

Estatutos do Condomínio

ÍNDICE

Descrição	página
<u>Preâmbulo</u>	I
<u>Parte 1 - Condomínio</u>	1
- Artigo 1º - Objecto	1
- Artigo 2º - Identificação	1
- Artigo 3º - Bens comuns	2
- Artigo 4º - Encargos	3
<u>Parte 2 – Direitos e Obrigações dos Condóminos em geral</u>	6
- Artigo 5º - Obras interiores	6
- Artigo 6º - Relações entre vizinhos	6
- Artigo 7º - Reparações e obras de conservação	6
- Artigo 8º - Obras e Inspeções	6
- Artigo 9º - Limitações ao exercício dos direitos em obras nas coisas comuns	7
<u>Parte 3 - Regulamentação</u>	8
- Artigo 10º - Obras e alterações	8
- Artigo 11º - Alteração do título constitutivo	8
- Artigo 12º - Finalidade da fracção	8
- Artigo 13º - Reparações indispensáveis	9
- Artigo 14º - Residência habitual fora do Condomínio	9
- Artigo 15º - Comparticipação nas despesas	9
- Artigo 16º - Responsabilidade civil	10
- Artigo 17º - Obrigatoriedade do seguro	10
- Artigo 18º - Sinistro ou destruição total	11
<u>Parte 4 – Administração e Representação</u>	12
- Artigo 19º - Administração das partes comuns	12
- Artigo 20º - Eleição da Administração	12
- Artigo 21º - Exercício do cargo de Administrador	12
- Artigo 22º - Funções do Administrador	13
- Artigo 23º - Assembleia de Condóminos	14
- Artigo 24º - Fundo de Reserva	15
- Artigo 25º - Infracções ao Regulamento	15
- Artigo 26º - Casos omissos ao Estatuto	16
- Artigo 27º - Disposições finais	16
<u>Regulamento Interno</u>	A-1
- Artigo 1º - Âmbito	A-1
- Artigo 2º - Relações de vizinhança	A-1
- Artigo 3º - Usos imoderados	A-1
- Artigo 4º - Precauções obrigatórias	A-1
- Artigo 5º - Ruído	A-2
- Artigo 6º - Antenas individuais	A-2
- Artigo 7º - Disposições finais	A-2

PARTE 1 – DO CONDOMÍNIO

Artigo 1º – Objecto:

Por estes Estatutos se regulamenta e rege a propriedade horizontal do imóvel sito na Praça José Duro N.º 1, Freguesia de Massamá, Concelho de Sintra.

Artigo 2º – Identificação:

1. O imóvel é constituído por 18 fracções destinadas a habitação e 12 arrecadações. Tendo a Câmara Municipal de Sintra passado a respectiva Licença de Habitação sob n.º 1720.
2. O imóvel é composto por cinco pisos com a seguinte disposição:
 - Na Cave – A Norte é composto por doze arrecadações, a Sul pelas fracções A e B, correspondentes às letras C e D. No átrio deste piso situam-se ainda 4 corettes, a corette da C/V C contém o contador de água do Prédio e respectiva torneira de serviço. Contém ainda uma arrecadação das limpezas, situada sob as escadas de acesso ao R/C, e a nascente a arrecadação da Administração.
 - No R/C – Este piso é composto a Norte e a Sul pelas fracções C, D, E e F, correspondentes às letras A, B, C e D, respectivamente. No átrio deste piso situam-se ainda 4 corettes, a corette correspondente ao R/C A, contém o contador da electricidade do prédio, e respectivos automatismos referentes à luz de presença nocturna. A nascente situa-se o compartimento dos contadores do gaz referentes às respectivas fracções do R/C, e ainda às da Cave.
 - No 1º Andar - Este piso é composto a Norte e a Sul pelas fracções G, H, J e K, correspondentes às letras A, B, C e D, respectivamente. No atrio deste piso situam-se ainda 4 corettes,

Estatutos do Condomínio

a corette do R/C D contém a caixa de interligações telefónicas e TV Cabo de todo o edifício. A nascente situa-se o compartimento dos contadores do gaz referentes às respectivas fracções do 1º Andar.

