

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CLUBE PRAIA DA ROCHA 3

[Handwritten signature]
1
17/05/14

Artigo 1º **Objecto do Regulamento**

1. O presente regulamento é aplicável nas relações entre os condóminos do prédio sito na Avenida das Comunidades Lusíadas (Avenida V3), ao Lugar de Estrumal, da freguesia e concelho de Portimão, e tem por finalidade estabelecer os direitos e deveres dos condóminos e a competência dos órgãos administrativos do prédio.

2. Além dos condóminos, também, os familiares, amigos, inquilinos ou qualquer pessoa que resida no prédio deve cumprir as regras deste regulamento.

3. Em tudo quanto este regulamento seja omissivo, aplicar-se-ão as disposições especiais do Código Civil, demais legislação avulsa aplicável, e bem assim, as deliberações tomadas na Assembleia de Condóminos.

Artigo 2º **Princípio Geral**

1. Nas relações entre si e o administrador, todos os Condóminos e demais utentes do edifício devem comportar-se segundo os limites impostos pelo Civismo e Urbanidade.

2. Os Condóminos têm ainda o especial Dever de colaborar com o Administrador.

Artigo 3º **Descrição do Edifício**

O edifício, segundo consta do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal, é constituído por setecentas e quarenta e oito fracções autónomas, e composto de dezoito corpos: A, B, C, D, E, F, G, H, e um, dois, três, quatro, cinco, seis, sete, oito, nove e dez, com as áreas, coberta de dez mil e seiscentos metros quadrados e descoberta de onze mil trezentos e cinquenta e três metros e trinta decímetros quadrados. As setecentas e quarenta e oito fracções autónomas cabem os valores relativos expressos Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.

Artigo 4º **Âmbito**

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.

Artigo 5º **Partes Comuns do Prédio**

1. São comuns, para além das estabelecidas por Lei, as seguintes partes do Edifício:
 - a) O Solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
 - b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
 - c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
 - d) As instalações gerais de abastecimento de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, esgotos, intercomunicadores, campainhas, comunicações e semelhantes e demais complementos próprios das fracções, até ao ponto em que sirvam uma pluralidade de condóminos;
 - e) Em geral, as coisas que não estejam afectas ao uso exclusivo de um dos condóminos;
2. São ainda comuns a algumas fracções as partes do edifício segundo consta do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.

Artigo 6º **Direitos dos Condóminos**

1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício. O conjunto dos dois direitos é indivisível.
2. Nas partes comuns, cada condómino tem uma quota-parte correspondente ao valor relativo da sua fracção, expresso em pernilagem, nos termos do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal.

Artigo 7º **Utilização do Edifício**

1. Cada Condómino, sem prejuízo dos artigos seguintes e dos direitos dos restantes Condóminos consignados neste Regulamento e na Lei, tem plena liberdade de uso, fruição e disposição da sua fracção autónoma.
2. Sem prejuízo do nº 2 do artigo anterior, as partes comuns destinam-se ao uso de todos os condóminos na sua totalidade, mas do uso de certas partes comuns excluem-se as que o são pelo Título Constitutivo da propriedade horizontal e as que, em condições normais, não têm necessidade nem retiram utilidade alguma das mesmas.

2
Anexo 4

Artigo 8º
Limitações ao exercício dos direitos

Fica proibido desde já:

- a) Destinar a fracção a uso ofensivo dos bons costumes;
- b) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada;
- c) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;
- d) Locar ou permitir o uso a pessoas de vida duvidosa, má reputação ou maus costumes;
- e) Instalar antenas particulares exteriores;
- f) Obstruir, ainda que temporariamente, qualquer parte comum com construções, mesmo provisórias ou outros objectos de qualquer espécie, sem prévia autorização da Assembleia de Condóminos;
- g) Instalar motores, máquinas ou aparelhagens que não sejam usuais de serviço doméstico e possam perturbar a tranquilidade dos condóminos.

Artigo 9º
Obrigações Gerais dos Condóminos

1. Os condóminos devem, quer nas relações entre si, quer no uso e fruição das suas fracções autónomas ou das partes comuns, actuar de modo a não prejudicarem os direitos e a tranquilidade dos restantes Condóminos bem como a integridade, limpeza e tranquilidade do edifício.

