CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA

ENTRE:

Primeiro Outorgante: FIIAH Cidades de Portugal, NIF 720013224, neste acto representado pela sua sociedade gestora FUNDGER – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, com sede na Avenida João XXI, número 63, em Lisboa, pessoa coletiva NIPC 501783601, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o referido número, com o capital social de Euros 600.000,00, representada pela sua procuradora Maria Leonor de Pina da Câmara Pestana, com poderes para o acto, conforme procuração on line outorgada em 16/10/2014, adiante designado igualmente por **Fundo** ou **Senhorio**,

Segundo Outorgante: Município de Almada, pessoa coletiva de direito público número 500051054, com sede no Largo Luís de Camões, neste acto representado por Joaquim Estêvão Miguel Judas, portador do Cartão de Cidadão nº 01292817, válido até 08/10/2018, natural de Évora, com domicilio profissional no Largo Luís de Camões, que outorga na qualidade de Presidente do referido Município com poderes para o acto, adiante designado igualmente por **Arrendatário** ;

Considerando que:

a) O Fundo é dono e legítimo proprietário da fração autónoma designada pela letra "AD", correspondente ao 5º andar letra C do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua da Bela Vista, Nº 92 e Rua da Esperança Nº 30 e Nº 23, freguesia de Caparica e Trafaria, concelho de Almada, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Almada, sob a ficha nº 3021 da respectiva freguesia, inscrito na matriz predial da freguesia da Caparica e Trafaria, sob o artigo 4971º.

b) O Segundo Outorgante pretende celebrar com a Sociedade Gestora do Fundo um contrato de arrendamento para habitação que tem por objeto a fração autónoma descrita no Considerando anterior;

c) O Segundo Outorgante pretende no âmbito de uma política de realojamento subarrendar a terceiros, exclusivamente para habitação permanente, a fração autónoma objeto do presente contrato;

d) Para efeitos do disposto na alínea anterior o Primeiro Outorgante autoriza desde já expressamente o subarrendamento do imóvel objeto deste contrato a terceiro, que pelo Segundo Outorgante lhe venha a ser indicado;

e) Sem prejuízo do disposto na anterior alínea d), o Segundo Outorgante assume perante o Primeiro Outorgante todas as obrigações emergentes do presente contrato, responsabilizando-se igualmente pelo seu integral cumprimento;

f) O Segundo Outorgante não procedeu à alienação ao Fundo do imóvel objeto do presente contrato, pelo que não são aplicáveis ao presente contrato as disposições específicas previstas no artº. 5º. do Regime Especial aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH), constante dos artigos 102º. e seguintes da Lei nº. 64-A/2008, de 31 de Dezembro, bem como da Portaria nº. 1553-A/2008, de 31 de Dezembro.

É celebrado o presente **contrato de arrendamento para habitação com prazo certo e opção de compra**, que se rege pelo disposto nos artigos 1095º. e seguintes do Código Civil, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº. Lei nº. 31/2012, de 14 de Agosto (NRAU) e subsequentes alterações, pelo previsto nos Considerandos anteriores e nas cláusulas seguintes, que todos aceitam e reciprocamente se obrigam a cumprir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

UM - Pelo presente contrato, o Primeiro Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante a fração autónoma designada pela letra "AD" correspondente ao 5º andar,

letra C, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua da Bela Vista, Nº 92 e Rua da Esperança, Nº 30 e Nº 23, freguesia da Caparica e Trafaria, concelho de Almada, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Almada, sob o nº 3021, inscrito na matriz predial urbana da freguesia da Caparica e Trafaria, sob o artigo 4971º, para o qual foi emitida em 17 de Maio de 1993, pela Câmara Municipal de Almada a licença de utilização nº 649.

DOIS - Fica desde já autorizado o subarrendamento do locado a terceiro, ficando claro e plenamente estabelecido entre as partes que, caso se verifique a extinção por qualquer causa deste contrato, por motivos imputáveis ao **Arrendatário**, este responde perante o **Subarrendatário** por todos os prejuízos que lhe causar.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Vigência e Renovação)

UM – O arrendamento é celebrado por prazo certo, ao abrigo do disposto nos artigos 1095º e seguintes do Código Civil com a redacção que lhe foi dada pela Lei nº. 31/2012, de 14 de Agosto (NRAU) e subsequentes alterações e terá a duração de 5 (cinco) anos, com inicio em 01 de Agosto de 2015 e termo em 31 de Julho de 2020, sendo porém, renovável, por períodos iguais e sucessivos de 3 (três) anos, salvo se for denunciado, nos termos do disposto na cláusula seguinte.

DOIS – O locado destina-se, exclusivamente, a habitação.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Oposição à Renovação e Denúncia)

UM – O **Senhorio** poderá opor-se à renovação automática do contrato mediante comunicação, remetida ao **Arrendatário** por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias do termo do contrato, ou de qualquer uma das suas eventuais renovações.

DOIS – O **Arrendatário** poderá opor-se à renovação automática do contrato mediante comunicação, remetida ao **Senhorio** por carta registada com aviso de recepção, com a antecedência não inferior a 90 (noventa) dias do termo do contrato, ou de qualquer uma das suas eventuais renovações.

TRÊS – Decorrido um terço sobre a data de início de vigência do contrato, o **Arrendatário** poderá denunciá-lo, a todo o tempo, mediante comunicação ao **Senhorio** com antecedência de 120 (cento e vinte) dias sobre a data em que pretenda a cessação, a qual só produzirá os seus efeitos para o final do mês de calendário gregoriano em que se perfaça aquele período de pré-aviso.

QUATRO – A não observância do cumprimento do prazo de vigência do contrato previsto no número anterior ou da integralidade do período de pré-aviso previsto no número UM obriga o **Arrendatário** ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

CINCO – Quando o **Senhorio** se oponha à renovação do presente contrato nos termos previstos no precedente número UM ou o contrato cesse por qualquer outra causa e o **Arrendatário** não restitua o locado até ao termo do prazo contratual em vigor ou até à data em que o deveria fazer, o **Arrendatário** constitui-se na obrigação de indemnizar o **Senhorio** por cada mês de atraso na entrega do locado, pelo valor correspondente ao dobro da renda mensal ou o valor diário proporcional e ainda na obrigação de suportar as despesas judiciais e extrajudiciais que o **Senhorio** venha a ter, incluindo custas judiciais e honorários de Advogado ou de Solicitador de Execução.

