

u
H

**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 domicílio 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 "H", correspondente ao 3º andar direito do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua da Boa Nova, Nº 3, freguesia de Laranjeiro e Feijó, concelho de Almada, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada, sob a ficha nº 01831 da respectiva freguesia, inscrito na matriz predial da freguesia de Laranjeiro e Feijó, sob o artigo 581º.
- 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;

- 11
- 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 "H" correspondente ao 3º andar direito, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua da Boa Nova, Nº 3, freguesia de Laranjeiro e Feijó, concelho de Almada, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada, sob o nº 01831, inscrito na matriz predial urbana da

freguesia de Laranjeiro e Feijó, sob o artigo 581º, para o qual foi emitida em 15 de Dezembro de 1971, pela Câmara Municipal de Almada a licença de utilização nº 9.

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 início 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 € 325,00 (TREZENTOS E VINTE E CINCO EUROS).

DOIS – Neste acto, o **Arrendatário** líquida ao **Senhorio** o valor de € 650,00 (SEISCENTOS E CINQUENTA 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 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 lícitamente 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 benefício 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**;

- 14
- 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 exceção 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 expreso, 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 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

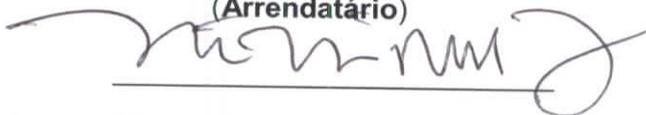
(Senhorio)



(Maria Leonor de Pina da Câmara Pestana)

O Segundo Outorgante

(Arrendatário)



(Joaquim Estêvão Miguel Judas)

4
H

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO
COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA**

Locado: Rua da Boa Nova, Nº 3, 3º andar direito - 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**

H.M.
Florbela

**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 8600197, sito na Rua da Boa Nova, nº 3, 3º andar direito, 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-----

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'SB' and 'E'.

ANEXO FOTOGRÁFICO





**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO
COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA**

Locado: Rua da Boa Nova, Nº 3, 3º andar direito - Almada

ANEXO 2

**REGULAMENTO DE CONDOMÍNIO DO PRÉDIO URBANO EM QUE O LOCADO
ESTÁ INTEGRADO**

M
H

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO
COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA**

Locado: Rua da Boa Nova, Nº 3, 3º andar direito - 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 **€ 65.000,00 (sessenta e cinco 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

u
H

toda a documentação necessária à formalização da mesma, que seja da sua responsabilidade.

O Primeiro Outorgante

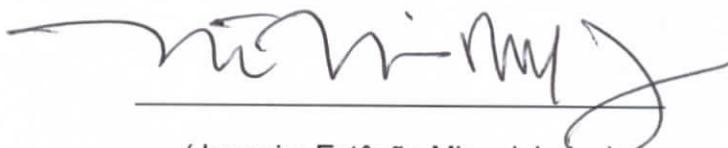
(Senhorio)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'MARIA LEONOR DE PINA DA CÂMARA PESTANA'.

(Maria Leonor de Pina da Câmara Pestana)

O Segundo Outorgante

(Arrendatário)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JOAQUIM ESTEVÃO MIGUEL JUDAS'.

(Joaquim Estêvão Miguel Judas)

141

21

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO
COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA**

Locado: Rua da Boa Nova, Nº 3, 3º andar direito - Almada

ANEXO 4

MINUTA DE CARTA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE OPÇÃO DE COMPRA

À

FUNDGER - Sociedade Gestora de
Fundos de Investimento Imobiliário, SA

Av^a. João XXI, 63

1000-300 Lisboa

Assunto: Exercício do direito de opção de compra

Contrato: 86000026

Fração autónoma designada pela letra "H", correspondente ao 3º andar direito, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua da Boa Nova, Nº 3, freguesia de Laranjeiro e Feijó, concelho de 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,

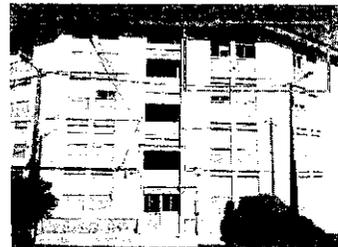
nel



**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO
COM PRAZO CERTO E COM OPÇÃO DE COMPRA**

Locado: Rua da Boa Nova, Nº 3, 3º andar direito - Almada

**ANEXO 5
CERTIFICADO ENERGÉTICO**

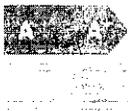


[Handwritten signature]