2. É absolutamente proibido:

- a) Alterar a tranquilidade do edifício com vozes, cantares ou ruídos incómodos, devendo os utentes regular as máquinas, aparelhos receptores de imagem ou de som, ou outros utensílios domésticos, de modo a que o seu funcionamento não perturbe os demais utentes do edifício;
- b) Armazenar ou guardar matérias explosivas ou inflamáveis, incluindo botijas de gás, para qualquer uso;
- c) Manter animais em qualquer parte comum ou própria;
- d) Colocar nas varandas e janelas, estendais de roupa e quaisquer objectos fixos nas paredes exteriores;
- e) Colocar vasos ou floreiras ou qualquer outro tipo de objectos, de forma suspensa na parte exterior das varandas ou janelas ainda que sejam observadas todas as regras de segurança contra a sua queda;
- f) Secar roupas fora dos lugares especialmente destinados a esse fim, podendo, no entanto, utilizar-se nas varandas estendais de roupa de chão desde que se reduza ao máximo a possibilidade dos mesmos serem visíveis da parte exterior de forma a garantir a estética e boa aparência do edifício, ficando por isso absolutamente proibidos a colocação de estendais fixos nas paredes exteriores, tectos de varandas e janelas, em qualquer zona do edifício.
- g) Fazer reuniões de carácter público;
- h) Deixar abertos guarda-sóis nas varandas cuja abertura apenas é permitida quando os condóminos e demais utentes das fracções estiverem a usufruir da respectiva sombra, sendo que fora desta situação os guarda-sóis deverão estar fechados e devidamente resguardados contra quedas;

i) Bater, sacudir roupas, tapetes e carpetes nas janelas e parapeitos das varandas, bem como atirar detritos ou lixo de qualquer natureza para o exterior e qualquer área do prédio;

j) Deltar detergentes e lixívia para os jardins exteriores;

l) Fumar nos elevadores;

m) Realizar quaisquer serviços domésticos nos lugares comuns;

n) Praticar actos ou actividades que contrariem o presente Regulamento;

3. Os Condóminos e demais utentes têm ainda o dever de;

a) Usar de forma moderada os elevadores e demais bens e serviços comuns;

b) Regar vasos e lavar vidros e varandas com o maior cuidado, de modo a evitar quedas de água e sujidades sobre os andares inferiores;

c) Transportar o lixo em recipiente fechado, e colocá-lo nos contentores que existirem no exterior do edifício ou em outro local apropriado;

d) Impedir a permanência de crianças nos patamares de escada quando não acompanhadas por adultos;

e) Usar de forma prudente e responsável as chaves das portas exteriores, sendo responsável pelo seu mau ou negligente uso;

f) Certificar-se de que após a utilização da porta principal ou de outras portas e portões, os deixa convenientemente fechados, bem como comunicar ao Administrador, no mais curto espaço de tempo, o extravio de qualquer chave;

g) Permitir o acompanhamento do vigilante de serviço até à porta do apartamento, se este o achar necessário;

h) Comunicar, de imediato, ao vigilante qualquer situação duvidosa que ocorra no edifício;

Artigo 10º

Comunicações Obrigatórias ao Administrador

1. Os Condóminos são obrigados a comunicar qualquer infracção a este Regulamento, às deliberações da Assembleia de Condóminos ou à Lei, no mais curto espaço de tempo.

2. Sempre que os condóminos se ausentarem da sua habitação por mais de 3 dias, deverão entregar chave a pessoa da sua confiança que facilite contacto urgente de interesse do próprio condómino comunicando ao administrador a identificação e contacto dessa pessoa.

3. São ainda obrigatórias as comunicações constantes dos artigos 9º nº3 al. f), 33º e 34º;

Artigo 11º

Obras nas Fracções Autónomas

1. Cada Condómino é obrigado a executar na sua fracção autónoma as reparações necessárias para se evitarem danos ou qualquer eventual prejuízo aos demais, ou cuja falta possa comprometer a segurança ou a estética do edifício, respondendo por todos os prejuízos e danos derivados da demora injustificada ou má realização da obra.