CLÁUSULA QUARTA

(Renda)

UM – A renda inicial mensal é de **€** 290,00 (DUZENTOS E NOVENTA EUROS).

DOIS – Neste acto, o **Arrendatário** líquida ao **Senhorio** o valor de € *580,00 (QUINHENTOS E OITENTA EUROS)*, correspondente às rendas dos primeiros dois meses de vigência do contrato, *Agosto* e *Setembro* de 2015, de que o **Senhorio** dá

integral quitação sujeita a boa cobrança, vencendo-se as rendas seguintes no primeiro dia útil do mês anterior a que respeita.

TRÊS – A renda poderá ser actualizada pelo **Senhorio** no final de cada período de doze meses, de acordo com os coeficientes de actualização das rendas habitacionais previsto na lei.

QUATRO – O **Senhorio** comunicará ao **Arrendatário** a actualização da renda com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias sobre a data em que a nova renda é devida.

CINCO – A renda será paga pelo **Arrendatário** mediante depósito ou transferência bancária para a conta bancária do **Senhorio**, a indicar por este, por escrito. O pagamento só se considera efectuado na data em que a respectiva importância puder ser livremente mobilizada pelo **Senhorio**.

SEIS – Os recibos da renda serão enviados pelo **Senhorio** para o **Arrendatário**, após efectivo pagamento.

CLÁUSULA QUINTA

(Obras)

UM – O **Arrendatário** reconhece que o locado e suas dependências, se encontram em perfeito estado de conservação e em condições de funcionalidade para o fim a que se destina, conforme consta do **Anexo 1**, o qual resulta de vistoria conjunta realizada com a presença de ambos os contratantes, devendo, com a cessação do presente contrato, entregar o locado no estado em que o recebeu, limpo e em bom estado de conservação, obrigando-se o **Arrendatário** a reparar todas as deteriorações, incluindo as deteriorações lícitas realizadas para assegurar o seu conforto ou comodidade e com exceção das que resultem de um uso normal e prudente, indemnizando o **Senhorio** de todos os danos que porventura haja causado e que não tenham sido reparados.

DOIS – Em complemento do disposto no número anterior e uma vez verificada a cessação do presente contrato, por qualquer uma das formas possíveis, deverá ser lavrado Auto no acto da entrega do locado ao **Senhorio**, que registará todas as deteriorações verificadas no locado, ficando desde já responsabilizado o **Arrendatário**

por indemnizar o **Senhorio** pelo custo de reparação das deteriorações verificadas – determinado de acordo com regras de mercado –, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data da entrega da fração autónoma objeto deste contrato.

TRÊS - Constitui obrigação e encargo do **Arrendatário** a manutenção do locado no estado de conservação à data da celebração do presente contrato, sendo da sua exclusiva responsabilidade a realização de todas as obras de decorrentes da utilização imprudente ou negligente do locado, não podendo o **Arrendatário** realizar quaisquer outras obras no locado sem prévia autorização, por escrito, do **Senhorio**.

QUATRO – O **Arrendatário** não terá direito a levantar as obras ou benfeitorias realizadas no locado, ainda que autorizadas pelo **Senhorio**, renunciando a vir a exigir qualquer indemnização, mesmo que com fundamento nas regras do enriquecimento sem causa, ou a alegar ou exercer o direito de retenção ou de remoção por quaisquer benfeitorias ou obras, incluindo as licitamente feitas, salvo as que puderem ser levantadas sem dano para o locado.

CINCO – O **Senhorio** poderá, durante a vigência do contrato, realizar quaisquer obras em beneficio do locado, ainda que se trate de mera conservação ou reparação, devendo, para tal, comunicar por escrito ao **Arrendatário**, ficando este obrigado a facultar o acesso ao locado nos termos da lei.

CLÁUSULA SEXTA

(Outras obrigações do Arrendatário)

O **Arrendatário** obriga-se a:

a) Celebrar em seu nome ou de quem ele vier a designar, contratos para o fornecimento de água, eletricidade, gás, telefone ou outros meios de comunicação e a liquidar pontualmente os respetivos alugueres e consumos;

b) Pagar as coimas, multas ou outras penalidades aplicadas ao **Senhorio** por virtude de actos ou omissões imputáveis ao **Arrendatário**;

c) Cumprir com as exigências legais, administrativas, fiscais, camarárias ou outras que sejam conexas com a utilização do locado ou com o seu arrendamento, bem como pagar as taxas, multas, coimas ou outras cominações legais, relacionados com a utilização do locado e ainda os eventuais danos ou prejuízos causados a terceiros;

d) Cumprir com as obrigações e deveres constantes do Regulamento de Condomínio que constitui o **Anexo 2** ao presente contrato e de que o **Arrendatário** declara ter integral conhecimento, com excepção dos encargos com as respetivas quotas, que são da responsabilidade do Senhorio.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Resolução)

Qualquer das partes pode resolver o presente contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte que, pela sua gravidade ou consequências, tornem inexigível a manutenção do arrendamento, nos termos do disposto no artigo 1038º e nas alíneas a) a e) do nº 2 do art. 1083º do Código Civil.

CLÁUSULA OITAVA

(Condições de Opção de Compra)

O **Senhorio** confere ao **Arrendatário** ou a quem ele lhe venha a indicar por escrito, o direito de adquirir a fração autónoma objeto do presente contrato, nos termos e condições constantes dos **Anexos 3 e 4**, que dele fazem parte integrante.

CLÁUSULA NONA

(Comunicações e Foro)

UM – As comunicações a que haja lugar entre as partes ao abrigo do presente contrato, efetuadas por carta registada com aviso de receção, por notificações judiciais avulsas, por citações judiciais ou por qualquer outro meio exigível por lei, deverão realizar-se para as seguintes moradas:

- **Senhorio**: Avª João XXI, Nº 63, 5º - 1000-300 Lisboa
- **Arrendatário**: a morada do locado, salvo se outra for, de modo expresso, comunicada ao Senhorio.

