

Regulamento do condomínio “ Rosa Negra”

Capítulo I

(Disposições iniciais)

Artigo Primeiro

(Objeto)

1. *O Presente regulamento estabelece as normas relativas ao uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das fracções autónomas do prédio urbano sito na Rua do bacalhau nº 35 0000-000 Lisboa , descrito junto da Conservatória do registo Predial do Lisboa sob o nº 523, da freguesia da Bica e inscrito na matriz predial sob o artigo 8721, da referida freguesia, sujeito ao regime de propriedade horizontal por escritura publica lavrada no dia 09 de Dezembro de 2009, as folhas 40 verso do Livro 42-B de Escrituras Diversas, no Cartório Notarial da Dra. Carmensita Torres , no Lisboa.*
2. *Em tudo quanto este regulamento seja omissa aplicar-se-ão as regras previstas na lei civil aplicável.*

Artigo Segundo

(Âmbito de aplicação)

1. *O presente Regulamento disciplina os direitos e deveres dos condóminos das fracções autónomas do prédio e as relações de vizinhança entre os mesmos, aplicando-se a todos os proprietários e usufrutuários das fracções e, ainda aos arrendatários das mesmas no que for legalmente admissível.*
2. *Para efeitos do disposto no numero anterior, os condóminos que celebrem contratos de arrendamento com terceiros que tenham por objeto fracções autónomas do prédio obrigam-se a dar pleno conhecimento do teor deste regulamento aos arrendatários, ficando a fazer parte integrante dos contratos de arrendamento a celebrar, uma copia deste documento*

Artigo Terceiro

(Composição)

1. *O prédio é composto por quarenta fracções autónomas, independentes, distintas e isoladas entre si, com saída direta para a via publica ou para a zona comum e, desta, para a via publica, das quais:*
 - I. *Vinte destinam-se a habitação*
 - II. *Quatro destinam-se a comércio e serviço*
 - III. *Dez destinam-se a estacionamento; e*
 - IV. *Seis destinam-se a arrumos.*
2. *Às fracções autónomas referidas no número anterior cabe a composição, descrição, fins e valores relativos de permissão mais bem identificados na escritura pública de constituição do prédio só o regime de propriedade horizontal referida no artigo primeiro.*
3. *São parte integrante das fracções autónomas os lugares de estacionamento localizados ao nível da cave do prédio e identificados pelas letras correspondentes à fracção em causa.*

Capitulo II

(Disposições relativas às partes comuns do prédio)

Artigo Quarto

(Partes comuns)

São partes comuns do prédio:

- a) *O solo, os alicerces, os pilares, as paredes-mestras e todos os restantes elementos que integram a estrutura do prédio,*
- b) *O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração,*
- c) *As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum*
- d) *As instalações gerais de água, electricidade, telecomunicações, gás, aquecimento, audiovisuais e semelhantes.*
- e) *As condutas de lixo, bombas de água e outras instalações mecânicas semelhantes.*
- f) *O logradouro e jardins da parte exterior do edifício.*
- g) *Os ascensores*
- h) *A casa da porteira*
- i) *A sala de condomínio*
- j) *A sala de convívio*

Artigo Quinto

(Quotas- partes)

1. *Cada condómino é proprietário exclusivo das (s) fração (ões) que lhe pertence (m) e comproprietário das partes comuns do prédio.*
2. *Cada condómino tem nas partes comuns e serviços de interesse comum uma quota-parte correspondente ao valor relativo da sua fração autónoma, expresso em milagem, e que consta no título constitutivo da propriedade horizontal e do quadro anexo a este documento como **Anexo I**, e que dele fica a fazer parte integrante.*

Artigo Sexto

(Direitos e obrigações dos condóminos)

1. *Os condóminos tem o direito de usar, de modo exclusivo, as fracções autónomas sua pertença e, em conjunto com os demais comproprietário das restantes fracções autónomas que compõem o prédio, as partes comuns e os serviços de interesse comum do prédio, nos termos previstos no presente regulamento, no título constitutivo e na legislação aplicável.*
2. *É obrigação de cada condómino proceder ao pagamento da quota-parte nas despesas e encargos necessários à fruição e conservação das partes comuns do edifício e no pagamento dos serviços de interesse comum, na proporção do valor relativo das suas fracções no valor total do prédio definido no título constitutivo da propriedade horizontal e aqui expresso no quadro anexo a este documento como **Anexo I**.*