Edifício: Edifício "Barragem" - Rua da República, 100 - 1.ª Etapa - Vila Verde
 Rua: Rua da República - Vila Verde - Aveiro nº 3 3º And.
 Localidade: Vila Verde Freguesia: LA RAMALHA
 Concelho: A MARA Região: Portugal Continental
 Data de emissão: 23/07/2022 Data de validade: 23/07/2028
 Morada do proprietário: Prato Velho, Vila Ballemond Câmara N.º do P.O.: 210090
 A ser inscrita no: 2º Conservatória do Registo Predial de Aimada
 do: 133 A.º matrícula nº 632 Registo: ração outo

Este documento refere a verificação efectuada ao edifício ou fracção autónoma por um perito devidamente qualificado para o efeito, em conformidade com os requisitos previstos no Regulamento das Características de Comodidade e Segurança do Ambiente dos Edifícios (RCCIE), Decreto-Lei 80/2006 de 4 de Abril, classificando o imóvel em relação ao consumo energético, à eficiência energética e à qualidade do ar interior. Para verificar a validade do presente certificado consulte www.adene.pt

CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA

<p>Consumo energético global</p> <p>Necessidade anual global estimada de energia primária para climatização e águas quentes sanitárias</p> <p>Valor limite máximo regulamentar para as novas obras anuais globais de energia primária para climatização e águas quentes (limite máximo da classe B)</p>	<p>17,78 kgop/m².ano</p> <p>13,76 kgop/m².ano</p>	<p>CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA</p>  <p>C</p>
<p>Emissões de gases de efeito de estufa</p> <p>emissões de energia primária para climatização e águas quentes</p>	<p>1,6 toneladas de CO₂ equivalentes por ano</p>	 <p>G</p>

ANÁLISE ENERGÉTICA DAS NECESSIDADES NOMINAIS DE ENERGIA ÚTIL

Consumo energético global estimado	Valor máximo anual para as necessidades globais de climatização e águas quentes sanitárias	Valor máximo anual para as necessidades globais de climatização e águas quentes sanitárias
Aquecimento	148,5 kWh/m².ano	58,73 kWh/m².ano
Ar condicionado	7,63 kWh/m².ano	22 kWh/m².ano
Refrigeração para fins não domésticos	155,2 kWh/m².ano	58,45 kWh/m².ano

As necessidades nominais de energia útil correspondem a uma noção da quantidade de energia que terá de ser consumida por m² de área útil do edifício ou fracção autónoma na sua utilização normal para a produção de energia térmica de referência e para preparação das águas quentes sanitárias necessárias aos ocupantes. Os valores foram calculados para condições normais de utilização, permitindo a comparação entre os edifícios. Os valores a pararm são comparações objectivas entre diferentes imóveis. Os consumos têm a ver com a utilização normal dos edifícios e do espaço interior e não com o equipamento ou as utilizações.

As necessidades de energia primária (fontes fósseis e renováveis) resultam da conversão das necessidades nominais estimadas de energia útil, no Copenhague equivalente de referência de 1 kWh útil de área útil de edifício, mediante aplicação do factor de conversão apropriado para a(s) fonte(s) de energia utilizadas; 0,260 para kWh para eletricidade e 0,081 kgop/kWh para combustíveis fósseis, dependendo da combinação dos sistemas adoptados ou, na sua definição, sistemas convencionais de referência.

As emissões de CO₂ equivalentes resultam da estimativa anual estimada de gases de efeito de estufa que podem ser libertados em resultado da conversão de uma quantidade de energia primária para as necessidades nominais globais estimadas para o edifício, usando o factor de conversão de 0,2017 toneladas equivalentes de CO₂ por kgop.

A energia útil em termos de área útil das necessidades anuais globais estimadas e as máximas admissíveis de energia primária para aquecimento, ar condicionado e para preparação de águas quentes sanitárias de referência são apresentadas no Anexo. O melhor desempenho correspondente à classe A, segundo as classes A, B, C e seguintes, até à classe G da pior classificação. Os valores de referência são apresentados a 1 de Julho de 2006 e podem ter classe energética igual ou superior a B. Para mais informações sobre o desempenho energético, consulte o Regulamento e a legislação sobre a classificação energética de edifícios, consulte www.adene.pt

u
21**5. PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS****PAREDES**Coeficiente de transmissão
térmica superficial (U) em W/m².°C

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.°C) e pano de alvenaria de tijolo furado de resistência térmica de 0,52 m ² .°C/W, espessura total da parede 0,28m.	1,39	1,8
• PAREDE INTERIOR - 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.°C) e pano de alvenaria de tijolo furado de resistência térmica de 0,39 m ² .°C/W, espessura total da parede 0,20m.	1,47	1,8