DOIS - Para resolver qualquer litígio emergente da interpretação, celebração, execução ou cessação do presente contrato de arrendamento é competente o foro da comarca de Lisboa, com renúncia expressa a qualquer outro.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Anexos)

Fazem parte integrante deste Contrato os seguintes documentos em anexo:

- **Anexo 1** - Estado de conservação em que o locado, as suas dependências e o prédio se encontram à data de celebração do presente contrato;
- **Anexo 2** - Regulamento de Condomínio do prédio urbano em que o locado está integrado;
- **Anexo 3** - Condições de Opção de compra;
- **Anexo 4** - Minuta de carta de exercício do direito de opção de compra;
- **Anexo 5** - Certificado energético.

O presente contrato é celebrado em duas vias, sendo o respetivo imposto de selo liquidado nos termos da lei.

Celebrado em 31 de Julho de 2015

O Primeiro Outorgante

(**Senhorio**)

Maria Leonor Câmara Pestana

(Maria Leonor de Pina da Câmara Pestana)

O Segundo Outorgante

(**Arrendatário**)

(Joaquim Estêvão Miguel Judas)

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA

Locado: Rua da Bela Vista, Nº 92 e Rua da Esperança Nº 30 e Nº 23, 5º andar,

Letra C - ALMADA

ANEXO 1

ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE O LOCADO, AS SUAS DEPENDÊNCIAS E O PRÉDIO SE ENCONTRAM À DATA DE CELEBRAÇÃO DO PRESENTE CONTRATO

AUTO DE VISTORIA
RECEÇÃO DE APARTAMENTO PARA ARRENDAMENTO

No dia trinta e um de julho de dois mil e quinze compareceram no local do imóvel, com a referência 8600206, sito na Rua da Bela Vista, nº 92, 5º andar, letra C, o Senhor Engenheiro Hugo Rodrigues, em representação do Fundo de Investimento Imobiliário Arrendamento Habitacional (FIIAH), e a Senhora Engenheira Florbela da Conceição Panasco Leal, em representação do Município de Almada, a fim de se proceder à Vistoria do mesmo----------

Da Vistoria efetuada ao apartamento acima identificado, e do que foi possível observar, constatou-se que a fração se encontra conservada e que estão reunidas condições para o arrendamento do imóvel. Apenas foi verificado a existência de escorrências no pavimento à entrada do apartamento, devido ao mau estado do "olho-de-boi". Esta patologia irá ser alvo de retificação por parte do FIIAH----------

Não havendo mais nenhum assunto a tratar, lavrou-se o presente auto, que vai assinado pelos representantes do FIIAH e do Município de Almada----------

Pelo FIIAH

Hugo Miguel Rodrigues

Pelo Município de Almada

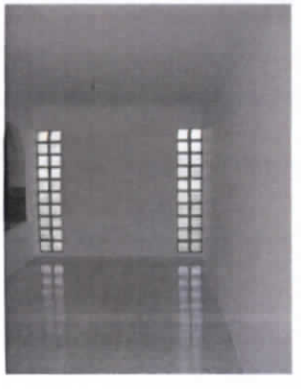
Florbela da Conceição Panasco Leal

ANEXO FOTOGRÁFICO







CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA

Locado: Rua da Bela Vista, Nº 92 e Rua da Esperança Nº 30 e Nº 23, 5º andar,

Letra C - ALMADA

ANEXO 2

REGULAMENTO DE CONDOMÍNIO DO PRÉDIO URBANO EM QUE O LOCADO

ESTÁ INTEGRADO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA

Locado: Rua da Bela Vista, Nº 92 e Rua da Esperança Nº 30 e Nº 23, 5º andar, Letra C - ALMADA

ANEXO 3

CONDIÇÕES DE OPÇÃO DE COMPRA

1) O Senhorio apresenta ao Arrendatário, uma proposta de venda da fração autónoma identificada na cláusula primeira do contrato, doravante a fração, de que o presente anexo faz parte integrante, pelo preço e demais condições constantes dos números seguintes.

2) Constitui condição resolutiva da proposta referida no ponto 1 supra, o exercício, por parte dos respetivos titulares, nomeadamente a Câmara Municipal de Almada e o IGESPAR, IP, dos eventuais direitos de preferência, legais ou convencionais, que lhe assistam em caso de alienação da Fração.

3) A proposta apresentada ao abrigo do n.º 1 supra, poderá ser aceite, pelo Arrendatário, ou por quem este venha a indicar por escrito à Primeira Outorgante, a todo o tempo de vigência do presente contrato de arrendamento, mediante o envio, por correio registado com aviso de receção, à sociedade gestora Fundger, de uma comunicação de aceitação, em conformidade com o **Anexo 4**. A proposta considerar-se-á aceite no momento da receção, pelo Senhorio, da referida comunicação de aceitação.

4) Caso o Arrendatário venha a indicar um terceiro, que não o subarrendatário, para o exercício do direito de opção de compra, nos termos constantes do presente

contrato, ficará responsável perante por todos os direitos emergentes do contrato de subarrendamento, não podendo vir a ser exigido à Senhoria qualquer responsabilidade daí resultante.

5) Cessa o direito de opção de compra por parte do arrendatário, nos seguintes casos:

   5.1 Se o arrendatário incumprir a obrigação de pagamento da renda por um período superior 3 meses.

   5.2 Em caso de resolução do presente contrato.

6) O valor da alienação da fração ao Arrendatário, para efeitos do exercício do direito de opção de compra, é o que, em cada momento, resultar da atualização do valor de **€ 67.000,00 (sessenta e sete mil euros)**, por aplicação do índice de atualização de rendas.

7) A escritura de compra e venda terá lugar em data, hora e local a indicar pelo Senhorio ao Arrendatário, por escrito, que para tanto providenciará a respetiva marcação.

8) O Arrendatário entregará à Senhoria toda a documentação que da sua parte seja necessária à outorga da referida escritura, com a antecedência mínima de 30 dias sobre a data da realização da mesma.

9) A fração será vendida livre de quaisquer ónus ou encargos.

10) São de conta do Arrendatário, todas as despesas e encargos com a formalização da escritura de aquisição pelo exercício deste direito relativo à fração objeto do presente contrato, nomeadamente, registos provisórios ou definitivos, Imposto

Municipal sobre as Transmissões Onerosas, se a estes houver lugar, escritura, e toda a documentação necessária à formalização da mesma, que seja da sua responsabilidade.

