

## VIII – Regulamento da Administração

### REGULAMENTO DO ALDEAMENTO TURÍSTICO PALMELA VILLAGE

#### CAPÍTULO PRIMEIRO DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Artigo 1.º - Objecto e finalidade

1. Sem prejuízo da legislação aplicável e do disposto no título constitutivo do Empreendimento, o presente Regulamento (“**Regulamento**”) destina-se a regular os direitos e obrigações dos proprietários de fracções imobiliárias e da Administração do Empreendimento, bem como as relações entre eles, e a estabelecer as condições de uso, fruição e conservação do Empreendimento “*Aldeamento Turístico Palmela Village*”, composto por 1592 (mil quinhentas e noventa e duas) fracções imobiliárias, as quais constituem ou se destinam a unidades de alojamento ou a instalações, equipamentos e serviços de exploração turística (doravante abreviadamente referido por “**Empreendimento**”).
2. Por forma a garantir a estrita observância do presente Regulamento, este, tal como o título constitutivo, constituirá anexo e documento complementar de todas as escrituras de compra e venda que se venham a realizar, relativas a qualquer Fracção Imobiliária do Empreendimento, fazendo, desse modo, parte integrante dessas escrituras para todos os efeitos legais e contratuais, nomeadamente, integrando o conjunto de direitos e obrigações reciprocamente assumidos nessas escrituras.
3. O disposto no número anterior é igualmente aplicável a qualquer contrato que tenha por objecto a constituição dos direitos de superfície, usufruto ou direito de habitação, sobre as Fracções Imobiliárias do Empreendimento ou a cedência, a qualquer título, do direito de utilização das Unidades de Alojamento do Empreendimento não afectas à exploração turística.

## **Artigo 2.º - Âmbito**

1. O presente Regulamento é aplicável a todo o Empreendimento.
2. O exercício de actividades nas Fracções Imobiliárias que integram o Empreendimento, rege-se-á pelas disposições gerais constantes deste Regulamento e pelas disposições constantes das regras de funcionamento e utilização que tenham sido ou venham a ser criadas para o efeito pela Administração do Empreendimento.

## **Artigo 3.º - Definições**

1. Para os efeitos do disposto no presente Regulamento, devem as seguintes expressões ser entendidas como se segue:
  - a) Administração do Empreendimento: a entidade que, a cada momento, assegura a gestão, manutenção e conservação do Empreendimento;
  - b) Animal de companhia: qualquer animal detido ou destinado a ser detido pelo homem, designadamente no seu lar, para seu entretenimento e companhia;
  - c) Proprietários de fracções imobiliárias: as pessoas singulares ou colectivas que, em cada momento, sejam proprietárias de uma ou várias Fracções Imobiliárias que integram o Empreendimento;
  - d) Empreendimento: conjunto de todas as Fracções Imobiliárias e Instalações e Equipamentos de Uso Comum identificadas e descritas no título constitutivo do Empreendimento;
  - e) Serviços de Utilização Turística de Uso Comum: serviços essenciais ao regular funcionamento do Empreendimento, nomeadamente, serviços de limpeza das Instalações e Equipamentos de Uso Comum e unidades integradas na exploração turística, recolha de lixos colocados em pontos comuns, recolha de lixo porta-a-porta, conservação e manutenção das instalações e equipamentos comuns, segurança e vigilância;
  - f) Serviços complementares: quaisquer serviços, não incluídos na alínea anterior, que a Administração do Empreendimento crie e ponha à disposição dos proprietários de fracções imobiliárias e demais utentes do Empreendimento, mediante o pagamento de retribuição específica, nomeadamente, serviços de aluguer de bicicletas e equipamentos afins, serviços de catering, baby-sitting, lavandaria e engomadoria, manutenção e

reparação de piscinas e jardins privativos, serviços de limpeza de unidades não integradas na exploração turística;

- g) Instalações e Equipamentos de Uso Comum: os previstos no artigo 7.º do presente Regulamento, bem como, em geral, as zonas, instalações, equipamentos e serviços que não estejam exclusivamente afectas ao uso de qualquer proprietário de fracção imobiliária;
- h) Instalações e Equipamentos de Exploração Turística: são os estabelecimentos de restauração, de animação e desporto, comerciais ou de serviços, bem como o campo de golfe;
- i) Fracções Imobiliárias: cada uma das unidades independentes, divididas e fisicamente autónomas, constituindo-se ou destinando-se à constituição de unidades de alojamento ou Instalações e Equipamentos de Exploração Turística, tal como se encontram individualizadas por números e por valores de permissão no título constitutivo do empreendimento;
- j) Unidades de Alojamento do Empreendimento: são constituídas por apartamentos, moradias isoladas e moradias geminadas.

#### **Artigo 4.º - Composição**

1. O Empreendimento é constituído por 1592 (mil quinhentas e noventa e duas) Fracções Imobiliárias, sendo que:
  - a) as Fracções Imobiliárias correspondentes aos números 1 (um) a 1344 (mil trezentos e quarenta e quatro), num total de 1568 (mil quinhentos e sessenta e oito) destinam-se a Unidades de Alojamento;
  - b) as Fracções Imobiliárias designadas pelos números 1345 (mil trezentos e quarenta e cinco) a 1349 (mil trezentos e quarenta e nove) e 1352 (mil trezentos e cinquenta e dois) a 1362 (mil trezentos e sessenta e dois) destinam-se a estabelecimentos de comércio ou serviços.
  - c) a Fracção Imobiliária designada pelo número 1350 (mil trezentos e cinquenta) destina-se à construção e exploração de um campo de golfe;
  - d) a Fracção Imobiliária designada pelo número 1351 (mil trezentos e cinquenta e um) destina-se a um equipamento de animação e desporto;
  - e) as Fracções Imobiliárias correspondentes aos números 1363 (mil trezentos e sessenta e dois) a 1368 (mil trezentos e sessenta e sete) destinam-se a armazéns.

2. As Fracções Imobiliárias e de um modo geral as Unidades de Alojamento integradas no Empreendimento só poderão ser afectas para os fins a que ficaram consignadas no título constitutivo do empreendimento e no presente Regulamento, sendo proibida a utilização das mesmas para fim diverso bem como para usos contrários aos bons costumes.
3. As Fracções Imobiliárias ou Unidades de Alojamento que tenham sido retiradas da exploração do Empreendimento não podem ser objecto de outra exploração comercial, turística ou não.
4. Presume-se que a Fracção Imobiliária ou a Unidade de Alojamento está a ser explorada para fins comerciais quando, por qualquer meio, nela se exerça uma actividade comercial, industrial ou empresarial que implique, nomeadamente, a produção, armazenagem ou venda de bens ou a presença habitual de clientela ou empregados.
5. Presume-se que a Fracção Imobiliária ou a Unidade de Alojamento está a ser explorada para fins turísticos quando, por qualquer meio, seja anunciada ao público no País ou no estrangeiro para ser locada a turistas, directamente ou através de intermediário ou de uma agência de viagens.
6. Caso haja modificação do título constitutivo por aumento de área bruta de construção de Fracções Imobiliárias ou pela inclusão de novas Fracções Imobiliárias, a permissão de cada Fracção Imobiliária corresponderá à permissão da sua área bruta de construção sobre o total da área bruta de construção de todas as Fracções Imobiliárias.

#### **Artigo 5.º - Designação**

A expressão “*Aldeamento Turístico Palmela Village*” só poderá ser utilizada para designar o Empreendimento no seu todo, sendo expressamente vedado aos proprietários de fracções imobiliárias a sua utilização para outro fim.

