


**REGULAMENTO  
DE UTILIZAÇÃO**

**PARCELA 15.10C**

**URBANIZAÇÃO  
QUINTA DA PORTELA  
COIMBRA**



**1.ARTIGO**  
**(Âmbito e Aplicação)**

1. O presente regulamento diz respeito à parcela 15.10C sita na Urbanização Quinta da Portela, 3030-502 Coimbra e com o número equiparado a Pessoa Coletiva (NIPC) \_\_\_\_\_.
2. O presente regulamento visa disciplinar as relações entre os condóminos (utentes da parcela 15.10C) e a Administração.
3. A eficácia do presente regulamento deve assentar especialmente no espírito de civismo de cada um e da boa vontade de todos, procurando evitar tudo o que possa ser prejudicial ou desagradável aos restantes utilizadores.
4. Em tudo o que estiver omissa ou não estiver expressamente previsto no presente regulamento, a parcela 15.10C, a sua utilização e os seus equipamentos, rege-se pela Lei Geral, sendo que o presente Regulamento cederá sempre que se tratar de qualquer norma imperativa constante da Lei.

**2.ARTIGO**  
**(Objeto)**

O presente regulamento obriga todos os proprietários, usufrutuários, arrendatários e utilizadores da parcela 15.10C.

**3.ARTIGO**  
**(Partes comuns)**

1. A Parcela 15.10C tem a área de 1.112 m<sup>2</sup> e é composta por:
  - a. Edifício constituído por salão polivalente, balneários femininos e masculinos e casa das máquinas da piscina e demais equipamentos;
  - b. Piscina, com zona de Deck;
  - c. Zonas verdes ajardinadas.
  - d. Todas as zonas que não estejam afetas ao uso exclusivo de nenhum dos lote 15.1 a 15.9.

**4.ARTIGO**  
**(Quota-parte na parcela 15.10C)**

1. A Parcela 15.10C é de utilização particular dos condóminos dos lotes 15.01 a

15.9 da urbanização da Quinta da Portela, em Coimbra, pertencendo aos condóminos de cada um desses condomínios na seguinte proporção:

- 18 para o lote 15.01,
- 7 para o lote 15.02,
- 8 para o lote 15.03,
- 20 para o lote 15.04,
- 8 para o lote 15.05,
- 9 para o lote 15.06,
- 12 para o lote 15.07,
- 10 para o lote 15.08,
- 8 para o lote 15.09,

2. A Aquisição da propriedade de alguma das referidas frações autónomas dos lotes 15.01 a 15.9 confere "*ipso facto*" ao seu titular os direitos e deveres perante a parcela 15.10C.

## 5. ARTIGO

### **(Obrigações dos proprietários na venda, cedência ou arrendamento da fração)**

1. Os proprietários das frações autónomas dos lotes 15.01 a 15.9 obrigam-se, caso vendam a sua fração autónoma, sob pena de responder civilmente pelos danos a que a sua omissão der causa, dar a conhecer este Regulamento e a exigir do adquirente que assuma por escrito, a obrigação de o cumprir integralmente.
2. Da mesma forma no caso de a arrendar ou ceder a sua utilização a qualquer título, deve também o proprietário, sob pena de responder civilmente pelos danos a que a sua omissão der causa, dar a conhecer este Regulamento e a exigir que seja assumida por escrito, a obrigação de o cumprir integralmente.
3. Quando arrendem ou cedam a qualquer título as suas frações autónomas, devem os respetivos proprietários informar a Administração da Parcela 15.10C, a quem as arrendaram ou cederam e por que período de tempo.
4. Quando alienarem as suas frações autónomas, devem os respetivos proprietários, informar a Administração de tal facto e fornecer a identificação completa do futuro proprietário.

## **6. ARTIGO**

### **(Utilização da Parcela 15.10C)**

1. A Parcela 15.10C é de utilização particular dos proprietários (e respetivo agregado familiar) das frações autónomas dos lotes 15.01 a 15.9, pelos seus familiares e ainda pelos que, nos termos do número seguinte, são considerados utentes das mesmas frações autónomas.
2. São considerados como utentes das frações autónomas todos os que, por força de arrendamento, simples comodato ou qualquer um deles, estejam a utilizar as frações.
3. Os coproprietários e os utentes das instalações e equipamentos da Parcela 15.10C podem convidar pessoas, não pertencentes ao seu agregado familiar para, consigo as frequentarem, nas condições previstas no presente Regulamento.
4. A Parcela 15.10C, suas instalações e equipamentos podem ainda ser utilizados por terceiros desde que autorizados nos termos do presente regulamento.

