Colina S. João de Brito
LOTE 7.6

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO

CAPITULO I
Disposições Gerais

Artigo 1º
(Objecto)

1. O presente regulamento destina-se a reger as relações entre os condóminos, e bem assim, a administração do prédio urbano denominado Lote 7.6 (Quinta da Musgueira, Lote 98/104), situado na freguesia do Lumiar, em Lisboa, com a nova designação de Rua José Cardoso Pires n.^{os} 1, 3, 5, 7 e 9, descrito na 7.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 1919, omisso na respectiva matriz urbana, mas já pedida a sua inscrição em 28 de Agosto de 2003, e que se encontra constituído em regime de propriedade horizontal por escritura outorgada em 28 de Novembro de 2003, fls. 22 a 23 do Livro de notas para escrituras diversas n.º 328-C do 24.º Cartório Notarial de Lisboa. O Alvará da Licença de Utilização N.º 3/UPAL/2004 foi emitido em 12 de Fevereiro de 2004.

2. O presente regulamento estabelece, em complemento das normas legais em vigor sobre a propriedade horizontal, nomeadamente dos art.^{os} 1414.º a 1438.ºA do Código Civil, que serão aplicadas em casos de omissão do presente regulamento, os direitos e deveres dos condóminos e disposições relativas à administração das partes comuns do edifício e, em particular, a competência dos órgãos de administração.

Artigo 2º
(Descrição geral do condomínio)

1. O prédio urbano objecto do presente regulamento de condomínio é composto por:
   a) 162 Fracções autónomas, das quais 148 são apartamentos para habitação, 13 são destinadas a comércio e 1 lugar de estacionamento.
   b) uma zona comum, composta por um parque de estacionamento privativo do edifício com capacidade para 166 veículos. Os lugares de estacionamento afectos às ocupações destinadas a comércio localizam-se nos lotes 7.5 (Lote 98/103) e 7.4 (Lote 98/102).

2. No plano vertical, o prédio é composto por duas caves, onde se localizam as arrecadações e os estacionamentos e por 5 blocos – Blocos 1, 2, 4 e 5, piso zero destinado a habitação e comércio e cada um composto por oito andares destinados a habitação, e o bloco 3 composto por nove pisos destinados a habitação.

Artigo 3º
(Identificação das fracções autónomas)

1. O prédio encontra-se dividido em 162 fracções autónomas, com a localização, natureza e respectivos valores expressos em permilagem e que são os constantes do documento complementar que faz parte da escritura de propriedade horizontal já referida e cuja cópia se anexa ao presente regulamento, dele fazendo parte integrante.

2. As eventuais alterações de valor de qualquer das fracções autónomas, não afectarão as permilagens fixadas no título constitutivo da propriedade horizontal, salvo acordo em contrário de todos os condóminos.

Artigo 4º
(Partes comuns a todos os condóminos)

São partes comuns a todos os condóminos, pertencendo-lhes nas proporções que resultam das permilagens fixadas no n.º 1 do artigo 3.º:

a) o solo, com a área de 3430 m^2, onde o prédio se encontra implantado;
b) o subsolo correspondente a essa área de terreno;
c) o espaço aéreo da mesma área, acima dos níveis das coberturas actuais;
d) os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes da estrutura do prédio;
e) as fachadas exteriores, empenas e coberturas;
f) as instalações gerais e redes internas de água, electricidade, gás, comunicações, águas residuais e pluviais e respectivas derivações ou canalizações para cada fracção autónoma, em toda a sua extensão até ao ponto de saída ou entrada para cada fracção, bem como as respectivas estações e postos de transformação, tratamento e bombagem;
g) as condutas gerais de fumos e ventilação em toda a sua extensão até à saída ou entrada para cada fracção;
h) as entradas, escadas, corredores e espaços de uso ou passagem comum;
i) os elevadores;
j) a sala de condomínio;
l) os sistemas de vigilância;
m) parque de estacionamento colectivo;
n) em geral, e salvas as excepções constantes deste regulamento, as coisas instaladas ou a instalar que não estejam integradas em cada fracção autónoma, ou afectas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

Artigo 5º
(Condóminos)

1. Para efeitos do presente regulamento, são consideradas condóminos, todas as pessoas, singulares ou colectivas que, em cada momento, são titulares da propriedade de uma ou mais fracções, sem prejuízo de quaisquer outros direitos reais que, sobre essas fracções, possam eventualmente existir.