#### **Artigo 6º - Programa de Administração e Conservação do Empreendimento**

1. A Administração do Empreendimento deverá elaborar um programa de administração e de conservação do Empreendimento para cada ano.
2. O programa deve ser enviado a cada proprietário juntamente com a convocatória da assembleia geral ordinária em que se procede à respectiva aprovação para o ano seguinte.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **PARTES DE USO COMUM**

#### **Artigo 7.º - Instalações e Equipamentos de Uso Comum**

São Instalações e Equipamentos de Uso Comum a todas as Fracções Imobiliárias as que não sejam afectas ao uso exclusivo dos proprietários de fracções imobiliárias, designadamente as seguintes:

- a) Recepção e as respectivas portarias;
- b) Jardins e outras zonas verdes de utilização comum;
- c) Piscinas de uso comum;
- d) Parques infantis;
- e) Campos de jogos;
- f) Instalações sanitárias comuns;
- g) Parques de estacionamento de utilização comum;
- h) Arruamentos, passagens, acessos e logradouros para uso comum e equipamentos de iluminação pública;
- i) Meios de segurança e detecção contra riscos de incêndio;
- j) Postos de transformação de energia eléctrica privativos do Empreendimento;
- k) Instalações do sistema para armazenamento de lixos;
- l) Rede interna de telefones, de fornecimento de água e gás e respectiva ligação às redes gerais e ainda, e respectivamente, as derivações ou canalizações para cada Fracção Imobiliária em toda a sua extensão até ao ponto de saída ou entrada para cada Fracção Imobiliária;
- m) Redes internas de esgotos e respectiva ligação às redes gerais, bem como estações de tratamento de esgotos e de bombagem e ainda as canalizações para cada Fracção Imobiliária em toda a sua extensão até ao ponto de saída ou entrada para cada Fracção Imobiliária;
- n) Todas as demais instalações e equipamentos que, integrando o Empreendimento, se destinem a infra-estruturas ou serviços comuns a todos os proprietários das Fracções Imobiliárias e demais utentes do Empreendimento, ou estejam afectas ao uso comum por parte dos mesmos.

## **Artigo 8.º - Uso das Instalações e Equipamentos de Uso Comum**

1. Todos os proprietários de fracções imobiliárias obrigam-se a zelar pela boa conservação das Instalações e Equipamentos de Uso Comum, comprometendo-se, designadamente a respeitar a sua natureza e finalidade, a não lhes causar danos ou deteriorações que não resultem do seu uso prudente e a não lesar os direitos e interesses legítimos da generalidade do Empreendimento ou de qualquer proprietários de fracção imobiliária em particular.
2. Na utilização das Instalações e Equipamentos de Uso Comum é especialmente vedado aos proprietários de fracções imobiliárias:
  - a) utilizar as Instalações e Equipamentos de Uso Comum para fim diverso daquele a que as mesmas se destinam, bem como, pelo seu uso, privar os demais proprietários de fracções imobiliárias e utentes do Empreendimento do uso a que igualmente têm direito;
  - b) utilizar as Instalações e Equipamentos de Uso Comum de forma a que prejudique a circulação nas respectivas zonas;
  - c) praticar quaisquer actos que possam danificar ou deteriorar as instalações e equipamentos de uso comum, previstos no artigo 7.º supra;
  - d) ocupar, por qualquer forma e ainda que temporariamente, as entradas, escadas, terraços, patamares e outras Instalações e Equipamentos de Uso Comum com quaisquer coisas móveis ou construções ou proceder a quaisquer instalações nas mesmas;
  - e) perturbar, por qualquer forma, o funcionamento ou a utilização das Instalações e Equipamentos de Uso Comum;
  - f) depositar lixo ou entulho em qualquer local que não seja especialmente previsto para esse efeito, bem como manter recipientes para depósito de lixo ou entulho fora desses mesmos locais;
  - g) colocar nas Instalações e Equipamentos de Uso Comum materiais explosivos ou facilmente inflamáveis;
  - h) acrescentar qualquer tipo de estrutura externa, nomeadamente nas varandas e terraços, que altere o aspecto exterior do Empreendimento e, designadamente, mas sem que esta enumeração constitua qualquer limitação, fechar varandas e/ou terraços com marquises de alumínio ou de qualquer outro material, ainda que provisoriamente ou facilmente amovível;

- i) colocar nos terraços, varandas ou janelas que não estejam devidamente vedadas, objectos que não estejam munidos de dispositivos para impedir eventuais quedas, ou atirar ou despejar lixos ou detritos em quaisquer Fracções Imobiliárias, Instalações e Equipamentos de Uso Comum ou circulações exteriores do Empreendimento;
  - j) instalar antenas exteriores de televisão, rádios ou similares;
  - k) secar roupa e/ou sacudir tapetes na parte exterior de cada Fracção Imobiliária;
  - l) afixar ou permitir a terceiros a afixação, por qualquer modo, em qualquer Instalação e Equipamento de Uso Comum, placas, emblemas, tabuletas, anúncios, letreiros, luminosos ou não, bem como quaisquer outros suportes de carácter publicitário;
  - m) deixar, nas Instalações e Equipamentos de Uso Comum, as crianças menores de 12 anos desacompanhadas de adultos;
  - n) estacionar bicicletas, motas ou similares nas Instalações e Equipamentos de Uso Comum;
  - o) lavar automóveis ou quaisquer veículos, seja qual for a sua natureza, em qualquer parte ou área comum do Empreendimento;
  - p) circular com viaturas ou velocípedes de qualquer tipo, nos locais destinados exclusivamente a peões e nos jardins, ou infringir, de qualquer forma, as regras de trânsito em vigor no Empreendimento;
  - q) estacionar ou parar viaturas em locais não destinados para o efeito;
  - r) praticar actos que sejam contrários aos disposto no presente Regulamento, nas regras de funcionamento e utilização que tenham sido ou venham a ser criadas para o efeito pela Administração do Empreendimento e demais legislação aplicável;
  - s) impedir a realização de obras de conservação ou manutenção no Empreendimento, por parte da entidade exploradora do mesmo;
  - t) bem como alterar, de qualquer outra forma, a continuidade ou unidade urbanística, ou paisagística do Empreendimento.
3. As restrições previstas no número anterior são também aplicáveis aos titulares de outros direitos reais sobre as Fracções Imobiliárias e, bem assim, aos, familiares, visitantes, serventuários dos proprietários de fracções imobiliárias ou quaisquer outras pessoas que a qualquer título utilizem a Fracção Imobiliária.

4. A violação de qualquer das obrigações referidas nos números anteriores deste artigo, ou a perturbação, por qualquer modo, do uso das Instalações e Equipamentos de Uso Comum, constitui o proprietário de fracção imobiliária infractor na obrigação de cessar a infracção de imediato e a pagar uma penalidade de €50, bem como de indemnizar o Empreendimento portodas as perdas e danos que a sua conduta possa ter provocado. O valor da indemnização reverterá para o Fundo Comum do Empreendimento. Em caso de reincidência o valor da penalidade *supra* referida é de €250.
5. Caso o proprietário de fracção imobiliária infractor não cesse a infracção, após ter sido notificado para tal pela Administração do Empreendimento, poderá esta determinar a aplicação de uma penalidade no valor de €10 ao proprietário de fracção imobiliária infractor, por cada dia que passe sem que este cesse a infracção.
6. Caso o proprietário de fracção imobiliária infractor não cesse a infracção, após ter sido notificado para tal pela Administração do Empreendimento, poderá ainda a Administração do Empreendimento, em cumulação com o previsto no número precedente, proceder às reparações que se mostrem necessárias, correndo por conta do proprietário de fracção imobiliária infractor a responsabilidade pelo integral pagamento das despesas necessárias às reparações.
7. O proprietário de fracção imobiliária será ainda directamente responsável, para efeitos dos números anteriores, quando a infracção tenha sido praticada por titulares de outros direitos reais sobre a sua Fracção Imobiliária, por seus familiares, visitantes, serventuários ou quaisquer outras pessoas que a qualquer título utilizem a Fracção Imobiliária.
8. Todas as áreas, dependências, instalações, equipamentos e máquinas de uso comum, qualquer que seja a sua natureza, destinadas aos proprietários de fracções imobiliárias, seus dependentes, familiares e serventuários, estarão sujeitas à fiscalização, disciplina e inspecção da Administração do Empreendimento, seja directamente ou através de pessoas singulares ou colectivas por si contratadas e devidamente identificadas.

