

Modelo de Regulamento do Condomínio

(O presente modelo de regulamento aplica-se exclusivamente aos condomínios em regime de propriedade horizontal mera e principalmente para fins habitacionais e sujeitos ao regime de administração simples)

Atenção: Este modelo de regulamento serve apenas como referência, sendo aconselhável aumentar, diminuir ou ajustar o seu teor de acordo com as situações concretas, visto que o tipo dos edifícios e as necessidades podem variar em função do edifício específico. A versão electrónica deste modelo encontra-se disponível na página electrónica do Instituto de Habitação.

CAPÍTULO I

Objecto

Artigo 1.º

(Princípios gerais)

1. O presente regulamento aplica-se ao(à) _____ [Indique o nome do edifício ou complexo habitacional] (adiante designado(a) por condomínio), sito(a) no(a) _____ [Indique a localização do prédio], descrito(a) na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o número _____ [Indique].

2. A administração do condomínio fica sujeita ao regime de administração simples.

Artigo 2.º

(Âmbito)

O presente regulamento disciplina o uso, a fruição, a segurança, a conservação e o melhoramento das partes comuns.

Artigo 3.º

(Sujeitos vinculados)

O presente regulamento vincula todos os condóminos, os terceiros titulares de direitos sobre as fracções e quaisquer possuidores ou meros detentores das mesmas.

Artigo 4.º

(Número e valor das fracções autónomas)

A lista sobre o número e valor das fracções autónomas na Memória Descritiva das Fracções Autónomas (MDFA) do condomínio é parte integrante do presente regulamento.
(Anexo)

Capítulo II

Uso e administração das partes comuns

Artigo 5.º

(Partes comuns)

As partes comuns do condomínio são as designadas na respectiva MDFA, bem como as que de seguida se enumeram:

- 1) O direito sobre o solo que serve de base à constituição da propriedade horizontal;
- 2) Os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas e todas as partes que constituam a estrutura dos edifícios;
- 3) Os pátios e jardins anexos ao edifício ou edifícios do condomínio;
- 4) Os terraços de cobertura ou telhados dos edifícios do condomínio;
- 5) Os ascensores;
- 6) As entradas, vestíbulos, escadas, corredores e vias de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
- 7) As instalações gerais de água, electricidade, ar condicionado, aquecimento, gás, comunicações, segurança contra incêndio, iluminação, bem como outras instalações de natureza semelhante;
- 8) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro, salvo se constituírem fracção autónoma nos termos do título constitutivo da propriedade horizontal;
- 9) Os lugares de estacionamento, quando não constituam fracções autónomas nem partes integrantes das mesmas, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 1315.º do Código Civil;
- 10) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de qualquer condómino.

Artigo 6.º

(Obras nas partes comuns)

1. As obras nas partes comuns do condomínio devem ser realizadas em observância das instruções da administração.
2. A falta de prática dos actos de conservação urgentes por parte da administração, relativamente às partes comuns do condomínio, implica a assunção, por todos os membros da administração, de todas as responsabilidades e consequências jurídicas eventualmente resultantes da omissão.
3. As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do condomínio podem ser levadas a efeito, na falta, impedimento ou recusa da administração, por iniciativa de qualquer condómino, podendo este exigir posteriormente, nos termos do disposto na Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), o reembolso da despesa junto dos respectivos condóminos.
4. No caso previsto na segunda parte do número anterior, o condómino que tiver promovido a respectiva obra, por iniciativa própria, deve, em função da situação concreta, no prazo de 8 dias a contar do início da obra, comunicar o facto à administração ou seu substituto, pessoalmente ou por meio de carta registada com aviso de recepção; tratando-se de comunicação verbal, a administração deve confirmá-la por escrito nas 24 horas seguintes.
5. Se tiver praticado os actos de conservação urgentes ou as reparações indispensáveis e urgentes, nos termos do presente artigo, pago as despesas feitas com a obra e cumprido o dever de comunicação, a administração ou o condómino que tenha promovido a obra pode exigir o respectivo reembolso, através do fundo comum de reserva, das despesas realizadas com a obra; se não houver verba disponível no fundo de reserva, pode exigir a partilha das despesas aos condóminos, que não tiverem pago a reparação, nos termos da alínea 2) do n.º 1 do artigo 8.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), beneficiando estes com a realização da obra.
6. Relativamente às coisas comuns afectadas ao uso exclusivo de um condómino, o condómino pode realizar obras de reparação simples a expensas suas, desde que tenha comunicado a reparação à administração, observando as regras relativas às coisas comuns do condomínio, sendo da sua responsabilidade caso os interesses dos demais condóminos sejam prejudicados pela sua omissão.