2. A Administração do condomínio manterá permanentemente actualizado, um registo da identificação da residência ou sede oficial de cada um dos condóminos, assim como dos titulares de outros direitos reais ou de direitos de arrendamento ou de uso sobre as fracções autónomas que constituem o prédio, para o que os condóminos ficam obrigados a fornecer-lhe, no prazo de 8 dias, todos os elementos necessários, e bem assim, a comunicar-lhe, em prazo idêntico, todas as alterações que porventura ocorram nesses dados. Essa residência será a utilizada pela administração do condomínio para troca de correspondência relativa a assuntos do condomínio.

CAPITULO II
Das fracções autónomas

Artigo 6º
(Uso das fracções autónomas)

1. O uso das fracções autónomas efectuar-se-á sempre e tão só para os fins consignados na escritura de constituição da propriedade horizontal, sendo expressamente proibida toda e qualquer outra utilização das mesmas.

2. É também proibido aos condóminos:

   a) destinar a sua fracção a usos ofensivos aos bons costumes;
   b) alterar a tranquilidade do prédio com vozes, música, ruídos, vibrações, fumos ou outros factos semelhantes que pela sua intensidade possam perturbar os demais condóminos ou utentes do prédio;
   c) ter animais, em qualquer parte comum ou própria, que pelo seu número, espécie, raça ou natureza comportamental, sejam susceptíveis de colocar em perigo a segurança, tranquilidade ou bem estar dos restantes condóminos ou utentes do edifício ;
   d) instalar na sua fracção qualquer motor ou outro mecanismo que não esteja de acordo com o fim a que cada fracção se destina, nomeadamente se puder perturbar os restantes condóminos;
   e) instalar máquinas ou equipamentos eléctricos nas arrecadações;
   f) colocar nos terraços, varandas ou janelas, objectos ou adornos que não estejam devidamente resguardados da queda ou gotejamento;
   g) instalar condutas de exaustão de fumos ou aparelhos de ar condicionado visíveis do exterior;
   h) instalar antenas exteriores de televisão, parabólicas ou rádio, sem autorização da assembleia de condóminos;
   i) ausentar-se por mais de oito dias sem indicar à Administração as providências a tomar para acesso a ela, em caso de emergência;
   j) secar ou pendurar roupa, utensílios ou objectos, fora do local expressamente destinado para o efeito, bem como instalar estendal, corda ou qualquer outro objecto destinado aquele fim;
   l) lançar resíduos ou objectos de qualquer natureza pelas janelas ou varandas;
   m) ocupar no estacionamento colectivo dos condóminos, outros locais que não sejam aqueles a que tenha direito ou áreas destinadas a utilização comum;
   n) demorar mais do que o estritamente necessário a realização de obras de reparação na sua fracção, causando danos à segurança, bem estar e comodidade dos restantes condóminos e utentes do prédio;
   o) guardar na sua fracção produtos tóxicos, inflamáveis, perigosos ou outros, susceptíveis de fazer perigar a segurança, higiene, bem estar e comodidade dos condóminos e utentes;
   p) sacudir, no exterior, pó de tapetes, cortinas ou outros;
   q) utilizar os empregados do prédio para serviços particulares nos horários destinados ao serviço do condomínio;
   r) colocar resíduos em qualquer lugar do prédio não destinado a esse fim;
   s) em geral, praticar qualquer acto contrário ao disposto no presente regulamento ou na legislação aplicável.

Artigo 7º
(Obras nas fracções autónomas)

1. Salvo o disposto nos números seguintes, cada condómino pode efectuar na sua fracção as obras que entender, desde que observe estritamente as normas técnicas e regulamentares em vigor e não prejudique nem altere bens ou partes comuns, a estabilidade e segurança do prédio, a linha arquitectónica, o aspecto estético e a uniformidade exterior do prédio.

2. Antes de iniciar qualquer obra ou reparação, o condómino deverá comunicar à Administração a realização das mesmas, descriminando-as tanto quanto possível.