Artigo Sétimo

(conservação e utilização das partes comuns)

1. *A Administração do prédio na parte respeitante à sua limpeza, manutenção e conservação das partes comuns, bem como à contratação dos serviços de interesse comum compete à assembleia de condóminos e ao administrador do condomínio.*
2. *As despesas e encargos necessários à utilização, manutenção e reparação das partes comuns do prédio são repartidos pelos condóminos na proporção do valor relativo que as suas fracções têm no valor total do prédio.*
3. *São igualmente repartidas pelos condóminos, na proporção do valor relativo que as suas fracções têm o valor total do prédio, as despesas tidas com o pagamento dos serviços de interesse comum do prédio, nomeadamente: serviços de limpeza, jardinagem, vigilância, segurança, assistência técnica e de manutenção dos equipamentos existentes.*
4. *Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, as despesas relativas aos ascensores e às partes comuns do prédio que servem exclusivamente algum (ns) do (s) condómino (s) ficarão a cargo do (s) que deles se serve (m).*

5. *Por decisão da assembleia de condóminos o pagamento pelos condóminos das despesas e encargos previstos neste artigo poderá ser fraccionado.*
6. *As despesas tidas com as reparações nas partes comuns do prédio que se mostrem necessárias motivadas por atos de qualquer condómino, seus familiares, empregados, colaboradores, visitantes ou terceiros a quem tenha cedido a utilização da sua fração são da responsabilidade do referido condómino.*

Artigo Oitavo

(Obras)

1. *A realização de qualquer tipo de obra nas partes comuns do prédio depende da prévia decisão da assembleia de condóminos, estando a sua execução a cargo do administrador do condomínio.*
2. *É proibido aos condóminos a realização de quaisquer obras nas partes comuns do prédio sem prévia autorização da assembleia de condóminos.*
3. *Não obstante o previsto no número anterior, na falta ou impedimento do administrador do condomínio, qualquer condómino pode, por sua iniciativa, realizar as obras de reparação nas partes comuns que se revelem indispensáveis e urgentes. O condómino que realizar este tipo de obras de reparação deve, no prazo máximo de oito dias, dar conta ao administrador do condomínio dos trabalhos realizados, do montante gasto e ainda dos motivos que fundamentaram a indispensabilidade e urgência das mesmas, assistindo-lhe o direito a ser reembolsado pelo condomínio do montante despendido.*

Artigo Nono

(Obras de Inovação)

1. *A realização de obras que constituam inovações nas partes comuns do prédio depende da prévia aprovação em assembleia e condóminos, pela maioria dos condóminos existentes e que estes representem dois terços do valor total do prédio.*
2. *A Assembleia de condóminos não pode autorizar a realização de obras de inovação nas partes comuns do prédio que possam prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, quer da sua fração autónoma, quer de uma parte comum do prédio.*
3. *As despesas e encargos tidos com a realização de obras de inovação nas partes comuns do prédio são da responsabilidade dos condóminos na proporção do valor relativo que as suas fracções têm no valor total do prédio, nos termos previstos no artigo Sétimo supra.*

Artigo Décimo

(Limitações ao exercício de direitos)

Aos condóminos, seus familiares, empregados colaboradores, visitantes ou terceiros a quem tenha cedido a utilização da sua fração é expressamente proibido:

- a) *Conferir à sua fração autónoma uma utilização diversa da prevista no título constitutivo da propriedade horizontal, sem a prévia autorização da assembleia de condóminos e a obtenção de todas as licenças e autorizações camarárias que se mostrem costumes.*
- b) *Destinar a sua fração autónoma a usos ofensivos dos bons costumes.*
- c) *Praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidas na escritura publica de constituição da propriedade horizontal ou, posteriormente, em decisão da assembleia de condóminos aprovada sem oposição.*
- d) *Prejudicar, quer com a realização de obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetónica e o arranjo estético do prédio.*
- e) *Realizar obras de alteração nas varandas, terraços, pátios e jardins sem previa autorização da assembleia de condóminos*

