

Estatutos para o Condomínio no Edifício Caroni

1º - OBJECTO DO REGULAMENTO

- 1- O presente regulamento é aplicável nas relações entre os condóminos do Edifício CARONI sito na Rua da Grécia em Vilamoura, e tem por fim estabelecer os direitos e deveres dos condóminos e a competência dos Órgãos administrativos do Edifício.
- 2- Além dos condóminos, também os familiares, inquilinos, ou qualquer utente que habite no Edifício CARONI deve cumprir as regras deste regulamento.
- 3- Em tudo quanto este regulamento seja omissivo, aplicar-se-ão as regras constantes dos artºs 1414 a 1438 A do Título II, do Livro III do Código Civil sobre a propriedade horizontal e demais legislação avulsa em vigor.

2º IDENTIFICAÇÃO DAS FRACÇÕES

O Edifício CARONI está dividido em 42 fracções autónomas destinadas a habitação e 1 fracção composta por Piscina, Recepção, arrumos e Bar da Piscina.

3º IDENTIFICAÇÃO DOS CONDÓMINOS

- 1- Os condóminos devem fornecer a sua identificação à ACEC a qual terá a responsabilidade de administrar o condomínio e, se não viverem habitualmente no Edifício CARONI, devem também indicar a sua residência habitual.
- 2- A ACEC como administradora do condomínio deve procurar manter actualizada uma lista com a identificação dos condóminos nos termos do número anterior, devendo a mesma ser anexada a este regulamento.

4º PARTES COMUNS

São partes comuns do Edifício:

- a) Solo, alicerces, pilares, paredes mestras e todos os elementos da estrutura do prédio;
- b) Terraços e coberturas;
- c) Entradas do Edifício CARONI, escadas e corredores de passagem;
- d) Instalações gerais de água, electricidade e comunicações;
- e) Bombas de água e esgotos;
- f) Elevadores;
- g) Espaço de estacionamento colectivo;
- h) Arrecadações destinadas a utilização comum do condomínio.

5º DEVERES DOS CONDÓMINOS NA UTILIZAÇÃO DA SUA FRACÇÃO E DAS PARTES COMUNS

- 1- Pagar as quotas previstas no artigo 11º
- 2- Não dar à fracção um uso diferente do estipulado na constituição da propriedade horizontal.
- 3- Não produzir ruídos que perturbem os vizinhos e respeitar sempre o período de repouso sem emissão de barulho entre as 21 horas e as 8 horas do dia.
- 4- Não estender roupas ou colocar estendais no exterior das janelas ou varandas.
- 5- Guardar o lixo em embalagens bem fechadas, que devem ser transportadas para os recipientes próprios existentes no exterior do Edifício CARONI.
- 6- Não despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarros ou detritos de qualquer natureza pelas janelas, varandas ou outras que afectem os vizinhos.

Estatutos para o Condomínio no Edifício Caroni

- 7- Não guardar nas partes comuns do Edifício CARONI bens próprios sem autorização expressa da administradora do Condomínio.
- 8- Ter cuidados redobrados em relação a higiene e sossego nas partes comuns quando possuir animais de estimação que possam sujá-las ou fazer barulho.
- 9- Não alterar o arranjo estético do edifício CARONI, nomeadamente efectuando obras ou pinturas no exterior da fracção.
- 10- Comunicar à administradora do condomínio onde poderá ser contactado em caso de ausência.
- 11- Facultar à administradora do condomínio o acesso à fracção própria, sempre que esta o solicitar por motivos relacionados com o bem comum.
- 12- Não ter nenhum comportamento que prejudique o bem estar ou ponha em risco a segurança dos vizinhos.
- 13- Respeitar e cumprir todas as deliberações da assembleia de condóminos.

6º OBRAS NAS FRACÇÕES AUTÓNOMAS

- 1- Antes de iniciar qualquer obra, o condómino deve comunicar à administradora do condomínio os trabalhos a realizar e a duração dos mesmos. Deve ainda apresentar cópia do projecto ou descrição detalhada das obras a realizar nos casos em que não seja exigível projecto.
- 2- O condómino deve fazer ou consentir que sejam feitas obras na sua fracção, sempre que esteja em causa a integridade e a segurança dos outros condóminos.