3. Qualquer alteração com vista a fechar varandas deve seguir os seguintes critérios:
   a) perfis de alumínio em cor branca igual às janelas originais do prédio;
   b) n.º de janelas idênticas dessa divisão em todas as fracções do condomínio;
   c) janelas únicas sem divisões verticais ou horizontais;
   d) vidros lisos transparentes e sem qualquer tipo de efeitos;
   e) estores do mesmo tipo e cor dos originais;
   f) deter a respectiva licença camarária;
   Qualquer projecto de alteração que não respeite estes critérios deverá ser aprovado pela Administração.

4. Qualquer alteração com vista a vedar terraços integrados em fracções autónomas deverá seguir os seguintes critérios:
   a) material de cor branca;
   b)todas as vedações deverão ser idênticas quanto às suas dimensões e formato, na totalidade do condomínio.
   Qualquer projecto de alteração que não respeite estes critérios deverá ser aprovado pela Administração.

5. Nas fracções autónomas destinadas a comércio a colocação de equipamentos, publicidade, toldos ou gradeamentos está sujeita à aprovação pela Administração.

6. Qualquer alteração não prevista neste Regulamento deverá ser submetida pelo condómino à Administração.

7. A realização de obras por qualquer condómino em desrespeito pelos números anteriores, poderá determinar a obrigatoriedade de reposição da situação anterior à sua realização, a custas do respectivo condómino.

8. Os elementos que fazem parte da estrutura não podem ser objecto de obras por um condómino, mesmo na parte contígua, adjacente ou que atravessa a sua fracção.

9. Cada condómino é obrigado a realizar na sua fracção, com a maior prontidão, as obras e reparações que se tornem necessárias para prevenir, evitar ou remediar danos nas outras fracções ou nas partes comuns, perturbações da normal utilização de umas e outras ou do bem-estar e comodidade normais dos restantes utentes do condomínio ou ainda, prejuízos à segurança, estabilidade, estética e uniformidade exterior do prédio, sempre que esses danos, perturbações e prejuízos resultem ou possam resultar de defeitos, degradação, avaria, sinistro, instalação ou uso de equipamentos especiais ou outros factos de qualquer natureza respeitantes à fracção em causa.

10. O condómino que não proceda com a devida diligência às obras e reparações referidas no número anterior, torna-se responsável perante os demais condóminos por todos os prejuízos que resultem da não realização das mesmas.

11. Em caso de recusa da execução das obras referidas nos números anteriores, poderá a Administração, se a gravidade da situação o justificar, e após deliberação da assembleia, tomada pela maioria prevista no art.º 1432.º do Código Civil, substituir-se ao condómino faltoso na execução, a expensas dele, dessas obras e reparações, sem prejuízo das indemnizações pelas quais o mesmo condómino seja responsável nos termos do número anterior.

12. Os condóminos são obrigados a permitir a utilização de qualquer parte das suas fracções autónomas para a execução de obras e reparações a efectuar em coisas comuns e de obras e reparações necessárias a realizar em outras fracções, desde que essas obras ou reparações não possam, normalmente, executar-se de outro modo, assistindo-lhes, porém, o direito de ser indemnizados por danos e incómodos que, em consequência, sofram.

Artigo 8º
(Encargos de conservação e fruição das fracções autónomas)

São da exclusiva responsabilidade de cada condómino, as despesas e encargos de conservação, reparação e fruição da fracção autónoma de que seja proprietário, com tudo o que a compõe, incluindo as instalações de água, electricidade, esgotos e outras semelhantes, desde o ponto de saída da instalação geral respectiva, arrecadação e lugar de estacionamento respectivo.

Artigo 9º
(Cedência do uso das fracções autónomas)

1. Cada condómino poderá arrendar, emprestar ou ceder por qualquer forma o uso da sua fracção autónoma, desde que o arrendatário, comandatário ou utilizador da fracção se submeta às normas deste regulamento, devendo essa obrigação constar expressamente do contrato de arrendamento ou de cedência.

2. O condómino, porém, deverá comunicar antecipadamente à Administração, por escrito, o arrendamento ou cedência do uso da fracção, identificando o arrendatário ou o utilizador da fracção, bem como o prazo do respectivo contrato ou cedência.

