

*(Handwritten signatures and initials are present in the top right corner)*

# **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO**

## **PARCELA 10.13**

## **URBANIZAÇÃO QUINTA DA PORTELA COIMBRA**

**Coimbra, 26 de Junho de 2013**

*9* *...*  
*JRB* *M.* *MSJ*  
*...* *...*  
*...*

## 1. ARTIGO

### (Âmbito e Aplicação)

1. O presente regulamento diz respeito à parcela 10.13 sita na Urbanização Quinta da Portela, 3030-509 Coimbra e com o número equiparado a Pessoa Coletiva (NIPC) XXXXXX.
2. O presente regulamento visa disciplinar as relações entre os condóminos (utentes da parcela 10.13) e a Administração.
3. A eficácia do presente regulamento deve assentar especialmente no espírito de civismo de cada um e da boa vontade de todos, procurando evitar tudo o que possa ser prejudicial ou desagradável aos restantes utilizadores.
4. Em tudo o que estiver omisso ou não estiver expressamente previsto no presente regulamento, a parcela 10.13, a sua utilização e os seus equipamentos, reger-se-ão pela Lei Geral, sendo que o presente Regulamento cederá sempre que se tratar de qualquer norma imperativa constante da Lei.

## 2. ARTIGO

### (Objeto)

O presente regulamento obriga todos os proprietários, usufrutuários, arrendatários e utilizadores da parcela 10.13.

## 3. ARTIGO

### (Partes comuns)

1. A Parcela 10.13 tem a área de 2.160,00m<sup>2</sup> e é composta por:
  - a. Edifício constituído por salão polivalente, balneários femininos e masculinos e casa das máquinas da piscina e demais equipamentos;
  - b. Piscina, com zona de Deck;
  - c. Zonas verdes ajardinadas.
  - d. Todas as zonas que não estejam afetas ao uso exclusivo de nenhum dos lote 10.1 a 10.12.

## 4. ARTIGO

### (Quota-partes na parcela 10.13)

*(Assinatura)*

1. A Parcela 10.13 é de utilização particular dos condóminos dos lotes 10.01 a 10.12 da urbanização da Quinta da Portela, em Coimbra, pertencendo aos condóminos de cada um desses condomínios na seguinte proporção:

- 0,155 para o lote 10.01,
  - 0,051 para o lote 10.02,
  - 0,061 para o lote 10.03,
  - 0,061 para o lote 10.04,
  - 0,064 para o lote 10.05,
  - 0,161 para o lote 10.06,
  - 0,062 para o lote 10.07,
  - 0,068 para o lote 10.08,
  - 0,094 para o lote 10.09,
  - 0,094 para o lote 10.10,
  - 0,068 para o lote 10.11,
  - 0,061 para o lote 10.12.
2. A Aquisição da propriedade de alguma das referidas frações autónomas dos lotes 10.01 a 10.12 confere “*ipso facto*” ao seu titular os direitos e deveres perante a parcela 10.13.

## 5. ARTIGO

### **(Obrigações dos proprietários na venda, cedência ou arrendamento da fração)**

1. Os proprietários das frações autónomas dos lotes 10.01 a 10.12 obrigam-se, caso vendam a sua fração autónoma, sob pena de responder civilmente pelos danos a que a sua omissão der causa, dar a conhecer este Regulamento e a exigir do adquirente que assuma por escrito, a obrigação de o cumprir integralmente.
2. Da mesma forma no caso de a arrendar ou ceder a sua utilização a qualquer título, deve também o proprietário, sob pena de responder civilmente pelos danos a que a sua omissão der causa, dar a conhecer este Regulamento e a exigir que seja assumida por escrito, a obrigação de o cumprir integralmente.
3. Quando arrendem ou cedam a qualquer título as suas frações autónomas, devem os respetivos proprietários informar a Administração da Parcela 10.13, a quem as

*arrendaram ou cederam e por que período de tempo.*

4. Quando alienarem as suas frações autónomas, devem os respetivos proprietários, informar a Administração de tal facto e fornecer a identificação completa do futuro proprietário.

## 6. ARTIGO

### (Utilização da Parcela 10.13)

1. A Parcela 10.13 é de utilização particular dos proprietários (e respetivo agregado familiar) das frações autónomas dos lotes 10.01 a 10.12, pelos seus familiares e ainda pelos que, nos termos do número seguinte, são considerados utentes das mesmas frações autónomas.
2. São considerados como utentes das frações autónomas todos os que, por força de arrendamento, simples comodato ou qualquer um deles, estejam a utilizar as frações.
3. Os coproprietários e os utentes das instalações e equipamentos da Parcela 10.13 podem convidar pessoas, não pertencentes ao seu agregado familiar para, consigo as frequentarem, nas condições previstas no presente Regulamento.
4. A Parcela 10.13, suas instalações e equipamentos podem ainda ser utilizados por terceiros desde que autorizados nos termos do presente regulamento.

