

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art.º 1º

Objecto, Natureza e Vinculação Jurídica do Loteamento

- 1- O loteamento denominado "Savannahs" tem por objecto estabelecer as regras urbanísticas a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo relativa à sua área de intervenção e definir as normas gerais de gestão a utilizar na implementação do Loteamento tendo em vista atingir os objectivos definidos no Plano Director Municipal de Loulé.
- 2- O alvará de loteamento vincula todas as acções de intervenção pública, privada ou cooperativa que impliquem alterações à ocupação, uso e transformação do solo, a realizar na sua área de intervenção.

Art.º 2º

Âmbito Territorial

O alvará de loteamento aplica-se a toda a área de terreno denominado "Savannahs", sito em Escanxinas, na freguesia de Almancil, concelho de Loulé e cujos limites são os constantes na Planta de Loteamento a escala de 1/500.

Art.º 3º

Hierarquia

O Loteamento foi elaborado nos termos do previsto no Plano Director Municipal de Loulé, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros no 81/95 de 24/08/95, com a alteração ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros no 6612004 de 26 de Maio.

Art.º 4º

Objectivos do Loteamento

São objectivos e características do Loteamento a concretização de um empreendimento de serviços, equipamento social, desportivo, comércio e lazer, tendo como componente fundamental um equipamento social para idosos, que se apresenta com uma tipologia de estruturas residenciais e ainda um lar para idosos absolutamente linear e autónomo. Todas as valências sociais seguem a legislação em vigor em termos de condições de instalação e funcionamento, para este tipo de estabelecimentos em que se desenvolvem actividades de apoio social, através do alojamento, alimentação, cuidados de saúde, higiene e conforto, além do relacionamento, ocupação e animação social e cultural que os utentes podem usufruir e que visam retardar o processo de envelhecimento, bem como preservar a

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

autonomia e o próprio estilo de vida, atendendo às necessidades de uma população com mobilidade reduzida.

Art.º 5º
Revisão

Considerando a classificação do terreno no PDM, qualquer revisão do Loteamento necessitará de aprovação pela CML, não sendo admissível qualquer mudança da utilização enquanto equipamento social.

Art.º 6º
Composição do Loteamento

1 - O Loteamento é composto pelas seguintes peças escritas e desenhadas, que constituem os elementos fundamentais do mesmo:

a) Peças escritas:

- . Termo de responsabilidade do Autor do projecto;
- . Ficha de elementos estatísticos;
- . Memória Descritiva e Justificativa, referindo a adequação ao PDM.
- . Regulamento;

b) Peças desenhadas:

- . Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Loulé a escala 1/25 000
- . Planta de Enquadramento Camarária à escala 1/25 000
- . Planta de Localização Camarária à escala 1/5 000
- . Planta do Levantamento topográfico à escala 1/500
- . Planta de Servidões e Condicionantes à escala de 1/500
- . Planta de Apresentação à escala de 1/500
- . Planta de Síntese à escala de 1/500

Art.º 7º
Definições

Para efeito do presente Regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

"Edifício" - qualquer estrutura construída para albergar pessoas, animais ou bens imóveis de qualquer classe e que está fixa ao solo de forma permanente;

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

"Área de construção" - área resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo (incluindo escadas e caixas de elevadores), medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de:

Terraços cobertos desde que não ultrapassem 20% da área de construção proposta;

Terraços descobertos;

Sótãos não habitáveis;

Garagens ou serviços técnicos quando localizados em cave, com pé-direito igual ou inferior a 2,3 m, em edifícios habitacionais;

Áreas para estacionamento;

Áreas técnicas (como por exemplo posto de transformação e central térmica);

Galerias exteriores públicas ou de utilização colectiva;

Arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

"Área de impermeabilização" - área resultante do somatório da área do terreno ocupada por edifícios de qualquer uso e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;

"Área de implantação" - área resultante do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal (de todos os edifícios, incluindo anexos), delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, com exclusão de varandas (desde que não totalmente encerradas) e platibandas;