- No 2º Andar - Este piso é composto a Norte e a Sul pelas fracções L, M, N e O, correspondentes às letras A, B, C e D, respectivamente. No atrio deste piso situam-se ainda 4 corettes. A nascente situa-se o compartimento dos contadores do gaz referentes às respectivas fracções do 2º Andar.
- No 3º Andar - Este piso é composto a Norte e a Sul pelas fracções P, Q, R e S, correspondentes às letras A, B, C e D, respectivamente. No atrio deste piso situam-se ainda 4 corettes, tendo a salientar a corette do 3º B de acesso ao telhado e a corette do 3º D que contém o amplificador das antenas de TV colectivas. A nascente situa-se o compartimento dos contadores do gaz referentes às respectivas fracções do 3º Andar.
- Há a salientar que nas corettes correspondentes à letra A, em todos os pisos, existe uma caixa de corte de emergência da EDP, à excepção da Cave, cuja caixa de corte respectiva se encontra na corette do R/C A. Em todas as corettes estão situados os contadores de electricidade e de água da respectiva fracção.

3. A Escritura de constituição de Propriedade Horizontal foi lavrada em 21-08-87, na Conservatória do Registo Predial de Queluz sob o n.º 1720 folhas um seis e oito. Este imóvel está omissa na Matriz.

Artigo 3º - Bens Comuns:

Além das consideradas nos termos do Art.º 1421º do Código Civil, são comuns as seguintes partes do imóvel:

1. O patamar de acesso à porta de entrada, a porta de entrada, o Hall de entrada, as escadas, os patamares dos diversos pisos,

Estatutos do Condomínio

todas as corettes, os compartimentos do gaz, a arrecadação de limpezas, a arrecadação da Administração, a placa em que assenta a cobertura, o sótão e o telhado.

2. As campainhas com telefone de porta, a instalação de electricidade, de água, de gaz e esgotos, até aos órgãos de seccionamento ou caixa de coluna, por cada fracção autónoma.
3. Presumem-se comuns todas coisas instaladas tais como: Antenas colectivas, Amplificador TV, Automatismos, etc. Ou a instalar desde que não sejam destinados ao uso exclusivo de um, ou de um grupo de Condóminos.
4. As arrecadações, por constarem nas respectivas escrituras das fracções, são consideradas parte integrante dela e da responsabilidade do respectivo condómino. A sua desanexação da respectiva fracção carece de aprovação por maioria qualificada em Assembleia de Condóminos, além de todas as alterações legais para o efeito.

Artigo 4º - Encargos:

Para efeitos de comparticipação nos benefícios e despesas comuns, atribui-se às várias fracções autónomas, identificadas conforme o Artigo 2º, o seguinte:

1. As alterações de preços nas sucessivas alienações das fracções autónomas, não afectarão as taxas de proporcionalidade da comparticipação nas Quotas Extraordinárias aprovadas em Assembleia, e fixada em 1/18 do valor total.
2. Embora a pernilagem das fracções C/V C, C/V D, R/C A e R/C B, seja superior à das restantes fracções, e considerando que existem apenas 12 condóminos que possuem arrecadação, estes valores não constituem numero inteiro susceptível de alterar significativamente, nem os montantes de pagamento de Quotas, nem o peso de votação

Estatutos do Condomínio

em Assembleia, nessa conformidade estatuí-se “Uma Fracção um voto”.