#### **Artigo 9.º - Outras obrigações dos Proprietários das Fracções Imobiliárias**

1. Os proprietários de fracções imobiliárias comprometem-se ainda a:

- a) Informar, por escrito, a Administração do Empreendimento das medidas que deverão ser tomadas para ter acesso à sua Fração Imobiliária em caso de emergência;
- b) No caso das unidades de alojamento afectas à exploração turística, permitir o acesso da Administração do Empreendimento à sua Fração Imobiliária e às Instalações e Equipamentos de Uso Comum de modo a que a Administração do Empreendimento possa proceder às reparações necessárias, nomeadamente, nos sistemas de aquecimento em geral, telecomunicações, refrigeração, gás, canalizações e esgotos;
- c) Dar conhecimento à Administração do Empreendimento de qualquer facto que ponha ou possa pôr em perigo a conservação das Instalações e Equipamentos de Uso Comum do Empreendimento.

2. Para os efeitos previstos na alínea b) do presente artigo a Administração do Empreendimento poderá utilizar um duplicado da chave de acesso à fracção, informando os proprietários de fracções imobiliárias com uma antecedência razoável, em função das circunstâncias que determinarem a necessidade de acesso.

## **CAPÍTULO TERCEIRO DESPESAS E ENCARGO COMUNS**

### **Artigo 10.º - Despesas e Encargos Comuns**

1. Constituem despesas comuns a serem suportadas por todos os proprietários de fracções imobiliárias, na proporção das respectivas permilagens, todas as despesas ordinárias e extraordinárias de interesse geral, relativas à gestão e administração do Empreendimento, seu funcionamento, vigilância, segurança, conservação e limpeza das Instalações e Equipamentos de Uso Comum, designadamente mas não exclusivamente:
  - a) Despesas resultantes da aquisição de material de escritório;
  - b) Despesas postais;
  - c) Impostos, taxas, contribuições exigidas por qualquer entidade pública administrativa, que respeitem às Instalações e Equipamentos de Uso Comum;
  - d) Custos com seguros correspondentes às Instalações e Equipamentos de Uso Comum;

- e) Despesas respeitantes ao pagamento das despesas de segurança, vigilância, detecção e extinção de incêndios e limpeza das Instalações e Equipamentos de Uso Comum do Empreendimento (incluindo materiais necessários a tais operações), assim como pagamento dos salários e comparticipação para a Segurança Social de funcionários afectos ao Empreendimento, caso existam, ou o pagamento dos contratos de prestação de serviços respectivos;
- f) Despesas de gestão e administração do Empreendimento e quaisquer outras que a Assembleia Geral de Proprietários considere oportunas, quer de carácter corrente, quer de carácter extraordinário;
- g) Despesas provenientes de taxas autárquicas, taxas ou licenças de esgotos ou relativas à utilização da ETAR, na medida em que elas sejam pagas a entidades terceiras, taxas publicitárias, ou outras de carácter geral do Empreendimento;
- h) Despesas com a manutenção, conservação, reparação, limpeza e modernização das zonas ajardinadas afectas ao uso comum dos proprietários de fracções imobiliárias;
- i) Despesas comuns de consumo de água, electricidade, iluminação e demais fontes de energia de interesse comum, resultantes do consumo dos proprietários de fracções imobiliárias, ocupantes e público visitante;
- j) Despesas de telefone afectas ao uso comum do Empreendimento;
- k) Despesas resultantes da recolha, transporte, separação e entrega em aterro do lixo depositado nos pontos comuns, incluindo a recolha porta a porta;
- l) Despesas extraordinárias, incluindo as obras de modernização, inovação, reparação e conservação do Empreendimento;
- m) Despesas com a convocação e realização de Assembleias Gerais de Proprietários;
- n) Despesas de conservação, manutenção e reparação das Instalações e Equipamentos de Uso Comum e de todo o equipamento e material afecto ao uso comum do Empreendimento, incluindo, nomeadamente, despesas resultantes de pinturas periódicas das Instalações e Equipamentos de Uso Comum, substituição de pavimentos desgastados pelo uso dessas partes e despesas resultantes da manutenção, conservação e funcionamento das piscinas de uso comum e zonas envolventes ao serviço dos proprietários de fracções imobiliárias;

2. Só serão consideradas despesas comuns as que respeitem inequivocamente às Instalações e Equipamentos de Uso Comum, presumindo-se que todas as demais são da responsabilidade dos proprietários das Fracções Imobiliárias a que respeitem, devendo ser imputadas e cobradas nos termos do artigo 11.º.
3. As despesas e encargos comuns serão repartidos pelos proprietários das fracções imobiliárias em função da pernilagem de cada Fracção Imobiliária tal como se encontra prevista no título constitutivo do Empreendimento.
4. O pagamento das despesas e encargos comuns encontrar-se-á incluído numa prestação periódica, a ser paga por todos os proprietários das fracções imobiliárias do Empreendimento, a qual se destinará igualmente a remunerar a Administração do Empreendimento. A percentagem da prestação periódica que se destina a remunerar a Administração do Empreendimento será fixada pela Assembleia Geral de Proprietários, entre 10% e 20% da prestação periódica.
5. O critério de distribuição das despesas comuns poderá ser alterado mediante deliberação aprovada por maioria representativa de dois terços da totalidade da pernilagem do Empreendimento.

#### **Artigo 11.º - Despesas das Fracções Imobiliárias**

1. As despesas da responsabilidade dos proprietários de fracções imobiliárias a que respeitem, incluindo, nomeadamente, despesas de consumo de água, gás e electricidade, serão pagas pelos referidos proprietários na proporção do consumo efectivo em cada fracção imobiliária.
2. O critério referido no número anterior poderá ser aplicado a outras despesas, desde que seja possível apurar o consumo efectivo por parte de cada proprietário de fracções imobiliária.
3. Os custos inerentes à conservação, reparação e manutenção das Fracções Imobiliárias, bem como impostos, taxas, derramas e contribuições que recaiam sobre as mesmas serão da responsabilidade dos respectivos proprietários de fracções imobiliárias.

#### **Artigo 12.º - Conservação e Fruição das Infra-estruturas urbanísticas**

1. A conservação das infra-estruturas urbanísticas previstas no artigo 7.º do presente Regulamento, é da responsabilidade da Administração do Empreendimento.

2. Nomeadamente são realizadas as seguintes actividades no sentido de as manter em bom estado de utilização e de acordo com os objectivos de exploração turística:

2.1 Manutenção de áreas verdes comuns:

- a. Corte de relva dos jardins, pelo menos quinzenalmente;
- b. Manter arranjos florais e sebes comuns;
- c. Manter árvores de acordo com o respectivo programa de tratamento arbóreo;
- d. Reposição de flores e relva se necessário;
- e. Adubação e fertilização de áreas verdes;
- f. Remoção de espécies infestantes;
- g. Manutenção de áreas verdes de acordo com o projectado;
- h. Limpeza de lixos nas áreas verdes;

2.2 Manutenção das piscinas comuns:

- a. Verificação de estado de água sempre que necessário de forma a manter um nível de qualidade de água próprio para uso humano, de acordo com parâmetros legais (nível de acidez, fungos e contaminantes);
- b. Limpeza de impurezas à superfície e no seu interior, recorrendo a aspiração sempre que necessário;
- c. Disponibilização e manutenção de equipamentos de piscina:
  - i. Motores e filtros de água, etc;
  - ii. Equipamento de limpeza da piscina (redes, cestos, químicos de limpeza, etc.);
  - iii. Equipamento de segurança de piscina (bóias, cordas, kit socorro, etc.);
- d. Vigilância de banheiro no horário de funcionamento;

2.3 Limpeza de arruamentos e áreas comuns:

- a. Limpeza periódica e verificação de bom estado de pavimentos rodoviários, parques de estacionamento automóvel, passeios pedestres e ciclo-via;
- b. Corte e monda química de infestantes;
- c. Desobstrução de valetas;
- d. Recepção e portarias;
- e. Cabines de vigilantes;
- f. Instalações sanitárias comum;
- g. Exteriores de edifícios comuns;