"Cércea" - dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até a linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios, designadamente, chaminés, casa de máquinas de ascensores e depósitos de água;

"Coeficiente de afectação do solo (CAS)" - igual ao quociente entre a área de implantação e a área total urbanizável da parcela ou do lote;

"Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS)" - igual ao quociente entre a área de impermeabilização e a área total urbanizável da parcela ou do lote;

"Coeficiente de ocupação do solo (COS)" - igual ao quociente entre a área total de construção e a área total urbanizável da parcela ou do lote;

"Cota de soleira"- demarcação altimétrica do nível do ponto médio do degrau/pavimento da entrada do edifício referenciado em relação ao arruamento de acesso principal;

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

"Lote" - área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor;

"Servidão administrativa" - encargo imposto por disposição da lei sobre determinado prédio em proveito da utilização pública de uma coisa;

"Altura total das construções" - dimensão vertical da construção a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento desta, até ao ponto mais alto, excluindo acessórios (chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.) e elementos decorativos, mas incluindo a cobertura;

"Uso dominante" - o uso dominante é a função para a qual o lote, os seus edifícios ou equipamento foi projectado, construído, ocupado ou mantido;

"Uso complementar" - o uso complementar é o destinado a satisfazer, dentro do lote, funções necessárias para o desenvolvimento do uso principal;

"Ruído" - qualquer som que origine perturbações, incómodos ou prejuízos para a saúde ou para as actividades da população.

"Alvará de Loteamento" - O alvará de loteamento nº 4/2006 emitido pela Câmara Municipal de Loulé em 20 de Abril de 2006, com as alterações ou aditamentos aprovadas para o mesmo.

"Loteamento" – O Loteamento autorizado pelo Alvará de Loteamento.

"Regulamento" – O presente Regulamento

"Apêndice" – o apêndice referido no nº 8º do artigo 14º

Art.º 8º

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

1-No terreno que é objecto do Loteamento e de acordo com a Carta de Condicionantes do Plano Director Municipal de Loulé, ocorre como condicionante a Reserva Ecológica Nacional que se rege pelo disposto na legislação aplicável e é a constante na Planta de Condicionantes e de Zonamento do Loteamento.

2-Condicionantes, Servidões e Restrições da Utilidade Pública:

a) Servidões rodoviárias:

= EM527-2 e EM527 10 metros a contar do lancil

= Rua do Emigrante 3 metros a contar do lancil

b) Servidões às redes de água e saneamento: faixa de 1 metro para cada lado das condutas

c) Servidões às redes de electricidade: faixa de 1 metro para cada lado das condutas

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

- d) Servidões à rede telefónica: faixa de 1 metro para cada lado das condutas
- e) Constitui ainda servidão uma faixa de terreno com 5 metros de largura definida a partir do limite da área de intervenção do Loteamento
- f) Reserva Agrícola Nacional
- g) Zona de protecção da linha de água - 10 metros cada lado
- h) Árvores de sobreiro existentes a manter e preservar.

CAPITULO II

Do Uso, Ocupação e Transformação do Solo

Art.º 9º

Uso Dominante

- 1- O loteamento "Savannahs" destina-se predominantemente à construção de equipamentos integrados: sociais, desportivos de lazer, de comércio e serviços.
- 2- Fica proibido o desenvolvimento de actividades e a realização de obras ou acções que afectem ou comprometam os fins pretendidos e não sejam compatíveis com a filosofia e requisitos de um equipamento social para idosos.

Art.º 10º

Categorias de Espaço

- 1- Na área abrangida pelo Loteamento, identificam-se as seguintes categorias e subcategorias de espaço, conforme os respectivos usos:

1.1 - Espaço Edificável:

a) Lotes para acomodações

Uso principal: acomodações - zona destinada a localização de unidades de alojamento, denominadas “Estruturas Residenciais”, concebidas para utentes com mobilidade reduzida e com áreas funcionais adequadas ao respectivo uso.

b) Lotes para comércio, serviços e acomodações, desportivos e de lazer

Uso principal: zona destinada à localização de edificações para:

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

- Áreas funcionais de convívio, de actividades e de refeições, de serviços de saúde, de cozinha, lavandaria e arrecadações gerais, de apoio administrativo e de gestão e ainda para prestação de serviços gerais nas áreas da manutenção externa, comunicação, segurança, emergência e controlo de aquecimento das unidades do empreendimento.