3. As despesas referentes aos encargos tacitamente aceites em Assembleia de Condóminos, classificam-se de Quotas e Quotas Extraordinárias.
4. Sendo as Quotas de periodicidade mensal, e destinadas a fazer face a despesas, nomeadamente pagamento de serviços, reparações e manutenções urgentes. O seu valor será alterado por deliberação da Assembleia de Condóminos, de forma a adequar as receitas para fazer face às despesas correntes.
5. O atraso no pagamento da quota mensal implica a cobrança de moras no valor 1% da quota anual, e vencem ao quarto mês de incumprimento.
6. As Quotas Extraordinárias destinam-se a custear reparações, conservação, alterações ou melhoramentos que visem o benefício de todos, e que dado o seu valor, não permitam ser custeados na sua totalidade pelo Fundo de Reserva. Estas Quotas, na proporcionalidade de 1/18 por fracção, carecem de aprovação por unanimidade, ou à falta desta, numa proporção de $\frac{3}{4}$ em Assembleia de Condóminos.
7. Nenhum condómino pode subtrair-se ao pagamento de Quotas ou Quotas Extraordinárias, legalmente aprovadas e inscritas em Acta, nem renunciar aos bens ou benefícios próprios que destes possa vir a usufruir.
8. Serão da responsabilidade individual dos condóminos todas as reparações por avaria ou deterioração, das instalações e

Estatutos do Condomínio

canalizações que tenham origem na sua fracção, a jusante dos respectivos órgãos de seccionamento, caixas de coluna ou caixas de derivação, e que possam prejudicar ou vir a causar danos em fracções terceiras. Esta regra impõe-se mesmo que tais danos sejam atribuídos a familiares, empregada doméstica, inquilinos, ou a quem com ele coabite.

9. A reparação das campainhas (painel dos intercomunicadores) da porta de entrada do prédio, trinco, mola da porta, caixas dos correios e vidros das partes comuns, serão suportados pelo orçamento anual do condomínio, constituído pelo valor da Quota mensal. A menos que tais anomalias sejam comprovadamente da responsabilidade de um condómino, mesmo que este não tenha demonstrado intenção de danificar ou destruir o bem em causa.
10. Cada condómino é responsável pelo pagamento do montante dos impostos, taxas e prémios de Seguros que onerem a sua fracção, não podendo ser imputado em caso algum à Administração ou a outros condóminos, responsabilidade ou prejuízos decorrentes do seu não cumprimento.
11. Obriga-se todo o condómino que adquira uma ou mais fracções neste condomínio, a:
 - a. Assumir as dívidas ao condomínio (caso as haja) da sua fracção. Respeitar todas as deliberações anteriormente tomadas em Assembleia.
 - b. Fornecer os dados necessários a poder ser contactado, no caso da sua residência habitual se situe fora do condomínio.
12. Aconselha-se todo aquele condómino que pretenda adquirir uma fracção neste condomínio a informar-se junto da Administração sobre a situação da fracção que pretende adquirir, cabendo a esta o dever

Estatutos do Condomínio

de fornecer todos os esclarecimentos disponíveis sobre a fracção, ou fracções em venda.

PARTE 2 – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÓMINOS EM GERAL

Artigo 5º - Obras interiores:

Cada Condómino goza de plena liberdade de disposição e determinação com respeito a **obras interiores** da sua fracção, dentro das disposições legais aplicáveis, desde que não afecte a estabilidade do imóvel nem cause qualquer espécie de dano ao bem comum, ou a qualquer dos restantes condóminos.

Artigo 6º - Relações de vizinhança:

Todos os Condóminos se comprometem, no exercício dos seus direitos, a suportar as limitações necessárias ao bem de todos, em virtude das relações de vizinhança, de compropriedade nas coisas comuns e da circunstância de que as fracções pertencerem ao mesmo edifício. Todos têm o direito ao respeito, à consideração, ao silêncio, ao repouso, à comodidade e à pureza da atmosfera. Conforme Dec.-Lei n.º 80 de 6-4-94.

Artigo 7º - Reparações e obras de conservação:

Cada Condómino é obrigado a executar na sua fracção autónoma, as reparações necessárias para evitar danos, ou qualquer eventual prejuízo, aos demais condóminos, ou cuja falta possa comprometer a estabilidade, uniformidade exterior ou decoração do edifício. Responderá pelos prejuízos e danos derivados da demora injustificada, ou má realização de obras.