- f) *Proceder à instalação de qualquer tipo de antenas ou seus acessórios em parte exterior e comum do prédio que prejudique o arranjo estético e segurança do prédio*
- g) *Realizar obras nas suas frações autónomas que dificultem o acesso ou utilização de uma parte comum do prédio*
- h) *Colocar no exterior do prédio, ou para que o exterior do prédio seja visível, tabuletas, anúncios ou qualquer outra forma de publicidade, sem a previa autorização da assembleia de condóminos*
- i) *Ocupar qualquer parte3 comum do prédio, ainda que de forma provisória, nomeadamente as entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum, estacionamento.*
- j) *Colocar nos terraços, varandas exteriores e janelas da sua fração autónoma proteções solares ou de segurança sem a previa autorização da assembleia de condóminos e desde que não prejudiquem o arranjo estético do prédio.*
- k) *Colocar nas varandas exteriores, terraços e janelas objetos que não estejam resguardados de queda ou que prejudiquem a uniformidade e o arranjo visual e estético do prédio.*
- l) *Fixar estendais em varandas exteriores, terraços e janelas*
- m) *Armazenar ou guardar explosivos ou materiais inflamáveis*
- n) *A detenção de animais domésticos que, pelo seu número e características, perturbe a tranquilidade dos restantes condóminos*
- o) *Deitar pelas varandas exteriores, terraços ou janelas quaisquer águas e detritos designadamente lixo ou pontas de cigarro.*
- p) *Fazer circular nas áreas comuns do prédio ou transportar nos elevadores animais domésticos sem estarem devidamente acompanhados pelo seu dono e com trela*
- q) *Fumar nos elevadores ou em qualquer parte comum do prédio*
- r) *Transportar nos elevadores quaisquer volumes ou objetos que, pelo seu peso e volume, possam por em causa ou danificar o regular funcionamento dos elevadores.*
- s) *Perturbar o sossego e a tranquilidade do prédio e dos seus utilizadores com a emissão de fumos e produção de vozes, vibrações, ruídos musicais ou incómodos, ou outros fatores de perturbação.*
- t) *Produzir ruídos que perturbem os vizinhos, em especial, durante o período de repouso compreendido entre 21h00 e as 8h00 de segunda a sexta-feira e todo o fim-de-semana.*

Capítulo III **(Direitos e Obrigações dos condóminos)**

Artigo Décimo Primeiro **(Obras nas frações autónomas)**

1. *Os condóminos podem realizar quaisquer obras no interior das suas frações autónomas, desde que em respeito pela legislação em vigor e cumprimento das normas técnicos aplicáveis e as mesmas não prejudiquem as partes comuns do prédio ou as restantes frações autónomas, nem prejudique a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do prédio.*
2. *O condómino que pretenda realizar obras no interior da sua fração autónoma deve solicitar ao Administrador do Condomínio a afixação na entrada comum do prédio, em local acessível aos utilizadores do prédio e de forma bem visível, a duração prevista das obras e o período do dia em que se prevê maior intensidade de ruído provocado pelos trabalhos.*
3. *Não carece de autorização dos restantes condóminos a junção numa só, de duas ou mais frações autónomas do mesmo prédio, desde que estes sejam contíguas. A contiguidade das frações autónomas é dispensada quando se trate de frações autónomas correspondentes a arrecadações e garagens.*
4. *Ao condómino que proceder à junção de frações autónomas referida no número anterior incumbe introduzir, nos termos da lei em vigor, tal alteração no título constitutivo da propriedade horizontal.*

No prazo máximo de dez dias da outorga do documento de alteração da propriedade horizontal, o condômino deve comunicar, por escrito, ao administrador do condomínio a alteração realizada, fornecendo cópia do respetivo documento.