#### 2.4 Sinalética de empreendimento:

- a. Placas de ruas;
- b. Placas de orientação rodoviária e pedestre;
- c. Placas de identificação de unidade de alojamento;

#### 2.5 Meios de segurança e detecção de incêndio:

- a. Verificação de bom estado de detectores de incêndio;
- b. Verificação de ligação à central de incêndio;

#### 2.6 Recolha de lixo:

- a. Serviço de recolha de contentores do Empreendimento;
- b. Serviço de recolha de lixo porta-a-porta;
- c. Serviço de transporte para o exterior dos lixos domésticos para colocação em aterro;

#### 2.7 Serviço de atendimento e recepção:

- a. Atendimento a proprietários de fracções imobiliárias;
- b. Processamento administrativo do Empreendimento;
- c. Disponibilidade de 8h por dia, de segunda-feira a sexta-feira, exceptuando feriados;

## 2.8 Manutenção e disponibilização de:

- a. Rede interna de abastecimento de água:
  - Conduatas de transporte de água;
  - Estação de tratamento de águas residuais;
  - Furos de captação de água e equipamento de adução;
- b. Redes internas de esgotos e respectivas ligações às redes gerais;
- c. Conduata da rede interna de telefone e equipamentos associados e acessórios;
- d. Conduata da rede interna de televisão e equipamentos associados e acessórios;
- e. Mobiliário urbano (candeeiros de iluminação pública, etc.);
- f. Campos de jogos;
- g. Parques infantis;
- h. Recepção e portarias;
- i. Sinalética do empreendimento;
- j. Equipamento de vigilância de incêndios;
- k. Instalações sanitárias comuns;

## 2.9 Meios de mobilidade de funcionários:

- a. Disponibilização de meios de deslocação dentro do empreendimento aos funcionários do empreendimento ou que nele desempenhem funções de Pessoal administrativo do Empreendimento, de Pessoal de segurança, de Pessoal de limpeza de arruamentos, de Pessoal de limpeza e manutenção de áreas verdes comuns.

### **Artigo 13.º - Fundo Comum**

1. Para assegurar o pagamento das despesas de conservação, manutenção e reparação das Instalações e Equipamentos de Uso Comum será constituído um fundo comum.

2. Os proprietários de fracções imobiliárias contribuirão para o fundo comum na mesma proporção em que participam nas despesas ordinárias do Empreendimento constantes do orçamento anual, podendo tal participação vir a ser posteriormente aumentada por decisão da Assembleia Geral de Proprietários, mediante proposta da Administração ou dos proprietários de fracções imobiliárias.
3. As receitas do fundo comum serão constituídas pelas contribuições periódicas dos proprietários de fracções imobiliárias, cujo montante global, incidência individual, condições e prazos de liquidação serão estipulados e poderão ser alterados pela Assembleia Geral de Proprietários.
4. Constituirão, igualmente, receitas do fundo comum o produto das penalidades recebidas nos termos do presente Regulamento.
5. As contribuições referidas no número dois deste artigo serão liquidadas trimestralmente, assim que a Administração do Empreendimento o solicite.
6. Se a Administração do Empreendimento verificar que o fundo comum é insuficiente para fazer face aos encargos previstos, poderá exigir adiantamentos a todos os proprietários de fracções imobiliárias.

#### **Artigo 14.º - Prestação Periódica e despesas extraordinárias**

1. A prestação periódica será paga pelos proprietários das fracções imobiliárias em 4 (quatro) prestações a pagar até ao dia 8 (oito) dos meses de Janeiro, Abril, Julho e Outubro, de montantes iguais ou não, que deverão ser previstos no orçamento anual, de acordo com a natureza, volume e desenvolvimento das despesas comuns no tempo.
2. As despesas extraordinárias, quer estejam previstas ou não no orçamento, serão liquidadas pelos proprietários de fracções imobiliárias à medida que forem sendo efectuadas, devendo ser pagas no prazo de 5 (cinco) dias a contar da apresentação do respectivo comprovativo pela Administração do Empreendimento.
3. Os pagamentos deverão ser efectuados por transferência bancária, por depósito bancário, em dinheiro ou por cheque, passado à ordem da Administração do Empreendimento ou de quem a represente.

### **Artigo 15.º - Orçamento Anual**

1. O orçamento anual é elaborado pela Administração do Empreendimento, que especificará, de uma forma autónoma, os encargos previstos para o Empreendimento, detalhando-os pelas respectivas rubricas.
2. Sem prejuízo do disposto em deliberação da Assembleia de Geral de Proprietários, o saldo positivo do orçamento de um exercício será incorporado no orçamento do exercício seguinte. O eventual défice será rateado entre os proprietários de fracções imobiliárias e cobrado no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da deliberação dos proprietários de fracções imobiliárias, na proporção da participação de cada um nas despesas do Empreendimento, nos termos previstos no número 3 do artigo 10.º.

### **Artigo 16.º - Relatório de Gestão e Contas**

1. A Administração do Empreendimento deverá organizar anualmente as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas dos proprietários e submetê-las à apreciação de um revisor oficial de contas.
2. O relatório de gestão e as contas são enviados a cada proprietário juntamente com a convocatória da assembleia geral ordinária, acompanhados do parecer do revisor oficial de contas.

### **Artigo 17.º - Juros e Penalidades**

1. Os proprietários de fracções imobiliárias que não efectuarem os pagamentos devidos nos prazos referidos no artigo 14.º pagarão os juros de mora à taxa legal aplicável, contados a partir da data do vencimento das contribuições em dívida, independentemente de interpelação. A Administração do Empreendimento poderá promover a cobrança do crédito judicialmente, ficando o proprietário de fracção imobiliária faltoso sujeito ao pagamento das custas e honorários relativos ao processo judicial.
2. Sem prejuízo das penas e juros previstos na lei e no presente Regulamento, os proprietários de fracções imobiliárias que não efectuarem o pagamento devido nos prazos referidos no artigo 14.º ficam ainda sujeitos à aplicação de uma penalidade correspondente a 5% do montante em dívida, por cada mês a partir do primeiro mês e até ao final do sexto mês, e a 10% do montante em dívida, por cada mês a partir do sétimo mês, até integral pagamento do montante devido.

3. A acta da Assembleia Geral que identificar as dívidas e os respectivos responsáveis constitui título executivo, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 46º do Código de Processo Civil.

#### **Artigo 18.º - Contas de depósito**

1. Todas as importâncias recebidas pela Administração do Empreendimento no exercício das suas funções, independentemente do título a que sejam recebidas, serão depositadas em conta à ordem, aberta em nome da Administração do Empreendimento, através da qual se deverão efectuar todos os pagamentos.
2. A movimentação da conta referida no número anterior competirá exclusivamente à Administração do Empreendimento.

### **CAPÍTULO QUATRO DIREITOS E DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS DAS FRACÇÕES IMOBILIÁRIAS – UTILIZAÇÃO DAS FRACÇÕES IMOBILIÁRIAS**

#### **Artigo 19.º - Utilização das Fracções Imobiliárias**

1. As Fracções Imobiliárias só poderão ser utilizadas para os fins a que estão destinadas, mantendo-se a estética e as finalidades do Empreendimento.
2. Sem prejuízo da obrigação de reparação dos danos decorrentes dos actos lesivos do património alheio, e das demais disposições da lei e do presente Regulamento, os proprietários de fracções imobiliárias serão responsáveis por todos os danos causados por si, pelos titulares de outros direitos reais sobre as Fracções Imobiliárias e, bem assim, pelos serventuários dos proprietários de fracções imobiliárias ou quaisquer outras pessoas que a qualquer título utilizem a Fracção Imobiliária, às Fracções Imobiliárias, correndo por sua conta o integral pagamento das despesas necessárias às reparações.
3. Salvo prévio e expresse consentimento da Administração do Empreendimento, os proprietários de fracções imobiliárias não poderão instalar ou depositar no interior das suas Fracções Imobiliárias ou dos corredores, ainda que provisoriamente, qualquer maquinaria, equipamento, artigo ou mercadoria que, devido ao seu tamanho, peso, forma, natureza ou manuseio:
  - a) possam causar danos a estes ou a quaisquer partes das edificações;
  - b) ultrapassem a carga útil ou acidental recomendada por metro quadrado;

- c) provoquem vibrações prejudiciais à estrutura das edificações.
- 4. Os proprietários de fracções imobiliárias obrigam-se ainda a não ultrapassar a capacidade das cargas eléctricas e térmicas previstas.
- 5. O proprietário de fracção imobiliária que der causa a despesas ou, por qualquer meio, violar o disposto nos números anteriores fica obrigado a cessar imediatamente a infracção; caso não o faça, poderá a Administração do Empreendimento determinar a aplicação de uma penalidade no valor de €10 ao proprietário de fracção imobiliária infractor, por cada dia que passe sem que este cesse a infracção, ficando ainda o referido proprietário obrigado a indemnizar as perdas e danos resultantes da infracção.