- Recepção geral do empreendimento e salas de espera e estar dos utentes (sala de snooker, TV por satélite, biblioteca, Internet, Ginásio, S.P.A e piscina interior aquecida) e áreas de estacionamento e acesso de viaturas de emergência.

- Comércio e serviços que vão ao encontro das necessidades, onde funcionam algumas lojas e escritórios, uma piscina de exterior com terraços e serviços de atendimento e apoio em actividades desportivas, cumprindo as normas exigidas para uma população com mobilidade reduzida.

c) Lote para edificação de um Lar para Idosos

Uso principal: zona destinada à localização de um lar para idosos absolutamente linear e autónomo, dirigido aos residentes mais dependentes e que requerem vigilância, atendimento e assistência permanente.

d) Lote para edifício multi-usos: culturais, religiosos e de lazer.

Uso principal: zona destinada á localização de um Templo multi-usos para eventos religiosos e culturais, seminários e palestras, exposições e concertos de música clássica, entre outros.

1.2- Espaço Não-edificável

a) Espaços destinados aos campos de ténis, relvados de boliche, parque infantil para visitantes aos residentes, etc.

b) Espaços de enquadramento paisagístico

uso principal: zonas destinadas a localização de espaços verdes privados para a protecção dos sobreiros e equipados para utilização do Loteamento.

c) Espaços de enquadramento paisagístico periférico zonas destinadas a localização de espaços verdes não equipados de delimitação e protecção.

Uso complementar: admite-se a existência de percursos pedonais, passagem de infra-estruturas e caminhos naturalizados.

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

Art.º11º

Parâmetros Urbanísticos

1 - Os parâmetros urbanísticos para o Loteamento são os seguintes:

- a) Índice Volumétrico - 4m³/m
- b) COS 2 50%
- c) CAS 150%
- d) CIS r 70%
- e) Altura máxima das construções – 7m, salvo situações justificadas pela natureza das actividades

Art.º 12º

Tipo de Ocupação

L01 – Acomodação, comércio e serviços

L02 – Acomodação, Comércio, Serviços básicos, gerais, desportivos e de lazer

L03 - Acomodação/Habitação para idosos

L04 - Serviços de Saúde /Acomodação/ Habitação para idosos

L05 - Acomodação/Habitação para idosos

L06 - Acomodação/Habitação para idosos

L07 - Acomodação/Habitação para idosos

L08 - Acomodação/Habitação para idosos

L09 - Acomodação/Habitação para idosos

L10 - Templo multi-usos: religiosos, culturais e de lazer

Art.º 12º-A

Regras sobre a Utilização das Habitações

1 - As unidades de alojamento a construir nos lotes L02 a L10 do Loteamento destinam-se à habitação de pessoas com idade igual ou superior a 55 anos.

2 - A regra do número anterior implica que os utentes principais e com utilização permanente da unidade de habitação se encontrem na faixa de idade definida no número anterior.

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

3 - Para além do utente principal apenas podem residir com carácter de permanência nas referidas habitações os cônjuges ou outras pessoas em situação de facto semelhante e as pessoas que estejam ao serviço do utente principal e que tenham por função o acompanhamento, ao menos no período nocturno, do mesmo utente, devendo esta situação ser comprovada por contrato de trabalho ou prestação de serviços reduzido a escrito.

4 - Podem ainda residir ou pernoitar nas referidas habitações quaisquer visitantes do utente principal com as seguintes limitações:

a) O período da visita não pode ser superior a 30 dias seguidos em cada mês ou 120 dias intercalados em cada ano civil;

b) Não podem pernoitar nas habitações mais pessoas do que o número de camas previsto para cada unidade;

5- Os utentes podem ser proprietários ou locatários dos espaços habitacionais.