Artigo Decimo Segundo (Deveres dos Condóminos)

Para além das obrigações constantes da lei e no título constitutivo da propriedade horizontal, os condóminos devem:

- a) Respeitar e cumprir o presente regulamento e todas as decisões da assembleia de condóminos.
- b) Contribuir para o pagamento das despesas e encargos com as partes comuns e serviços de interesse comum do prédio, nos termos e condições previstos no presente Regulamento.
- c) Fornecer ao administrador do condomínio os elementos de identificação e contactos necessários à administração do prédio, bem como a informação anual respeitante ao seguro obrigatório
- d) Comunicar ao administrador do condomínio qualquer vício ou defeito nas partes comuns do prédio
- e) Em caso de ausência temporária ou de não residência na fração autónoma de que é titular, fornecer ao administrador do condomínio a morada correspondente à sua residência habitual e contactos, para efeitos de envio de correspondência.
- f) Fazer um uso cuidadoso da sua fração autónoma e das partes comuns do prédio, zelando pela segurança das pessoas e bens.
- g) Fazer um uso prudente das chaves de acesso ao prédio e garagens, assegurando que a respetivas portas se encontram fechadas após cada utilização

Artigo Décimo Terceiro (Orçamento e Quotizações)

1. A assembleia de condóminos deve aprovar, anualmente, o orçamento das despesas (despesas, encargos e serviços de interesse comum) e receitas previstas para o ano em causam, a ser previamente elaborado pelo Administrador do condomínio.
2. As despesas e encargos a considerar no orçamento serão suportados pelos condóminos na proporção o valor relativo das suas frações no valor total do +prédio definido no título constitutivo da propriedade horizontal.
3. A Assembleia de condóminos pode decidir fracionar o pagamento das quotizações destinadas a suportar as despesas e encargos previstos anualmente, de modo mensal, trimestral ou semestral, devendo os condóminos proceder ao pagamento das referidas quotizações nos primeiros oito dias de cada período a que as mesmas disserem respeito.
4. Para além das quotas referidas no número anterior, pode a assembleia de condóminos decidir estabelecer uma quotização extraordinária destinada a custear uma despesa ou encargo de conservação ou de beneficiação cujo valor ultrapasse as disponibilidades do fundo comum de reserva ou do fundo de maneiio corrente do condomínio.
5. O pagamento das quotizações devidas pode ser feito pelos condóminos através de:
 - a) Numerário ou cheque emitido à ordem do condomínio do prédio
 - b) Depósito ou transferência para a conta bancária do condomínio do prédio.

Artigo Décimo Quarto

(Fundo Comum de Reserva)

1. Os condóminos devem contribuir para o fundo comum de reserva, que corresponde a um fundo depositado em instituição bancária destinado a custear as despesas de conservação do prédio
2. O fundo comum de reserva corresponde ao montante de 10% da quota-parte de cada condômino nas despesas e encargos das partes comuns e serviços de interesse comum do prédio.
3. O pagamento da comparticipação de cada condômino para o fundo comum de reserva será incluído e feito simultaneamente com o valor da quotização referida no artigo anterior.

4. *O montante existente no fundo comum de reserva só pode ser utilizado pela administração do condomínio para financiar obras de conservação do prédio e será movimentado pelo administrador em respeito e conformidade com as decisões tomadas em assembleia de condóminos.*

**Artigo Décimo Quinto
(Seguros Obrigatórios)**

1. *É obrigatório o seguro contra o risco de incendio o prédio, quer quanto às frações autónomas, quer quanto às partes comuns.*
2. *Todos os condóminos devem possuir e manter atualizado o seguro referido no número anterior, e fazer prova anual da apólice contratada perante o administrador do condomínio, apos solicitação desta.*
3. *Na ausência, falta ou insuficiência de seguro pelos condóminos, o administrador do condomínio deverá celebrar o seguro em causa, assistindo-lhe o direito de reaver do condomínio em falta p montante despendido com a contratação.*
4. *Por decisão da assembleia de condóminos, o Administrador do condomínio poderá contratar um seguro sobre o prédio que abranja outros riscos para alem do incêndio.*
5. *O administrador do condomínio deve diligenciar na contratação de apólice de seguro que proteja o risco d acidentes de trabalho relativamente às pessoas que contrate para o desempenho dos serviços de interesse comum do prédio, como é o caso da limpeza, porteiro e jardinagem.*

**CAPITULO IV
(Órgãos do condomínio)**

**Artigo Décimo Sexto
(Administração das Partes Comuns)**

1. *A administração das partes comuns do prédio compete à assembleia de condóminos e ao administrador de condomínio.*
2. *Cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que couber à(s) sua(s) fração(ões) autónoma(s) no valor total do prédio e que é a constante no quadro junto ao presente regulamento como Anexo II, e que dele fica a fazer parte integrante.*