#### **Artigo 20.º - Direitos dos Proprietários de Fracções Imobiliárias**

- 1. Todos os proprietários de fracções imobiliárias têm direito, mediante o pagamento pontual das despesas e encargos comuns previstos no artigo 10.º do presente Regulamento, a beneficiar da utilização, por si ou pelos seus familiares, das Instalações e Equipamentos de Uso Comum do Empreendimento e dos Serviços de Utilização Turística de Uso Comum nos termos adiante definidos.
- 2. Todos os proprietários de fracções imobiliárias têm direito a:
  - a) utilizar as Instalações e os Equipamentos de Uso Comum e a usufruir dos Serviços de Utilização Turística de Uso Comum do Empreendimento, sem que lhes possa ser exigido o pagamento de qualquer retribuição adicional por esse uso ou fruição, para além do encargo referido no número 1 supra;
  - b) utilizar as Instalações e os Equipamentos de Exploração Turística e a usufruir dos Serviços Complementares do Empreendimento mediante o pagamento à respectiva entidade exploradora de uma retribuição específica pelos serviços prestados;
  - c) participar e votar, por si ou por seu representante, nas Assembleias Gerais de Proprietários.
- 3. O exercício dos direitos previstos nas alíneas a) e b) do número anterior pode ser limitado, quanto ao número de utentes, em razão da capacidade das Instalações e dos Equipamentos.

### **Artigo 21.º - Proibições e Deveres dos Proprietários de Fracções Imobiliárias**

1. Sem prejuízo da lei aplicável, é especialmente vedado aos proprietários de fracções imobiliárias, seus familiares, visitantes, serventuários ou quaisquer outras pessoas que a qualquer título utilizem a Fracção Imobiliária:
  - a) Destinar a sua Fracção Imobiliária para fim diverso daquele a que se destina, nem instalar na mesma máquinas ou equipamentos incompatíveis com o fim a que a Fracção Imobiliária se destina;
  - b) Destinar a sua Fracção Imobiliária a práticas ilícitas ou ofensivas dos bons costumes;
  - c) Praticar quaisquer actos ou realizar obras que sejam susceptíveis de afectar a continuidade e a unidade urbanística do Empreendimento ou prejudicar a implantação dos respectivos acessos;
  - d) Modificar, por qualquer forma, a estrutura ou aparência da fachada ou do exterior da Fracção Imobiliária, nomeadamente alterar na mesma as suas cores exteriores originais, incluindo carports e muros, bem como efectuar na mesma alterações sem prévia autorização escrita da entidade exploradora e das autoridades competentes, quando exigível;
  - e) Instalar quaisquer equipamentos ou infra-estruturas fixas ou móveis no exterior da Fracção Imobiliária, nomeadamente antenas exteriores de televisão, rádios ou similares, que fiquem visíveis do solo e/ou atentem contra a continuidade ou unidade urbanística do Empreendimento;
  - f) Armazenar ou guardar nas suas Fracções Imobiliárias, explosivos ou produtos tóxicos, inflamáveis ou perigosos ou facilmente inflamáveis ou que causem perigo a pessoas e bens;
  - g) Possuir, ou manter no interior da(s) Fracção(ões) Imobiliária(s), animais ou objectos susceptíveis de perturbar o bom funcionamento e tranquilidade do Empreendimento;
  - h) Alterar a tranquilidade do Empreendimento com vozes, música ou quaisquer ruídos, vibrações, máquinas, aparelhos difusores de som, animais, calores ou fumos, devendo regular as máquinas e aparelhos domésticos, de modo a que os seus ruídos não perturbem os demais utentes do Empreendimento;
  - i) Colocar rótulos ou tabuletas identificadoras dos habitantes, com ou sem menção de profissão, noutros locais que não receptáculos de correspondência;

- j) Afixar ou permitir a terceiros a afixação, por qualquer modo, na parte exterior da(s) Fracção(ões) Imobiliária(s), placas, emblemas, tabuletas, anúncios, letreiros, luminosos ou não, bem como quaisquer outros suportes de carácter publicitário, com excepção de uma placa *standard* definida pela Administração do Empreendimento e que permita publicitar a venda e/ou o arrendamento do imóvel, bem como fazer publicidade comercial e/ou política e/ou religiosa, falada ou escrita, nos patamares, escadas, corredores comuns, elevadores e porta de entrada ou no exterior das Fracções Imobiliárias;
  - k) Ocupar, ainda que temporariamente, com construções provisórias, as entradas, escadas, corredores e demais Instalações e Equipamentos de Uso Comum;
  - l) Utilizar a entrada ou outras zonas de circulação comuns com jogos ou actividades que, de qualquer modo, possam prejudicar o sossego ou segurança dos proprietários de fracções imobiliárias;
  - m) Colocar nos terraços, janelas, varandas ou jardins objectos, divisórias ou elementos decorativos que afectem a uniformidade exterior ou decoração do Empreendimento.
  - n) Instalar condutas de exaustão de fumos, aparelhos de ar condicionado visíveis do exterior ou antenas de televisão, mesmo de pequenas dimensões;
  - o) Secar ou pendurar roupa, toalhas, lençóis ou similares ou quaisquer utensílios ou objectos, fora do local destinado a esse efeito ou, caso a Fracção Imobiliária não possua um local destinado a esse efeito, em local visível por terceiros;
  - p) Lançar lixo, detritos, ou objectos de qualquer natureza pelas janelas ou varandas, ou deixar os mesmos no jardim, acessos, arruamentos, lancis ou, em geral, fora dos locais destinados a esse efeito;
2. Todos os proprietários de fracções imobiliárias, seus familiares, visitantes, serventuários, ou quaisquer outras pessoas que a qualquer título utilizem a Fracção Imobiliária ficam obrigados a:
- a) Efectuar todas as obras de conservação e reparação da Fracção Imobiliária que se afigurem necessárias, prevenindo e evitando danos para a segurança, bem-estar e comodidade dos restantes proprietários de fracções imobiliárias e utentes do Empreendimento;

- b) Manter e conservar o aspecto exterior da Fracção Imobiliária, designadamente mantendo a pintura nas cores originais e conservando os jardins e piscinas privativos, caso aplicável, de acordo com as indicações publicadas para o efeito pela Administração do Empreendimento;
  - c) Separar os lixos de acordo com a sua natureza, bem como colocá-los nos locais destinados à sua recolha;
  - d) Usar de forma eficiente os recursos hídricos do empreendimento, nomeadamente para rega de jardins, cumprindo com as indicações publicadas para o efeito pela Administração do Empreendimento;
3. Caso optem por contratar a entidades externas qualquer tipo de serviços de manutenção e conservação relativos à respectiva Fracção Imobiliária, nomeadamente, serviços de manutenção e conservação dos jardins e piscinas, os proprietários de fracções imobiliárias ficam obrigados a comprovar que as empresas contratadas para esse efeito possuem a especialização necessária e cumprem com os requisitos legais eventualmente exigíveis para o exercício dessa actividade.