O Primeiro Outorgante

(**Senhorio**)

Maria Leonor Câmara Pestana

(Maria Leonor de Pina da Câmara Pestana)

O Segundo Outorgante

(**Arrendatário**)

(Joaquim Estêvão Miguel Judas)

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA

Locado: Rua da Bela Vista, Nº 92 e Rua da Esperança Nº 30 e Nº 23, 5º andar,

Letra C - ALMADA

ANEXO 4

MINUTA DE CARTA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE OPÇÃO DE COMPRA

À

FUNDGER - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

Avª. João XXI, 63

1000-300 Lisboa

Assunto: Exercício do direito de opção de compra

Contrato: 86000019

Fração autónoma designada pela letra "AD", correspondente ao 5º andar, Letra C, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua da Bela Vista, Nº 92 e Rua da Esperança Nº 30 e Nº 23, Letra C em ALMADA

Exmos. Senhores,

Com referência ao contrato de arrendamento para habitação com prazo certo e opção de compra, celebrado com V.Exas., em 01/08/2015 e ao abrigo do disposto na clausula oitava e do Anexo 3 do mesmo, serve a presente comunicar a V. Exas. que pretendo exercer o direito de opção de compra relativo à fração autónoma do prédio urbano supra referida(o) nos precisos termos e condições estipulados naquele contrato / ou em alternativa: indico o Sr. _____, portador do Bilhete de Identidade nº. _____, NIF _____, para o exercício do direito de opção de compra relativo à fração autónoma do prédio urbano supra referida(o) nos precisos termos e condições estipulados naquele contrato.

Com os melhores cumprimentos,

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA

Locado: Rua da Bela Vista, Nº 92 e Rua da Esperança Nº 30 e Nº 23, 5º andar,

Letra C - ALMADA

ANEXO 5

CERTIFICADO ENERGÉTICO

Certificação Energética
e Ar Interior
EDIFÍCIOS

Nº CER
CE65225525

CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

TIPO DE FRACÇÃO/EDIFÍCIO: EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SEM SISTEMA(S) DE CLIMATIZAÇÃO (EXISTENTE)

Morada / Localização Rua da Bela Vista, nº 92 - 5º C

Localidade Monte da Caparica Freguesia CAPARICA

Concelho ALMADA Região Portugal Continental

Data de emissão 07/01/2013 Data de validade 07/01/2023

Nome do perito qualificado Pedro Tristão Vieira Bettencourt Câmara N.º de PQ PQ00901

Imóvel descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Almada

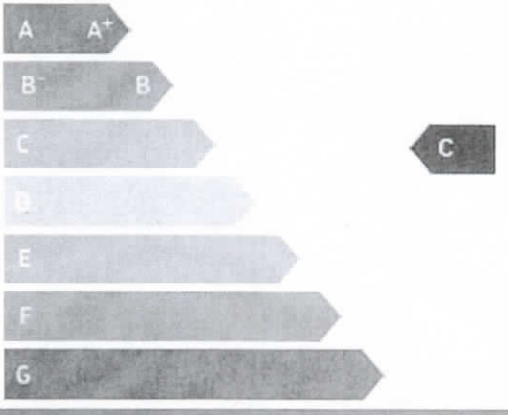
sob o nº 3121 Art. matricial nº 11007 Fogo/Fracção autón. AD

Este certificado resulta de uma verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em relação aos requisitos previstos no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE, Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril), classificando o imóvel em relação ao respectivo desempenho energético. Este certificado permite identificar possíveis medidas de melhoria de desempenho aplicáveis à fracção autónoma ou edifício, suas partes e respectivos sistemas energéticos e de ventilação, no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt.

1. ETIQUETA DE DESEMPENHO ENERGÉTICO

INDICADORES DE DESEMPENHO		
Necessidades anuais globais estimadas de energia primária para climatização e águas quentes	9,22	kgep/m².ano
Valor limite máximo regulamentar para as necessidades anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite inferior da classe B⁻)	7,67	kgep/m².ano
Emissões anuais de gases de efeito de estufa associadas à energia primária para climatização e águas quentes	1	toneladas de CO_2 equivalentes por ano

CLASSE ENERGÉTICA



2. DESAGREGAÇÃO DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Necessidades nominais de energia útil para...	Valor estimado para as condições de conforto térmico de referência	Valor limite regulamentar para as necessidades anuais
Aquecimento	65,58 kWh/m².ano	50,32 kWh/m².ano
Arrefecimento	10,55 kWh/m².ano	22 kWh/m².ano
Preparação das águas quentes sanitárias	83,96 kWh/m².ano	51,98 kWh/m².ano

NOTAS EXPLICATIVAS

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma previsão da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma para manter o edifício nas condições de conforto térmico de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições convencionais de utilização, admitidas como idênticas para todos os edifícios, de forma a permitir comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos reais podem variar bastante dos indicados e dependem das atitudes e padrões de comportamento dos utilizadores.

As necessidades anuais globais de energia primária (estimadas e valor limite) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil em kilogramas aquivalente de petróleo por unidade de área útil do edifício, mediante aplicação de factores de conversão específicos para a(s) forma(s) de energia utilizada(s) (0.290 kgep/kWh para electricidade e 0,086 kgep/kWh para combustíveis sólido, líquido ou gasoso) e tendo em consideração a eficiência dos sistemas adoptados ou, na da sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO_2 equivalente traduzem a quantidade anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária igual às respectivas necessidades anuais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,0012 toneladas equivalentes de CO_2 por kgep.