**Artigo Décimo Sétimo
(Assembleia de condóminos)**

1. *As assembleias de condóminos são ordinárias ou extraordinárias, devendo as suas decisões ser respeitadas e cumpridas por todos os condóminos, mesmo os que não tenham comparecido nem se feito representar nas respectivas reuniões.*
2. *A Assembleia de condóminos ordinária reunirá na primeira quinzena de Janeiro de cada ano, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano, aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano que se inicia, eleição do administrador, bem como outros assuntos que se mostrem necessários.*
3. *A Assembleia de condóminos reunirá extraordinariamente quando para tal convocada pelo administrador do condomínio ou por condóminos que representem, pelo menos, 25% do valor total do prédio expresso em permilagem.*
4. *As Assembleias de condóminos são convocadas com a antecedência mínima de dez dias, através do envio de carta registada aos condóminos ou entrega pessoal do aviso convocatório com recibo de receção assinado pelos condóminos, do qual conste a data da entrega.*
5. *Da convocatória para a reunião deve constar o dia, a hora, o local e a ordem de trabalhos da assembleia, bem como os assuntos cujas deliberações só possam ser aprovadas por unanimidade dos votos. À convocatória a remeter/entregar aos condóminos deverá ser anexada toda a documentação preparatória para a tomada de*

decisões nos assuntos que constam na ordem de trabalhos da assembleia, bem como da possibilidade de representação nos termos do referido no artigo décimo oitavo e respectiva minuta.

6. *Na convocatória das reuniões da assembleia de condóminos deve, desde logo, constar a indicação de uma segunda data, hora e local para a sua realização, em segunda convocação, hipótese de não comparecerem o número suficiente de condóminos na primeira data.*
7. *Em primeira convocatória, para que a assembleia se possa validamente iniciar é necessária a presença de condóminos que representem, pelo menos, mais de 50% do capital do valor total do prédio. Em segunda data, a Assembleia pode deliberar com a maioria e votos dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio expresso em permissão.*

Artigo Décimo Oitavo **(Participação nas Assembleias de condóminos)**

1. *Os condóminos têm o direito e o dever de participar e votar nas reuniões de assembleia de condóminos, discutindo os assuntos relativos à administração das partes comuns do prédio*
2. *Na impossibilidade de estar presente, assiste o direito aos condóminos de se fazerem representar nas assembleias de condóminos agendadas, através de um familiar, de outro condómino ou de um terceiro a quem confirmam uma procuração. Para estes efeitos de representação, também será suficiente uma carta ou declaração escrita do condómino dirigida ao Presidente da mesa da assembleia de Condóminos indicando quem o representará na reunião agendada.*
3. *Nas situações em que uma fração autónoma pertence a mais do que uma pessoa, e apesar de a convocatória ter sido dirigida a todos os proprietários da fração em causa, em cada reunião deve ser indicada ao Presidente da assembleia qual dos comproprietários é que tem os poderes para votar, em nome e representação de todos, fornecendo para prova dos poderes o respectivo documento de representação.*

Artigo Décimo Nono **(Funcionamento das Assembleias de Condóminos)**

1. *No Início de Cada Assembleia de condóminos deve ser constituída a mesa que será composta por um Presidente e um Secretário escolhidos pelos condóminos presentes.*
2. *Os condóminos que participem na reunião assinarão uma folha de presenças que ficará a fazer parte integrante do expediente da reunião, devendo ser anexa à ata a ser elaborada.*
3. *No final das assembleias de condóminos deve ser lavrada ata redigida e assinada pelos elementos da mesa e subscrita pelos condóminos presentes na reunião, a Assembleia deve, a final, lavrar um voto de confiança aos elementos da mesa para a posterior elaboração da ata da reunião.*
4. *As deliberações devidamente consignadas em ata são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções autónomas.*
5. *Compete ao Presidente da mesa:*
 - a) *A verificação dos condóminos presentes na Assembleia de condóminos e o numero de votos que cada um tem no valor total do prédio;*
 - b) *A verificação dos poderes de representação dos procuradores presentes;*
 - c) *A verificação da existência do número de condóminos necessário para deliberar sobre assuntos para os quais seja necessária a aprovação pela maioria qualificada ou unanimidade dos condóminos;*
 - d) *Dirigir os trabalhos e impor o respeito e disciplina nas Assembleias.*
6. *Sem prejuízo do disposto na lei quanto às maiorias necessárias à tomada de decisões sobre determinadas matérias, as deliberações são aprovadas pela maioria dos votos dos condóminos.*
7. *As deliberações que careçam de ser aprovadas pela unanimidade dos condóminos presentes na assembleia desde que estes representem, pelo menos, dois terços do valor total do prédio expresso em permissão, sujeita a posterior aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes nos termos dos números seguintes.*