Artigo 8º - Obras e Inspeções:

1. Por forma a salvaguardar o incumprimento continuado do disposto no Artigo 7º, e a solicitação do Administradores, cada Condómino deve consentir que na sua fracção se façam as obras de reparação,

Estatutos do Condomínio

manutenção ou conservação indispensáveis, ou exigidas pelas autoridades competentes, por forma a assegurar o bem comum.

2. Nos casos decorrentes de reparações, manutenções ou obras de conservação em partes comuns que afectem de alguma forma uma ou mais fracções, fica-lhes ressalvado o direito à indemnização por qualquer dano sofrido.
3. Qualquer condómino pode pedir à Administração que solicite a inspecção em obras de qualquer fracção, ou proceder directamente junto das autoridades competentes. Sempre que possa estar em causa a segurança do bem comum.

Artigo 9º - Limitações ao exercício dos direitos em obras nas coisas comuns

(Dec.-Lei N.º 268/95 de 25-10, Art.º 1422):

1. Os condóminos, nas relações entre si e de um modo geral; estão sujeitos às limitações impostas aos proprietários e aos co-proprietários de coisas imóveis, tanto em relação às fracções que exclusivamente lhes pertencem com em relação às partes.
2. Relativamente à sua Fracção, é especialmente vedado aos condóminos:
 - a. Alterar, quer com obras novas quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício.
 - b. Destinar a sua fracção a usos ofensivos aos bons costumes.
 - c. Dar-lhe uso diverso do fim a que foi destinada.
 - d. Praticar quais quer actos ou actividades que estejam proibidas no título constitutivo, ou que o tenham sido por deliberação em Assembleia de Condóminos, aprovada por unanimidade e devidamente escriturada em Acta.

PARTE 3 – REGULAMENTAÇÃO

Artigo 10º - Obras e alterações:

Todas obras ou alterações que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício, só poderão ser realizadas, se forem comprovadamente destinadas a corrigir deficiências, e carecem da autorização em Assembleia de Condóminos, aprovada por maioria qualificada (2/3 de todos os condóminos), e devidamente escriturada em Acta.

Artigo 11º - Alteração do título constitutivo:

Sempre que o fim do título constitutivo de uma fracção deste condomínio esteja omissa, será considerado para habitação. Se o proprietário da fracção manifestar a vontade de o alterar deverá solicita-lo por escrito ao Administrador, para que este, depois de devidamente esclarecido, o possa expor em Assembleia de Condóminos. Esta só concederá a respectiva autorização, se a proposta for aprovada por maioria qualificada (2/3 de todos os condóminos), essa deliberação deverá ficar devidamente escriturada em Acta. Após aprovação, compete ao respectivo proprietário da fracção solicitar às autoridades competentes a referida alteração.

Artigo 12º - Finalidade da fracção:

Fica expressamente interdito aos condóminos:

1. Destinar as suas fracções a clínicas, serviços de enfermagem, colégios, clubes recreativos, bares, cafés, ou a qualquer uso que possa prejudicar a tranquilidade ou ofender a moral e os bons costumes.
2. Instalar máquinas ou motores que não sejam usuais ou correntes para os serviços domésticos.
3. Conservar máquinas, aparelhos de TV, de rádio ou similares em funcionamento a horas de repouso, sempre que o seu ruído incomode os restantes condóminos.
4. Ocupar, ainda que temporariamente, locais de uso comum (patamares, escadas, etc.) com objectos pessoais, tais como: móveis, bicicletas,

Estatutos do Condomínio

carrinhos de bebé, electrodomésticos, escadotes, guarda chuva, etc.. A presença de animais domésticos nestes locais só é permitida em transito e presos à trela, nomeadamente cães.

5. Vazar ou deixar sacos de lixo nos patamares ou em qualquer espaço comum. Estes deverão ser colocados em recipientes apropriados fora da porta da rua.

Artigo 13º - Reparações indispensáveis:

As reparações indispensáveis e urgentes nos bens comuns serão ordenadas pelos Administradores, ou na ausência destes por qualquer condómino, nos termos do Art.º 1427 do Código Civil. Estas ocorrências devem ser comunicadas com a maior brevidade à Administração, por forma a que esta, mediante documento comprovativo das despesas, o possa reembolsar dos gastos.