3. O condómino que arrende ou por qualquer outra forma ceda duradouramente o uso da fracção, pode notificar a Administração do condomínio mediante carta registada com aviso de recepção, para cobrar directamente do inquilino ou cessionário, quaisquer importâncias correspondentes às despesas comuns que aquele tenha contratualmente ficado obrigado a suportar, ficando desde já entendido que se o inquilino ou cessionário não pagarem as despesas no prazo estabelecido no presente regulamento, o condómino deve proceder ao seu pagamento, logo que para o efeito seja avisado pela Administração, por carta registada com aviso de recepção.

CAPITULO III

Das Partes Comuns

Artigo 10º
(Uso das partes comuns em geral)

1. Com as excepções que resultam dos números subsequentes deste artigo e de outras disposições do presente regulamento ou da Lei, as partes comuns destinam-se ao uso de todos os condóminos, estando sujeitas ao regime de compropriedade.

2. Os condóminos são obrigados a utilizar as partes comuns apenas de acordo com as finalidades a que se destinam, e a fazê-lo de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, a contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respectiva preservação e valorização, e a respeitar os direitos equivalentes ou especiais dos restantes condóminos.

3. É designadamente proibido aos condóminos:
   a) arrancar ou danificar plantas, flores e demais arranjos ou decorações das partes comuns;
   b) colocar recipientes de resíduos nas partes comuns, fora dos locais a esse efeito destinados ou para além do tempo indispensável à sua remoção;
   c) manter abertas as portas dos elevadores para além do tempo estritamente necessário ao seu uso;
   d) deixar abertas as portas de entrada do prédio ou abri-las a estranhos sem se assegurar previamente da sua identidade;
   e) permitir às pessoas que de si dependam, comportamentos susceptíveis de danificar ou sujar as partes comuns, de afectar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam e de perturbar o bom e regular funcionamento do condomínio e o bem estar dos seus utentes;
   f) sujar os espaços comuns para além do razoável numa utilização normal do edifício;
   g) fumar nas partes comuns;
   h) em geral, praticar qualquer acto que pela sua natureza seja susceptível de afectar a comodidade, bem estar e segurança dos restantes condóminos e utentes.

Artigo 11º
(Do parque de estacionamento)

1. O parque de estacionamento do prédio, situado nas caves, é constituído por 166 lugares de parqueamento, pelos dispositivos de entrada e segurança e pelas áreas de acesso e de circulação interna do próprio parque.

2. Os veículos deverão ser correctamente arrumados, dentro do limite do respectivo lugar de estacionamento, marcado no chão para o efeito, de modo a que não impeçam ou dificultem a passagem.

3. Os lugares de estacionamento não poderão ser utilizados para fins diversos daqueles estabelecidos no número anterior, sendo todavia legítimo guardar neles, outros veículos não automóveis, como motociclos, bicicletas e similares, desde que não ultrapassem os limites do lugar de estacionamento.

4. É proibido aos condóminos proceder à lavagem, reparação dos automóveis, trabalhos de mecânica e de pintura na garagem colectiva, salvo excepções de intervenção motivadas por avarias em veículos impossibilitados de se moverem.

5. É proibido derramar óleos no pavimento do estacionamento, devendo o responsável por ocorrências desse género, proceder de imediato à sua limpeza.

6. O proprietário do veículo que, por estar mal estacionado, estiver a obstruir um veículo alheio, fica obrigado a responder a qualquer chamada, a qualquer hora, no sentido de desobstruir a circulação do veículo impedido de o fazer.

7. Por razões de segurança, o condómino deve aguardar o fecho completo das portas de entrada e saída da garagem, devendo certificar-se que por aí não entram pessoas estranhas ao condomínio.

Artigo 12º
(Obras de reparação, conservação e beneficiação nas partes comuns)

1. As realizações de obras nas partes comuns serão sempre promovidas, dirigidas e fiscalizadas pela Administração do condomínio.

2. Todas as obras, com excepção das obras indispensáveis e urgentes ou das de conservação corrente, só poderão ser realizadas desde que previstas no respectivo orçamento ou previamente autorizadas pela assembleia de condóminos.

3. As obras de reparação indispensáveis e urgentes nas partes comuns, cuja realização não possa ser adiada, poderão ser efectuadas por qualquer condómino, na falta ou impedimento da Administração.