## 7. ARTIGO

### (Administração da parcela 10.13)

1. A Administração da Parcela 10.13 poderá ser atribuída a uma comissão de Condóminos, um Condómino ou a uma Empresa de Administração de Condomínios, contudo enquanto não for eleita nenhuma Administração esta será exercida pelas Administrações e/ou representantes legalmente eleitos de todos os lotes (10.1 a 10.12) que integram a referida Parcela 10.13.
2. A Administração deverá reunir pelo menos uma vez por ano, com os coproprietários, que são simultaneamente os proprietários das frações autónomas dos lotes 10.01 a 10.12, com o objetivo de aprovar o orçamento da Parcela 10.13 para cada ano e introduzir eventuais alterações ao presente regulamento.
3. A Assembleia de coproprietários (Assembleia de Condóminos da parcela 10.13) é

*(Handwritten signatures and initials)*

constituída por dois representantes (condóminos e/ou administração do condomínio) de cada um dos lotes 10.1 a 10.12. Os representantes de cada lote representam e votam a permilagem correspondente ao respetivo lote, identificada no anterior artigo 4.1.

4. O orçamento da parcela 10.13 e o relatório de contas anual tem de ser aprovados pela Assembleia de Condóminos da parcela 10.13.
5. Qualquer alteração ao presente regulamento só pode ser aprovada em Assembleia de Condóminos da parcela 10.13
6. A afixação de qualquer documento relativo a parcela 10.13 compete exclusivamente administração.
7. A Administração da parcela 10.13 deverá afixar, em local visível a todos os utilizadores, todas as regras de utilização aprovadas para a parcela 10.13.

## 8. ARTIGO

### **(Despesas Comuns)**

1. As despesas de conservação e manutenção da Parcela 10.13, das construções e equipamentos nela implantados, as despesas com benfeitorias realizadas, a remuneração da Administração, os prémios de seguro e todos os outros encargos comuns que constarem do orçamento aprovado serão suportados, em partes proporcionais, pelos proprietários das frações autónomas dos lotes 10.01 a 10.12.
2. Todas as despesas judiciais e extra judiciais (tais como despesas com Advogados, Custas Judiciais, Agentes de Execução, etc.) necessárias à cobrança coerciva dos montantes devidos ao condomínio da parcela 10.13 são da inteira responsabilidade do condómino que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte e não do condomínio da parcela 10.13.

## 9. ARTIGO

### **(Pagamento da quotas)**

1. A cobrança das quotas, resultante do orçamento aprovado pela Assembleia da parcela 10.13, será da responsabilidade da administração de cada lote (10.1 a 10.12).
2. A administração de cada lote (10.1 a 10.12) entregará, até ao último dia do primeiro mês de cada trimestre, à administração do lote 10.13, a quota-parte recebida dos

condóminos, respeitante ao lote 10.13.

## 10. ARTIGO

### (Requisição do Salão Polivalente)

1. O salão polivalente, descrito no artigo 3 alínea a), poderá ser requisitado por qualquer um dos condóminos (proprietários/usufrutuários/arrendatários) para eventos, como festas de aniversário, etc., com requisição prévia para a Administração do Condomínio 10.13 e de acordo com as condições de utilização do espaço reservado seguintes:
  - a. Cada requisitante entregará um termo de responsabilidade;
  - b. Cada requisitante pagará uma limpeza extra do espaço reservado (salão polivalente), cujo valor será anualmente fixado pela Assembleia da parcela 10.13;
  - c. Cada requisitante pagará ainda um valor, cujo montante será anualmente fixado pela Assembleia da parcela 10.13, para fazer face ao acréscimo do desgaste ocasionado pelos eventos aí realizados e ao “uso exclusivo” durante o período da reserva.
2. Durante os períodos reservados, o salão polivalente será de uso exclusivo do condómino que efetuar a reserva e dos seus convidados com exceção dos balneários, que poderão ser usados por qualquer outro utente dentro do período normal de funcionamento da piscina e salão.
3. As restantes condições da reserva do Salão Polivalente (tais como o tempo de antecedência da reserva, meios e prova de pagamento da reserva, duração da reserva, etc.) serão definidas pela Assembleia da parcela 10.13 e revistas quando necessárias.
4. Não é permitida a utilização do salão polivalente para fins comerciais, lucrativos ou promocionais.
5. O uso da piscina por parte do requisitante e dos seus convidados (durante o período de reserva) obedece aos limites do número máximo de utilizadores previsto no artigo 15º I b) do presente Regulamento.