7º OBRAS DE CONSERVAÇÃO NAS PARTES COMUNS

- 1- As obras a realizar nas partes comuns devem ser aprovadas pela assembleia de condóminos ou, se forem urgentes, podem ser ordenadas pela administradora do condomínio.
- 2- Quando a assembleia aprovar a realização de obras nas partes comuns, a administradora do condomínio deve enviar uma carta registada com aviso de recepção aos condóminos não residentes e aqueles que, mesmo residentes não tenham participado na assembleia que decidiu as obras.
- 3- Nessa carta, deve comunicar a natureza das obras. Se os ausentes nada disserem nos 30 dias seguintes à recepção da carta, deve entender-se que não se opõem à realização das obras.
- 4- Qualquer obra que se revele urgente e cujo valor não ultrapasse o equivalente a 6 meses da parte da quotização destinada ao FUNDO DE RESERVA (actualmente 10% da quota), determinado no orçamento de cada ano civil, pode ser ordenada pela administradora do condomínio e não carece de prévia aprovação pela assembleia.

8º OBRAS DE INOVAÇÃO NAS PARTES COMUNS

- 1- Só a assembleia de condóminos pode decidir, com a aprovação de 2/3 do valor total do Edifício CARONI, a realização de obras de inovação.
- 2- Nenhuma inovação pode prejudicar a fracção de um condómino.

9º ENCARGOS DOS CONDÓMINOS

- 1- As despesas correntes com pagamento de serviços de interesse comum, a utilização, a conservação e a inovação das partes comuns devem ser pagas pelos condóminos, na respectiva proporção da permilagem que lhe é imputada.

Estatutos para o Condomínio no Edifício Caroni

- 2- As despesas adicionais com o pagamento de serviços de interesse comum não correntes, como sejam serviços e sistemas de vigilância, serviços de manutenção de espaços públicos, serviços relativos à piscina, que venham a ser aprovados em assembleia de condóminos por pelo menos 2/3 dos condóminos, são pagas pelos condóminos, na respectiva proporção da pernilagem que lhe é imputada.

10º FUNDO COMUM DE RESERVA

- 1- Os condóminos devem contribuir para o FUNDO DE RESERVA, que corresponde a um fundo de maneo depositado num banco em conta própria para esse fim, para fazer face a despesas com a conservação do Edifício.
- 2- O pagamento da participação para o FUNDO DE RESERVA será incluído no valor da quota referida no artigo 11 e cada condómino deve participar com o valor estipulado em assembleia, que nunca será inferior a 10% do montante da sua quota.
- 3- O FUNDO DE RESERVA só pode ser utilizado para financiar obras de conservação do Edifício CARONI e será movimentado pela administradora do condomínio sempre e só, quando haja uma deliberação da assembleia de condóminos nesse sentido.

11º QUOTAS

- 1- Os condóminos são obrigados ao pagamento de uma quota que representa a sua parte nas despesas correntes do Edifício CARONI - serviços de interesse comum, utilização e conservação ordinária das partes comuns – e que inclui ainda a sua participação para o FUNDO DE RESERVA.
- 2- O valor da quota é fixado no início de cada ano civil em função do orçamento de despesas correntes apresentado pela administradora do condomínio e aprovado em assembleia de condomínio por pelo menos 50% dos votos nos termos do artigo 18º . O valor de quotas adicionais de carácter regular é fixado e aprovado em assembleia de condomínio por pelo menos 2/3 dos votos nos termos do artigo 18º.
- 3- O pagamento das quotas destinadas a cobrir as despesas correntes e a participação para o fundo de reserva comum é efectuado trimestralmente, até ao dia 08 do 1º mês do trimestre (Janeiro, Abril, Julho e Outubro) a que as mesmas dizem respeito.
- 4- O pagamento das quotas adicionais com carácter regular, destinadas ao pagamento de serviços de interesse comum, nos termos do nº2 do artigo 10º, é efectuada semestralmente, até ao dia 08 do 1º mês do semestre (Janeiro e Julho) a que as mesmas dizem respeito.
- 5- O meio de pagamento a utilizar pelos condóminos é preferencialmente:
 - a) Pagamento por transferência bancária para a conta do condomínio, com indicação explícita da fracção;
 - b) Pagamento por cheque, á ordem de ACEC - Administração do Condomínio do Edifício CARONI, com indicação da fracção;
 - c) Depósito na conta da ACEC – Associação dos Condóminos do Edifício CARONI, ou transferência bancária ocasional, com entrega ou envio à ACEC do respectivo nºde depósito e identificação da fracção.
- 6- A falta de pagamento da quota nos 8 dias seguintes ao primeiro dia do trimestre a que reporta, implica o pagamento de juros, para os quais se fixa a taxa Euribor + 5 em vigor no mês a que reporta o incumprimento. Após 90 dias de pagamento em falta relativamente à data em que deveria ser paga, faz com que o condómino seja obrigado a pagar mais 50% do valor a que estava obrigado.