4. O condómino que proceda em conformidade com o número anterior, deverá avisar no prazo máximo de 5 dias a Administração do condomínio da natureza e início das obras, com a justificação da iniciativa tomada, e solicitar-lhe que assuma a direcção da obra como lhe compete, bem como que proceda ao seu pagamento, por conta do condomínio.

5. Para as obras nas partes comuns em que se careça de utilizar indispensavelmente parte de qualquer fracção autónoma ou parte comum afecta ao uso exclusivo de um condómino, é este obrigado a facultar a sua utilização, assistindo-lhe o direito de ser indemnizado pelos danos sofridos, desde que devidamente justificados por escrito.

6. As reparações nas partes comuns que tenham que efectuar-se por motivo a que tenha dado causa um dos condóminos, seus familiares, visitantes ou pessoas a quem tenha cedido o uso da sua fracção, serão exclusivamente da sua responsabilidade, sem prejuízo do direito de regresso contra terceiros.

7. As obras inovadoras têm de ser aprovadas, nos termos do art.º 1425.º do Código Civil, pela assembleia de condóminos.

Artigo 13°
(Despesas e encargos com as partes comuns)

1. As despesas necessárias à conservação, manutenção e fruição das partes comuns do prédio, com excepção das relativas às de uso exclusivo de um condómino, bem como o pagamento de quaisquer inovações com elas relacionadas, são da responsabilidade de todos os proprietários das fracções autónomas, na proporção das respectivas permilagens do valor total do prédio, definidas conforme o n.° 1 do art.° 3, designadamente:
   a) os prémios de seguro de incêndio, ou multi-riscos, estabelecido no n.° 1 do art.° 14.° do presente regulamento;
   b) o custo das obras gerais de conservação e beneficiação que tenham por objecto a totalidade do prédio;
   c) despesas relativas à própria Administração do prédio;
   d) em geral, o pagamento de serviços de interesse comum.

Artigo 14°
(Seguro obrigatório)

1. Nos termos legais, o prédio será obrigatoriamente seguro contra risco de incêndio e outros, na sua totalidade e pelo seu valor real, a fixar pela assembleia de condóminos.

2. Compete a cada condómino a realização do seguro e a sua renovação, aplicando-se o estipulado no n.° 2 do art.° 1429.° do Código Civil, no caso de incumprimento dessa obrigação.

3. No caso de destruição total ou parcial do edifício, observar-se-á o estipulado no art.° 1428.° do Código Civil.

CAPITULO IV

Da Administração do Condomínio

Artigo 15°

(Órgãos administrativos)

Os órgãos administrativos do condomínio, a quem compete a administração dos bens comuns e dos seus serviços, são a assembleia de condóminos e a Administração.

Artigo 16°
(Assembleia de condóminos)

1. Na assembleia de condóminos têm assento, todos os condóminos.

2. A assembleia de condóminos reúne ordinariamente uma vez por ano e, extraordinariamente, sempre que convocada pela Administração ou por condóminos que representem pelo menos um quarto do valor total do prédio resultante das permilagens definidas no art.° 3.° deste regulamento.

4. A assembleia de condóminos ordinária deverá reunir na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação da Administração, constando obrigatoriamente, para além de outros assuntos que eventualmente interesse tratar, na ordem de trabalhos:
   a) a discussão, apreciação e aprovação das contas do condomínio relativas ao último exercício;
   b) a apreciação e aprovação do orçamento de despesas para o novo ano;
   c) quando for o caso, a eleição da Administração;

Artigo 17°
(Convocação da assembleia)

A convocação da assembleia de condóminos será feita mediante carta registada com aviso de recepção, com pelo menos 10 dias de antecedência, para a morada dos condóminos constante do registo referido no n.° 2 do art.° 5.° deste regulamento, ou por protocolo de convocatória para condóminos residentes no prédio, desde que se mostre devidamente assinado, e deverá obrigatoriamente indicar o dia, hora, local e Ordem de Trabalhos e informar sobre os assuntos que só podem ser aprovados por unanimidade dos votos.

Artigo 18°
(Participação nas assembleias)

1. Todos os condóminos, por si ou por procurador devidamente habilitado, têm o direito de participar nas assembleias de condóminos.