## 11. ARTIGO

### (Deveres dos utentes da parcela 10.13)

São deveres dos coproprietários (proprietários das frações autónomas 10.1 a 10.12) e de todos os utentes da Parcela 10.13:

- P  
U  
A  
R  
D  
B  
início
- a. Defender e preservar todas as instalações e equipamentos;
  - b. Manter uma conduta moral cívica correta, perante os demais utilizadores e eventuais funcionários das instalações e equipamentos da Parcela 10.13;
  - c. Colaborar com a Administração facilitando-lhe a tarefa, designadamente, dando-lhe, logo que possível, a conhecer qualquer dano que hajam causado ou alguma informação com interesse para a parcela 10.13.
  - d. Os coproprietários e utentes devem respeitar escrupulosamente tudo o que se encontra estipulado neste Regulamento ou venha posteriormente a ser alterado ou acrescentado.

## 12. ARTIGO

### (Atos vedados aos utilizadores da parcela 10.13)

É vedado aos utilizadores das instalações e equipamentos da Parcela 10.13:

- a. Utilizar indevidamente o mobiliário e equipamentos;
- b. A frequência de convidados sem se fazerem acompanhar de cartão;
- c. Colocar cadeiras, toalhas, colchões, de modo a dificultar o acesso a piscina;
- d. Colocar guarda-sóis
- e. Trazer cães ou outros animais para a parcela 10.13;
- f. Realizar jogos com bolas ou outros que incomodem os demais utilizadores ou possam danificar os demais equipamentos;
- g. Deixar ou deitar lixo para o chão;
- h. Fumar na zona vedada (junto à piscina);
- i. Fazer refeições nos balneários ou área vedada (junto à piscina);
- j. Levar para dentro dos limites da piscina objetos que possam por em perigo a integridade dos restantes utilizadores;

## 13. ARTIGO

### (Restrição ao uso do salão polivalente e piscina)

A entrada, permanência e uso do salão, piscina e suas instalações contiguas será vedada a quem der indícios de não oferecer condições de saúde e higiene, não demonstre um comportamento cívico adequado (ou ofenda a moral pública).

*(Assinatura)*

## 14. ARTIGO

**(Vigilante da parcela 10.13)**

1. A Administração de Condomínio deverá designar um ou mais funcionários e/ou condóminos para desempenhar funções de vigilante da Parcela 10.13 e dos seus equipamentos.
  2. A Assembleia ordinária de condóminos, definirá anualmente o perfil, as funções, as competências e vencimento do(s) vigilante(s).
  3. O acesso à parcela 10.13 e aos seus equipamentos por pessoas externas aos lotes 10.1 a 10.12 só poderá ser feita após o registo num livro de presenças que se encontra na posse do vigilante.
  4. Independentemente da presença de vigilante, cada um dos utilizadores da parcela 10.13 será responsável por si e pelos seus bens, sendo no caso dos menores e/ou incapazes a responsabilidade do adulto que os acompanhe.
- (Assinatura)*

## 15. ARTIGO

**(Regras de utilização da piscina)**

Na utilização da piscina devem os utentes da parcela 10.13, observar os seguintes procedimentos:

- a. Fazer-se acompanhar de cartões, que os identifiquem como condóminos proprietários/usufrutuários/arrendatários da Parcela 10.13, cartões esses que serão emitidos pela Administração da parcela 10.13, dois (2) por fração.
  - i. Em cada cartão deve constar a tipologia do apartamento, a fração e o lote;
  - ii. O número máximo de utilizadores, incluindo os coproprietários, por fração é:
    - T0 – 4 pessoas;
    - T1 – 6 pessoas;
    - T2 – 8 pessoas;
    - T3 – 10 pessoas;
    - T4 – 12 pessoas;
    - T5 – 14 pessoas;
    - Lojas – 10 pessoas.

- PFB ← MJS  
JL  
Anexamento
- iii. Para que os convidados tenham acesso à piscina e salão polivalente será necessário o registo num “livro de registos” por parte do vigilante, que controlará o número máximo de utilizadores previsto no “tópico” anterior.
  - b. É obrigatório a utilização de vestuário de banho admitido, qualquer que seja a idade do utilizador;
  - c. É obrigatório a utilização do chuveiro (duche) e do lava-pés, antes da entrada na piscina;
  - d. Os menores de 10 anos e/ou os incapazes só poderão utilizar a piscina se acompanhados por um adulto responsável pelos mesmos;
  - e. Quando qualquer utente da parcela 10.13 perturbar os demais utentes, manifeste um comportamento não cívico ou desadequado (ou ofensa a moral pública), ou não oferecer condições de saúde e higiene adequadas, o vigilante deve solicitar-lhe que abandone as instalações.
  - f. A utilização da piscina por pessoas convidadas, implica a presença física (no “quarteirão”) do condómino que as convidar.