COBERTURASCoeficiente de transmissão
térmica superficial (U) em W/m².°C

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• COBERTURA INTERIOR - laje maciça de betão, 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 coeficiente de condutibilidade térmica de 1,30 W/(m.°C) e laje de betão de coeficiente de condutibilidade térmica de 2,30 W/(m.°C).	3,13	1,25

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 1 Aplicação de isolamento térmico tipo poliestireno expandido extrudido (XPS) com uma espessura de 4 cm e uma condutibilidade térmica de 0,037 W/moC sobre a laje de esteira. A aplicação de isolamento reduz as trocas térmicas, diminuindo as necessidades de aquecimento e reduzindo os riscos de ocorrência de condensações, bem como minorando o desconforto térmico. Esta aplicação implica ter acesso à laje de esteira e que a mesma esteja desimpedida de obstruções. O tipo de isolamento indicado tem boas propriedades mecânicas, térmicas e higrométricas pelo que é o indicado para este tipo de situações. O novo coeficiente de transmissão térmica das coberturas interiores é de 0,76 W/m²oC. O valor estimado para investimento inicial (Incluindo aquisição e aplicação de materiais e equipamentos) é de 1 655€ para isolar uma área de coberturas interiores de 73,6 m², originando um período de retorno de 4 anos. A redução anual da factura energética estimada é de 452 €. Esta melhoria proporciona o aumento do conforto térmico e da qualidade da envolvente da habitação.

PAVIMENTOSCoeficiente de transmissão
térmica superficial (U) em W/m².°C

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

PONTES TÉRMICAS PLANASCoeficiente de transmissão
térmica superficial (U) em W/m².°C

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)	da solução	máximo regulamentar
• Não aplicável		

6. VÃOS ENVIDRAÇADOS

Factor solar

Descrição da(s) solução(ções) adoptada(s)*	da solução	máximo regulamentar
• VÃO EXTERIOR (inserido nas fachadas Nordeste, Sudoeste e Oeste) - 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/m ² .°C	0,07	0,56
• VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Este) - 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/m ² .°C	0,85	0,56
• VÃO EXTERIOR (inserido na fachada Este) - caixilharia metálica fixa, vão simples, sem classificação de permeabilidade ao ar, vidro simples corrente, sem protecção solar, com coeficiente de transmissão térmica (U) igual a 6.00 W/m ² .°C	0,85	0,56

Sugestões de medidas de melhoria associadas

Proposta 2 Substituição das caixilhariás existentes, por novas caixilhariás em PVC, com Classe 3 de permeabilidade ao ar, com vidros duplos

1. Descrição do Projeto e Localização: O projeto consiste na instalação de uma unidade de produção de energia solar fotovoltaica, localizada no terreno situado na freguesia de ...

2. Caracterização do Recetor: O recetor é constituído pelo terreno onde se encontra o projeto, com uma área total de ... m², e está situado na zona de ...

3. Descrição das Atividades e Fontes de Impacto: As atividades principais consistem na instalação e operação da unidade fotovoltaica, gerando impactos potenciais em termos de ...

4. Avaliação dos Impactos: A avaliação dos impactos foi realizada considerando os critérios estabelecidos na legislação aplicável, tendo-se concluído que os impactos são ...

5. Medidas de Mitigação e Monitorização: Foram propostas medidas de mitigação para evitar, reduzir ou compensar os impactos negativos, bem como um plano de monitorização para verificar a sua eficácia.

6. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

6.1. Conclusão: O projeto é considerado compatível com o ordenamento do território e o ambiente, desde que sejam cumpridas as condições estabelecidas no presente relatório.

6.2. Recomendações: Recomenda-se a adoção das medidas de mitigação propostas e a implementação do plano de monitorização durante a fase de construção e operação do projeto.

7. ANEXOS

7.1. Anexo 1: Plano de Mitigação e Monitorização. Anexo 2: Relatório de Avaliação de Impacto Ambiental. Anexo 3: ...

7.2. Anexo 4: ... Anexo 5: ... Anexo 6: ...



capacidade e dupla serpentina deverá ser instalado preferencialmente em local interior. Os colectores solares propostos possuem certificação "Solar Keymark", deverão ser instalados por um instalador acreditado pela DGGE e existir um contrato de manutenção do sistema válido por um período mínimo de 6 anos. Para efeitos de cálculo foi considerado um Esolar = 3 762,00 kWh. O custo de investimento estimado para esta medida de melhoria será de 4 090 €, e uma redução anual da factura energética de aproximadamente 286 €. Este sistema permite uma óptima integração na arquitectura, pelo facto do depósito não se localizar na cobertura. Esta medida de melhoria resulta numa poupança efectiva e numa redução significativa das emissões de gases poluentes para a atmosfera pelo que se justifica plenamente a sua implementação.