2. Qualquer condómino pode fazer-se representar por procurador ou por terceiro, sejam estes condóminos ou não, mediante procuração ou carta dirigida ao presidente da mesa, onde se identifique o representante e se lhe confira os poderes necessários.

3. Quando qualquer fracção se encontre em regime de usufruto, apenas poderá participar e votar na assembleia o usufrutuário, salvo se houver de decidir-se sobre obras de inovação ou de outro assunto de interesse exclusivo ou predominante do proprietário, casos em que, sem prejuízo do acordo entre ambos em contrário, será o proprietário o participante na assembleia.

4. Os arrendatários ou cessionários não podem assistir ou participar nas assembleias, a não ser como representantes dos proprietários ou usufrutuários, mas sempre nos termos do n.° 2 deste artigo.

5. Se o condómino for menor ou equiparado, será obrigatoriamente representado.

6. Pertencendo uma fracção a mais de uma pessoa, poderão comparecer na assembleia de condóminos todos os comproprietários, mas só um dentre eles os representará, participando e votando, por sua incumbência, nas condições que o fariam um condómino singular.

Artigo 19º
(Votos)

Cada condómino terá nas assembleias tantos votos quantos aqueles que correspondem à permilagem que representa a sua fracção.

Artigo 20º
(Deliberações)

1. A assembleia de condóminos, poderá deliberar validamente, em primeira convocação, quando estejam presentes ou representados condóminos que detenham pelo menos 50% da totalidade dos votos dos condóminos que nela tenham assento.

2. Em segunda convocação, a qual poderá ter lugar uma hora depois de marcada a primeira, desde que a convocatória assim o disponha, a assembleia poderá deliberar validamente desde que estejam presentes condóminos que representem, pelo menos, um quarto do valor de todas as fracções com assento na assembleia, deliberando-se, nessa altura, por maioria de votos dos condóminos presentes; se mesmo assim não for possível realizar a assembleia será marcada nova reunião para o 10.º dia imediato, cumprindo-se os formalismos previstos no art.º 17.º deste regulamento.

3. Em caso de empate na votação prevalecerá a solução que for votada por maior número de condóminos.

4. As deliberações aprovadas vinculam todos os condóminos, mesmo os ausentes da assembleia, sem prejuízo, todavia, do direito de impugnação previsto no art.º 1433.º do Código Civil.

Artigo 21º
(Funcionamento da assembleia)

1. Os trabalhos da assembleia serão dirigidos por um presidente, assistido pela Administração e por um secretário, sendo o presidente da mesa e o secretário, eleitos em cada assembleia logo no seu início pela maioria dos presentes.

2. Ao presidente da mesa caberá dirigir os trabalhos, competindo ao secretário elaborar a respectiva acta, seja no decurso ou no termo da mesma, seja posteriormente, se a assembleia houver confiado à mesa a sua elaboração e aprovação.

3. Se os trabalhos se prolongarem por mais de uma sessão, será lavrada acta de cada uma delas.

4. A acta será exarada no respectivo livro e assinada pelo presidente, Administração e secretário e se assim o entenderem pelos condóminos presentes que o queiram fazer, devendo a Administração no prazo máximo de dez dias enviar a todos os condóminos, independentemente de terem ou não estado presentes, uma cópia da acta, por carta registada ou protocolo.

Artigo 22º
(Administração e a sua eleição)

1. A administração corrente das partes comuns e serviços comuns do prédio é exercida por uma Administração eleita e exonerada pela assembleia de condóminos, por um período de um ano, podendo ser delegada a terceiros.

2. A Administração é constituída por 10 condóminos, 2 por cada um dos prédios, sendo um efectivo e o outro suplente. Na primeira reunião da Administração são fixadas as funções atribuídas a cada administrador efectivo. As deliberações da Administração vinculam todos os condóminos, salvaguardado o disposto no art.º 25.º deste regulamento.

3. A representatividade da Administração junto de entidades oficiais, bancárias ou outras é assegurada perante a assinatura solidária de, pelo menos, 4 administradores efectivos.

4. O mandato da Administração termina na assembleia de condóminos seguinte na qual for nomeada nova administração.

5. Nenhum condómino habitacional pode recusar-se a aceitar o cargo de Administrador para que tenha sido eleito, salvo devido impedimento que a assembleia considere justificativo, devendo, neste caso, o condómino em questão assumir o cargo no ano seguinte.