2. Serão da responsabilidade do respectivo Condómino todos os

encargos, nomeadamente de limpeza das partes comuns, derivada da realização da obra.

3. A não efectivação das obras ou a sua deficiência, bem como a não demolição, se irregulares, quando realizadas, pode ser reparada pelo Administrador, inclusive por demolição, para imediata exigência do seu custo ao Condómino faltoso.

4. Quando se tornar necessária esta actuação do Administrador, ao custo dispendido acrescerá uma multa de 10% do seu valor.

Artigo 12º

Obras Exteriores nas Fracções Autónomas

1. Os Condóminos não poderão efectuar na fachada correspondente à sua fracção obras que alterem ou afectem a linha arquitectónica e estética do edifício, sem a prévia autorização da Assembleia de Condóminos.

2. Equiparam-se a obras, para os efeitos do disposto no número antecedente, a instalação de qualquer elemento fixo, em situação de visibilidade exterior.

3. O Administrador pode ordenar a remoção em caso de incumprimento do disposto nos números anteriores.

Artigo 13º

Obras Interiores nas Fracções Autónomas

1. Cada Condómino pode efectuar no interior da sua fracção as obras que entender, com observância das normas técnicas e regulamentares.

2. O Condómino que deseje efectuar na sua fracção obras que afectem a sua estrutura ou de algum modo possa comprometer a estrutura do edifício, deverá solicitar prévia autorização da Administração, nos seguintes termos:

a) O pedido deverá ser efectuado por carta registada com aviso de recepção, e deverá conter discriminação explícita e desenvolvida das obras a realizar.

b) A Administração verificará, por si ou por técnico responsável, se as obras não contrariam o disposto neste Regulamento, na Lei ou as demais disposições a observar.

c) A Administração deverá emitir a sua decisão dentro do prazo de vinte dias, sendo os custos de eventuais estudos ou consultas técnicas da exclusiva responsabilidade do Condómino requerente.

3. O não cumprimento do disposto no corpo do número anterior torna o condómino responsável pelos danos emergentes e constitui-o no dever de repor, a expensas suas, a fracção nas condições anteriores.

Artigo 14º

Obras nas Partes Comuns

1. As obras nas partes comuns dependem da aprovação da Assembleia de Condóminos e são efectuadas sob a direcção e fiscalização do

3
Anexo

Administrador.

2. O Administrador não poderá realizar obras que não tenham sido objecto de deliberação da Assembleia de Condóminos, exceptuando as indispensáveis e urgentes.

3. Se for necessário usar qualquer fracção ou apenas parte, para a realização destas obras, é o seu proprietário obrigado a facultar a sua utilização, na estrita medida do necessário, assistindo-lhe, no entanto, o direito de ser indemnizado por eventuais danos que essa utilização possa provocar.

4. Tratando-se de obras que aproveitem apenas a um número restrito de condóminos, a aprovação será submetida apenas aos Condóminos por elas beneficiados. É correspondentemente aplicável o artigo 16º n.º 4

Artigo 15º

Obras nas Partes Comuns Realizadas pelos Condóminos

1. Nenhum Condómino poderá realizar nas partes comuns, obras ou trabalhos, ainda que no interesse de todos, sem a prévia autorização da Assembleia de Condóminos ou do Administrador.

2. Sendo concedida a autorização, é aplicável o disposto no artigo 16º.

3. Se a parte comum estiver afectada ao uso exclusivo de um dos Condóminos, poderá este executar nela obras de simples beneficiação, ficando no entanto sujeito a ratificação da Assembleia de Condóminos ou do Administrador.

4. Tratando-se de reparações indispensáveis e urgentes em coisas comuns e não havendo ou estando impedido o Administrador, ou ainda não sendo possível avisá-lo, qualquer Condómino as poderá executar, devendo, no entanto, em prazo não superior a cinco dias, contados desde o início das obras, dar conhecimento do facto ao Administrador, ou na falta ou impedimento deste, aos restantes Condóminos, para que seja reembolsado dos gastos normais devidamente documentados.

Artigo 16º

Encargos de Conservação e Fruição

1. Os Condóminos são obrigados a participar nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, bem como nas demais despesas extraordinárias aprovadas ou ratificadas em Assembleia de Condóminos.