## **7. ARTIGO**

### **(Administração da parcela 15.10C)**

1. A Administração da Parcela 15.10C poderá ser atribuída:
  - a) A uma comissão de Condóminos,
  - b) A um Condómino e a uma empresa;
  - c) Ou a uma Empresa de Administração de Condomínios, contudo enquanto não for eleita nenhuma Administração esta será exercida pelas Administrações e/ou representantes legalmente eleitos de todos os lotes (15.1 a 15.9) que integram a referida Parcela 15.10C.
2. A Administração deverá reunir, pelo menos 03 (três) vezes por ano:
  - a) Durante o mês de Janeiro com os seguintes pontos obrigatórios, aprovação de contas; eleição da administração e aprovação do orçamento para o ano em causa;
  - b) Durante o mês Março para preparar a época balnear (piscina e outros);
  - c) Durante o mês de Novembro para relatório da mesma época referida na

alínea b), com os administradores e ou representantes dos lotes 15.01 a 15.9, com o objetivo de aprovar o orçamento da Parcela 15.10C para cada ano.

3. A Assembleia de coproprietários (Assembleia de Condóminos da parcela 15.10C) é constituída até dois representantes (condóminos ou administração do condomínio) de cada um dos lotes 15.1 a 15.9. Os representantes de cada lote representam e votam a percentagem correspondente ao respetivo lote, identificada no anterior artigo 4.1.

4. O orçamento da parcela 15.10C e o relatório de contas anual têm de ser aprovados pela Assembleia de Condóminos da parcela 15.10C.

5. Qualquer alteração ao presente regulamento só pode ser aprovada em Assembleia de Condóminos da parcela 15.10C, expressamente para o efeito.

6. A afixação de qualquer documento relativo a parcela 15.10C compete exclusivamente administração.

7. A Administração da parcela 15.10C deverá afixar, em local visível a todos os utilizadores, todas as regras de utilização aprovadas para a parcela 15.10C

## **8. ARTIGO**

### **(Despesas Comuns)**

1. As despesas de conservação e manutenção da Parcela 15.10C, das construções e equipamentos nela implantados, as despesas com benfeitorias realizadas, a remuneração da Administração, os prémios de seguro e todos os outros encargos comuns que constarem do orçamento aprovado serão suportados, em partes proporcionais, pelos proprietários das frações autónomas dos lotes 15.01 a 15.9.

2. Todas as despesas judiciais e extra judiciais (tais como despesas com Advogados, Custas Judiciais, Agentes de Execução, etc.) necessárias à cobrança coerciva dos montantes devidos ao condomínio da parcela 15.10C são da inteira responsabilidade do condómino que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte e não do condomínio da parcela 15.10C.

## **9. ARTIGO**

### **(Pagamento da quotas)**

1. A cobrança das quotas, resultante do orçamento aprovado pela Assembleia da parcela 10.13, será da responsabilidade da administração de cada lote (15.1 a

15.9).

2. A administração de cada lote (15.1 a 15.9) entregará, até ao último dia do primeiro mês de cada trimestre, à administração do lote 15.10C, a quota-parte recebida dos condóminos, respeitante ao lote 15.10C.

## 10. ARTIGO

### (Requisição do Salão Polivalente)

1. O salão polivalente, descrito no artigo 3 alínea a), poderá ser requisitado por qualquer um dos condóminos (proprietários/usufrutuários/arrendatários) para eventos, como festas de aniversário, etc., bem como para realização de reuniões de condomínio dos Lotes 15.1 ao Lote 15.9, com requisição prévia para a Administração da Parcela 15.10C e de acordo com as condições de utilização do espaço reservado seguintes:

a. Cada requisitante entregará um termo de responsabilidade, conforme minuta anexa;

b. Cada requisitante pagará uma limpeza extra do espaço reservado (salão polivalente), cujo valor será anualmente fixado pela Assembleia da parcela 15.10C;

c. Cada requisitante pagará ainda um valor, cujo montante será anualmente fixado pela Assembleia da parcela 15.10C, para fazer face ao acréscimo do desgaste ocasionado pelos eventos aí realizados e ao “uso exclusivo” durante o período da reserva.

2. Durante os períodos reservados, o salão polivalente será de uso exclusivo do condómino que efetuar a reserva e dos seus convidados com exceção dos balneários, que poderão ser usados por qualquer outro utente dentro do período normal de funcionamento da piscina e salão.

