

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO DO COMPLEXO HABITACIONAL SITO  
NA TRAVESSA DO MIRADOURO, Nº 14, FREGUESIA DE ALFRAGIDE,  
CONCELHO DA AMADORA

**REGULAMENTO DO CONDOMINIO**

**Capítulo 1 – Disposições gerais**

Artigo 1º - Âmbito de aplicação do regulamento

O presente regulamento é aplicável ao condomínio do prédio urbano, constituído em propriedade horizontal, sito na Travessa do Miradouro nº 14 em Alfragide concelho da Amadora, entidade equiparada a pessoa colectiva nº 901438537, que está

1. descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial da Amadora sob o número 717;
2. inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Alfragide sob o artigo 930 da Repartição de Finanças da amadora-3.

Artigo 2º - Composição do condomínio

O edifício é composto por 31 fracções que, conforme descrição nº 717 do registo Predial da Amadora, são identificadas dos pisos menos quatro ao menos dois, cave, rés-do-chão, trinta arrecadações, uma garagem, do primeiro ao décimo terceiro andares, esquerdo e direito, com as letras de “A” a “AH”.

Artigo 3º - Objecto

O presente regulamento define os direitos e deveres dos condóminos e dispõe sobre a utilização dos espaços comuns do edifício.

Artigo 4º - Âmbito de aplicação

1. Ao cumprimento do presente regulamento estão obrigados todos os proprietários e, na parte que lhes seja aplicável, os arrendatários e usufrutuários.
2. O presente regulamento aplicar-se-á a futuros condóminos, devendo aos adquirentes ser dado conhecimento do mesmo.

Artigo 5º - Partes comuns

São partes comuns do edifício

1 – São partes comuns as referidas no artigo 1421º, nº1, do Código Civil, a saber:

- a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;

- b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
- c) A entrada, vestíbulo, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
- d) As instalações gerais de água, electricidade, gás e comunicações.

2 - São também partes comuns do edifício;

- a) Os espaços exteriores, situados fora das áreas de edificação, designadamente pátios.
- b) Os ascensores, bem como tudo o mais que lhes é adjacente, designadamente as respectivas caixas, transmissões, estruturas e quadros eléctricos;
- c) As redes de abastecimento de água, gás e electricidades às fracções, a montante do respectivo contador;
- d) Os sistemas de campainhas, intercomunicadores do edifício até à respectiva fracção;
- e) As redes de esgotos desde as entradas dos ramais nos blocos ou do colector municipal até à sua entrada nas fracções;
- f) Os escoadouros de águas pluviais;
- g) O espaço aéreo situado sobre o edifício sem prejuízo dos direitos de uso exclusivo previstos no título constitutivo relativamente a terraços comuns.

## **Capítulo 2 - Direitos e obrigações dos condóminos**

### Artigo 6º - Direitos

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

### Artigo 7º - Obrigações

Constituem obrigações dos condóminos:

1. Respeitar as decisões que tenham sido legalmente tomadas pela assembleia de condóminos.
2. Não praticar quaisquer actos que, pela sua natureza, possam comprometer o bem-estar dos restantes condóminos ou pôr em risco a sua segurança e/ou a do condomínio
3. Fechar, depois de utilização, as portas, portões e garagens e os acessos às partes comuns e impedir a sua abertura a estranhos.
4. Consentir na execução de obras e reparações necessárias à manutenção e bom estado do condomínio bem como efectuar obras na sua fracção autónoma sempre que esteja em causa o bem-estar e segurança do edifício ou de outros condóminos.

5. Facultar a utilização da sua fracção autónoma quando tal seja indispensável para obras nas partes comuns, assistindo ao condómino proprietário da fracção utilizada o direito de ser indemnizado pelos danos e incómodos que sofra.
6. Pagar a quota do condomínio aprovada na Assembleia de Condóminos, fixada em função das pernilagens de cada condómino, no prazo definido por esta.
7. Contribuir para o Fundo Comum de Reserva com um valor correspondente a 10% sobre a quota do condomínio ou valor superior se assim for fixado pela Assembleia de Condóminos.
8. Efectuar o pagamento de despesas que, por imposição legal ou por deliberação da Assembleia de Condóminos venham a ser realizadas e sejam da sua responsabilidade.
9. Informar a Administração, por escrito, acerca da sua residência habitual quando se trate de condómino não residente no condomínio.
10. Informar a Administração sobre a existência do seguro contra risco de incêndio da respectiva fracção autónoma.