2. As despesas referidas no número antecedente serão suportadas conforme o estipulado no artigo 1424º do Código Civil em tudo o que não for contrário a este Regulamento ou às deliberações da Assembleia de Condóminos.

3. Os encargos comuns que estejam afectos somente a algumas das Fracções, serão suportados proporcional e integralmente pelos Condóminos respectivos.

4. Independentemente do critério utilizado no rateio das despesas aprovadas, ou ainda no caso do número anterior, o Condomínio responde na sua totalidade pelos encargos que assumir.

~~4~~
4
Anexo 4

Artigo 17º **Inovações**

1. As obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.

2. Nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

Artigo 18º **Responsabilidade Civil**

1. A responsabilidade civil resultante do imóvel, quer para os Condóminos, quer para terceiros, repartir-se-á entre aqueles de acordo com o valor relativo da fracção, salvo se for imputável a algum ou alguns, caso em que a indemnização do prejuízo será da sua exclusiva responsabilidade.

2. As reparações das partes comuns, feitas em consequência de danos causados por qualquer Condómino, seus familiares, serviçais, convidados ou pessoas a quem tenha facultado o uso, serão da sua exclusiva conta e responsabilidade.

Artigo 19º **Seguros do Edifício**

1. O edifício deve ter seguro multi-riscos.

2. O Administrador poderá contratar globalmente o seguro do prédio de forma a cobrir as partes comuns e cada uma das fracções. Neste caso, se houver lugar ao pagamento de qualquer franquia, a mesma deverá ser paga pelo proprietário da zona onde está a causa do sinistro.

3. Em caso de sinistro, a indemnização recebida do seguro será obrigatoriamente usada na reconstrução, salvo se, por unanimidade dos Condóminos representativa da totalidade do prédio, outra for a afectação acordada.

Artigo 20º **Órgãos Administrativos**

A Administração das partes comuns do edifício compete à Assembleia de Condóminos e a um Administrador.

Artigo 21º
Assembleia de Condóminos

1. A Assembleia de Condóminos é o órgão supremo de administração das partes comuns do edifício.
2. As deliberações da Assembleia, dentro das suas atribuições, obrigam todos os Condóminos.

Artigo 22º
Mesa da Assembleia

A Assembleia será presidida pelo Administrador e terá como secretário quem este nomear.

Artigo 23º
Actas

1. Das reuniões da Assembleia serão lavradas actas, que serão assinadas por todos os presentes.
2. A pasta de actas deverá ter termos de abertura e encerramento assinados pelo Administrador em exercício, devendo o primeiro rubricar e numerar todas as folhas.

Artigo 24º
Intervenção dos Condóminos nas Assembleias

1. Todo o Condómino tem direito a assistir, deliberar e votar na Assembleia de Condóminos e poderá fazê-lo por representante legal ou voluntário, nos termos do nº 4.
2. Cada Condómino tem nas Assembleias tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem a que se refere o artigo 4º, multiplicada por dez.
3. Pertencendo uma fracção autónoma a mais que uma pessoa, deverão os seus proprietários designar um que a todos represente.
4. Qualquer Condómino poderá fazer-se representar por procurador, sendo suficiente, para o acreditar nesta qualidade, uma carta dirigida pelo representado ao Administrador, identificando a pessoa que o representa e especificando qual a sessão em que o Condómino pretende fazer-se representar.

Artigo 25º
Reuniões Ordinárias

1. A Assembleia de Condóminos reúne-se, em sessão ordinária, na primeira quinzena de Janeiro para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas e receitas

para os doze meses seguintes.

2. A Assembleia Ordinária pode também deliberar sobre quaisquer assuntos de interesse e da competência dos Condóminos, que sejam mencionados na respectiva convocatória.


S
ANEXO

Artigo 26º **Reuniões Extraordinárias**

A Assembleia de Condóminos poderá ainda reunir-se em sessão Extraordinária, quando for convocada pelo Administrador ou por Condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento da totalidade do edifício; neste caso, não poderá efectuar-se na falta dos requerentes.

Artigo 27º **Convocação das Assembleias**

A Assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com, pelo menos, 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência mínima, desde que haja recibo de recepção assinado pelos Condóminos.