Artigo 14º - Residência habitual fora do Condomínio:

Como o intuito de manter todos os condóminos contactáveis e precaver situações de emergência, regulamenta-se o seguinte:

1. Sempre que o condómino não faça uso de sua fracção como residência habitual, deve facultar a morada ou n.º de telefone da sua residência habitual à Administração.
2. Sempre que o condómino arrende a sua fracção, continua a ser o responsável por situações de incumprimento que possam ser imputadas ao seu locatário, não podendo transferir competências, nem responsabilidades ao inquilino.

Artigo 15º - Comparticipação nas despesas:

Cada condómino deverá contribuir nos primeiros 8 (oito) dias de cada mês, com a quota parte das receitas que lhe foram atribuídas, e devidamente aprovadas em Assembleia de Condóminos, de acordo com o seguinte:

1. A falta de pagamento no prazo (Mora), da quota respectiva, acarretará ao condómino em falta, o pagamento do montante em

Estatutos do Condomínio

falta acrescido de uma multa de 1% do valor da quota anual por cada mês, e vence ao quarto mês de incumprimento, enquadrando-se no contido no N.º 2 do Art.º 1434 do Código Civil. O incumprimento por periodos iguais ou superiores a um ano, poderá acarretar a perda de voto, salvo se este for comprovadamente por motivos de força maior. Esta determinação deverá ser sufragada por maioria simples da Assembleia, e devidamente inscrita em Acta. O levantamento das sanções por dívidas ou outras determinações tomadas da Assembleia, ocorrerá logo que a regularização do incumprimento se processe, e não carece de convocação e/ou aprovação da Assembleia, deverá contudo, ser mencionado na Acta seguinte.

2. Todas as Quotas Extraordinárias aprovadas em Assembleia, e devidamente sufragadas por 2/3 do condomínio nos termos do presente Estatuto, serão de pagamento obrigatório e efectuadas dentro dos prazos estabelecidos.
3. O produto de multas ou coimas decorrentes da aplicação deste Artigo, reverterá para o Fundo de Reserva.

Artigo 16º - Responsabilidade Civil:

A responsabilidade civil do imóvel, repartir-se-á entre os Condóminos, de acordo com a pernilagem do título constitutivo da propriedade horizontal. Se, por actos ou danos, esta for imputável a algum ou alguns condóminos, a indemnização do prejuízo será da sua conta.

Artigo 17º - Obrigatoriedade do Seguro:

(Dec.-Lei n.º 267/98, de 25-10, Art.º 1429 do Código Civil)

É obrigatório que todas as fracções autónomas possuam um seguro contra o risco de incêndio e de paredes. Nos termos da lei, o seguro de uma fracção autónoma inclui todas as partes comuns que lhe dão acesso, assim como aquelas que lhe dão serventia. Nessa conformidade, não é obrigatória a

Estatutos do Condomínio

celebração de um seguro só de partes comuns, contudo é recomendável. Deve ainda considerar-se o seguinte:

1. O capital a segurar terá de ser, no mínimo, igual ao valor da compra da fracção, ser celebrado pelo proprietário da fracção, e estar actualizado.
2. O seguro de partes comuns, a existir, deverá estar actualizado.
3. A Administração deve solicitar periodicamente um comprovativo das apólices de seguro de todas as fracções. Perante a recusa continuada de qualquer proprietário de fazer prova da actualização, de não ter sido efectuada, ou mesmo da inexistência de seguro, compete à Administração, nos termos da Lei, efectuar novo seguro para essa fracção e reaver do proprietário o respectivo pagamento.

Artigo 18º - Sinistro ou destruição total:

De acordo com o Art.º 1428 do Código Civil, em caso de sinistro ou destruição total do imóvel, a Assembleia reunir-se-à em local a designar, e em data apropriada, por forma a deliberar as acções a tomar, e proceder de acordo com as normas legais em vigor. Para os efeitos previstos no Artigo acima referido, as despesas ou benefícios decorrentes serão divididas nas proporções dispostas no Artigo 4º do presente Estatuto.