#### Artigo 8º - Limitações

Além das limitações que o título constitutivo impõe, é vedado aos condóminos, seus inquilinos, familiares, visitantes e empregados

1. Praticar quaisquer actos que prejudiquem ou dificultem a utilização de outras fracções e/ou das partes comuns.
2. Prejudicar, por falta de reparação ou por alterações, a segurança do edifício.
3. Ocupar, por qualquer modo, as partes comuns salvo se a Assembleia de Condóminos o autorizar expressamente.
4. Alterar a tranquilidade do condomínio com ruídos incómodos, nomeadamente não regulando os equipamentos domésticos de modo a não perturbar os demais condóminos.
5. Praticar actos - nomeadamente suspender vasos e floreiras do lado exterior, estender roupa, lavar terraços e varandas com jorros de água ou não acautelar a instalação de aparelhos de ar condicionado - que originem gotejamentos sobre as demais fracções, partes comuns ou espaços públicos adjacentes ao prédio.
6. Permitir a circulação de animais nas partes comuns salvo acompanhados, sendo o proprietário responsável pela limpeza de eventuais dejectos.
7. Deitar, nomeadamente pelos terraços, varandas e janelas, quaisquer objectos ou detritos, designadamente lixo e pontas de cigarros, para outras fracções, partes comuns ou espaços públicos adjacentes ao prédio.
8. Fumar nos elevadores e em todas as zonas fechadas das áreas comuns.
9. Estacionar veículos de modo a obstruir ou dificultar a manobra ou circulação de outros veículos, devendo o proprietário retirar o veículo causador da obstrução a qualquer hora a que seja solicitado.
10. Estacionar veículos em lugar que não seja o seu sem autorização do respectivo proprietário.

### Artigo 9º - Obras nas fracções autónomas

Cada condómino pode realizar no interior da sua fracção obras e reparações necessárias à manutenção da mesma respeitando as seguintes obrigações:

1. Deverão ser observadas as normas respeitantes aos licenciamentos camarários.
2. As obras não poderão afectar os elementos que fazem parte da estrutura do edifício.
3. A administração do condomínio deve ser informada, por escrito e com antecedência, acerca das obras projectadas, da data de início e de conclusão prevista e das horas e dias da semana em que serão executadas, que terão em conta as limitações legais.
4. O condómino assume inteira responsabilidade por quaisquer danos ou encargos ocasionados pela execução das obras nomeadamente nas partes comuns.

### Artigo 10º - Obrigatoriedade de realização de obras nas fracções autónomas

É obrigação dos condóminos a realização de obras e reparações - incluindo nos equipamentos de água, gás e electricidade a partir dos respectivos contadores para o interior da fracção - que sejam necessárias para prevenir ou debelar danos ou prejuízos para o condomínio e para outras fracções.

### Artigo 11º - Sanções

1. O incumprimento por parte dos condóminos e seus familiares, visitantes ou empregados das disposições do presente regulamento faz incorrer o condómino faltoso em responsabilidade perante o condomínio podendo ser aplicadas penas pecuniárias por decisão da assembleia de condóminos.
2. Nos casos em que haja recusa ou demora injustificada na execução das obras e reparações referidas no artigo 10º bem como na reparação de danos ou prejuízos que tenham sido provocados pela sua não realização poderá a administração assumir a sua execução no respeito dos direitos legais do condómino faltoso, designadamente a garantia de reserva da vida privada e familiar e a inviolabilidade do domicílio. Os respectivos encargos serão imputados ao condómino faltoso.
3. O incumprimento do prazo de pagamento de quotas e despesas referentes a planos e manutenção e conservação aprovados pela Assembleia de Condóminos, por período superior a 90 dias implica a notificação, por carta simples, do condómino faltoso para pagar as quotas em atraso. No caso de não regularização no prazo de trinta dias uma nova notificação, enviada por carta registada, estabelecerá um prazo de sete dias para regularização das dívidas. Decorrendo este prazo sem qualquer resposta é colocada acção judicial, sendo da conta do

condómino faltoso todos os honorários e despesas, designadamente judiciais e administrativas.