A classe energética resulta da razão entre as necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, arrefecimento e para preparação de águas quentes sanitárias no edifício ou fracção autónoma. O melhor desempenho corresponde à classe A+, seguida das classes A, B, B⁻, C e seguintes, até à classe G de pior desempenho. Os edifícios com licença ou autorização de construção posterior a 4 de Julho de 2006 apenas poderão ter classe energética igual ou superior a B⁻. Para mais informações sobre o desempenho energético, sobre a qualidade do ar interior e sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

[illegible] DO EDIFÍCIO [illegible]

[illegible] multifamiliar, composto por [illegible] localizado [illegible]

[illegible] DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO [illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible] Não é obrigatório [illegible] energia			

[illegible] projecto(s) [illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible] NA FICHA A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA DO EDIFÍCIO [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• PAREDE EXTERIOR - alvenaria de tijolo, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento, revestimento exterior de cor clara, constituída por acabamento aderente em ambas as faces, espessura total de 0,04 e coeficiente de condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC) e pano de alvenaria de tijolo furado de resistência térmica de 0,52 m2.ºC/W, espessura total da parede 0,28m.	1,39	1,8
• PAREDE INTERIOR - em contacto com edifício adjacente - alvenaria de tijolo, em contacto com locais não aquecidos, na qual não foi possível aferir a existência de isolamento, constituída por acabamento aderente em ambas as faces, espessura total de 0,04 e condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.ºC) e pano de alvenaria de tijolo furado de resistência térmica de 0,39 m2.ºC/W, espessura total da parede 0,20m.	1,47	1,8

COBERTURAS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PAVIMENTOS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	Coeficiente de transmissão térmica superficial (U) em W/m².ºC da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

6. VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)*	Factor solar da solução	máximo regulamentar
• VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Este) - caixilharia metálica de correr, vão simples, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, protecção solar exterior - estore metálico ou plástico de cor clara, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 4.10 W/m2.ºC	0,07	0,56
• VÃO EXTERIOR (inserido nas fachadas Este e Oeste) - caixilharia metálica de correr, vão simples, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, sem protecção solar, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 6.50 W/m2.ºC	0,85	0,56
• VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Oeste) - tijolo de vidro, vão simples, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, protecção solar interior - Veneziana madeira ou metálica de cor clara, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 3.10 W/m2.ºC	0,36	0,56
• VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Oeste) - tijolo de vidro, vão simples, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, sem protecção solar, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 3.70 W/m2.ºC	0,57	0,56

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Substituição das caixilharias existentes, por novas caixilharias em PVC, com Classe 3 de permeabilidade ao ar, com vidros duplos incolores (6mm+5mm e caixa-de-ar de 6mm). Durante a operação de montagem deverá ser tida em especial atenção o isolamento das juntas entre os caixilhos e as paredes, de forma a garantir a estanquicidade.
Os novos coeficientes de transmissão térmica dos vãos envidraçados são: 3,20 W/m2oC, 2,40 W/m2oC, e o factor solar de 0,63. O valor estimado para investimento inicial (incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 3837€, originando um período de retorno de 27 anos. Apesar de esta medida de melhoria ter um período de retorno elevado proporcionará um aumento significativo dos níveis de conforto térmico, devido à redução das perdas térmicas no Inverno e ganhos solares excessivos no Verão. A redução anual da factura energética estimada é de 142 €

*Nota: Apenas vãos envidraçados com área superior a 5% da área útil de pavimento do espaço que servem, não orientados a Norte e considerando o(s) respectivo(s) dispositivo(s) de protecção 100% activos (portadas, persianas, estores, cortinas, etc.)

7. CLIMATIZAÇÃO

SISTEMA(S) DE AQUECIMENTO

Necessidades anuais de energia útil

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)

Não aplicável, pois não existe solução prevista na legislação específica ou informação técnica complementar

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2: Substituição do sistema de aquecimento actual Multi-split reversível (bomba de calor) da classe energética A, por um sistema híbrido constituído por painéis solares de fração autónoma, e como auxiliares dos equipamentos existentes através de [illegible] para obtenção da água quente de melhor eficiências garantidas [illegible] 1 e um [illegible] (η = 0,9). A potência proposta é [illegible] a 2,5 kW. O valor estimado para investimento [illegible] (incluindo a aplicação do material e equipamentos) é de 8 000€, originando um período de retorno de 17 anos. A redução na factura energética estimada é de 566 €. A presente medida de melhoria aumenta a eficiência dos sistemas [illegible] e reduz os consumos de energia do edifício em estudo. Face a um aquecimento eléctrico convencional, [illegible] uma eficiência do aquecimento quatro vezes superior, o que se traduz num consumo [illegible] para igual produção.

[illegible] ÁGUAS QUENTES SANITÁRIAS (AQS)

[illegible] (ENERGIA NÃO RENOVÁVEL)

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)

Não aplicável

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 3: Instalação de um esquentador estanque com tecnologia de condensação, para produção de AQS, alimentado a gás natural [illegible] kW, potência nominal e eficiência de 1,01 (101 %) a 30% de carga nominal. Dispõe de ignição electrónica e modulação automática [illegible]. O controlo do equipamento será efectuado através de um display digital LCD para selecção da temperatura, e no [illegible] gráfico da chaminé. Deverão ser garantidas as condições de evacuação de fumos necessárias ao bom funcionamento do equipamento. O centro e tomada e receptor deverão estar incluídos (na sua instalação). O custo de investimento [illegible] esta medida de melhoria será de 950€, para uma redução anual da factura energética estimada de 338 €.

[illegible] APROVEITAMENTO DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

[illegible] PARA PRODUÇÃO DE ÁGUA QUENTE SANITÁRIA

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)

Não aplicável

[illegible] APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

Descrição da(s) solução(ões) adoptada(s)

Não aplicável

[illegible]

Verificação da [illegible] de acordo com o decreto-lei 118/98

A [illegible] Não existem dispositivos de [illegible] o decreto-lei [illegible] 118/98. A [illegible] apresenta [illegible] (Rugosidade [illegible]), localiza-se no 6º piso, sendo a sua altura [illegible] aprox. média do edifício de 15 a 18 m, o que resulta numa classe de exposição 3. Não foi possível determinar a classe de permeabilidade [illegible] em 30% da área dos vãos envidraçados. A área dos vãos envidraçados é inferior a 10% [illegible] de permeabilidade [illegible] não se encontram vedadas na totalidade de seu perímetro. Não foi verificado o cumprimento [illegible] 1.6.3. A [illegible] (1,6%) < 3,0%.

OBSERVAÇÕES E NOTAS AO PRESENTE CERTIFICADO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Atendendo que o edifício não dispõe de infraestruturas para a instalação de sistema colectivo/individual de painéis solares e a sua equação como melhoria teria implicações extra-fracção em análise.
É de mencionar que o condomínio poderá equacionar a sua instalação, considerando ser uma mais valia para toda a edificação, tanto referente a consumos energéticos como classificação dos imóveis, não excusando a existência de uma análise prévia por entidade certificada para o efeito.