PARTE 4 – ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÃO

Artigo 19º - Administração das partes comuns:

A Administração das partes comuns do imóvel compete à Assembleia de Condóminos. Cada condómino tem tantos votos quantas as unidades inteiras que lhe couberem na permitagem (Art.º 1430 do Dec. Lei n.º 26/794, de 25-10). Nos termos do n.º 2 do Artigo 4º destes Estatutos, cada fracção tem um voto.

Artigo 20º - Eleição da Administração:

1. A Assembleia de Condóminos delega a sua representação em dois Administradores que são eleitos anualmente no mês de Janeiro.
2. Nos termos do presente Estatuto, os Administradores recebem poderes de representação e execução das deliberações aprovadas em assembleia, e de gestão dos bens comuns.
3. A nomeação é válida por um ano, podendo a Administração cessante, em parte ou no seu todo, ser reeleita.

Artigo 21º - Exercício do cargo de Administrador:

O cargo de Administrador será desempenhado por dois Administradores, que dividirão entre si as tarefas de administração, devendo ter em conta o seguinte:

1. A função de Administrador não será remunerada, salvo deliberação contrária da Assembleia.
2. É obrigatória a aposição da assinatura de ambos os Administradores em todas os documentos legais, contratos ou cheques das contas do condomínio.
3. A eleição da Administração pode processar-se de duas formas: Por eleição ou, caso não haja voluntários entre os presentes, por nomeação de dois Condóminos.

Estatutos do Condomínio

4. Nenhum Condômino poderá recusar o cargo de Administrador, podendo delegar essa função a terceiros com aprovação da Assembleia, mas sem contudo poder delegar responsabilidades.

Artigo 22º - Funções do Administrador:

São funções do Administrador, além de outras expressas no Art.º 1436, do Regime da Propriedade Horizontal, as seguintes:

1. Exigir dos Condôminos o pagamento atempado da sua Quota parte nas despesas.
2. Informar por escrito, em carta registada, todo aquele Condômino que incorra no não pagamento da sua quota parte nos encargos de conservação e fruição por um período igual ou superior a quatro meses.
3. Agir em Juízo contra o Condômino que após ter sido informado por carta registada, persista no não pagamento da sua quota parte nos encargos de conservação e fruição por um período igual ou superior a seis meses.
4. Providenciar o cumprimento de todos das normas aplicáveis à propriedade horizontal, constantes na Lei e no presente Estatuto.
5. Dirigir a conservação e reparação dos bens comuns do edifício, executando as deliberações da Assembleia, ou suprir temporariamente a falta do seu acordo, conforme a urgência e a gravidade das ocorrências. Estas acções serão devidamente fundamentadas em Assembleia, serem executadas de boa fé, e ter como objectivo a salvaguarda dos direitos de todos e da sua salutar convivência.
6. Regular o uso das coisas comuns e a prestação de serviços de interesse comum. Contratar, superintender, coordenar, suspender ou despedir o pessoal responsável pelos serviços de interesse comum. Controlar e fiscalizar todos os trabalhos e serviços de terceiros que digam directamente respeito ao condomínio.
7. Organizar e escriturar os livros de Actas, as Receitas e Despesas, a Correspondência Expedida e Recebida, e manter organizado o processo

Estatutos do Condomínio

documental referente ao Condomínio. Facultar a sua consulta sempre qualquer condómino o solicite.