Artigo 7.º

(Obras em partes comuns necessárias à fruição de fracção autónoma)

1. O condómino pode levar a efeito obras em partes comuns do condomínio para execução de benfeitorias necessárias ou úteis ao funcionamento e utilização, na sua fracção autónoma, de equipamentos e instalações de água, electricidade, ar condicionado, aquecimento, gás, comunicações e semelhantes, sem necessidade de autorização da assembleia geral do condomínio, desde que não prejudiquem a utilização das coisas próprias ou das coisas comuns, nem interfiram com interesses relevantes dos restantes condóminos.
2. O condómino que pretenda executar obras nos termos do número anterior deve:
 - 1) Afixar um aviso, durante 15 dias, no átrio da entrada do edifício e em local visível próximo da zona de execução das obras, indicando com precisão o tipo de trabalhos a executar;
 - 2) Comunicar, por escrito, à administração a sua intenção, caso existam membros da administração em funções.
3. O condómino pode executar as obras decorridos 15 dias sobre o primeiro dia da afixação do aviso, salvo quando se trate de obra indispensável e urgente, caso em que pode começar de imediato as obras e afixar o aviso logo que possível.

Capítulo III

Direitos e obrigações dos condóminos

Artigo 8.º

(Obras nas fracções autónomas)

1. Cada condómino pode realizar obras na sua fracção autónoma, desde que cumpra as normas técnicas, e não pode danificar por qualquer forma as partes comuns ou outras fracções autónomas do edifício, nem comprometer a segurança dos utentes do edifício, devendo, ainda, ser minimizada a perturbação causada pela execução das obras e cumprir nomeadamente as disposições da legislação do ruído em vigor.
2. Os condóminos devem comunicar, com antecedência e por escrito, à administração

do condomínio as obras que pretendam realizar.

Artigo 9.º

(Obras suportadas pelo condómino)

1. Os condóminos devem realizar nas suas fracções autónomas as obras de reparação necessárias para prevenir ou evitar danos às demais fracções autónomas ou às partes comuns do edifício, bem como quaisquer danos que possam afectar a estrutura, a uniformidade da fachada ou a beleza do edifício, sendo responsáveis por todos os prejuízos resultantes pelo atraso injustificado na realização das obras e nas suas deficiências.
2. Quando os proprietários, promitentes-compradores, arrendatários ou usufrutuários das fracções autónomas verifiquem ou tenham conhecimento de problemas de infiltração de água sofridos por qualquer fracção autónoma ou parte comum, devem, por iniciativa própria, colaborar com as inspecções e efectuar as reparações.

Artigo 10.º

(Obras que necessitem do apoio de outra fracção)

1. Sempre que a administração do condomínio necessite de entrar ou de utilizar qualquer fracção autónoma para realizar ou supervisionar obras respeitantes às partes comuns, o condómino deve permitir a sua utilização, devendo as obras necessárias serem executadas com cuidado, sem prejuízo do direito a indemnização por eventuais danos sofridos.
2. Sempre que um condómino, em consequência da realização das obras, tenha necessidade de entrar ou utilizar qualquer parte de outra fracção, deve executar as obras com cuidado e obedecer às instruções do condómino da fracção afectada, sendo obrigado a indemnizar os danos eventualmente causados.

Artigo 11.º

(Actos proibidos)

É proibido:

- 1) Deitar lixo arbitrariamente nas partes comuns ou nas fracções autónomas alheias;
- 2) Ocupar as partes comuns, designadamente, impedir passagens de emergência, instalar circuito interno de televisão, colocar objectos, enxugar roupas;
- 3) Construir edificações ilegais, designadamente gaiolas, varandas, palas, suportes salientes para vasos, edificações nos terraços de cobertura ou pódios, peças salientes destinadas a fechar pátios;
- 4) Instalar equipamentos de prevenção de furtos ou de quedas, designadamente grades de janela e portões, sem a observância das «Instruções para as Instalações de Segurança e Contra o furto no Edifício» elaboradas pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes;
- 5) Realizar obras nas fracções autónomas que possam pôr em causa a estrutura do condomínio ou a sua configuração estética;
- 6) Destruir partes comuns;
- 7) Afixar editais nas partes comuns ou nas fracções autónomas alheias sem autorização;
- 8) Distribuir qualquer panfleto informativo ou material de divulgação no condomínio sem autorização, ou o depósito destes não por via postal nas caixas de correio sem autorização;
- 9) Manter animais nas partes comuns, ou manter animais sem licenças válidas emitidas pelos serviços competentes nas fracções autónomas;
- 10) Passear animais nas partes comuns, designadamente nos parques de estacionamento, terraços de cobertura e vias de uso; quando os animais entrarem nas partes comuns do condomínio, quem for responsável deve vigiá-los e tomar as necessárias providências (por exemplo, açaimá-los ou conduzi-los com auxílio de trela);
- 11) Lançar para fora objectos a partir do condomínio;
- 12) Fazer lume, fumar, queimar papéis votivos, queimar e lançar panchões ou outros produtos do tipo de fogo-de-artifício, ou colocar objectos inflamáveis nas partes comuns;
- 13) Colocar, instalar ou utilizar nas partes comuns ou fracções autónomas objectos

ou instalações que possam causar danos aos residentes;

- 14) Produzir sons ou vibrações, emitir poluentes ou matérias de mau cheiro, ou produzir outras perturbações de voz, cheiro ou luz;
- 15) Colocar nas varandas, balcões ou parapeito das janelas qualquer objecto que corra o risco de cair ou que seja ofensivo dos bons costumes;
- 16) Deixar o gotejamento de água provocado por secagem da roupa, colocação dos vasos de flores ou utilização de qualquer objecto que possa verter água (por exemplo, ar condicionado, máquina de lavar) nas fracções autónomas, que afecte as partes comuns ou fracções autónomas alheias; nestas situações, devem ser tomadas as medidas necessárias para evitá-las (por exemplo, utilizar equipamentos para prevenir o gotejamento ou conduzir devidamente a água aos tubos de drenagem);
- 17) Deixar que a infiltração de águas proveniente da fracção afecte outrem;
- 18) Praticar jogo ilegal no condomínio;
- 19) Praticar outros actos que perturbem a saúde, tranquilidade ou segurança públicas ou que ofendam os bons costumes.

Artigo 12.º

(Obrigações do condómino)

São obrigações do condómino:

- 1) Cumprir o disposto no regime da propriedade horizontal, na legislação respeitante à construção, conservação, utilização e segurança de edifícios e suas instalações e na legislação referente ao licenciamento, quando aplicável;
- 2) Cumprir o regulamento do condomínio;
- 3) Cumprir as decisões tomadas pelos órgãos do condomínio no âmbito das respectivas competências;
- 4) Pagar os encargos de condomínio;
- 5) Outras obrigações impostas pela lei.

Artigo 13.º

(Obrigação de pagamento das despesas do condomínio)

1. Salvo estipulação em contrário constante do título constitutivo, as despesas do condomínio ficam a cargo dos condóminos em proporção do valor percentual ou permilar de cada fracção autónoma no valor total do condomínio.
2. O proprietário da fracção autónoma responde solidariamente pelos encargos de condomínio em dívida por parte do usufrutuário ou do promitente-adquirente a que se refere o artigo 6.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), ficando com o direito de haver destes o reembolso total do que assim houver despendido.

Artigo 14.º

(Forma de pagamento das despesas do condomínio)

1. As despesas do condomínio devem ser pagas à administração ou à sociedade de gestão do condomínio eventual que possa receber a mesma por conta da administração até ao dia _____ [Indique] de cada mês.
2. Recebido o valor das despesas do condomínio, a administração ou a sociedade de gestão do condomínio eventual emite um recibo de quitação.

Capítulo IV

Prestação de serviços de administração de condomínios

Artigo 15.º

(Contrato celebrado com empresário comercial)

1. A assembleia geral do condomínio pode deliberar a contratação de empresário comercial que preste serviços de administração de condomínios, com qualquer das seguintes finalidades:
 - 1) Auxiliar os membros da administração a exercer as suas funções;
 - 2) Realizar tarefas e praticar determinados actos, em observância das instruções da assembleia geral do condomínio, por não haver membros da administração em

funções.