Foram solicitadas através de mensagem de correio electrónico cópias dos seguintes documentos: Caderneta Predial Urbana; Conservatória do Registo Predial; plantas do imóvel; Ficha Técnica de Habitação; dados técnicos, certificados e relatórios de inspecção periódica dos sistemas de climatização e AQS; dados técnicos de caixilharias e vidros; factura do gás; dados técnicos e certificados dos colectores solares térmicos e fotovoltaicos; Projectos de Arquitectura e de Comportamento Térmico; licença de construção e/ou de utilização; bem como outra documentação que possa servir de suporte para a emissão do certificado energético. Foram fornecidos os seguintes documentos: Caderneta predial; Registo.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do Decreto-Lei 80/2006 (RCCTE), Nota Técnica (NTC-SCE-01, Despacho nº 11020/2009), Despacho n.º 14076/2010, ITE 50 e ITE 54 do LNEC.

Foi igualmente solicitado acesso a todos os espaços não úteis confinantes com o imóvel. Dos quais foi possível aceder aos seguintes: , não tendo sido possível aceder aos seguintes: edifício adjacente.
O ano de construção indicado no campo 3 do presente documento foi aferido através da documentação técnica de suporte à peritagem entregue.

Para efeitos de cálculo foram seguidas as disposições do DL80/2006, sendo que as pontes térmicas lineares, superficiais e os sombreamentos foram calculadas de acordo com o disposto na NT-SCE-01, tendo os coeficientes de transmissão térmica dos elementos opacos da envolvente vertical sido majorados em 35%.

No presente certificado os valores máximos dos coeficientes de transmissão térmica e os valores para o factor solar máximo admissível indicados, devem ser apenas tomados como valores de referência para efeitos de identificação de oportunidades de melhoria.

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 4 Adopção de práticas que permitem aumentar o conforto térmico e reduzir a factura energética através da implementação de medidas racionais de utilização de energia:
Recomendações na estação de aquecimento (Inverno):
- Calafetar portas e janelas da habitação (caso haja necessidade);
- Evitar abrir janelas por períodos prolongados, abrir antes portadas, estores ou cortinas para entrar a radiação solar;
- Durante a noite fechar as portadas, estores ou cortinas (conferindo maior isolamento térmico aos vãos).

Recomendações na estação de arrefecimento (Verão):
- Fechar portadas, estores ou cortinas durante as horas mais quentes do dia;
- Ventilar a casa à noite.

Recomendações gerais:
- Evitar deixar os equipamentos em standby;
- Caso necessite de novos electrodomésticos e equipamentos, opte por classe energética A ou superior;
- Reduzir ao máximo o tempo de abertura da porta do frigorífico e congelador;
- Regular correctamente os equipamentos de climatização;
- Utilizar lâmpadas economizadoras.

Como informação complementar a este certificado foram elaborados um Relatório de Peritagem e um Estudo de Medidas de Melhoria.

O Perito Qualificado esteve presente no imóvel para efectuar a vistoria no dia 03/01/2013 entre as 13:30 e as 15:00.

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I
(OBJECTIVO)

ARTIGO 1º

O presente Regulamento regulará, o funcionamento sem prejuízo da lei aplicável ao regime de propriedade horizontal, do prédio nº 92 sito na Rua da Bela Vista – Quinta de Nossa Senhora da Conceição – 2825 Monte de Caparica.

ARTIGO 2º

As fracções autónomas são as descritas no título constitutivo de propriedade horizontal, por escritura lavrada no 1º Cartório Notarial de Almada em 04 de Novembro de 1994, o qual estabelece as permilagens atribuidas a cada uma, conforme documento em anexo.

ARTIGO 3º

Este Regulamento e os respectivos anexos aplicar-se-ão à utilização dos espaços comuns do edifício acima identificado e definirão os direitos e os deveres dos condóminos relativamente aos mesmos.

ARTIGO 4º

Ao cumprimento do Regulamento estão obrigados todos os proprietários e, nas partes comuns que lhes sejam aplicáveis, os arrendatários e os usufrutários.

CATÍTULO II
(PARTES COMUNS)

ARTIGO 5º

São partes comuns as descritas no título contitutivo e as referidas no Artº 1421 do Código Civil.

ARTIGO 6º

Cada Condómino é proprietário exclusivo das fracções que lhe pertencem e co-proprietário das partes comuns do prédio na proporção da permilagem correspondente à sua fracção.

ARTIGO 7º

As reparações nas partes comuns que hajam de efectuar-se por facto ou omissão culposa imputável a um Condómino, seus familiares, empregados, visitas ou pessoa a quem tenha cedido o uso da sua fracção, serão da sua responsabilidade, sem prejuízo de exercer os seus direitos contra o causador do dano.

ARTIGO 8º

A decisão de efectuar obras relativas a coisas comuns é de exclusiva competência da Assembleia Geral. Poderá contudo a Adminstração assumir a responsabilidade do seu inicio nos casos de manifesta necessidade, o que deverá ser devidamente justificado em Assembleia Geral, para o efeito convocada.

ARTIGO 9º

Para a efectivação de qualquer obra ou aquisição, superior a 50.000$00 deverão sempre ser obtidos dois orçamentos, pelo menos.

g) Efectuar o pagamento de todas as despesas que, por força deste Regulamento, por deliberação da Assembleia de Condóminos ou por imposição legal venham a ser realizadas e sejam da sua responsabilidade.
h) Facultar à Administração a visita ou inspecção da sua fracção, sempre que tal se julgue do interesse do condominio.
i) Informar a Administração por escrito acerca da sua residência habitual, sempre que seja diferente da descrita no Artº 1º .