3. As restantes condições da reserva do Salão Polivalente (tais como o tempo de antecedência da reserva, meios e prova de pagamento da reserva, duração da reserva, etc.) serão definidas pela Assembleia da parcela 15.10C e revistas quando necessárias.

4. Não é permitida a utilização do salão polivalente para fins comerciais, lucrativos ou promocionais.

5. O uso da piscina por parte do requisitante e dos seus convidados (durante o período de reserva) obedece aos limites do número máximo de utilizadores

previsto no artigo 15º I b) do presente Regulamento.

## 11. ARTIGO

### (Deveres dos utentes da parcela 15.10C)

São deveres dos coproprietários (proprietários das frações autónomas 15.1 a 15.9) e de todos os utentes da Parcela 15.10C;

- a. Defender e preservar todas as instalações e equipamentos;
- b. Manter uma conduta moral cívica correta, perante os demais utilizadores e eventuais funcionários das instalações e equipamentos da Parcela 15.10C;
- c. Colaborar com a Administração facilitando-lhe a tarefa, designadamente, dando-lhe, logo que possível, a conhecer qualquer dano que hajam causado ou alguma informação com interesse para a parcela 15.10C.
- d. Os coproprietários e utentes devem respeitar escrupulosamente tudo o que se encontra estipulado neste Regulamento ou venha posteriormente a ser alterado ou acrescentado.

## 12. ARTIGO

### (Atos vedados aos utilizadores da parcela 15.10C)

É vedado aos utilizadores das instalações e equipamentos da Parcela 15.10C:

- a. Utilizar indevidamente o mobiliário e equipamentos;
- b. A frequência de convidados sem se fazerem acompanhar de cartão;
- c. Colocar cadeiras, toalhas, colchões, de modo a dificultar o acesso a piscina;
- d. Utilizar colchões; barcos; boias e outros insufláveis; à exceção dos equipamentos de segurança homologados;
- e. Colocar guarda-sóis;
- f. Equipamentos sonoros de forma a prejudicar os restantes utilizadores;
- g. Trazer cães ou outros animais para a parcela 15.10C;
- h. Realizar jogos com bolas ou outros que incomodem os demais utilizadores ou possam danificar os demais equipamentos;
- i. Deixar ou deitar lixo para o chão;
- j. Fumar na zona vedada;

- k. Fazer refeições nos balneários ou área vedada (junto à piscina);
- l. Levar para dentro da zona vedada objetos que possam por em perigo a integridade dos restantes utilizadores;

### 13. ARTIGO

#### (Restrição ao uso do salão polivalente e piscina)

A entrada, permanência e uso do salão, piscina e suas instalações contíguas será vedada a quem der indícios de não oferecer condições de saúde e higiene, não demonstre um comportamento cívico adequado (ou ofenda a moral pública).

### 14. ARTIGO

#### (Vigilante da parcela 10.13)

1. A Administração da parcela deverá designar um ou mais funcionários e/ou condóminos para desempenhar funções de vigilante da Parcela 15.10C e dos seus equipamentos.
2. A Assembleia ordinária da parcela, definirá anualmente o perfil, as funções, as competências e vencimento do(s) vigilante(s).
3. O acesso à parcela 15.10C e aos seus equipamentos por pessoas externas aos lotes 15.1 a 15.9 só poderá ser feita após o registo num livro de presenças.
4. Cada um dos utilizadores da parcela 15.10C será responsável por si e pelos seus bens, sendo no caso dos menores e/ou incapazes a responsabilidade do adulto que os acompanhe.

### 15. ARTIGO

#### (Regras de utilização da piscina)

Na utilização da piscina devem os utentes da parcela 15.10C, observar os seguintes procedimentos:

- a. Fazer-se acompanhar de cartões, que os identifiquem como condóminos proprietários/usufrutuários/arrendatários da parcela 15.10C, cartões esses que serão emitidos pela Administração da parcela 15.10C, dois (2) por fração.
  - i. Em cada cartão deve constar a tipologia do apartamento, a fração e o lote;
  - ii. O número máximo de utilizadores, **incluindo os coproprietários**, por fração é:

- T0 – 4 pessoas;
  - T1 – 6 pessoas;
  - T2 – 8 pessoas;
  - T3 – 10 pessoas;
  - T4 – 12 pessoas;
  - T5 – 14 pessoas;
  - Lojas – 14 pessoas.
- b. É obrigatório a utilização de vestuário de banho admitido, qualquer que seja a idade do utilizador;
- c. É obrigatório a utilização do chuveiro (duche) e do lava-pés, antes da entrada na piscina;
- d. Os menores de 10 anos e/ou os incapazes só poderão utilizar a piscina se acompanhados por um adulto responsável pelos mesmos;
- e. A utilização da piscina por pessoas convidadas, implica a presença física (no “quarteirão”) do condómino que as convidar.