#### **Artigo 22.º - Animais de Companhia**

- 1. O alojamento de animais de companhia nas Fracções Imobiliárias apenas será permitido caso aquelas disponham de condições adequadas ao bem-estar dos mesmos, bem como de condições que garantam a ausência de riscos de transmissão de doenças, de perigos higieno-sanitários ou de conspurcação ambiental.
- 2. Em espaços exteriores à Fracção Imobiliária, bem como nos respectivos jardins que não se encontrem vedados, é proibida a presença de animais de companhia que:
  - a) Não se encontrem acompanhados pelo proprietário de fracção imobiliária que seja seu detentor;
  - b) Não disponham de açaímo funcional, salvo quando conduzidos à trela, no caso de cães ou gatos, ou não disponham de adequados meios de contenção, no caso de outros animais de companhia;
  - c) Não usem coleira ou peitoral que contenha nome e morada ou telefone do seu detentor.

3. Os proprietários de fracções imobiliárias estão obrigados à limpeza e remoção imediata de quaisquer dejectos produzidos pelos respectivos animais de companhia, devendo os dejectos ser devidamente acondicionados e colocados nos locais próprios para depósito de lixos.
4. Os proprietários de fracções imobiliárias têm o dever de adequadamente vigiar os respectivos animais, por forma a evitar que estes ponham em risco os bens ou integridade física de outras pessoas, estando obrigados ao cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente, em matéria de seguros, registo, licenciamento e bem-estar animal.

### **Artigo 23.º - Transmissão das Fracções Imobiliárias**

1. Os proprietários de fracções imobiliárias devem comunicar à Administração do Empreendimento a celebração de qualquer contrato que tenha por objecto a transmissão de propriedade ou do direito de uso dessas fracções ou a constituição de qualquer outro direito real sobre as mesmas.
2. A comunicação a que se refere o número anterior deverá ser feita com uma antecedência de 8 (oito) dias, dela devendo constar a data e hora de outorga da escritura ou do contrato, que deverá ser obrigatoriamente celebrado por escrito e a identidade do futuro adquirente.
3. No prazo de 8 (oito) dias após a outorga da escritura ou do contrato deverá ser remetida à Administração do Empreendimento uma cópia do referido acto, do qual, em cumprimento do artigo 1.º, número 2, do presente Regulamento, deverá fazer parte integrante cópia do mesmo e do título constitutivo.
4. Os proprietários de fracções imobiliárias que a qualquer título cedam a utilização das suas Fracções Imobiliárias podem pedir à Administração do Empreendimento para cobrar directamente do terceiro ao qual esse direito tenha sido cedido quaisquer importâncias que o terceiro se tenha obrigado a suportar. O pedido será feito por escrito, ficando os proprietários de fracções imobiliárias, porém, solidariamente responsáveis pelo pagamento das facturas emitidas quando o referido terceiro não as pague nos prazos fixados no artigo 14.º do presente Regulamento.

## **CAPÍTULO QUINTO OBRAS**

### **Artigo 24.º - Obras**

1. Não são permitidas quaisquer obras que alterem a estabilidade ou o aspecto exterior do Empreendimento, sejam quais forem os materiais utilizados.
2. A infracção do disposto no número anterior implicará a obrigação do infractor de suportar os encargos dos trabalhos efectuados e dos que forem necessários à reposição da situação anterior à prática da infracção.

### **Artigo 25.º - Obras nas Instalações e Equipamentos de Uso Comum**

1. Compete à Administração do Empreendimento promover, dirigir e fiscalizar a execução de obras que devam realizar-se nas Instalações e Equipamentos de Uso Comum do Empreendimento.
2. Sem prejuízo do disposto no presente Regulamento ou quando se trate de trabalhos de conservação corrente ou reparações indispensáveis, urgentes e inadiáveis, são proibidas as execuções de quaisquer obras que não tenham sido previstas no orçamento do exercício respectivo ou que não tenham sido previamente autorizadas pela Assembleia Geral de Proprietários.
3. Na falta ou impedimento da Administração do Empreendimento, as reparações urgentes e inadiáveis nas Instalações e Equipamentos de Uso Comum poderão ser levadas a cabo por qualquer proprietário de fracção imobiliária, que deverá avisar imediatamente a Administração do Empreendimento, por carta registada com aviso de recepção contendo a descrição da natureza das obras, a data do seu início, a justificação da iniciativa tomada, a solicitação do pagamento das mesmas e da assumpção imediata, ou quando cesse a falta ou o impedimento, da direcção das obras.
4. Para os efeitos previstos no número anterior, são consideradas reparações urgentes e inadiáveis apenas aquelas que se revelem absolutamente indispensáveis para acautelar a segurança dos proprietário de fracções imobiliárias ou dos seus bens.
5. Quando as obras nas instalações e equipamentos de uso comum impliquem necessariamente a utilização ou ocupação de parte ou da totalidade de uma ou mais Fracções Imobiliárias, os proprietários das mesmas são obrigados a facultar essa utilização ou ocupação, tendo direito a ser indemnizados pelos incómodos ou

prejuízos, adequadamente justificados, que sofram em virtude dessa ocupação ou utilização.

6. As obras e reparações nas Instalações e Equipamentos de Uso Comum que tenham de efectuar-se por força de acções ou omissões dos proprietários das Fracções Imobiliárias, seus familiares, empregados, visitantes, ou pessoas a quem aqueles tenham permitido o uso da Fracção Imobiliária, são da exclusiva responsabilidade dos referidos proprietários.

#### **Artigo 26.º - Obras nas Fracções Imobiliárias**

1. Cada proprietário de fracção imobiliária é obrigado a executar na sua Fracção Imobiliária todas as reparações necessárias para que se evitem danos ou prejuízos para os demais proprietários de fracções imobiliárias e para que não se comprometa a estabilidade, uniformidade exterior ou decoração do Empreendimento.
2. Os elementos que fazem parte da estrutura não podem ser objecto de obras por um proprietário de fracção imobiliária, mesmo na parte adjacente, contínua ou que atravesse a sua Fracção Imobiliária.
3. Antes do início da execução de quaisquer obras nas suas fracções mobiliárias, mesmo que apenas incidam no interior das mesmas, são os proprietários de fracções imobiliárias obrigados a pedir autorização para tal, por escrito, a Administração do Empreendimento, indicando as obras que pretendem levar a efeito e o tempo de duração das mesmas e a fornecer documento comprovativo de que a obra a executar se encontra devidamente licenciada pela Câmara Municipal ou de que foi objecto de comunicação prévia nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.
4. As obras devem ser realizadas no prazo mais curto possível e de modo a que os restantes proprietários de fracções imobiliárias e utentes do Empreendimento sofram o mínimo de incómodos possível.
5. As fachadas frontal, traseira ou laterais não podem, de qualquer forma, ser alteradas, remodeladas ou acrescentadas.
6. As reparações das instalações eléctricas, de aquecimento, de refrigeração, de gás, de água, canalizações e esgotos a que um proprietário de fracção imobiliária ou qualquer ocupante da respectiva Fracção Imobiliária dê causa, serão da sua exclusiva responsabilidade.

### **Artigo 27.º - Outras responsabilidades**

Todos os proprietários de fracções imobiliárias são responsáveis por quaisquer danos ou prejuízos causados por terceiros a quem tenham permitido ou facilitado a entrada no Empreendimento, não podendo os proprietários das Fracções Imobiliárias, de modo algum, responsabilizar a Administração do Empreendimento, por esses danos ou prejuízos, pelos quais a mesma efectivamente não responde.