CAPÍTULO IV
(ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMINIO)

ARTIGO 13º

1 – A Administração dos bens e serviços comuns compete à Assembleia Geral de Condóminos e ao Administrador e Administrador adjunto por ela eleitos.
2 – O Administrador adjunto exercerá as mesmas funções, sempre haja impedimento do Administrador nada obstando que entre eles dividam as tarefas que ao cargo competem.
3 – O mandato dos Administradores tem a duração de um ano, renovável pelo mesmo período.
4 – Os Administradores mantém-se em funções até que sejam designados os seus sucessores.
5 – Salvo deliberação em contrário da Assembleia de Condóminos, o cargo de Administrador e Administrador adjunto será exercido por rotatividade entre Condóminos começando no piso mais alto e terminando no piso térreo.
O Administrador eleito, poderá delegar a sua actividade num terceiro elemento caso se verifique da sua parte a impossibilidade de desempenhar a sua função.
6 – Mesmo que não esteja(m) presente(s) o(s) Condómino(s) nomeado(s), (conforme consta no Artº 13º alínea 5) pela Assembleia Geral, este(s) será(ão) informado(s) por carta registada com aviso de recepção ou protocolo, sendo-lhe(s) indicado o prazo ,para tomar posse das respectivas funções.
7 – Os cargos de Administrador e Administrador adjunto não são remunerados enquanto desempenhados por Condóminos.
8 – A Administração terá, pelo menos os seguintes livros:

a) De actas
b) De protocolos
c) Das receitas e despesas
d) De correspondência recebida e expedida
e) De inventário dos bens de propriedade comum.

9 – Conservará pelo menos durante 10 anos, os documentos de despesa e receita e a correspondência havida.

ARTIGO 14º

1 – Os Administradores têm entre outras que venham a ser estipuladas pela Assembleia de Condóminos, as seguintes funções:

a) Convocar A Assembleia de Condóminos.
b) Elaborar o orçamento das despesas relativas a cada ano.
c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio e manter os restantes seguros que respeitam ao condominio.
d) Cobrar as receitas e efectuar o pagamento das despesas comuns.
e) Exigir dos Condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas.
f) Tratar da documentação relativa ao condominio junto de instituições ou de outros organismos.
g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação de serviços de interesse comum.

h) Executar as deliberações da Assembleia Geral.
i) Representar o conjunto dos Condóminos perante as autoridades administrativas.
j) Interpor acções em tribunal, em representação do condominio, quer contra qualquer dos Condóminos, quer contra terceiros, no âmbito das suas funções, ou quando para tal for autorizado pela Assembleia.
k) Zelar pelo pontual cumprimento deste Regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condominio.
l) No cumprimento da alínea g), controlar e despedir o pessoal responsável pelos serviços de utilidade comum, superintender e coordenar o trabalho destas pessoas e controlar todos os serviços e trabalhos de terceiros que digam respeito ao condominio.
m) Prestar contas à Assembleia.
n) Entregar no fim do seu mandato, toda a documentação e saldos de caixa ou bancários do condominio a quem o substituir.
o) Elaborar o registo das contas do condominio para aprovação da Assembleia , e guardar os respectivos documentos, bem como todos os outros que digam respeito ao condominio.

2 – O(s) Condómino(s) insatisfeito(s) com quaisquer actos do Administrador podem recorrer, por escrito e de forma fundamentada, à Assembleia de Condóminos, no prazo de vinte dias após o conhecimento dos referidos actos. Para o efeito, o(s) Condómino(s) recorrente(s) deve(m) convocar, dentro desse prazo, a Assembleia de Condóminos.

CAPITULO V
(ASSEMBLEIA)

ARTIGO 15º

1 – A Assembleia de Condóminos é composta por todos os proprietários das fracções autónomas que constituem o edifício.
2 – Os Condóminos podem fazer-se representar pelo cônjuge ou por um procurador, que assumirão a responsabilidade das deliberações tomadas tal como deles se tratassem.
3 – Salvo deliberação unânime em contrário, a Assembleia reúne na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação dos Administradores, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao ano transacto e aprovação do orçamento do ano em curso.
4 – A Assembleia também reunirá, extraordináriamente, quando for convocada pelos Administradores ou por Condóminos, cujas fracções representem, pelo menos **25% do valor total do edifício** ou, ainda, pelos Condóminos que pretendam recorrer de actos dos Administradores.
5 – As convocatórias são feitas por meio de carta registada com aviso de recepção, enviada a todos os Condóminos com, pelo menos, **10 dias de antecedência**. Nelas se indicará o dia, a hora, o local da reunião e os temas a abordar. A convocatória também será válida se for entregue aos Condóminos com, aviso convocatório e a recepção for por eles acusada e datada em livro de protocolo.
Deverá ainda ser afixada convocatória no placar.
6 – Sem prejuízo do disposto no Artº 22º, a convocatória definirá os assuntos cuja deliberação só possa ser aprovada por unanimidade dos votos.
7 – As Assembleias serão presididas por quem as convoca.
8 – A Administração enviará aos Condóminos ausentes cópia da acta da reunião da Assembleia de Condóminos em carta registada ou protocolo, afim de tomarem conhecimento das deliberações havidas e às quais ficam vinculados.
9 – As actas das Assembleias de Condóminos serão assinadas pelos Administradores assm como por todos os Condóminos presentes.

ARTIGO 16º

1 – Se não comparecer o número de Condóminos suficientes para se obter quorum e na convocatória estiver fixada outra data, considera-se nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local. Neste caso, a Assembleia poderá deliberar por maioria de votos dos Condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, **25% do valor total do edificio**.

2 – As deliberações que necessitem de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem sê-lo por unanimidade dos Condóminos presentes na Assembleia, desde que estes representem pelo menos, **dois terços do valor total do edificio** e na condição de os Condóminos ausentes vierem a aprovar as decisões tomadas, nos termos seguintes:

a) As deliberações têm de ser comunicadas a todos os Condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção ou protocolo, **no prazo de 30 dias.**
b) Os Condóminos têm **90 dias**, após a recepção da carta ou protocolo, referido na linha anterior, para comunicar à Assembleia de Condóminos, por escrito, o seu consentimento ou a sua discordância.
c) O silêncio dos Condóminos ausentes, decorrido o prazo referido, será considerado como aprovação das deliberações registadas em acta.

CAPÍTULO VI
(DESPESAS DO CONDOMINIO)

ARTIGO 17º

As despesas efectuadas para garantir o normal funcionamento e manutenção das partes comuns serão suportadas pelos Condóminos, através do pagamento de uma quota, em função da permilagem respectiva.

ARTIGO 18º

O orçamento anual incluirá verbas destinadas à conservação do condominio, que integrarão um fundo, designado Fundo de Reserva de Conservação.