2. A assembleia geral do condomínio deve deliberar, pelo menos, sobre:
 - 1) A identidade do prestador de serviços;
 - 2) A duração do contrato;
 - 3) O objecto do contrato, com discriminação das acções e tarefas contratadas;
 - 4) A retribuição dos serviços, as condições e forma de pagamento.
3. O contrato de prestação de serviços de administração de condomínios referido no n.º 1 está sujeito a forma escrita.
4. Salvo estipulação do contrato em contrário, findo o prazo de duração estipulado, o contrato renova-se por períodos sucessivos de um ano, se qualquer das partes não comunicar à outra parte, por escrito, a vontade de o fazer cessar.
5. A comunicação prevista no número anterior deve ser feita com uma antecedência de, pelo menos, três ou seis meses, consoante a vontade de fazer cessar o contrato seja por iniciativa da assembleia geral do condomínio ou por iniciativa do prestador de serviços, sobre o fim do prazo do contrato ou da sua renovação, sob pena de a cessação do contrato apenas ocorrer decorrido o período de aviso prévio em falta a contar dessa comunicação.
6. É nula a cláusula que atribua ao prestador de serviços o direito a qualquer compensação para o caso de não renovação do contrato.

Artigo 16.º

(Entidade de administração escolhida pelo promotor do empreendimento)

1. Os membros da administração eleitos pela assembleia geral do condomínio ou nomeados pelo tribunal, bem como o empresário comercial contratado pela assembleia para prestar serviços de administração de condomínios, nos termos do n.º 1 do artigo anterior, substituem a entidade de administração indicada pelo promotor do empreendimento para administrar o condomínio.
2. A haver lugar a indemnização pela cessação do contrato com a entidade de administração referida no número anterior só o promotor do empreendimento é responsável pela mesma.

Capítulo V

Seguros

Artigo 17.º

(Seguros)

1. É obrigatório o seguro do prédio contra o risco de incêndio, quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns.
2. No risco de incêndio, o valor do seguro não pode ser inferior ao que resultar de determinação da autoridade competente, ou, não o havendo, inferior ao valor fixado pela assembleia geral do condomínio.
3. O seguro relativo a cada fracção deve ser efectuado pelo respectivo condómino e o seguro relativo às partes comuns por quem a assembleia indicar.
4. No entanto, a administração deve efectuar o seguro quando os condóminos não provem que o fizeram por valor não inferior ao fixado nos termos do n.º 2 e no prazo estabelecido pela assembleia, ou, na sua falta, no prazo razoavelmente oferecido pela administração, ficando nesses casos com o direito a reaver deles o respectivo prémio.
5. A assembleia geral do condomínio pode determinar a contratação de seguro contra outros riscos.

Capítulo VI

Órgãos do condomínio

Artigo 18.º

(Órgãos do condomínio)

No regime de administração simples há um órgão de natureza deliberativa, designado por assembleia geral do condomínio, e um órgão de natureza executiva, designado por administração.

Artigo 19.º

(Reuniões)

1. Se a primeira reunião da assembleia geral do condomínio ainda não tiver sido realizada, a pessoa singular ou colectiva que está a administrar, de facto, o condomínio fica obrigada a convocá-la logo que se verifique uma das seguintes situações:
 - 1) Metade das fracções autónomas foram transmitidas;
 - 2) 30% das fracções autónomas estão ocupadas;
 - 3) Decurso de 18 meses após a data da emissão da licença de utilização do edifício desde que pelo menos uma fracção tenha sido transmitida, caso não se verifique o disposto nas alíneas anteriores.

2. A ordem de trabalhos da reunião prevista no número anterior inclui necessariamente os seguintes assuntos:
 - 1) Eleição dos membros da administração;
 - 2) Aprovação do orçamento para o ano em curso, englobando o montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 4) do n.º 2 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio);
 - 3) Aprovação da designação prevista no n.º 3 do artigo 3.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), que identifica a administração do condomínio;
 - 4) Aprovação do regulamento do condomínio, quando necessário, se este ainda não existir, ou aprovação do procedimento para a respectiva elaboração e aprovação;
 - 5) Aprovação do valor do contrato do seguro contra o risco de incêndio.