## **CAPÍTULO SEXTO SEGUROS**

### **Artigo 28.º - Seguro**

1. As Instalações e Equipamentos de Uso Comum do Empreendimento serão seguradas na sua totalidade contra riscos de incêndio.
2. O seguro será feito pelo valor real das Instalações e Equipamentos de Uso Comum do Empreendimento, cabendo à Administração do mesmo proceder à sua contratação.
3. A Assembleia Geral de Proprietários poderá deliberar que seja contratado seguro, para as Instalações e Equipamentos de Uso Comum do empreendimento, que cubra outros sinistros para além do que vem referido no número 1 do presente artigo.
4. As fracções imobiliárias do Empreendimento deverão igualmente ser seguradas contra riscos de incêndio, pelos seus proprietários.
5. Os proprietários de fracções imobiliárias deverão fazer prova da contratação do seguro exigido no número anterior e, para tal, deverão entregar uma cópia da respectiva apólice de seguro, no prazo de 5 (cinco) dias após a respectiva contratação, à Administração do Empreendimento.
6. Caso o proprietário de fracção imobiliária não segure a sua fracção imobiliária, nos termos do número 4 do presente artigo, poderá a Administração do Empreendimento fazê-lo, tendo, nesse caso, a mesma direito a ser reembolsada, pelo proprietário de fracção imobiliária em causa, de todos os valores despendidos com a celebração do contrato de seguro.
7. Os seguros referidos no presente artigo serão feitos pelo valor da reposição dos bens segurados, com cláusula de actualização automática de capitais.

### **Artigo 29.º - Actuação em caso de sinistro**

1. Ocorrido sinistro, total ou parcial, de que resulte a destruição de dois terços do Empreendimento, a Assembleia Geral de Proprietários reunir-se-á nos 15 (quinze) dias subsequentes à ocorrência do evento e elegerá uma comissão de três representantes investidos de poderes para, conjuntamente:
  - a) receber a indemnização e depositá-la em nome do Empreendimento no estabelecimento bancário designado pela Assembleia Geral de Proprietários;
  - b) abrir concurso para a reconstrução do prédio ou das suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral de Proprietários, para que esta delibere;
  - c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até à sua conclusão, representando os proprietários de fracções imobiliárias junto dos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.
2. Se a indemnização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, o pagamento da diferença será rateado pelos proprietários de fracções imobiliárias, de acordo com a permilagem das respectivas Fracções Imobiliárias, salvo se a minoria se recusar a fazê-lo, vendendo à maioria a sua Fracção Imobiliária pelo preço e condições a acordar. Na falta de acordo, o preço será fixado por um árbitro a designar por acordo, ou, na falta de acordo, por três árbitros, sendo dois designados por cada uma das partes e o terceiro escolhido por aqueles.
3. Em caso de sinistro que importe a destruição total ou de uma parte que represente três quartos do valor total do Empreendimento, poderá a Assembleia Geral de Proprietários, por maioria do número de proprietários de fracções imobiliárias deliberar que o Empreendimento não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda deste, partilhando-se o seu produto e o valor do seguro entre os proprietários de fracções imobiliárias, em razão da permilagem das suas Fracções Imobiliárias.
4. Em caso de sinistro parcial, a Assembleia Geral de Proprietários por maioria do número de proprietários de fracções imobiliárias e do valor total do prédio poderá deliberar que, recebida a indemnização, se proceda à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

## **CAPÍTULO SÉTIMO**

### **ÓRGÃOS SOCIAIS**

#### **Artigo 30.º - Assembleia Geral de Proprietários**

1. As Assembleias Gerais de Proprietários podem ser ordinárias ou extraordinárias.
2. As Assembleias Gerais serão convocadas pela Administração do Empreendimento ou por qualquer proprietário de fracção imobiliária que represente pelo menos vinte e cinco por cento da permilagem total do Empreendimento definido nos termos estabelecidos no título constitutivo, mediante carta registada ou protocolada, endereçada a todas as Fracções Imobiliárias. As Assembleias Gerais serão realizadas preferencialmente dentro do Empreendimento.
3. As convocatórias indicarão a ordem do dia, data, hora e o local da reunião da Assembleia.
4. As convocatórias das Assembleias Gerais ordinárias serão acompanhadas do relatório da Administração do Empreendimento e da proposta de orçamento para o exercício respectivo.
5. Entre a data da convocatória e a realização da Assembleia deverá mediar, no mínimo, um prazo de 30 (trinta) dias.
6. É lícito fixar-se na mesma convocatória a hora em que se realizará a Assembleia em primeira e em segunda convocação.
7. Caso não tenha sido fixada outra hora ou data na convocatória e, caso não compareçam, em primeira convocatória, o número de proprietários de fracções imobiliárias suficientes para a Assembleia se constituir, considera-se convocada nova Assembleia para uma semana depois, à mesma hora e local.
8. Nos casos em que a ordem do dia inclua matérias para cuja decisão o presente Regulamento exija quórum especial ou maioria qualificada, deverá tal facto vir expressamente mencionado na convocatória.
9. As deliberações da Assembleia serão tomadas por votação na qual cada um dos proprietários de fracções imobiliárias terá voto correspondente à permilagem que a cada um deles competir no valor total do Empreendimento.
10. Se uma Fracção Imobiliária pertencer ou vier a pertencer a vários proprietários, estes elegerão, entre eles, um representante, credenciando-o por instrumento escrito, que será exigido na Assembleia.

11. Qualquer proprietário de fracção imobiliária poderá fazer-se representar nas Assembleias por procurador, através de carta assinada pelo proprietário de fracção imobiliária.
12. Caso a representação referida no número anterior seja assegurada por outro proprietário de fracção imobiliária, o mesmo não poderá representar simultaneamente mais que cinco proprietários de fracções imobiliárias.
13. O referido no número anterior não se aplica nos casos em que a representação é assegurada pela entidade exploradora, pela administração do Empreendimento e/ou pelo titular do alvará de licença para a realização da operação urbanística relativa à instalação do Empreendimento. Os cessionários, a qualquer título, de uso e fruição de quaisquer Fracções Imobiliárias não poderão estar presentes ou participar na Assembleia, a não ser em representação dos proprietários de fracções imobiliárias.

#### **Artigo 31.º - Sessões**

1. A Assembleia Geral reúne-se em sessão ordinária até ao dia 30 do mês de Março para conhecimento, discussão e aprovação das contas apresentadas pela Administração respeitantes ao ano anterior, o orçamento previsional para o ano em curso e, se for caso disso, para analisar e deliberar sobre problemas gerais, e reúne-se até ao dia 30 do mês de Novembro para conhecimento, discussão e aprovação do Orçamento e das despesas apresentadas pela Administração a efectuar no ano seguinte.
2. A Assembleia extraordinária reunirá quando convocada para o efeito nos termos do artigo 30.º.

#### **Artigo 32.º - Quórum e deliberações**

1. Salvo regra em contrário especificamente prevista no presente Regulamento, nas Assembleias, ordinárias ou extraordinárias, as deliberações, incluindo as que se refiram a qualquer alteração ao presente Regulamento ou ao título constitutivo de que o mesmo é parte integrante, serão tomadas por maioria simples dos votos representativos da permilagem total do Empreendimento.
2. Caso não compareça o número de proprietários de fracções imobiliárias suficiente para se obter vencimento, as deliberações serão aprovadas, em segunda convocação, por maioria dos votos dos proprietários de fracções imobiliárias

presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total da pernilagem do Empreendimento, salvo se o presente Regulamento contiver disposição em contrário.

3. As deliberações das Assembleias Gerais de Proprietários obrigam todos os proprietários de fracções imobiliárias, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, competindo à Administração executá-las e fazê-las cumprir.

### **Artigo 33.º - Funcionamento**

1. Os trabalhos da Assembleia serão dirigidos por um Presidente, assistidos por dois secretários, sendo que o Presidente é indicado pela entidade exploradora do Empreendimento, na qualidade de Administradora, e os secretários são por sua vez designados pelo Presidente da Assembleia Geral de Proprietários.
2. Nos 30 (trinta) dias que se seguirem à Assembleia, a Administração comunicará aos proprietários de fracções imobiliárias ausentes as deliberações tomadas, por carta registada.
3. Os proprietários de fracções imobiliárias ausentes dispõem do prazo de 90 (noventa) dias após a recepção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à Assembleia Geral de Proprietários, o seu assentimento ou a sua discordância relativamente às deliberações tomadas, quando seja o caso.
4. O silêncio dos proprietários de fracções imobiliárias considera-se como aprovação da deliberação comunicada nos termos do número 2 supra.
5. Das Assembleias serão lavradas actas, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelos Secretários e pelos proprietários de fracções imobiliárias presentes ou seus representantes.
6. Nos 10 (dez) dias seguintes à realização da Assembleia, a Administração afixará cópia da Acta na recepção do Empreendimento e facultará cópia da mesma aos proprietários que o solicitarem.
7. As despesas com a Assembleia serão debitadas ao Empreendimento.