ARTIGO 19º

1 – O Fundo de Reserva destina-se a satisfazer as despesas resultantes de obras de conservação ou de melhoramentos que se pretendam introduzir no condominio.
2 – Cada Condómino contribuirá para o Fundo de Reserva com **10%** da sua quota-parte (podendo a Assembleia fixar valores superiores, se necessário) nas restantes despesas do condominio.
3 – O Fundo Comum de Reserva será depositado numa conta poupança condominio.
4 – O Fundo Comum de Reserva será movimentado pela Administração, de acordo com as deliberações da Assembleia de Condóminos ou pelos Condóminos autorizados por ela para o efeito.

ARTIGO 20º

Quando necessárias obras ou outras despesas para as quais não haja fundo de cobertura, a Assembleia decidirá por uma quota suplementar, empréstimo bancário ou outro meio que julgue conveniente.

CAPÍTULO VII
(VOTAÇÕES)

ARTIGO 21º

Cada Condómino tem, na Assembleia, tantos votos quantas a s unidades inteiras que correspondem à percentagem ou permilagem da sua fracção.

ARTIGO 22º

As maiorias exigidas, de acordo com os assuntos sujeitos a votação, são as seguintes:

a) unanimidade : alteração do título constitutivo; aprovação do regulamento: reconstrução do edifício, em caso de destruição a três quartos do seu valor; actos de disposição das partes comuns do edifício.
b) dois terços do valor total do edifício: obras que constituam inovações; alterações da forma de comparticipação nos encargos do condominio.
c) maioria simples do valor total do edifício : todas as restantes deliberações.

CAPÍTULO VIII
(RESPONSABILIDADES E PENALIDADES)

ARTIGO 23º

O Condómino que, directa ou indirectamente, violar as disposições deste Regulamento será responsável pelas perdas e danos que o seu procedimento originar.

ARTIGO 24º

1 – O incumprimento do disposto na alínea **a)** e **g)** do **Artº 12º**, por períodos superiores a **30 dias**, determinará o pagamento de uma multa de valor igual a **10%** do valor em dívida, por cada período de 30 dias subsquente áquele em que a situação de incumprimento se verificar.
2 – Se o atraso no pagamento da quota de condominio e das restantes despesas ultrapassar os **90 dias**, deverá a Administração tomar as providências necessárias à cobrança coerciva das mesmas, nomeadamente interpondo acção judicial contra o Condómino em falta, sem prejuízo do disposto no número 1 do presente artigo ou de outra compensação mais vantajosa que venha a ser fixada em juizo.
3 – O incumprimento destes artigos, bem como das determinações da Administração, obrigará o infractor a indemnizar os restantes Condóminos pelos prejuízos sofridos em montante a fixar pela Assembleia de Condóminos sem prejuízo da eventual responsabilidade civil que decorra do acto.
4 – Os montantes pagos nos termos deste artigo reverterão, a título de receita, para o Fundo Comum de Reserva.

ARTIGO IX
(ARRECADAÇÕES)

ARTIGO 25º

1 – O prédio tem 4 (quatro) arrecadações sendo 3 (três) delas alugadas após sorteio para o efeito. A Quarta situada no R/C E é de uso comum a todos os Condóminos e apoio À Administração do prédio.

2 – O prédio tem ainda desde o piso zero até ao sétimo piso, nove compartimentos para descarga de lixo que, até disposição em contrário da Assembleia de Condóminos, sete estão arrendadas aos Condóminos atribuídos por sorteio.
3 – O compartimento do piso zero será arrendado a um Condómino após sorteio a efectuar para tal.
No piso zero existe outro compartimento situado no vão da escada, o qual também e após sorteio será arrendado a um Condómino.
4 – Caso a Assembleia decida reactivar as condutas de lixo as mesmas deverão ser entregues limpas e nas condições em que se encontravam a quando da sua entrega aos Condóminos.
5 – Às arrecadações não poderá ser dado uso diferente do fim a que foram destinadas (guardar malas, caixas, brinquedos, etc.).
6 – Em caso de algum Condómino vender a sua fracção perde o direito de usufruto da arrecadação o novo Condómino a quem foi vendida a fracção.
a) para o efeito será efectuado novo sorteio aos Condóminos que ainda não disponham de arrecadação.
b) não é permitido sub-alugar a outro Condómino ou a terceiros a arrecadação que lhe foi atribuída.

CAPITULO X
(DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS)

ARTIGO 26º

1 – É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns-.
2 – O seguro deve ser celebrado pelos Condóminos.
3 – Quando estes não o fizerem, dentro do prazo, cabe à Administração contratar o seguro, neste caso, ficará com direito de reaver o respectivo prémio.
4 – É obrigatório a actualização anual do seguro contra o risco de incêndio.

ARTIGO 27º

1 – O Condómino que arrende a sua fracção autónoma deverá incluir, no respectivo contrato, a obrigação de o arrendatário se submeter ao disposto no título constitutivo, ao presente regulamento e às eventuais alterações que venham a ser feitas.
2 – O arrendamento de qualquer fracção autónoma deverá ser dado a conhecer à Administração, por carta registada, constando desta a identidade do arrendatário.
3 – O disposto no número 1 aplica-se, com as mesmas alterações, a alienação, sob qualquer forma, da fracção autónoma.

ARTIGO 28º

Os litígios entre os Condóminos ou entre estes e a Administração serão, sempre que possível, submetidos a arbitragem.

ARTIGO 29º

Nos casos omissos do presente Regulamento, regem as disposições aplicáveis do Código Civil e dos Decretos-Lei 267/94, 268/94 e 269/94, ambos de 25 de Outubro, e outros que entretanto os complementem ou substituam.

ARTIGO 30º

1 – O presente Regulamento entra em vigor após a sua aprovação em Assembleia de Condóminos de 14 de Junho de 1997, obriga todos os Condóminos e quaisquer utentes das suas fracções, actuais e futuros.
2 – A título excepcional, às dívidas dos Condóminos, em carteira, não serão aplicadas as disposições relativas a este assunto constantes do presente Regulamento.
3 – Cada Condómino receberá uma cópia do regulamento, devendo o original ficar na posse dos Administradores.
4 – O procedimento descrito em 1 e 3 aplica-se a qualquer alteração que venha a ser introduzida no teor deste Regulamento.

Monte de Caparica, 14 de Junho de 1997