OUTROS SISTEMAS DE APROVEITAMENTO DE FONTES DE ENERGIAS RENOVÁVEIS

Energia fornecida pelo sistema

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

• Não aplicável

10. VENTILAÇÃO

Descrição dos principais elementos e da forma como se processa a ventilação

• A ventilação é processada de forma natural. Não existem dispositivos de admissão de ar que cumpram o disposto na nota 1 do quadro IV.1 do DL 80/2006. A fracção situa-se na periferia da zona urbana (Rugosidade II), localiza-se no 3º piso, tendo sido estimada uma altura média aproximada ao solo de 10 a 18 m, o que resulta numa classe de exposição 2. Não foi possível determinar a classe de permeabilidade ao ar da caixilharia, existindo caixas de estore em 71% da área de vãos envidraçados. A área de vãos envidraçados é superior a 15% da área útil de pavimento. As portas exteriores não se encontram vedadas na totalidade do seu perímetro. Não foi verificado o cumprimento integral da NP 1037-1. A Taxa de renovação horária (RPH) = 1,12.

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

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: desvão de cobertura; 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 6 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 19/07/2012 entre as 16:30 e as 17:30.

REGULAMENTO DE CONDOMÍNIO

1.º OBJECTO DO REGULAMENTO

1. o presente regulamento tem por objecto o prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua da Boa Nova n.º 3, na freguesia do Laranjeiro e Concelho de Almada, descrito na Conservatória do registo Predial de Almada sob o n.º 1831, a folhas , inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o artigo 141º constituído em propriedade horizontal por escritura 6/2/90, realizada no Cartório Notarial de Almada , tem por propósito estabelecer as relações entre os condóminos e entre estes e a administração do condomínio e os direitos e deveres dos condóminos e a competência dos órgãos administrativos do prédio.

2. Os condóminos são as pessoas que em cada momento forem titulares da propriedade de uma ou de mais fracções autónomas.

3. O disposto neste regulamento aplica-se a todos os condóminos e, bem assim, a todos aqueles a quem os proprietários das fracções venham a ceder, a qualquer título, o respectivo uso, pelo que o documento que venha a titular tal cedência terá de ser obrigatoriamente acompanhado de um exemplar deste regulamento de condomínio. Além dos condóminos, também os familiares, inquilinos, ou qualquer pessoa que resida no prédio deve cumprir as regras deste regulamento.

4. Em tudo quanto este regulamento seja omissa aplicar-se-ão as regras constantes dos artigos 1414.º a 1438.º-A do Título II do Livro III do Código Civil sobre a Propriedade Horizontal e demais legislação avulsa em vigor, e, na falta ou omissão deste, as deliberações da assembleia de condóminos

2.º IDENTIFICAÇÃO DAS FRACÇÕES

O prédio está dividido em oito fracções autónomas, com as identificações, utilizações e permissões que constam em quadro anexo (Anexo I)

3.º IDENTIFICAÇÃO DOS CONDÓMINOS

1. Os condóminos devem fornecer a sua identificação ao administrador do condomínio e, se não viverem habitualmente no prédio, devem também indicar a sua residência habitual.
2. O Administrador 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 (Anexo 2).

4.º PARTES COMUNS

1. São partes comuns deste prédio:

- a) O solo, onde está implantado o edifício, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- b) Telhados;
- c) Entrada do prédio, escadas, e corredores de passagem;
- d) As instalações gerais de água, de saneamento, electricidade, comunicações, gás;
- e) Antenas colectivas.

5.º DEVERES DO CONDÓMINO NA UTILIZAÇÃO DA SUA FRACÇÃO E DAS PARTES COMUNS

1. Pagar as quotas previstas no artigo 11.º;
2. Não conferir à fracção um uso diferente do estipulado na constituição da propriedade horizontal, sem o acordo expresso de todos os condóminos e a respectiva licença camarária;
3. Não produzir ruídos que perturbem os vizinhos e respeitar sempre o período de repouso sem emissão de barulho entre as 22h00 e as 8h00 de 2.ª a 6.ª feira e todo o fim de semana;
4. Não prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;
5. Não fazer fumos, nomeadamente assados de carvão, ou queimadas, nas varandas do prédio;
6. Não estender roupas no exterior sem ser nos estendais colocados originariamente no prédio e sem verificar se a roupa estendida não prejudica os andares inferiores;
7. Guardar o lixo em sacos bem fechados que devem ser colocados nos contentores próprios, de modo a não pôr em perigo a higiene e a saúde dos moradores;
8. Respeitar as horas indicadas pela Câmara Municipal e os locais apropriados para colocar os contentores do lixo na rua;
9. Não despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afectem os vizinhos;
10. Não guardar nas partes comuns do prédio bens próprios sem autorização expressa da assembleia dos condóminos, como é o caso de bicicletas, motas, vasilhame, vasos de flores e arrumos vários;
11. Ter cuidados redobrados em relação à higiene e sossego nas partes comuns quando possuir animais de estimação que possam suja-las ou fazer barulho;
12. Não alterar o arranjo estético do edifício, nomeadamente com a instalação de