### **Artigo 34.º - Designação, mandato, composição e competências da Administração**

1. A gestão corrente das Instalações e Equipamentos de Uso Comum, bem como a fiscalização do cumprimento do presente Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Proprietários competem à Administração do Empreendimento.

2. As funções do Administrador do Empreendimento são exercidas pela respectiva entidade exploradora.
3. As funções de Administrador do Empreendimento são remuneradas nos termos em que for deliberado pela Assembleia Geral de Proprietários, dentro dos limites referidos no artigo 10.º, número 4, deste Regulamento.
4. Enquanto Administradora do Empreendimento compete à entidade exploradora, entre outras, as seguintes funções:
  - a) Convocar a Assembleia Geral de Proprietários;
  - b) Manter em dia as contas respeitantes à administração das Instalações e Equipamentos de Uso Comum e elaborar o Orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
  - c) Exigir dos proprietários de fracções imobiliárias o pagamento da sua prestação periódica e dos demais montantes exigíveis;
  - d) Prestar contas da administração à Assembleia;
  - e) Assegurar o cumprimento do disposto no título constitutivo do Empreendimento, no presente Regulamento e nas deliberações das Assembleias Geral de Proprietários;
  - f) Executar as deliberações da Assembleias Geral de Proprietários;
  - g) Efectuar pagamentos e passar recibos das despesas e receitas provenientes da administração das Instalações e Equipamentos de Uso Comum, tal como previsto no presente Regulamento;
  - h) Desempenhar tarefas relacionadas com a contratação, gestão e fiscalização do pessoal de serviço ao Empreendimento, incluindo, nomeadamente, serviços de vigilância, manutenção e limpeza;
  - i) Zelar pela manutenção das Instalações e Equipamentos de Uso Comum e promover a realização de obras indispensáveis e urgentes à plena conservação do mesmo;
  - j) Regular o uso das Instalações e Equipamentos de Uso Comum nos termos estabelecidos na lei e no presente Regulamento, designadamente alertando qualquer proprietário de fracção imobiliária para eventuais infracções às referidas normas, que ele próprio, seus familiares, convidados, empregados ou visitantes cometam;
  - k) Assegurar o integral cumprimento das obrigações fiscais, camarárias ou outras, que impendam sobre o Empreendimento;

- l) Representar o Empreendimento, perante as autoridades administrativas;
- m) Aplicar as penalidades previstas no presente Regulamento;
- n) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à Assembleia o montante do capital seguro;
- o) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos às Instalações e Equipamentos de Uso Comum;
- p) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao Empreendimento, tais como escrituras e títulos relativos a registos e contratos.
- q) Assegurar todos os demais actos de gestão corrente do Empreendimento que não se encontrem referidos nas alíneas anteriores;
- r) Cumprir e fazer cumprir com a legislação em vigor para a administração de empreendimentos turísticos.

#### **Artigo 35.º - Recurso dos actos da Administração**

1. Dos actos da Administração (excepto os que respeitam ao pagamento de prestações periódicas, que são irrecorríveis) cabe recurso fundamentado para a Assembleia Geral de Proprietários, a interpor pelo proprietário de fracção imobiliária directamente lesado, no prazo de 10 (dez) dias após o conhecimento do acto do qual se pretende recorrer.
2. O recurso será entregue ao Presidente da Assembleia Geral, o qual poderá rejeitar os recursos que sejam manifestamente improcedentes.
3. O recurso que não seja rejeitado nos termos do número antecedente será apreciado na primeira Assembleia Geral que se realizar após a interposição do mesmo.

#### **Artigo 36.º - Livros**

1. A Administração manterá escriturados, actualizados e à disposição dos proprietários de fracções imobiliárias os livros de actas das Assembleias respectivas, os livros de receitas e despesas e os livros de inventário dos bens comuns.
2. Os livros ou cópias dos mesmos serão facultados aos proprietários de fracções imobiliárias para consulta, quando estes o solicitarem.
3. A Administração possuirá igualmente um registo actualizado de endereços e contactos dos proprietários de fracções imobiliárias que, para o efeito, deverão

comunicar, por escrito, àquela as alterações ocorridas nos referidos endereços e contactos.

## **CAPÍTULO OITAVO DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Artigo 37.º - Exigência dos poderes públicos**

1. Os proprietários de fracções imobiliárias deverão obedecer a quaisquer intimações e suportar eventuais sanções aplicadas por autoridades de qualquer nível ou natureza, em consequência da sua inobservância das normas regulamentares.
2. Se os proprietários de fracções imobiliárias não atenderem ao disposto no número anterior, poderá a Administração do Empreendimento, sem que a isso esteja obrigada, atender a quaisquer encargos daqueles, cobrando-lhes os valores que assim tiver dispendido e as respectivas despesas.

### **Artigo 38.º - Responsabilidade do Empreendimento**

1. Em caso algum será o Empreendimento responsável por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos proprietários de fracções imobiliárias, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias feitas ou incorporadas nas Fracções Imobiliárias ou nas Instalações e Equipamentos de Uso Comum, salvo na medida em que tais obras, instalações, serviços ou benfeitorias devessem ter sido realizadas pelo Empreendimento e este a elas não tenha procedido com a diligência devida.
2. Os proprietários de fracções imobiliárias não permitirão que nas facturas, notas fiscais ou documentos referentes às compras que realizarem ou serviços que contratarem, conste o Empreendimento, a não ser como indicação de endereço e localização.

### **Artigo 39.º - Penalidades**

1. Sem prejuízo de outras penalidades especificamente previstas neste Regulamento, qualquer violação às disposições do presente Regulamento, às deliberações da Assembleia Geral de Proprietários, bem como às diversas directivas dadas pela Administração em sua execução, poderá ser sancionada com a aplicação de uma

penalidade, de €50 a €1000, a ser fixada pela Administração do Empreendimento, conforme a gravidade da infracção.

2. O produto das penalidades reverte para as receitas a aplicar nas despesas e encargos do Empreendimento.
3. Caso o infractor não cesse a infracção, após ter sido notificado pela Administração do Empreendimento para que o fizesse, poderá esta determinar a aplicação de uma penalidade, num valor entre €10 e €100, ao proprietário de fracção imobiliária infractor, por cada dia que passe sem que este cesse a infracção.

#### **Artigo 40.º - Obrigatoriedade do Regulamento**

1. As disposições do presente Regulamento obrigam todos os proprietários de fracções imobiliárias actuais e seus eventuais sucessores, bem como quem em seu nome ou com a sua autorização ocupe as suas Fracções Imobiliárias.
2. Para efeitos do número anterior, devem os proprietários de fracções imobiliárias interessados, em todos os actos de transmissão de direitos sobre as Fracções Imobiliárias do Empreendimento, obter declaração escrita expressa dos futuros titulares desses direitos da aceitação do presente Regulamento, dela fornecendo cópia à Administração.

#### **Artigo 41.º - Lei aplicável**

Em tudo o que não estiver especificamente regulado no presente Regulamento e respectivos anexos, que dele fazem parte integrante, observar-se-ão, com as necessárias adaptações, as disposições do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos.

#### **Artigo 42.º - Resolução de litígios**

1. Para a resolução dos litígios emergentes das relações entre os proprietários de fracções imobiliárias e entre estes e a Administração do Empreendimento recorrer-se-á à arbitragem nos termos da legislação que a regula.
2. Para a resolução de outros litígios de interpretação ou de aplicação emergente do presente Regulamento será competente o Tribunal da Comarca cuja competência abranja o Município de Palmela, com expressa renúncia a qualquer outro.