Artigo 28º **Deliberações**

1. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria de votos expressos em assembleia,

2. Se não comparecer o número de Condóminos suficiente para se obter vencimento, considera-se convocada nova reunião para o dia, hora e local que estiver designado na convocatória para estes efeitos, podendo, neste caso, a Assembleia deliberar por maioria de votos dos Condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.

3. O Administrador remeterá aos condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, cópia da acta da Assembleia de Condóminos.

Artigo 29º **Administrador**

1. A Administração do edifício fica a cargo do Administrador pelo período de um ano, renovável.

2. Mediante simples deliberação da assembleia, o mandato do administrador poderá ter período diferente do estipulado no número anterior.

Artigo 30º

Funções do Administrador

1. São funções da Administração, além de outras que lhe sejam atribuídas por Lei ou pela Assembleia de Condóminos:
 - a) Convocar a Assembleia de Condóminos;
 - b) Elaborar o orçamento das receitas e das despesas relativas a cada ano orçamental;
 - c) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
 - d) Exigir dos Condóminos a sua quota-parte nas despesas;
 - e) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
 - f) Regular o uso das partes comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
 - g) Executar as decisões da Assembleia de Condóminos;
 - h) Representar o conjunto dos Condóminos perante as autoridades administrativas e judiciais;
 - i) Guardar e conservar todos os documentos, escrituras e títulos relativos a registos ou contratos que tenham por objecto o prédio ou se refiram a serviços de utilidade comum, bem como a guarda e a escrituração dos livros que manterá em dia;
 - j) Suprir as faltas de regulamentação ou deliberação da Assembleia no que reporta à utilização dos bens e serviços;
 - l) Fazer com que o presente Regulamento seja cumprido.
2. No exercício normal das suas atribuições, o Administrador não responde pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do Condomínio, mas responderá pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa, bem como pelos actos que excedam os seus poderes.
3. Dos actos do Administrador cabe recurso para a Assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo Condómino recorrente.

Artigo 31º

Obrigações do Administrador

1. No exercício de todas as funções atribuídas por Lei, por este Regulamento ou pela Assembleia de Condóminos, o Administrador é ainda obrigado a:
 - a) Fiscalizar todos os serviços de interesse comum;
 - b) Facultar, num prazo máximo de 48 horas, a consulta de quaisquer livros, documentos ou outros, a qualquer Condómino.
2. Não é lícito ao Administrador efectuar despesas que não tenham sido aprovadas em Assembleia de Condóminos salvo, aquelas que considerar como necessárias e urgentes.
3. Terminado o seu mandato, ou quando exonerado, entregará aos substitutos todos os papéis, documentos, títulos, livros, pastas e tudo o mais que tiver em seu poder referente ao prédio.

Artigo 32º

Transmissão das Fracções

6
Anexo 4

1. As disposições deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia de Condóminos, serão obrigatórias para todos os Condóminos, os quais se obrigam, em todos os actos de transmissão, arrendamento, sublocação ou cedência do uso das suas fracções autónomas, a fazer expressa menção das obrigações aqui assumidas.

2. A alienação da fracção deverá ser participada ao Administrador, no prazo de oito dias, após a celebração da escritura pública ou de posse pelo adquirente, se esta preceder aquela.

3. A participação terá de ser feita pelo alienante e pelo adquirente, com identificação completa deste e da sua residência.

Artigo 33º **Locação ou Cedência da Fracção Autónoma**

O arrendamento, sublocação ou cedência do uso, ainda que temporário, de qualquer fracção, deverá ser comunicado ao Administrador, por carta registada com aviso de recepção.

Artigo 34º **Pagamento das Comparticipações nas Despesas Aprovadas**

1. As despesas aprovadas são cobertas por pagamentos dos Condóminos a satisfazer em prestações trimestrais, que terão de ser efectuados até ao dia 5 do primeiro do mês do trimestre a que se refere;

2. As despesas extraordinárias ou outros encargos, votados ou ratificados em Assembleia Geral, deverão ser rateados e pagos pelos Condóminos numa só prestação, no prazo máximo de dez dias a contar da Assembleia que os aprovar ou ratificar ou que for solicitado pelo Administrador.

