



Administração das Partes Comuns do Aldeamento Turístico Palmela Village

REGULAMENTO DO ALDEAMENTO TURÍSTICO PALMELA VILLAGE

A sumula que se apresenta em baixo, tem por objetivo esclarecer quais os direitos e as obrigações dos proprietários de frações do Aldeamento, sempre que procedam a obras ou qualquer tipo de intervenção por prestador de serviço externo na sua fração.

CAPÍTULO QUARTO

Direitos e Deveres dos Proprietário das Frações 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 expreso 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.



Administração das Partes Comuns do Aldeamento Turístico Palmela Village

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. 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. 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. 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



Administração das Partes Comuns do Aldeamento Turístico Palmela Village

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, noutras 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



Administração das Partes Comuns do Aldeamento Turístico Palmela Village

- 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;



Administração das Partes Comuns do Aldeamento Turístico Palmela Village

- 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 Fração Imobiliária, nomeadamente, serviços de manutenção e conservação dos jardins e piscinas, os proprietários de frações 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.

CAPÍTULO QUINTO

OBRAS

Artigo 26.º - Obras nas Frações Imobiliárias

1. Cada proprietário de fração imobiliária é obrigado a executar na sua Fração Imobiliária todas as reparações necessárias para que se evitem danos ou prejuízos para os demais proprietários de frações 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 objeto de obras por um proprietário de fração imobiliária, mesmo na parte adjacente, contínua ou que atravesse a sua Fração Imobiliária.
3. Antes do início da execução de quaisquer obras nas suas frações imobiliárias, mesmo que apenas incidam no interior das mesmas, são os proprietários de frações 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 objeto 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 frações 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 elétricas, de aquecimento, de refrigeração, de gás, de água, canalizações e esgotos a que um



Administração das Partes Comuns do Aldeamento Turístico Palmela Village

proprietário de fração imobiliária ou qualquer ocupante da respetiva Fração Imobiliária dê causa, serão da sua exclusiva responsabilidade.

Artigo 27.º - Outras responsabilidades

Todos os proprietários de frações 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 Frações Imobiliárias, de modo algum, responsabilizar a Administração do Empreendimento, por esses danos ou prejuízos, pelos quais a mesma efetivamente não responde.

Este documento é retirado dos artigos que compõem o regulamento do aldeamento turístico Palmela Village.

Solicita-se deste modo que cada proprietário que vá proceder a obras na sua fração imobiliária, previamente ao início da mesma proceda à entrega na Administração das Partes Comuns do Aldeamento Turístico Palmela Village, ou à empresa de segurança, na portaria das colinas, presencialmente ou por correio eletrónico para geral@apcapv.org, ao seguinte:

De acordo com o ACT e a lei do Ruído, os prestadores de serviços apenas podem efetuar obras entre as 8h e as 20h nos dias uteis e sábados, não sendo permitido a realização de obras que originem barulho ou incomodo dos moradores em dias de feriado e domingos.

Formulário a preencher e devolver à Administração das partes comuns:

- Preencher o ANEXO I

Recordamos que a responsabilidade final perante as Partes Comuns do Aldeamento Turístico Palmela Village, será sempre e sem exceção do proprietário que contratou o serviço que está a ser prestado.