Estatutos para o Condomínio no Edifício Caroni

12º CONTAS BANCÁRIAS DO CONDOMINIO

- 1- O condomínio deve possuir duas contas bancárias: uma conta à ordem destinada a pagamentos e recebimentos correntes e uma conta de depósito a prazo onde devem ser depositados os montantes respeitantes às participações para o FUNDO DE RESERVA.
- 2- A conta de depósito a prazo do FUNDO DE RESERVA deverá ser , preferencialmente uma Conta Poupança – Condomínio.
- 3- As contas bancárias são movimentadas pela administração do condomínio, com a assinatura obrigatória de dois dos elementos da administradora, excepto nos pagamentos efectuados por transferência bancária – Inframoura e EDP.

13º DIREITOS DOS CONDÓMINOS

- 1- Os condóminos têm direito a utilizar não só a sua fracção, como as partes comuns do Edifício CARONI.
- 2- Por outro lado, cabe-lhes o direito de participar na gestão do condomínio, através da sua presença nas assembleias onde se tomam as deliberações respeitantes ao Edifício CARONI.
- 3- Os condóminos têm direito à informação sobre os assuntos respeitantes ao Edifício CARONI, podendo para esse efeito solicitar à administradora do condomínio a apresentação do livro de actas e outros documentos referentes à gestão do Edifício CARONI.

14º ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

- 1- A assembleia de condóminos deverá reunir obrigatoriamente no primeiro trimestre de cada ano, para apreciação das contas do ano anterior e aprovação do orçamento para o ano corrente.
- 2- Para além da assembleia referida no ponto anterior, a administradora do condomínio ou os condóminos representando 25% ou mais do nº de condóminos, podem convocar assembleias extraordinárias sempre que pretendam colocar algum assunto referente ao Edifício CARONI à discussão.

15º CONTAGEM DE VOTOS

Cada condómino tem tantos votos quanto o total de unidades inteiras da permilagem de todas as fracções que possuir (Consultar Anexo 1).

16º CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS

- 1- Os condóminos devem ser convocados com, pelo menos, 15 dias de antecedência, através de convocatória enviada a cada condómino.
- 2- A convocatória deve indicar o dia, a hora, o local e a ordem de trabalhos da assembleia.

17º FORMAÇÃO DE MAIORIAS

- 1- Se não comparecerem na assembleia de condóminos o número de condóminos suficiente para formar maioria e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data,

Estatutos para o Condomínio no Edifício Caroni

considera-se que a assembleia pode deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que represente pelo menos $\frac{1}{4}$ do valor total do Edifício CARONI.

- 2- As deliberações que precisem de $\frac{2}{3}$ dos votos do Edifício CARONI, podem ser aprovadas por $\frac{2}{3}$ dos condóminos presentes, desde que representem pelo menos $\frac{1}{2}$ do valor total do Edifício CARONI, sob condição de que no prazo de 30 dias após divulgação aos ausentes, não existir a oposição escrita de mais de $\frac{1}{3}$ do valor total do Edifício CARONI.
- 3- As deliberações que necessitem de unanimidade dos votos do Edifício CARONI podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes, desde que representem pelo menos $\frac{2}{3}$ do total do Edifício CARONI, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes.

18º CONDÓMINOS AUSENTES DAS ASSEMBLEIAS

- 1- As deliberações tem de ser comunicadas aos ausentes, no prazo máximo de 30 dias após a assembleia, através de carta registada com aviso de recepção.
- 2- Os ausentes têm 30 dias para comunicar por escrito à assembleia o seu assentimento ou discordância. Se não responderem, deve-se entender que aprovam a deliberação comunicada.

19º ACTAS DAS ASSEMBLEIAS

- 1- As actas com o resumo das assembleias devem ser escritas em livro de actas, pelo Presidente da Assembleia nomeado pela administradora do condomínio e deve ser assinada por todos os condóminos presentes.
- 2- Devem mencionar a data, hora e o local da assembleia, a ordem de trabalhos que constava da convocatória, as deliberações da assembleia sobre essa ordem de trabalhos e ainda qualquer outra questão com interesse.

20º IMPUGNAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA

Se pretender impugnar uma decisão da assembleia, o condómino tem 10 dias, contados da comunicação, para exigir à administradora a convocatória de uma assembleia extraordinária para propor a anulação dessa decisão, devendo a administradora convocá-la num prazo de 30 dias.