3. No caso de locação ou cedência da fracção, o Condómino locador ou cedente pode solicitar ao Administrador para cobrar directamente do locatário ou cessionário a totalidade da comparticipação nas despesas aprovadas, ficando no entanto responsável pelo pagamento daquelas que este não efectuar.

Artigo 35º **Fundo Comum de Reserva**

1. É obrigatória a constituição de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios;

2. Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 15% das despesas do condomínio, ao qual se aplica a pernilagem que lhe corresponde;

3. O fundo de reserva deve ser depositado em instituição bancária, só podendo ser movimentado, após deliberação de Assembleia de Condóminos e com a assinatura do Administrador e de mais dois condóminos nomeados para o efeito em Assembleia de Condóminos.

Artigo 36º

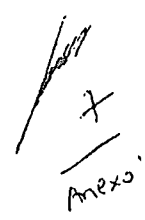
Não Pagamento das Comparticipações nas Despesas Aprovadas

1. O não pagamento de uma das quotizações para as despesas comuns, constitui o Condómino em mora, e importa o vencimento das restantes relativas ao ano orçamental, podendo o Administrador exigí-las por inteiro, sem prejuízo da obrigação de pagamento de juros à taxa máxima permitida por Lei.
2. Neste caso, o Administrador poderá aplicar ainda multa que não excederá 15% do montante global em dívida.
3. O Condómino faltoso será dispensado do pagamento de juros e da multa referida no número anterior, se proceder voluntariamente ao pagamento da quantia em dívida, no prazo de 5 dias, a contar da Interpelação do Administrador por carta registada ainda que por intermédio de Advogado ou Solicitador.
4. A Assembleia de Condóminos, independentemente do disposto no nº 2., poderá aprovar outro tipo de penalizações que serão aplicáveis cumulativamente. Neste caso não é aplicável o nº 3.
5. Todas as despesas de expediente ou de contencioso resultantes do disposto dos números anteriores, são da exclusiva responsabilidade dos condóminos que a elas derem causa.

Artigo 37º

Penalizações

1. À inobservância das normas aplicáveis do Código Civil, do disposto neste Regulamento e das deliberações da Assembleia de Condóminos ou das ordens por escrito que em sua execução emanem do Administrador, para as quais não esteja prevista sanção especial, será aplicável uma multa de **250€ (Duzentos e Cinquenta Euros)**, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que ao caso couber.
2. Todas as multas são aplicadas pela Assembleia de Condóminos, exceptuando aquelas que expressamente sejam da competência do Administrador.
3. As importâncias resultantes das penalizações, revertem para o Fundo de Reserva Comum, em benefício de todos, sem excluir os infractores.
4. Para a aplicação das sanções previstas neste regulamento, qualquer condómino participará à Administração as infracções que presenciou ou de que tiver conhecimento, identificando o infractor e as circunstâncias de tempo, lugar e modo em que a infracção ocorreu.
5. Seguidamente a Administração ouvirá o infractor, procederá às diligências que julgue necessárias para a descoberta da verdade e por fim apresentará à Assembleia de Condóminos as suas conclusões para que esta decida.



Artigo 38º
Resolução de Conflitos

1. As divergências ou litígios entre os Condóminos, ou entre estes e o Administrador, serão necessariamente resolvidos pela Assembleia de Condóminos.
2. Não sendo tal possível, caberá recurso para os tribunais judiciais ou arbitrais.
3. O Foro competente é o da Comarca de Portimão.

Artigo 39º
Vigência

1. O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua aprovação.
2. Poderá ser alterado em Assembleia de Condóminos expressamente convocada para esse fim, sendo necessário para tal uma maioria de três quartos dos votos correspondentes ao valor total do edifício.

O presente Regulamento foi elaborado pelo Administrador do Condomínio em funções, a sociedade comercial por quotas denominada de "Construmed – Sociedade de Mediação Imobiliária Lda.", nos termos do artº 1429ºA do Código Civil.

Este documento, depois de aprovado em Assembleia e estar conforme o deliberado, foi assinado por todos os que o aprovaram, leram e ratificaram.