marquises de alumínio, aparelhos de ar condicionado exteriores, toldos para o sol, ou pintura da fachada da fracção com cores diferentes das do prédio;

13. Facultar ao administrador do condomínio o acesso à fracção própria, sempre que este o solicite;
14. Não ter nenhum comportamento que prejudique o bem estar ou ponham em risco a segurança dos vizinhos;
15. Respeitar e cumprir todas as deliberações da assembleia de condóminos.

6.º OBRAS NAS FRACÇÕES AUTÓNOMAS

1. Quando pretender realizar obras que alterem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício deve obter a aprovação da pelo menos 2/3 dos votos da assembleia de condóminos e, se pretender dividir a sua fracção em novas fracções, só o pode fazer se nenhum condómino se opuser a isso na assembleia;
2. O condómino pode fazer obras para juntar duas ou mais fracções contíguas do prédio sem precisar da autorização dos outros condóminos;
3. Independentemente da autorização dos outros condóminos, as obras deverão ser licenciadas pela Câmara Municipal respectiva, nos termos da lei em vigor;
4. Antes de iniciar qualquer obra, o condómino deve comunicar ao administrador do condomínio os trabalhos que vai realizar e a duração dos mesmos;
5. O condómino deve fazer ou consentir que sejam feitas obras na sua fracção, sempre que esteja em causa a integridade e a segurança dos restantes condóminos;
6. Qualquer condómino poderá efectuar obras de conservação no interior da fracção, desde que as realize com observância da lei e das respectivas normas técnicas e não prejudiquem, por qualquer modo, os bens comuns ou de outros condóminos, nem alterem a estrutura e segurança do edifício, e sempre reduzindo ao mínimo a incomodidade provocada pelos trabalhos.

7.º 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 pelo administrador do condomínio, nos termos dos números seguintes;
2. Quando a assembleia aprovar a realização de obras nas partes comuns, o administrador do condomínio deve enviar uma carta registada com aviso de recepção aos condóminos não residentes e àqueles que, mesmo residentes, não tenham participado na assembleia que decidiu as obras;

marquises de alumínio, aparelhos de ar condicionado exteriores, toldos para o sol, ou pintura da fachada da fracção com cores diferentes das do prédio;

13. Facultar ao administrador do condomínio o acesso à fracção própria, sempre que este o solicite;
14. Não ter nenhum comportamento que prejudique o bem estar ou ponham em risco a segurança dos vizinhos;
15. Respeitar e cumprir todas as deliberações da assembleia de condóminos.

6.º OBRAS NAS FRACÇÕES AUTÓNOMAS

1. Quando pretender realizar obras que alterem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edificio deve obter a aprovação da pelo menos 2/3 dos votos da assembleia de condóminos e, se pretender dividir a sua fracção em novas fracções, só o pode fazer se nenhum condómino se opuser a isso na assembleia;
2. O condómino pode fazer obras para juntar duas ou mais fracções contíguas do prédio sem precisar da autorização dos outros condóminos;
3. Independentemente da autorização dos outros condóminos, as obras deverão ser licenciadas pela Câmara Municipal respectiva, nos termos da lei em vigor;
4. Antes de iniciar qualquer obra, o condómino deve comunicar ao administrador do condomínio os trabalhos que vai realizar e a duração dos mesmos;
5. O condómino deve fazer ou consentir que sejam feitas obras na sua fracção, sempre que esteja em causa a integridade e a segurança dos restantes condóminos;
6. Qualquer condómino poderá efectuar obras de conservação no interior da fracção, desde que as realize com observância da lei e das respectivas normas técnicas e não prejudiquem, por qualquer modo, os bens comuns ou de outros condóminos, nem alterem a estrutura e segurança do edificio, e sempre reduzindo ao mínimo a incomodidade provocada pelos trabalhos.