## **16.ARTIGO**

### **(Horários de funcionamento)**

1. Os horários serão fixados pela Assembleia da parcela 15.10C.
2. Os horários podem ser alterados ou reajustados desde que se justifique e pela administração da parcela 15.10C assim o determine.

## **17.ARTIGO**

### **(Encerramento da piscina e restantes equipamentos)**

A Administração do Condomínio poderá pontualmente, e desde que comunicado aos condóminos utilizadores com oito dias de antecedência, cancelar a utilização da piscina e dos restantes equipamentos a fim de se poder realizar qualquer ação de limpeza ou outra de inegável interesse para o Condomínio, salvo em situações inadiáveis em que a administração poderá proceder de imediato ao seu encerramento.

## **18.ARTIGO**

### **(Danos no património da parcela 15.10C)**

Os danos ou extravios em bens do património da parcela 15.10C serão da responsabilidade do condómino (proprietário/usufrutuário/arrendatário) que lhes tiver dado causa, ainda que sejam provocados pelos seus familiares, empregados ou convidados, devendo este ressarcir a parcela 15.10C pelo valor dos danos ou extravios causados, de acordo com orçamento aprovado pela Assembleia de Condóminos da parcela 15.10C, sem prejuízo dos direitos que o condómino (proprietário/usufrutuário/arrendatário) possa vir a fazer valer contra quem efetivamente causou os danos ou extravios.

## **19.ARTIGO**

### **(Fiscalização)**

A fiscalização do cumprimento do disposto no presente Regulamento compete a todos os utilizadores, Administração do Condomínio e ao vigilante (especialmente na parte que diz respeito ao regulamento e às normas de utilização da parcela 15.10C).

## **20.ARTIGO**


### **(Fundo Comum de Reserva Cativo)**

Para custear as despesas de conservação, de beneficiação e restantes despesas excecionais que a Assembleia de Condóminos 15.10C assim delibere, será criado, e mantido, um fundo comum, depositado numa conta poupança da administração da parcela 15.10C, para o qual cada condómino contribuirá com 10% (dez por cento) da sua quota-parte nas restantes despesas.

## **21.ARTIGO**

### **(Incumprimentos pelos condóminos)**

1. Quando qualquer utente da parcela 15.10C deixar de cumprir as normas do presente regulamento e/ou as deliberações da Assembleia deverá o Administrador tentar, por todas as formas dissuasórias, obter esse cumprimento.

- 
2. Quando, após advertência por parte do Administrador, qualquer utente continue a não cumprir as normas de utilização estabelecidas no presente regulamento e/ou as deliberações da Assembleia, o mesmo está sujeito a uma penalização, de natureza pecuniária, cujo montante será estabelecido pela Assembleia da parcela 15.10C.
  3. As importâncias resultantes de penalidades impostas aos condóminos reverterão em benefício de todos, sem excluir o infrator, e serão integradas no Fundo de Reserva previsto no artigo 21º do presente Regulamento.

## **22.ARTIGO**

### **(Publicidade das decisões da Assembleia de Condóminos 15.10C)**

Todas as decisões tomadas pela Assembleia de Condóminos 15.10C serão, logo que possível, dadas a conhecer à administração de cada um dos lotes 15.1 a 15.9 que de imediato as dará a conhecer aos respetivos condóminos.

## **23.ARTIGO**

### **(Dúvidas e/ou interpretação do presente Regulamento)**

As dúvidas suscitadas na interpretação do presente Regulamento serão esclarecidas/resolvidas pela Assembleia de Condóminos.

## **24.ARTIGO**

### **(Entrada em vigor)**

Este Regulamento entra em vigor após aprovação em Assembleia de Condóminos da parcela 15.10C e após a assinatura de todos os representantes dos lotes 15.1 a 15.9, e retificado em assembleia de condóminos de cada lote.

Coimbra, 30 de Julho de 2013.

Os presentes:

Lote 15.1 Juana Teresa

Lote 15.2 Rafael

Lote 15.3 Ezequiel

Lote 15.4 Juana Teresa

Lote 15.5 Juana Teresa

Lote 15.6 Juana Teresa

Lote 15.7 Juana Teresa

Lote 15.8 Juana Teresa

Lote 15.9 Juana Teresa