### **Capítulo 3 . Órgãos do Condomínio**

#### **Artigo 12º - Definição**

Os órgãos do Condomínio, a quem compete a gestão das partes comuns, são a Assembleia de Condóminos e a Administração.

#### **Artigo 13º - Assembleia de Condóminos**

A Assembleia de Condóminos é composta por todos os proprietários das fracções autónomas que compõem o edifício, podendo os condóminos fazer-se representar por procurador devidamente mandatado.

#### **Artigo 14º - Reuniões da Assembleia de Condóminos**

1. A assembleia reúne no primeiro trimestre de cada ano para discussão e aprovação das contas respeitantes ao ano anterior e do orçamento para o ano em curso, assim como para a eleição da administração para o ano seguinte.
2. A assembleia reúne extraordinariamente sempre que for convocada pela administração ou por condóminos cujas fracções representem pelo menos um quarto da permilagem do condomínio.
- 1432 4- 3. As reuniões da assembleia de condóminos são convocadas por meio de carta registada, enviada com 8 dias de antecedência, indicando o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião assim como os assuntos cuja deliberação só possa ser tomada por unanimidade. A convocatória deve ser acompanhada de todos os documentos necessários para a apreciação e deliberação dos assuntos a discutir.
4. Nas reuniões da Assembleia de Condóminos a ordem de trabalhos aprovada e o direito de palavra dos condóminos devem ser respeitados escrupulosamente de modo a garantir um rápido e eficaz funcionamento da reunião.
5. Das reuniões será elaborada acta, descrevendo resumidamente os debates e transcrevendo integralmente as deliberações tomadas pela assembleia assim como o resultado das votações, que será enviada a todos os condóminos no prazo de trinta dias após a realização da reunião.

#### **Artigo 15º - Votações e deliberações**

1. Cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que correspondem à permilagem da sua fracção.
2. As maiorias requeridas, de acordo com os assuntos sujeitos a votação, são as seguintes:

- a) unanimidade - alteração do título constitutivo, reconstrução do edifício em caso de destruição superior a três quartos do seu valor total, disposição das partes comuns do edifício;
  - b) dois terços do valor total do edifício – obras que constituam inovações, alteração da forma de comparticipação nos encargos do condomínio;
  - c) maioria simples do valor total do condomínio – todos os outros assuntos.
3. As deliberações que requerem unanimidade dos votos podem ser tomadas por unanimidade dos condóminos presentes na reunião da 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 serão comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de trinta dias;
  - b) aos condóminos será dado o prazo de noventa dias após a recepção da carta referida em a) para comunicar, por escrito, à Assembleia de Condóminos a sua posição;
  - c) o silêncio dos condóminos ausentes, decorrido o prazo referido em b) será considerado como aprovação das deliberações.

#### Artigo 16º - Administração do Condomínio

1. A administração do condomínio compete a três condóminos, designados por administradores internos designados por uma das seguintes formas:
- a) eleição por maioria pela Assembleia de Condóminos;
  - b) nomeação pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos se a assembleia de Condóminos não eleger a administração interna.
2. A administração mantém-se em funções até que seja eleita ou nomeada a administração sucessora.
3. A administração pode ser exonerada
- a) a todo o tempo pela Assembleia de Condóminos;
  - b) pelo tribunal a requerimento de qualquer condómino quando sejam produzidas provas de que praticou irregularidades ou agiu de forma negligente no exercício das suas funções.

#### Artigo 17º - Funções da Administração

A administração tem, além de outras que venham a ser estipuladas pela Assembleia de Condóminos, as seguintes funções:

- a) Convocar a Assembleia de Condóminos;
- b) Executar as deliberações da Assembleia de Condóminos;
- c) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativo a cada ano;
- d) Cobrar as receitas e efectuar o pagamento das despesas comuns;
- e) Tratar da documentação relativa ao condomínio junto de conservatórias ou de outros organismos;
- f) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
- g) Interpor acções em tribunal, em representação do condomínio, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiros, no âmbito das suas funções, ou quando para tal for mandatado pela Assembleia de Condóminos;
- h) Velar pelo cumprimento do presente regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio
- i) Efectuar os seguros legalmente obrigatórios ou cuja realização tenha sido aprovada pela Assembleia de Condóminos e manter em vigor os contractos de assistência relativos aos serviços de utilização comum;
- j) Regular o uso das coisas comuns e a prestação de serviços de interesse comum, nomeadamente contratar, suspender e despedir o pessoal responsável pelos serviços, supervisionar o trabalho desse pessoal e controlar os serviços e trabalhos de terceiros que digam respeito ao condomínio;
- k) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio, nomeadamente escrituras e títulos relativos a registos ou contractos que tenham por objecto o condomínio ou se refiram a serviços de interesse comum;
- l) Manter actualizada a lista com a identificação dos condóminos e respectiva residência habitual e outros contactos;
- m) Prestar contas à Assembleia de Condóminos, nomeadamente elaborar o registo das contas do condomínio para aprovação pela assembleia;
- n) Entregar, no fim do mandato, toda a documentação e saldos de caixa e bancários à administração que lhe suceder;
- o) Informar a Administração que lhe suceder sobre todos os assuntos relativos ao condomínio, em particular os de natureza urgente ou cuja resolução esteja para breve;
- p) Afixar, em local visível, as regras de segurança do edifício nomeadamente as relativas à utilização de equipamentos de uso comum;
- q) Em geral executar todas as incumbências que, pela lei geral ou pelo presente regulamento lhe estejam cometidas.

#### Artigo 18º - Empresa especializada de apoio à Administração

1. A administração pode ser apoiada por uma empresa especializada na gestão de condomínios na execução das funções referidas no artigo 17º acima.
2. A empresa especializada será contratada pela Administração, após decisão da Assembleia de Condóminos, baseada em consulta de pelo menos três empresas do ramo e com base nas propostas apresentadas por elas.

3. O contrato da empresa especializada pode ser renovado anualmente mediante decisão da Assembleia de Condóminos baseada em proposta da Administração;
4. O contrato da empresa especializada pode ser terminado, em caso de prestação insatisfatória de serviços, mediante procedimento idêntico ao mencionado em 3 acima.

#### **Capítulo 4 - Gestão financeira e seguros**

##### **Artigo 19º - Receitas e despesas**

1. São receitas comuns, geridas pela administração, as provenientes das contribuições dos condóminos, de juros de contas do condomínio, e de penalidades aplicadas aos condóminos;
2. É obrigatória a constituição de um Fundo Comum de Reserva para o qual cada condómino contribui nos termos do ponto 7 do artigo 7º acima;
3. As despesas aprovadas no orçamento previsional são cobertas pelas receitas comuns ou pela dotação do Fundo de Reserva quando se trate de despesas de conservação do condomínio;
4. Todas as despesas apresentadas a pagamento deverão estar documentalmente demonstradas;
5. A administração apresentará anualmente à Assembleia de Condóminos
  - a) o plano de tesouraria com recebimentos e pagamentos,
  - b) o mapa de tesouraria final com indicação dos desvios em relação ao orçamento aprovado,
  - c) a demonstração de resultados,
  - d) o balanço resumo do ano.

##### **Artigo 20º - Seguros**

1. É obrigatória a constituição do seguro contra o risco de incêndio do edifício quer quanto às fracções autónomas quer quanto às partes comuns;
2. É obrigatória a actualização anual do seguro mencionado em 1 competindo à Assembleia de Condóminos deliberar o montante da actualização;
3. Se a Assembleia de Condóminos não aprovar o montante da actualização deve a administração actualizar o seguro de acordo com o índice publicado trimestralmente pelo Instituto de Seguros de Portugal.

#### **Capítulo 5 – Disposições finais**

##### **Artigo 21º - Casos omissos**

Aos casos omissos no presente regulamento aplicar-se-ão as disposições do Código Civil e da legislação existente.



**Artigo 22.º - Entrada em vigor**

1. O presente regulamento entra em vigor sete dias após o envio da acta contendo a sua aprovação pela Assembleia de Condóminos.
2. O procedimento descrito em 1. aplica-se a todas as alterações que venham a ser introduzidas no presente regulamento.