7.º 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 pelo administrador do condomínio, nos termos dos números seguintes;
2. Quando a assembleia aprovar a realização de obras nas partes comuns, o administrador do condomínio deve enviar uma carta registada com aviso de recepção aos condóminos não residentes e àqueles que, mesmo residentes, não tenham participado na assembleia que decidiu as obras;

- u
- 
3. Nessa carta, deve comunicar a natureza das obras e os orçamentos que existirem. Se os ausentes nada disserem nos trinta dias seguintes à recepção da carta, deve entender-se que não se opõem à realização das obras nas condições apresentadas.
 4. Cada condómino deverá executar na sua fracção as reparações necessárias a evitar dano ou prejuízo a qualquer outro condómino ou tudo o que possa comprometer a estabilidade, uniformidade exterior ou decoração do edifício, respondendo pelos prejuízos emergentes da demora injustificada ou deficiente realização dessas obras.

8.º ENCARGOS DE CONSERVAÇÃO, REPARAÇÃO E FRUIÇÃO

1. As despesas necessárias à conservação, reparação e fruição das partes comuns a todas as fracções do edifício ou de quaisquer inovações nessas partes serão suportadas pelos condóminos na proporção da permissão da cada fracção;
2. Só a assembleia de condóminos pode decidir, com a aprovação de dois terços do valor total do prédio, a realização de obras de inovação;
3. Nenhuma inovação pode prejudicar a utilização de uma parte comum ou da fracção de um condómino;
4. É aplicável a estas obras o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior;
5. Serão suportados pelos proprietários das fracções, na proporção referida, os encargos e despesas para a boa conservação, reparação e manutenção das áreas comuns a todas as fracções e serviços de interesse comum, designadamente:
 - a) Os consumos de água e energia eléctrica;
 - b) Os vencimentos e encargos do pessoal de limpeza;
 - c) Os materiais e utensílios para a limpeza, caso se não compreendam nos pagamentos a que alude a alínea anterior;
 - d) Das redes de água, saneamento e electricidade.

9.º DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Em caso algum poderão as despesas sofrer distribuição diversa da prevista neste regulamento, ainda que sob a invocação de menor ou nula utilização de qualquer fracção;
2. As reparações nas partes comuns que tenham de efectuar-se por motivo a que tenha dado causa qualquer condómino, seu familiar ou terceiro deverão ser suportadas pelo autor do dano, se identificado;
3. O disposto no número anterior não inibe o administrador de realizar a reparação,

se o não fizer o responsável respectivo, cobrando deste posteriormente a importância respectiva.

10.º FUNDO COMUM DE RESERVA

1. Os condóminos devem contribuir para o fundo comum de reserva, que corresponde a um fundo de maneiio depositado no banco, para fazer face as despesas com a conservação do prédio;
2. O pagamento da comparticipação para o fundo será incluído no valor da quota referida no artigo 11-º e cada condómino deve participar com o valor estipulado pela assembleia, que nunca será inferior a 10% do montante da sua quota nas despesas correntes do prédio;
3. O fundo só pode ser utilizado para financiar obras de conservação do prédio e será movimentado sempre e só quando haja uma deliberação da assembleia nesse sentido.

11.º QUOTAS

1. Os condóminos estão obrigados ao pagamento de uma quota que representa a sua parte nas despesas correntes do prédio - serviços de interesse comum, utilização e conservação ordinária das partes comuns - e que inclui ainda a sua comparticipação para o fundo comum de reserva;
2. A assembleia de condóminos deve decidir se o pagamento das quotas destinadas a cobrir as despesas correntes é feito mensal trimestral ou semestralmente, devendo os condóminos proceder ao pagamento das quotas no início de cada período a que as mesmas disserem respeito;
3. Para além das quotas referidas nos dois n.ºs anteriores, pode a assembleia deliberar uma quotização extraordinária destinada a fazer face a alguma despesa de conservação ou de beneficiação cujo valor ultrapassa as disponibilidades do fundo comum de reserva ou do fundo de maneiio corrente do condomínio;
4. O meio de pagamento será aquele que a assembleia decidir, dentro das seguintes hipóteses:
 - a) entrega ao administrador;
 - b) depósito na conta do condomínio;
 - c) transferência bancária para o condomínio.
5. A falta de pagamento da quota nos 8 dias seguintes àquele em que devia ser paga,

faz com que o condomínio seja obrigado a pagar mais 50% do valor a que estava obrigado.