## 16. ARTIGO

### (Regras de utilização do Salão Polivalente)

Na utilização do Salão Polivalente, não há alterações das regras de utilização da piscina, nomeadamente as previstas nos pontos a., d., e e f. do artigo anterior.

## 17. ARTIGO

### (Horários de funcionamento)

1. Os horários de funcionamento da piscina e do salão polivalente coincidirão com o horário do vigilante que será fixado pela Assembleia de Condóminos da parcela 10.13.
2. Os horários podem ser alterados ou reajustados desde que se justifique e a Assembleia de Condóminos da parcela 10.13 assim o determine.

## 18. ARTIGO

### (Encerramento da piscina e restantes equipamentos)

*(Assinatura)*

A Administração do Condomínio poderá pontualmente, e desde que comunicado aos condóminos utilizadores com oito dias de antecedência, cancelar a utilização da piscina e dos restantes equipamentos a fim de se poder realizar qualquer ação de limpeza ou outra de inegável interesse para o Condomínio, salvo em situações inadiáveis em que a administração poderá proceder de imediato ao seu encerramento.

## 19. ARTIGO

### **(Danos no património da parcela 10.13)**

Os danos ou extravios em bens do património da parcela 10.13 serão da responsabilidade do condómino (proprietário/usufrutuário/arrendatário) que lhes tiver dado causa, ainda que sejam provocados pelos seus familiares, empregados ou convidados, devendo este ressarcir a parcela 10.13 pelo valor dos danos ou extravios causados, de acordo com orçamento aprovado pela Assembleia de Condóminos da parcela 10.13, sem prejuízo dos direitos que o condómino (proprietário/usufrutuário/arrendatário) possa vir a fazer valer contra quem efetivamente causou os danos ou extravios.

## 20. ARTIGO

### **(Fiscalização)**

1. A fiscalização do cumprimento do disposto no presente Regulamento compete a todos os utilizadores, Administração do Condomínio e ao vigilante (especialmente na parte que diz respeito ao regulamento e às normas de utilização da parcela 10.13).

## 21. ARTIGO

### **(Fundo Comum de Reserva Cativo)**

Para custear as despesas de conservação, de beneficiação e restantes despesas excecionais que a Assembleia de Condóminos 10.13 assim delibere, será criado, e mantido, um fundo comum, depositado numa conta poupança do condomínio 10.13, para o qual cada condómino contribuirá com 10% (dez por cento) da sua quota-parte nas restantes despesas.

## 22. ARTIGO

### (Incumprimentos pelos condóminos)

1. Quando qualquer utente da parcela 10.13 deixar de cumprir as normas do presente regulamento e/ou as deliberações da Assembleia deverá o Administrador tentar, por todas as formas dissuasórias, obter esse cumprimento.
2. Quando, após advertência por parte do Administrador, qualquer utente continue a não cumprir as normas de utilização estabelecidas no presente regulamento e/ou as deliberações da Assembleia, o mesmo está sujeito a uma penalização, de natureza pecuniária, cujo montante será estabelecido pela Assembleia de Condóminos da parcela 10.13.
3. As importâncias resultantes de penalidades impostas aos condóminos reverterão em benefício de todos, sem excluir o infrator, e serão integradas no Fundo de Reserva previsto no artigo 21º do presente Regulamento.

## 23. ARTIGO

### (Publicidade das decisões da Assembleia de Condóminos 10.13)

Todas as decisões tomadas pela Assembleia de Condóminos 10.13 serão, logo que possível, dadas a conhecer à administração de cada um dos lotes 10.1 a 10.12 que de imediato as dará a conhecer aos respetivos condóminos.

## 24. ARTIGO

### (Dúvidas e/ou interpretação do presente Regulamento)

As dúvidas suscitadas na interpretação do presente Regulamento serão esclarecidas/resolvidas pela Assembleia de Condóminos.

## 25. ARTIGO

### (Entrada em vigor)

Este Regulamento entra em vigor após aprovação em Assembleia de Condóminos da parcela 10.13 e após a assinatura de todos os representantes dos lotes 10.1 a 10.12.

Coimbra, 26 de Junho de 2013.

*Medina, d. Sile,  
Luisa, lot. 10.1  
Fátima lot. 10.1  
D. Sofia (lot. 10.3)*

*20 nov lot 10.5  
Paulo Elias<sup>11</sup> 8/10.5  
Ercan Ferreira (10.5)  
Sofia Silveira, representante  
da Luisa Administradora, da  
lote 10.3*