3. A assembleia geral do condomínio reúne durante o mês de Janeiro de cada ano, se outra data não for fixada por deliberação da assembleia geral do condomínio ou pelo regulamento, mediante convocação da administração, para aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento para o ano em curso.

[Se quiser convocar a reunião da assembleia geral do condomínio com excepção do mês de Janeiro, escolher.]

A assembleia geral do condomínio reúne-se ainda durante o(s) mês(es) de ____

[Indique], mediante convocação da administração.

4. A assembleia geral do condomínio também reunirá quando for convocada pela administração ou por condóminos que representem, pelo menos, um décimo do valor total do condomínio.
5. Se uma reunião não tiver sido convocada quando deveria ser, qualquer condómino pode convocar a reunião ou requerer ao tribunal a intimação de qualquer dos responsáveis para a convocar.
6. A convocatória da reunião da assembleia geral do condomínio é afixada no átrio de entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, durante os 20 dias que antecedem a reunião.
7. Se o condómino, em data anterior à da convocação, tiver comunicado à administração, por escrito, a intenção de ser notificado para as reuniões da assembleia geral do condomínio por outras formas, nomeadamente por depósito na caixa de correio ou por correio electrónico, deve a convocatória ser-lhe enviada por essa forma, desde que o condómino tenha fornecido os elementos necessários para o efeito.
8. A convocatória é redigida em uma das línguas oficiais, devendo, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua.
9. A convocatória deve indicar:
 - 1) A data, hora e local de realização da reunião;
 - 2) A ordem de trabalhos da reunião;
 - 3) O endereço para envio dos instrumentos de representação previstos no artigo 26.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio).
10. Se a ordem de trabalhos incluir a aprovação das contas respeitantes ao último ano ou a aprovação do orçamento para o ano em curso, a convocatória deve indicar, também, que a assembleia geral do condomínio pode deliberar sobre o assunto por mais de metade dos votos dos condóminos presentes.
11. Desde a data de afixação da convocatória, a administração deve disponibilizar aos condóminos os documentos seguintes, quando a ordem de trabalhos da reunião da assembleia geral do condomínio inclua a respectiva aprovação:
 - 1) Relatório das contas respeitantes ao último ano;

- 2) Projecto do orçamento para o ano em curso;
- 3) Propostas de prestação de serviços de administração de condomínios;
- 4) Projecto do regulamento ou o projecto das alterações ao regulamento;
- 5) Projecto da modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

Artigo 20.º

(Presença e representação)

1. Qualquer condómino pode participar na reunião da assembleia geral do condomínio e exercer o direito de voto.
2. Os condóminos podem fazer-se representar por:
 1. Procurador, bastando como instrumento de representação uma carta com a assinatura reconhecida do representado dirigida ao presidente da reunião da assembleia geral do condomínio;
 2. Outro condómino, bastando como instrumento de representação uma carta assinada dirigida ao presidente da reunião da assembleia geral do condomínio e a apresentação de cópia do documento de identificação do representado.
3. Os instrumentos de representação mencionados no número anterior devem ser recebidos por quem convoca a reunião até ao início da reunião.

Artigo 21.º

(Votação e quórum)

1. Cada condómino tem, na assembleia geral do condomínio, tantos votos quanta a percentagem ou permilagem atribuída à sua fracção ou fracções autónomas no valor total do condomínio.
2. A votação é feita mediante a indicação do sentido de voto nos boletins de voto atribuídos no momento do registo de presenças, sem prejuízo de poder ser adoptada, por deliberação da assembleia geral do condomínio ou por regulamento do condomínio, outra forma de votação que permita determinar o sentido de voto de cada condómino presente ou representado.