12º CONTAS BANCÁRIAS DO CONDOMÍNIO

1. O condomínio deve possuir duas contas bancárias: uma conta de depósito à ordem destinada aos pagamentos e recebimentos correntes e uma conta de depósito a prazo onde devam ser depositados os montantes respeitantes às comparticipações para o fundo comum de reserva;
2. A conta de depósito a prazo do fundo comum de reserva deverá ser, preferencialmente, uma conta poupança - condomínio;
3. As contas bancárias são movimentadas pelo administrador do condomínio.

13º DIREITOS DOS CONDÓMINOS

1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do prédio;
2. Os condóminos têm o direito de utilizar não só a sua fracção como as partes comuns do prédio;
3. 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 prédio;
4. Os condóminos têm direito à informação sobre os assuntos respeitantes ao prédio podendo, para esse efeito, solicitar ao administrador do condomínio a apresentação do livro de actas e outros documentos do prédio.

14º ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

1. A assembleia de condóminos é um órgão colegial constituído por todos os condóminos, com carácter deliberativo, poderes de controle, de aprovação e decisão final sobre todos os actos de administração das partes comuns do prédio, a ela cabendo promover a cooperação entre os condóminos e a coordenação das actividades destes no âmbito do condomínio;
2. As deliberações da assembleia vinculam todos os condóminos, mesmo aqueles que não tenham comparecido nem se tenham feito representar;

- u
H
3. Cada condôminio tem na assembleia tantos votos quantas as unidades métricas que contém, na percentagem ou partilha constantes do título da propriedade horizontal;
 4. A assembleia reúne-se em sessões ordinárias e extraordinárias;
 5. A assembleia reúne-se em sessão ordinária na primeira quinzena do mês de Janeiro de cada ano, mediante convocação do administrador, para discutir e aprovar as contas do ano anterior, o orçamento previsional para o ano em curso e para analisar e deliberar sobre problemas gerais.
6. A assembleia extraordinária reunirá, quando convocada pelo administrador ou pelos condôminios que representem pelo menos 25% do capital investido, com exceção do caso previsto no artigo 1438.º do Código Civil, em que poderá ser convocada por apenas um condômino.

15.ª CONVOCAÇÃO

1. A assembleia é convocada com o mínimo de dez dias de antecedência, mediante carta registada com aviso de recepção, na qual se indicará o dia, hora, local e respectiva ordem de trabalhos da reunião e, bem assim, os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos;
2. A forma de convocação referida no artigo anterior poderá ser substituída pela entrega em mão, contra recibo, da convocatória.

16.ª FORMAÇÃO DE MAJORIAS

1. Se não comparecer o número de condôminios suficiente para formar maioria e na convocatória não tiver sido desde logo fixado outra data, considera-se convocatória para a reunião para uma semana depois, à mesma hora e no mesmo local;
2. Esta nova assembleia pode deliberar por maioria de votos dos condôminios presentes, desde que representem pelo menos 1/4 do valor total do prédio;
3. As deliberações que precisem de unanimidade dos votos do prédio podem ser aprovadas por unanimidade dos condôminios presentes, desde que estes representem pelo menos 2/3 do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condôminios ausentes.

17º CONDÓMINOS AUSENTES DAS ASSEMBLEIAS

1. As deliberações têm que ser comunicadas aos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de trinta dias;
2. Os ausentes têm 90 dias para comunicar por escrito à assembleia o seu assentimento ou discordância. Se não responderem, deve-se entender que aprovam a deliberação comunicada.

18º ACTAS DAS ASSEMBLEIAS

1. As actas com o resumo das reuniões devem ser escritas pelo administrador ou por qualquer terceiro que tenha participado na reunião e assinadas por todos os condóminos que tenham estado presentes;
2. Devem mencionar a data e o local da reunião, a ordem de trabalhos que constava na convocatória, as deliberações da assembleia sobre essa ordem de trabalhos e ainda qualquer outra questão de interesse.

19º IMPUGNAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA

1. Se pretender impugnar uma decisão da assembleia, o condómino tem 10 dias, contados da deliberação ou da sua comunicação, para exigir ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária para propor a anulação dessa decisão, devendo o administrador convocá-la num prazo de 20 dias;
2. Se a assembleia extraordinária não anular a decisão, o condómino interessado poderá ainda recorrer ao tribunal.

20º O ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO

1. O cargo de administrador de condomínio, poderá ser desempenhado por qualquer condómino a não ser que exista no prédio alguém que habite normalmente numa fracção como inquilino e seja reconhecido como pessoa idónea, responsável e voluntariosa e mereça a aprovação da maioria dos restantes condóminos.