Artigo 23º - Assembleia de Condóminos:

Com base no disposto nos Art.ºs 1431 e 1432 do Dec. Lei 267/94, de 25-10, se transcreve o seguinte:

1. Mediante convocatória elaborada pela Administração cessante, a Assembleia de Condóminos reúne-se na primeira quinzena do mês de Janeiro.
2. Qualquer convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos, sendo afixada em local bem visível no condomínio com a antecedência de quinze dias, ou por carta, aos condóminos cuja residência habitual se situe fora do condomínio e seja do conhecimento da Administração.
3. Da ordem de trabalhos dessa convocatória constará obrigatoriamente, a discussão e aprovação das contas do ano transacto, a aprovação do orçamento do ano corrente, a eleição de nova Administração, e assuntos diversos.
4. A Assembleia reunirá sempre que seja convocada pela Administração, ou por um número de condóminos que represente pelo menos 25% de todo o condomínio.
5. Qualquer Condómino pode fazer-se representar em Assembleia pelo cônjuge, por um elemento por si designado desde para o efeito manifeste essa intenção, ou por carta previamente entregue à Administração.
6. Se a Assembleia não possuir **quorum** (50% dos condóminos mais um), fica automaticamente convocada nossa Assembleia para meia hora depois, findo aquele prazo, todas as deliberações poderão ser tomadas com os votos dos presentes, excepto deliberações que impliquem decisões cuja aprovação careça de 2/3 do total dos votos.
7. A Acta deve ser lavrada após a conclusão dos trabalhos da Assembleia e obrigatória a inclusão da identificação e assinaturas dos presentes.

Estatutos do Condomínio

Caso se trate da Assembleia de transferência de Administração, compete à Administração cessante a sua elaboração, assim como a recolha das assinaturas, caso a Acta seja lavrada posteriormente.

8. As deliberações da Assembleia serão comunicadas aos ausentes por carta, desde que a sua residência seja conhecida, num prazo máximo de 30 dias.
9. Os condóminos ausentes têm noventa dias para contestar as deliberações da Assembleia, manifestando-o por escrito à Administração. Caso o condómino não manifeste a sua opinião findo aquele prazo, a Administração considerará a sua anuência às deliberações tomadas em Assembleia.

Artigo 24º - Fundo de Reserva (Art.º 4º do Dec. Lei N.º 268/94, de 25/10):

1. É obrigatória a constituição em cada Condomínio de um Fundo Comum de Reserva, para custear as despesas de conservação do Edifício.
2. Cada Condómino contribui, para esse Fundo, com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10% da sua Quota parte nas restantes despesas do Condomínio.
3. O Fundo Comum de Reserva deve constituir uma conta bancária, ou similar, competindo à Assembleia a sua Administração.

Artigo 25º - Infracções ao Regulamento:

1. Com base neste Estatuto será criado um Regulamento Interno (em Anexo), que será afixado em local visível no Condomínio.
2. Qualquer infracção ao Regulamento Interno, ou às directivas que no seu cumprimento a Administração determinar, será comunicada ao infractor por escrito. Em caso de reincidência, ou não cumprimento continuado, será esse assunto apresentado em Assembleia, que após considerar os argumentos do infractor, deliberará em conformidade.
3. Todas as Acções Judiciais levadas a cargo pela Administração no âmbito do Condomínio, devem ser previamente comunicadas à Assembleia, aprovadas e devidamente escrituradas em Acta.

Estatutos do Condomínio

4. Os encargos Judiciais assim como os honorários do Advogado mandatado para representar o Condomínio, serão imputados ao Condómino faltoso, sob a forma de Quota Extraordinária Especial, e vence no dia útil seguinte á data em que a sentença for proferida, ou acresce ao valor da cobrança coerciva extrajudicial por acordo mútuo.

Artigo 26º - Casos omissos ao Estatuto:

Nos casos omissos a este Estatuto, regem as disposições aplicáveis do Código Civil, e dos Dec. Lei 267, 268 e 269/94, de 25-10.

Artigo 27º - Disposições finais:

O presente Estatuto entrará em vigor imediatamente após a sua aprovação em Assembleia de Condóminos. Será levado ao conhecimento da seguinte forma:

Será distribuído um exemplar por cada fracção, devendo o original ficar na posse da Administração.

Qualquer alteração só poderá surtir efeito após aprovação em Assembleia de Condóminos.

Massamá, 4 de Março de 2011

A Administração