3. Salvo disposição legal em contrário, as deliberações são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e que represente pelo menos 15% do valor total do condomínio.
4. As deliberações são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e que represente pelo menos 25% do valor total do condomínio, relativamente aos seguintes assuntos:
 - 1) Exoneração de membros da administração;
 - 2) Aprovação das despesas a suportar pelo fundo comum de reserva;
 - 3) A autorização para afixação de tabuletas, reclamos ou respectivos suportes e componentes nas colunas que estão em frente à fachada do rés-do-chão, bem como a revogação dessa autorização;
 - 4) Denúncia de contrato de prestação de serviços de administração de condomínios, nos termos previstos nos n.ºs 4 e 5 do artigo 49.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio).
5. As deliberações são tomadas por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio, relativamente aos seguintes assuntos:
 - 1) Autorização e revogação da autorização da afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes na fachada do edifício;
 - 2) Alterações ao regulamento do condomínio.
6. As deliberações relativas às obras nas partes comuns que constituam inovações são tomadas por votos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, e consideram-se igualmente aprovadas se receberem o voto favorável de condóminos presentes que representem, pelo menos, metade do valor total do condomínio e vierem a ser aprovadas, nos termos dos n.ºs 3 a 5 do artigo 30.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), por um número de condóminos ausentes que juntamente com os condóminos que estiveram presentes e votaram favoravelmente representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio.
7. As deliberações cuja aprovação exija a unanimidade dos condóminos consideram-se igualmente aprovadas se receberem o voto favorável da totalidade dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio e vierem a ser aprovadas por todos os condóminos ausentes, nos termos dos n.ºs 3 a 7 do artigo 30.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio).

8. Tratando-se de reunião convocada para aprovação das contas respeitantes ao último ano ou para aprovação do orçamento para o ano em curso, a assembleia geral do condomínio pode deliberar sobre esses assuntos por mais de metade dos votos dos condóminos presentes, desde que na convocatória esteja expressamente indicada esta possibilidade.

Artigo 22.º

(Publicidade e depósito das actas das reuniões)

1. São obrigatoriamente lavradas actas das reuniões da assembleia geral do condomínio, por quem nelas tenha servido de presidente ou, se este não as lavrar, por membro da administração.
2. As actas devem conter, pelo menos, os seguintes elementos:
 - 1) O local, dia, hora do início e do encerramento e ordem de trabalhos da reunião;
 - 2) O nome do presidente da reunião;
 - 3) A percentagem do valor total do condomínio correspondente aos votos dos condóminos presentes ou representados na reunião;
 - 4) O exacto teor das deliberações propostas e o resultado das respectivas votações, com especificação da percentagem dos votos favoráveis, contra e da abstenção;
 - 5) A expressa menção do sentido de voto de algum condómino que assim o requeira;
 - 6) A assinatura da pessoa que lava a acta.
3. Salvo deliberação da assembleia geral do condomínio em sentido distinto, incumbe à administração guardar toda a documentação relativa às reuniões da assembleia geral do condomínio, nomeadamente as actas, as listas de presenças e os instrumentos de representação.
4. A documentação referida no número anterior deve ser facultada às pessoas mencionadas no n.º 6 pela administração ou por quem tiver sido designado para esse efeito pela assembleia geral do condomínio.
5. Deve ser afixada cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio no átrio da entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, no prazo de 10 dias

após a reunião e por um período mínimo de 15 dias, devendo a cópia da acta, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua oficial.

6. As deliberações devidamente consignadas em acta vinculam os condóminos, os terceiros titulares de direitos sobre as fracções autónomas e quaisquer possuidores ou meros detentores das mesmas.
7. Deve ser depositada junto do Instituto de Habitação, doravante designado por IH, cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio em que se proceda à eleição ou exoneração de membros da administração, no prazo de 15 dias após a realização da reunião.

Capítulo VII

Regime financeiro e fundo

Artigo 23.º

(Constituição e despesas do fundo comum de reserva)

1. É obrigatória a constituição de um fundo comum de reserva do condomínio para suportar as despesas imprevistas, as despesas que tenham por fim evitar a perda, destruição ou deterioração das partes comuns e as que sejam indispensáveis para a sua conservação e reparação.
2. O valor da contribuição do condómino para o fundo comum de reserva corresponde a um décimo do montante das prestações periódicas para pagamento dos encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 3) do n.º 2 do artigo 7.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio) e fica estabelecido com a aprovação do orçamento, salvo deliberação da assembleia a fixar um montante superior ao valor legalmente estabelecido.
3. O valor da contribuição para o fundo comum de reserva é devido a partir do mês subsequente à deliberação da assembleia que aprova o orçamento.
4. É obrigatória a existência de conta bancária específica para o fundo comum de reserva.