21º ELEIÇÃO DO ADMINISTRADOR

1. O administrador do condomínio é eleito pelos condóminos na assembleia, sendo o seu período de funções normalmente de um ano, a não ser que se decida por outro prazo, mantendo-se sempre em funções até que seja eleito o seu sucessor;
2. Se a assembleia não eleger administrador, e se este não tiver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções serão obrigatoriamente desempenhadas

por um administrador provisório;

3. Se nenhum condómino quiser exercer o cargo, deve ser escolhido aquele que tenha mais percentagem ou permissão do valor total do prédio. Se existirem vários com os mesmos valores, como as fracções estão indicadas no Registo Predial por ordem alfabética, deve ser escolhido o que tem a letra mais anterior;
4. Cabe à assembleia decidir se este cargo é remunerado ou não e se for, quanto deve o administrador do condomínio receber.

22º IMPUGNAÇÃO DOS ACTOS DO ADMINISTRADOR

O condomínio que não concordar com um acto do administrador do condomínio pode convocar uma assembleia extraordinária para reclamar desse acto.

23º FUNÇÕES DO ADMINISTRADOR

Compete ao Administrador:

1. convocar as assembleias de condóminos;
2. elaborar os orçamentos anuais de receitas e despesas;
3. cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
4. prestar contas à assembleia;
5. gerir duas contas bancárias do condomínio: uma para as contas correntes e outra para o fundo comum de reserva;
6. executar as deliberações da assembleia;
7. realizar as reparações no prédio e outros actos necessários à conservação dos bens comuns;
8. regular o uso das coisas comuns e prestação dos serviços de interesse comum;
9. representar o condomínio perante as autoridades administrativas e judiciais;
10. transmitir aos condóminos todas as notificações que venha a receber das autoridades administrativas;
11. assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
12. guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio;
13. dar uma cópia do regulamento do condomínio a todas as pessoas que vivam nos prédios, mesmo que não sejam proprietárias dos andares, como é o caso dos inquilinos;
14. transmitir aos condóminos não residentes todos os factos relevantes da vida do condomínio.

24º RESPONSABILIDADE CIVIL

1. A responsabilidade civil por danos causados pelo imóvel ou por factos que respeitem ao condomínio, reparte-se entre os condóminos na proporção das suas fracções;

- u
H
2. A responsabilidade civil por danos causados pelos condóminos, seus familiares, empregados e pessoas a quem tenham facultado o uso da fracção, onerosa ou gratuita, será da responsabilidade do condómino, independentemente dos direitos que possa vir a fazer valer sobre os causadores dos factos.

25º SEGUROS

1. O seguro de incêndio do prédio é obrigatório, devendo todos os condóminos possuir e manter actualizado o referido seguro, cobrindo a sua fracção e quota - parte de zonas comuns dos riscos de incêndio.
2. Para efeitos do número anterior, devem os condóminos comunicar ao administrador a existência do seguro de incêndio das fracções de que são proprietários, indicando o nome da companhia de seguradora, número de apólice e valor seguro, facultando cópia do contrato ou do último recibo.
3. É obrigatória a actualização anual do seguro contra o risco de incêndio.
4. No caso de rescindir o contrato de seguro, os condóminos devem comunicar imediatamente o facto ao administrador. Caso não celebrem um novo seguro, o administrador deve efectua-lo pelo valor que, para o efeito tenha sido fixado em assembleia, ficando com o direito de reaver o respectivo prémio.
5. O pessoal afecto aos serviços comuns deverá estar seguro contra o risco de acidentes de trabalho, por valor correspondente aos seus ordenados.

26º LITIGIOS E PENALIDADES

1. Os litígios provenientes de divergências entre condóminos e/ou entre estes e o administrador, serão resolvidos pela assembleia de condóminos, depois de ouvir as partes em desacordo.
2. Não sendo possível a resolução em assembleia, e consoante a gravidade dos factos, serão resolvidos os litígios através do recurso ao tribunal do foro da comarca da área da situação do prédio.
3. As normas deste regulamento, as deliberações da assembleia, e as ordens que para a sua execução emanem do administrador, devem ser escrupulosamente respeitadas pelos condóminos, moradores e demais utentes do prédio.
4. Quando o administrador, depois de o tentar, não consiga fazer cumprir o disposto no número anterior, pode propor à assembleia, por escrito, expondo os seus fundamentos, a aplicação de multas ou penalidades ao infractor, com valor variável em: e cinco euros e trinta e sete curos, sem prejuizo de outras medidas que incluam a indemnização para reparação de danos.

5. O produto das multas e dos juros bancários será contabilizado como receita extraordinária.

27º APROVAÇÃO E ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

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

28º ENTRADA EM VIGOR

O regulamento ou qualquer alteração entra em vigor 30 dias após a sua aprovação em assembleia.