntos de interesse e da competência dos Condóminos, que sejam mencionados na respectiva convocatória.

Artigo 26º **Reuniões Extraordinárias**

A Assembleia de Condóminos poderá ainda reunir-se em sessão Extraordinária, quando for convocada pelo Administrador ou por Condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento da totalidade do edifício; neste caso, não poderá efectuar-se na falta dos requerentes.

Artigo 27º **Convocação das Assembleias**

A Assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com, pelo menos, 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência mínima, desde que haja recibo de recepção assinado pelos Condóminos.

Artigo 28º **Deliberações**

1. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria de votos expressos em assembleia.
2. Se não comparecer o número de Condóminos suficiente para se obter o quórum, considera-se convocada nova reunião para o dia, hora e local que estiver designado na convocatória para estes efeitos, podendo, neste caso, a Assembleia deliberar por maioria de votos dos Condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.
3. O Administrador remeterá aos condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, cópia da acta da Assembleia de Condóminos.

Artigo 29º **Administrador**

1. A Administração do edifício fica a cargo do Administrador pelo período de um ano, renovável.
2. Mediante simples deliberação da assembleia, o mandato do administrador poderá ter período diferente do estipulado no número anterior.

Artigo 30º **Funções do Administrador**

1. São funções da Administração, além de outras que lhe sejam atribuídas por Lei ou pela Assembleia de Condóminos:
 - a) Convocar a Assembleia de Condóminos;
 - b) Elaborar o orçamento das receitas e das despesas relativas a cada ano orçamental;
 - c) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
 - d) Exigir dos Condóminos a sua quota-parte nas despesas;
 - e) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
 - f) Regular o uso das partes comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
 - g) Executar as decisões da Assembleia de Condóminos;
 - h) Representar o conjunto dos Condóminos perante as autoridades administrativas e judiciais;
 - i) Guardar e conservar todos os documentos, escrituras e títulos relativos a registos ou contratos que tenham por objecto o prédio ou se referirem a serviços de utilidade comum, bem como a guarda e a escrituração dos livros que mantenha em dia;
 - j) Suprir as faltas de regulamentação ou deliberação da Assembleia no que reporta à utilização dos bens e serviços.
2. No exercício normal das suas atribuições, o Administrador não responde pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do Condomínio; mas responderá pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa, bem como pelos actos que excedam os seus poderes.
3. Dos actos do Administrador cabe recurso para a Assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo Condómino recorrente.

Artigo 31º **Obrigações do Administrador**

1. No exercício de todas as funções atribuídas por Lei, por este Regulamento ou pela Assembleia de Condóminos, o Administrador é ainda obrigado a:
 - a) Fiscalizar todos os serviços de interesse comum;
 - b) Facultar, num prazo máximo de 48 horas, a consulta de quaisquer livros, documentos ou outros, a qualquer Condómino.
2. Não é lícito ao Administrador efectuar despesas que não tenham sido aprovadas em Assembleia de Condóminos salvo, aquelas que considerar como necessárias e urgentes.
3. Terminado o seu mandato, ou quando exonerado, entregará aos substitutos todos os papéis, documentos, títulos, livros, pastas e tudo o mais que tiver em seu poder referente ao prédio.

Artigo 32º **Transmissão das Frações**

Artigo 38º
Resolução de Conflitos


Marta

1. As divergências ou litígios entre os Condôminos, ou entre estes e o Administrador, serão necessariamente resolvidos pela Assembleia de Condôminos;
2. Não sendo tal possível, caberá recurso para os tribunais judiciais ou arbitrais;
3. O Foro competente é o da Comarca de Portimão.

Artigo 39º
Vigência

1. O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua aprovação.
2. Poderá ser alterado em Assembleia de Condôminos expressamente convocada para esse fim, sendo necessário para tal uma maioria de três quartos dos votos correspondentes ao valor total do edifício.

O presente Regulamento foi elaborado pelo Administrador do Condomínio em funções, a sociedade comercial por quotas denominada de "Construmed – Sociedade de Mediação Imobiliária Lda.", nos termos do artº 1429º A do Código Civil.

Este documento, depois de aprovado em Assembleia e estar conforme o deliberado, foi assinado por todos os que o aprovaram, leram e ratificaram.