CAPÍTULO VIII

Administração

Artigo 24.º

(Composição e remuneração)

1. A administração é composta por um ou mais membros, sendo exigido o mínimo de três nos condomínios com um número de fracções autónomas superior a 100.
2. Apenas podem ser membros da administração os condóminos e, o usufrutuário e o promitente-adquirente a que se refere o artigo 6.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio).
3. Quando o membro da administração é uma pessoa colectiva, esta deve designar uma pessoa singular para exercer o cargo em sua representação.
4. O membro da administração não pode fazer-se representar no exercício do seu cargo.
5. O cargo de membro da administração é remunerável nos termos e condições resultantes da deliberação da assembleia geral do condomínio.

Artigo 25.º

(Eleição e duração do mandato)

1. Os membros da administração são eleitos pela assembleia geral do condomínio, qualquer condómino pode requerer ao tribunal a nomeação dos membros da administração, nos termos da lei de processo, em qualquer das seguintes situações:
 - 1) Em reunião convocada para eleição dos membros da administração, a assembleia geral do condomínio não os elegeu;
 - 2) Todos os membros da administração se encontrem na situação de morte, ausência, incapacidade permanente ou exoneração de membro da administração ou quando este deixe de ser condómino ou, ainda, quando deixe de lhe ser aplicável o disposto no artigo 6.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), e não foi convocada reunião da assembleia geral do condomínio para nova eleição.

2. Na reunião para a eleição dos membros da administração, a assembleia geral do condomínio pode igualmente eleger os respectivos suplentes.
3. O mandato dos membros da administração não pode exceder três anos, renovável apenas mediante nova deliberação da assembleia geral do condomínio, considerando-se reduzido a três anos qualquer prazo superior.

Artigo 26.º

(Funções)

1. São funções da administração, além de outras que lhe sejam atribuídas por deliberação da assembleia geral do condomínio, pelo regulamento do condomínio ou pela lei:
 - 1) Convocar as reuniões da assembleia geral do condomínio;
 - 2) Elaborar e apresentar as contas respeitantes ao último ano e o orçamento a vigorar durante o ano em curso;
 - 3) Arrecadar as receitas e efectuar as despesas em execução do orçamento aprovado;
 - 4) Exigir de cada condómino as prestações devidas para pagamento de encargos de condomínio, incluindo a contribuição para o fundo comum de reserva;
 - 5) Efectuar e manter o seguro contra o risco de incêndio e outros seguros do prédio;
 - 6) Depositar em conta bancária do condomínio os valores recebidos pela administração e, quando a conta bancária não exista, promover a sua abertura;
 - 7) Assegurar a constituição do fundo comum de reserva, nomeadamente promovendo a abertura da respectiva conta bancária, no prazo de três meses após a eleição dos membros da administração, quando a mesma não exista;
 - 8) Realizar os actos conservatórios relativos às partes comuns;
 - 9) Praticar os actos de reparação indispensáveis e urgentes às partes comuns;
 - 10) Regular e fiscalizar o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
 - 11) Executar as deliberações da assembleia geral do condomínio;

- 12) Instaurar a acção judicial destinada a cobrar as quantias em dívida;
 - 13) Publicitar as regras respeitantes à segurança de pessoas e bens;
 - 14) Assegurar a manutenção da demarcação e a identificação própria dos lugares de estacionamento;
 - 15) Assegurar a execução do regulamento do condomínio e das disposições legais relativas ao condomínio;
 - 16) Facultar aos legítimos interessados na convocação de reunião da assembleia geral do condomínio a convocatória;
 - 17) Publicitar de forma adequada o regulamento do condomínio;
 - 18) Disponibilizar para consulta, sempre que solicitado por qualquer dos condóminos, a documentação relativa ao condomínio;
 - 19) Facultar cópia de documentação relativa ao condomínio, a expensas do requerente;
 - 20) Manter actualizado um arquivo do condomínio, o qual deve conter toda a documentação recebida pela administração do condomínio, incluindo os contratos celebrados, os comprovativos do pagamento das despesas comuns e os dados dos pagamentos recebidos;
 - 21) Comunicar ao IH qualquer alteração da composição da administração.
2. Não havendo membros da administração em funções, a assembleia geral do condomínio pode designar, de entre condóminos e, usufrutuários e promitentes-adquirentes a que se refere o artigo 6.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), uma ou mais pessoas para abertura de contas bancárias, realização de pagamentos e outros actos determinados, sem prejuízo do disposto no artigo 49.º (Contrato celebrado com empresário comercial) da lei referida.