6. A nomeação dos Administradores por prédio realiza-se automaticamente de acordo com as seguintes regras de rotatividade:
   a) início no piso superior;
   b) segundo a ordem alfabética de identificação da fracção;
   c) no caso de não ter sido realizada a escritura de determinada fracção ou haja impossibilidade devidamente justificada a nomeação passa para a fracção seguinte;
   d) não poderá haver renovação de mandato antes que tais cargos tenham sido rotativamente desempenhados por todos os demais condóminos habitacionais com condições para o exercerem.

Artigo 23º
(Funções da Administração)

1. Compete à Administração administrar e fiscalizar o uso das partes comuns e serviços comuns do condomínio, nos termos do presente regulamento, e ainda:

a) exercer as funções definidas no artigo 1436.º do Código Civil, designadamente:
   a.1) Convocar a assembleia de condóminos;
   a.2) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
   a.3) Verificar a existência do seguro contra o rico de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
   a.4) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
   a.5) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
   a.6) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
   a.7) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
   a.8) Executar as deliberações da assembleia de condóminos;
   a.9) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
   a.10) Prestar contas à assembleia de condóminos;
   a.11) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
   a.12) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio;
b) actuar legitimamente nos termos do artigo 1437.º do Código Civil;
c) praticar todos os actos e adoptar todas as medidas que se mostrem indispensáveis para a protecção dos interesses do condomínio, independentemente de prévia aprovação da assembleia, salvaguardada que esteja a representatividade definida no n.º 3 do art.º 22.º deste regulamento, submetendo tais actos ou medidas logo que possível à assembleia de condóminos para a sua homologação;
d) contratar serviços de interesse para o condomínio, de acordo com as deliberações tomadas em assembleia de condóminos, incluindo a gestão da administração por uma empresa privada em regime de prestação de serviços;
e) manter a contabilidade do condomínio e a escrituração e guarda de todos os livros e documentos que a estes respeitem;
f) apresentar oportunamente à assembleia de condóminos propostas destinadas à execução de quaisquer obras que se tornem necessárias ou úteis ou à aprovação de medidas indispensáveis para o regular funcionamento ou segurança do condomínio ou para a melhoria dos seus serviços;
g) desempenhar todas as demais funções que resultem do presente regulamento ou da lei ou que lhe sejam cometidas pela assembleia.

2. A Administração tem ainda a obrigação de:

a) remeter a todos os condóminos, em carta registada, ou protocolo de entrega, até 10 dias depois de cada reunião da assembleia de condóminos, cópia da respectiva acta;
b) enviar a todos os condóminos, pelos menos 8 dias antes da realização da assembleia de condóminos ordinária, cópia do balanço e contas do ano anterior, encerrada em 31 de Dezembro, e bem assim o orçamento das despesas para o novo ano;
c) mostrar se solicitado, nos 10 dias anteriores à data da reunião da assembleia de condóminos ordinária, todos os livros e documentos relativos à gestão do condomínio do ano anterior;
d) terminado o seu mandato ou quando exonerado, entregar a quem o substitua todos os livros, documentos e outros elementos que tiver em seu poder que respeitem ao prédio, prestar todos os esclarecimentos relativos aos saldos das contas de depósito, e de quaisquer dinheiros relativos à administração do prédio que estiverem em seu poder.

3. A Administração que não restitua prontamente todos os elementos que lhe estejam confiados responde pelos prejuízos que desse facto resultarem, independentemente da eventual responsabilidade criminal.

4. A Administração deve manter permanentemente actualizados e ordenados os seguintes registos:
   a) Livro de actas das assembleias de condóminos;
   b) Livro de actas das reuniões da Administração;
   c) Registo contabilístico de receitas e despesas;
   d) Registo de movimentos bancários das contas do condomínio;
   e) Registo e arquivo da correspondência recebida;
   f) Registo e arquivo da correspondência expedida.

5. Os elementos referidos no número anterior, bem como toda a documentação respeitante ao prédio estarão sempre à disposição de qualquer condómino que os pretenda consultar e daí recolher os elementos que entender pertinentes.