21º ADMINISTRAÇÃO E ADMINISTRADORES DO CONDOMINIO

- 1- A administração do condomínio do Edifício CARONI é assegurada pela ACEC - Associação dos Condóminos do Edifício CARONI
- 2- Podem ser eleitos todos os condóminos ou em sua representação mediante pedido escrito do condómino, familiares ou terceiros desde que sejam reconhecidos como pessoas idóneas, responsáveis e voluntárias e que obtenham a aprovação da maioria dos condóminos.
- 3- A administração remunerada do condomínio por entidade externa, condómino ou grupo de condóminos, pode ser efectuada desde que decidida em assembleia de condomínio por $\frac{2}{3}$ dos condóminos em assembleia convocada para o efeito.
- 4- Os elementos da Direcção da ACEC (três) são isentos do pagamento da quota anual referente às despesas correntes. Terão que pagar regularmente as verbas referentes às despesas adicionais.

Estatutos para o Condomínio no Edifício Caroni

22º RESPONSABILIDADE CIVIL

- 1- A responsabilidade Civil por danos causados pelo imóvel ou por factos que respeitem ao condomínio, repartem-se entre os condóminos na proporção das suas fracções.
- 2- A responsabilidade civil por danos causados pelos condóminos, seus familiares, empregados e pessoas a quem tenha facultado o uso da sua fracção, onerosa ou gratuitamente, será da responsabilidade do condómino, independentemente dos direitos que possa vir a fazer valer sobre os causadores dos factos.

23º SEGUROS

- 1- O seguro de incêndio do Edifício CARONI é obrigatório, devendo todos os condóminos possuir e manter actualizado o referido seguro, cobrindo a sua fracção e a quota parte de zonas comuns dos riscos de incêndio.
- 2- Para efeitos do número anterior, devem os condóminos comunicar à administradora do condomínio a existência do seguro de incêndio das fracções de que são proprietários, indicando o nome da companhia seguradora, número de apólice e valor do seguro, facultando cópia do contrato ou do último recibo.
- 3- É obrigatória a renovação anual do seguro contra risco de incêndio.
- 4- No caso de rescindirem o contrato de seguro, os condóminos devem comunicar imediatamente o facto à administradora do condomínio. Caso não celebrem um novo seguro decorridos 15 dias após cessação do anterior, a administradora do condomínio deve efectuá-lo pelo valor que, para o efeito se fixa como valor da construção atribuído em escritura a cada fracção, ficando o condomínio com o direito de reaver o respectivo prémio.
- 5- A administradora do condomínio terá que possuir um seguro que cubra os riscos de tremor de terra e terramoto e responsabilidade civil nas áreas comuns do Edifício CARONI.
- 6- É da responsabilidade da administradora do condomínio exigir aos prestadores de serviços, que tenham seguros de acidentes de trabalho para os seus trabalhadores que prestem serviços nas partes comuns do Edifício CARONI.

24º LITÍGIOS E PENALIDADES

- 1- Os litígios provenientes de divergências entre condóminos e/ou entre estes e a administradora do condomínio, serão resolvidos pela assembleia de condóminos, depois de ouvidas as partes em desacordo.
- 2- Não sendo possível a resolução em assembleia, e consoante a gravidade dos factos, serão resolvidos os litígios através de recurso ao Tribunal do foro da Comarca de Loulé.
- 3- As normas deste regulamento, as deliberações da assembleia e as ordens que para a sua execução emanem da administradora do condomínio, devem ser escrupulosamente respeitadas pelos condóminos e demais utentes do Edifício CARONI.
- 4- O produto das multas e dos juros bancários será contabilizado como receita extraordinária.

Estatutos para o Condomínio no Edifício Caroni

25º APROVAÇÃO E ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

O presente regulamento ou qualquer alteração que lhe seja introduzida, necessita aprovação em assembleia de condóminos com uma maioria qualificada de $2/3$ dos votos expressos do valor total do Edifício CARONI.

Sendo em número de 1.000 os votos representativos do total do Edifício CARONI, são necessários pelo menos 667 votos expressos, para aprovação ou alteração do regulamento do Condomínio do Edifício CARONI.

26º ENTRADA EM VIGOR DO REGULAMENTO

A presente versão do Regulamento do Condomínio do Edifício CARONI entra em vigor a xx/xx/2007. Qualquer alteração que lhe seja introduzida, entra em vigor 30 dias após a sua aprovação em Assembleia Geral do Condomínio.