8. *O teor das deliberações tomadas em Assembleia de condóminos deve ser comunicada a todos os condómino ausentes na reunião, através do envio da respectiva ata por correio registado com aviso de receção, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da assembleia.*
9. *Apos a receção da carta referida no número anterior o condomínio dispõe do prazo de 90 dias para comunicar, por escrito, à Assembleia de Condóminos o seu acordo ou a falta de acordo com a deliberação, por escrito, à assembleia de condóminos o seu acordo ou a falta de acordo com a deliberação tomada. O silêncio dos condóminos ausentes deve ser considerado, nos termos da lei, como aprovação da deliberação objeto de comunicação.*

Artigo Vigésimo
(Impugnação das deliberações da Assembleia de condóminos)

1. *As deliberações da assembleia de condóminos à lei ou regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.*
2. *O condómino que esteve presente na assembleia dispõe do prazo de 10 dias a contar da data da reunião para exigir ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, com vista à revogação da deliberação inválida ou ineficaz. Para o condómino que não esteve presente na assembleia o referido prazo de 10 dias conta-se a partir da data em que lhe foi comunicada a decisão pelo administrador.*
3. *O condómino que não tenha aprovado a deliberação pode recorrer a um centro de arbitragem dentro do prazo de 30 dias a contar da data da respectiva assembleia (para os condómino presentes) ou da data em que aquela decisão lhe foi comunicada (para os condóminos ausentes).*
4. *O condómino que não aprovou a deliberação pode, junto dos tribunais, propor uma acção judicial de anulação da deliberação da assembleia no prazo de 20 dias contados a partir da data da realização da assembleia extraordinária ou, caso esta não se tenha realizado, do prazo de 60 dias a contar da data da deliberação.*
5. *Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei.*

Artigo Vigésimo Primeiro

(Administrador)

1. *O Administrador do condomínio é eleito e exonerado pela assembleia de condóminos.*
2. *Se a assembleia não eleger o administrador, este será nomeado pelo tribunal, a requerimento de qualquer dos condóminos.*
3. *A requerimento de qualquer condomínio o administrador pode ser exonerado pelo tribunal quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.*
4. *Por deliberação tomada em assembleia de condóminos o desempenho do cargo de administrador pode ser remunerado.*
5. *O cargo de administrador do condomínio pode ser desempenhado por um ou mais condóminos, por um terceiro ou por uma sociedade cuja actividade social seja gestão de condomínios.*
6. *O cargo de administrador é exercido durante um ano, que pode ser renovado por deliberação em assembleia.*
7. *Se a assembleia de condóminos não eleger Administrador e este não houver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções serão desempenhadas, a título provisório, pelo condómino cuja fracção ou fracções representem a maior percentagem do valor total do prédio expresso em permilagem, salvo se outro condómino houver manifestado vontade de exercer o cargo e houver comunicado tal propósito aos demais condóminos.*
8. *Na entrada do prédio ou em local de passagem comum aos condóminos deverá ser afixada a identificação do administrador em exercício ou de quem, a título provisório, desempenhe as funções deste.*

Artigo Vigésimo Segundo
(Funções do Administrador)

Para além das funções atribuídas por lei ou definidas pela assembleia de condóminos, compete ao administrador do condomínio:

- 1. Convocar a assembleia de condóminos*
- 2. Elaborar o orçamento anual das receitas e despesas*
- 3. Verificar a existência e validade do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro e exigindo aos condóminos a prova anual do mesmo*
- 4. Cobrar as receitas e efectuar as despesas relativas às partes comuns e serviços de interesse comum*
- 5. Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas e encargos aprovados, instaurando ações judiciais se necessário.*
- 6. Realizar os atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns.*
- 7. Regular o uso das coisas comuns e prestação de serviço de interesse comum*
- 8. Executar as deliberações da assembleia de condóminos*
- 9. Representar o conjunto de condóminos perante as autoridades administrativas*
- 10. Prestar contas à assembleia de condóminos*
- 11. Assegurar a execução do presente regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio.*
- 12. Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.*
- 13. Guardar as atas da assembleia de condóminos e facultar a sua consulta aos condóminos e a terceiros titulares de direitos relativos às fracções autónomas.*
- 14. Guardar e dar a conhecer aos condóminos todas as notificações dirigidas ao condomínio, designadamente as provenientes das autoridades administrativas*
- 15. Afixar na entrada do prédio ou em local de passagem comum aos condóminos a sua identificação e contactos.*
- 16. Publicitar as regras relativas à segurança do prédio e dos seus equipamentos*
- 17. Facultar cópia do regulamento aos condóminos aos terceiros titulares de direitos sobre as fracções autónomas.*
- 18. Assegurar a manutenção e assistência técnica dos equipamentos do prédio, nomeadamente instalações de gás e equipamentos contra o risco de incêndios.*

Artigo Vigésimo Terceiro (Legitimidade do administrador)

- 1. O Administrador tem legitimidade para agir em juízo quer contra qualquer dos condómino, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia de condóminos.*
- 2. Dos atos do Administrador cabe recurso para a assembleia de condóminos, a qual neste caso pode ser convocada pelo condómino recorrente.*

Artigo Vigésimo Quarto (Movimentação de contas bancárias)

- 1. O condomínio deverá ser titular de duas contas bancárias abertas em instituição bancária portuguesa: uma de depósito à ordem destinada aos pagamentos e recebimentos correntes e outra de depósito a prazo onde devem ser depositados os montantes respeitantes às comparticipações dos condóminos para o Fundo Comum de Reserva.*
- 2. As contas bancárias serão movimentadas da seguinte forma:*
 - a) Na hipótese de o cargo de Administrador ser desempenhado por apenas um condómino ou terceiro, pela assinatura do mesmo*
 - b) Na hipótese de o cargo de administrador ser desempenhada por apenas dois condóminos ou terceiros, pela assinatura de ambos*
 - c) Na hipótese do cargo de administrador ser desempenhada por mais de dois condóminos ou terceiros, pela assinatura da maioria.*
 - d) Na hipótese de o cargo de administrador ser desempenhado por sociedade cuja actividade social seja a gestão de condomínios, a assembleia de condóminos que deliberar esta nomeação devesse definir o procedimento de movimentação das contas bancárias.*

Capítulo V
(Disposições Finais)

Artigo Vigésimo Quinto
(Penalidades)

1. *O condómino que não proceder ao pagamento da sua quota- parte nas despesas e encargos até 30 dias apos o prazo de pagamento previsto no presente regulamento será sujeito à aplicação de uma multa pelo atraso no pagamento do valor correspondente a 10% do valor em cobrança, sempre em respeito pelo limite legal previsto no nº2 do artigo 1434º do código civil.*
2. *Decorridos 90 dias após o prazo de pagamento de quotizações sem que as mesmas tenham sido pagas, deve o administrador do condomínio exigir dos condóminos o pagamento em falta. Se após interpelação escrita se mantiver a falta de pagamento o administrador deverá instaurar a competente ação judicial.*
3. *Serão suportados pelo condómino em causa, todas as despesas judiciais e extrajudiciais custeadas pelo condómino para cobrança coerciva dos valores em dívida, incluindo honorários de advogado, solicitador ou agente de execução e custas judiciais.*

Artigo Vigésimo Sexto
(Foro competente)

Para todas as questões emergentes do presente Regulamento que não sejam resolvidas amigavelmente, será competente o Tribunal Judicial da Comarca do Porto.

Artigo Vigésimo Sétimo
(Entrada em vigor)

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua aprovação em assembleia de condóminos.