Artigo 24º
(Remuneração dos Administradores)

1. Os cargos de Administração, quando exercidos por condóminos não são remunerados.

2. Se o cargo for desempenhado por terceiro, será remunerado, competindo à assembleia de condóminos fixar o montante e condições.

Artigo 25º
(Recurso dos actos da Administração)

De acordo com o disposto no art.º 1438.º do Código Civil, dos actos da Administração cabe recurso para a assembleia, a qual neste caso pode ser convocada pelo condómino recorrente.

Artigo 26°
(Contas do condomínio)

1. O condomínio terá um fundo de maneio, a fim de permitir fazer face a todas as despesas correntes, e será constituído em montantes a fixar pela assembleia de condóminos, de acordo com o orçamento aprovado.

2. O condomínio terá, igualmente, um fundo para obras de conservação, para o qual os condóminos participam na mesma proporção em que lhes competir participar nas outras despesas ordinárias do condomínio.

3. As despesas extraordinárias do condomínio, não previstas no orçamento, deverão ser pagas pelos condóminos que por elas respondam à medida que se concretizem e a Administração solicite o seu pagamento, sendo a sua aprovação efectuada, logo que possível, em assembleia de condóminos.

Artigo 27°
(Cobrança)

1. As quotas do condomínio, determinadas em função do orçamento aprovado e das respectivas permilagens, deverão ser pagas até ao dia 8 do mês anterior.

2. Contra o pagamento a Administração ou quem ela delegar emitirá o respectivo recibo comprovativo desse mesmo pagamento.

3. A falta de pagamento das quotas do condomínio nos prazos estabelecidos no número anterior sujeita o condómino ao pagamento da dívida acrescida do pagamento de juros de mora à taxa legal em vigor, contados dia a dia até ao integral pagamento. Se o atraso ultrapassar os dois meses o seu pagamento será objecto de uma penalização adicional de 10% sobre o valor em dívida.

4. A falta de pagamento da participação nas despesas extraordinárias faz-se nos termos estipulados no número anterior.

5. Todos os condóminos com pagamentos em atraso superiores a 120 dias poderão ser objecto de acção judicial tendo em vista o seu pagamento.

6. O condómino em falta será responsável por todas as despesas judiciais e extras judiciais, honorários de advogados e solicitador, que a Administração haja de fazer para a cobrança da dívida.

Artigo 28°
(Contas de depósito)

1. Todas as importâncias recebidas pela Administração serão, logo que possível, depositadas na conta bancária, à ordem aberta em nome da Administração do condomínio, sendo através dessa conta que todos os pagamentos serão realizados.

2. A movimentação dessa conta competirá exclusivamente à Administração, salvaguardada que esteja a representatividade definida no n.° 3 do art.° 22.° deste regulamento, bem como as aplicações financeiras das importâncias recebidas de forma a rentabilizá-las.

3. As aplicações financeiras referidas no número anterior, poderão ser depósitos a prazo ou outras, desde que sem risco para o capital investido.

CAPITULO V

Disposições Diversas

Artigo 29°
(Disposições diversas)

1. O presente regulamento vincula tanto os actuais proprietários das fracções autónomas, como os que lhes venham a suceder, a qualquer título, nesses direitos, pelo que em todos os actos de disposição ou oneração das referidas fracções se deve fazer referência ao regulamento, consignando-se esta obrigatoriedade.

2. Nos contratos de arrendamento ou de cessão, a qualquer título, do uso e fruição de fracções deverá especificar-se expressamente a obrigação de os arrendatários ou cessionários respeitarem este regulamento, na parte que lhes for aplicável, bem como as decisões da Administração no âmbito das suas funções.

Artigo 30°
(Resolução de litígios)

1. Havendo litígios ou diferendos entre condóminos, ou entre quaisquer destes e a Administração, sobre matérias relacionadas com a execução e cumprimentos do presente regulamento, serão esses diferendos ou litígios submetidos à assembleia de condóminos, que, depois de ouvidas as partes em desacordo, procurará conciliá-las.

2. Caso não seja possível resolver os litígios da forma indicada no n.° 1, serão os mesmos resolvidos com recurso a Tribunal, nos termos do art.° 4.°, alínea b), do Código Civil.