Artigo 27.º

(Obrigações)

1. Nos termos da Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana), a administração está sujeita ao dever de conservação e reparação das partes comuns do edifício. Com a finalidade de manter as edificações sempre em boas condições de

utilização, especialmente em termos da sua segurança, salubridade e arranjo estético, estas devem ser objecto de obras de conservação e reparação sempre que tal se mostre necessário, particularmente decorridos 10 anos a contar da data da emissão da licença de utilização, e em cada cinco anos subsequentes à sua realização.

2. Nos termos da Lei n.º 15/2021 (Regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios e recintos), é responsabilidade e dever da administração (ou a sociedade de gestão do condomínio eventual) a manutenção das condições de segurança contra incêndios relativamente às partes comuns do edifício, nomeadamente:
 - 1) Assegurar a contratação de serviços de verificação, manutenção e reparação dos sistemas de segurança contra incêndios com empresários comerciais qualificados;
 - 2) Elaborar o plano de emergência referido no artigo 17.º da lei mencionada, devendo o mesmo ser anexado ao presente Regulamento;
 - 3) Receber as notificações referidas nos artigos 36.º e 37.º da lei mencionada.
3. Os membros da administração devem exercer as suas funções com diligência e boa fé, actuando sempre de acordo com o interesse dos condóminos.
4. Para além das obrigações previstas na lei ou no regulamento do condomínio, o membro da administração é obrigado a:
 - 1) Criar condições para ser contactado pelos condóminos, sempre que tal se revele necessário;
 - 2) Tratar com igualdade e imparcialidade os condóminos.
5. Quando o membro da administração cessa funções deve entregar aos membros que permanecem em funções ou aos membros que o substituem, quando for o caso:
 - 1) Toda a documentação, equipamentos e outros bens do condomínio que tenha em seu poder;
 - 2) Listagem das dívidas de condóminos ou de terceiros ao condomínio;
 - 3) Informação sobre o prestador de serviços e a lista dos documentos que o prestador de serviços tem em seu poder;
 - 4) Informação sobre os contratos de seguro das partes comuns;
 - 5) Relatório das contas, reportado à data da cessação de funções.

CAPÍTULO IX

Outros

Artigo 28.º

(Sanção pecuniária)

1. É punida a violação culposa do artigo _____ [Indique], da deliberação da assembleia geral do condomínio ou da decisão da administração [Selecione somente uma escolha; se quiser escolher multas diferentes entre actos que violar o regulamento, a deliberação da assembleia geral do condomínio ou a decisão da administração, dividir este número em alguns números e preencher.]
 - com multa equivalente a meio mês de taxa de gestão relativa à fracção em causa;
 - com a multa equivalente a um mês de taxa de gestão relativa à fracção em causa;
 - com a multa de _____ [Indique] de patacas.
 - com a multa de a _____ [Indique] de patacas.
2. O montante das sanções aplicáveis a cada condómino ou a qualquer outra pessoa vinculada pelo regulamento do condomínio não pode exceder, em cada ano, quatro prestações mensais de encargos de condomínio relativas à fracção autónoma em causa, salvo quando outro limite, nunca superior ao triplo do atrás referido, resultar de deliberação tomada em assembleia geral do condomínio em que estejam presentes condóminos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio.
3. A competência para aplicar as sanções pecuniárias é da assembleia geral do condomínio, mas pode ser delegada na administração.
4. A multa é transferida para o fundo comum de reserva.

Artigo 29.º

(Resolução extrajudicial de litígios)

Os conflitos emergentes das relações de condomínio devem ser submetidos preferencialmente a meios extrajudiciais de resolução de litígios, designadamente à mediação e à arbitragem.

Artigo 30.º

(Regulamentação complementar)

Além das disposições gerais, constituem direito subsidiário as disposições do Código Civil sobre a propriedade horizontal, a Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), a Lei n.º 25/96/M de 9 de Setembro, bem como as disposições constantes noutra legislação que seja aplicável ao caso concreto.

Artigo 31.º

(Entrada em vigor)

1. O presente regulamento entra em vigor decorridos 60 dias sobre a sua aprovação pela assembleia geral do condomínio.
2. O disposto no artigo 28.º só é aplicável às infracções praticadas após a data da entrada em vigor do presente regulamento ou que ainda não tenham sido consumadas à data da entrada em vigor.