6- A locação de qualquer espaço habitacional ou de outro uso, fica expressamente reservada à entidade gestora do loteamento.

Art.º 13º

Áreas de Interesse Comum Privativas do Loteamento

1. As vias de circulação automóvel, a limpeza e recolha de lixo, as zonas de estacionamento e as zonas verdes no interior do equipamento social ficarão privativas e a sua manutenção é da responsabilidade dos serviços centrais do loteamento.

CAPITULO III

Disposições aplicáveis a todas as Unidades

Art.º 14º

Normas Indicativas para a Organização do Loteamento

1. A execução do Loteamento será construída em fases correspondentes aos lotes que fazem parte do Loteamento. Cada um dos lotes Loteamento está subordinado às restrições impostas por este regulamento, nomeadamente no que respeita à aprovação definida para o Loteamento com os usos, índices e parâmetros fixados.

2. Todos os lotes serão sujeitos às normas indicativas deste regulamento.

3. Áreas comuns, são constituídas pelas seguintes:

a) as infra-estruturas viárias;

b) todas as vias e zonas de circulação motorizada ou pedestre;

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

- c) as zonas de estacionamento;
 - d) as zonas verdes ajardinadas ou não;
 - e) os locais de recolha de lixo;
 - f) o edifício a construir no lote L10 para eventos de cariz religioso, cultural e lazer;
 - g) as áreas funcionais a construir no lote L02 de uso exclusivo do equipamento social;
 - h) todas as infra-estruturas de fornecimento de bens ou serviços ao loteamento, nomeadamente as redes de água, esgotos, gás, electricidade, telefone, vigilância, segurança e televisão por cabo, rede domótica, meios de transporte, etc.
4. Tendo em vista a sua relevância para a harmonia do Loteamento, todas as áreas comuns próprias de cada condomínio, ou que devam ser tratadas como tal ao abrigo das regras constantes do Apêndice, mesmo quando não possam estritamente ser considerados de utilização colectiva para os efeitos do disposto no nº 4 do artigo 43º do Decreto-Lei 555/1999 de 16 de Dezembro, serão administrados como áreas comuns do Loteamento, na medida do possível, para efeitos de manutenção, conservação, reparação ou alteração e regulamentação do uso respectivo, não obstante os direitos de propriedade ou de uso exclusivo dos proprietários das respectivas fracções que sobre elas incidam.
5. Em especial, todos os espaços exteriores aos edifícios a construir no Loteamento que integrem qualquer dos lotes do Loteamento, nomeadamente jardins, áreas ajardinadas, zonas de circulação, piscinas exteriores e respectivos apoios, são susceptíveis de acesso e utilização comum pelos proprietários de todos os edifícios a construir no Loteamento, sem prejuízo das regras de utilização que resultem do regulamento do condomínio ou que venham a ser definidas pelo administrador, para o efeito, e serão administrados como áreas comuns do Loteamento para efeitos da respectiva manutenção, conservação, reparação ou alteração.
6. Cada lote será sujeito a um pedido de licenciamento único com projectos de arquitectura e de infra-estruturas com as respectivas ligações as infra-estruturas gerais, de que constarão todos os edifícios no lote, e a permissão do lote atribuível a cada edifício ou fracção.
7. Os blocos de acomodação colectiva serão constituídos em Propriedade Horizontal em cada lote, e as respectivas zonas comuns incluirão o telhado, as escadas, o ascensor, as galerias comuns, o estacionamento subterrâneo e as fundações.
8. O presente Regulamento inclui em Apêndice um “Projecto Tipo do Regulamento da Propriedade Horizontal” que deverá servir de base à Constituição da Propriedade Horizontal para cada um dos lotes que fazem parte do Loteamento.

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

Art.º15º

Normas Indicativas para a Gestão do Loteamento

1. As despesas com as zonas e equipamentos comuns serão distribuídas por cada edifício ou condomínio, conforme aplicável, na percentagem que for fixada pelo administrador e que deverá corresponder à proporção entre a área de construção autorizada no mesmo e a área total de construção prevista para o Loteamento.

Parágrafo único - Se houver lugar a uma alteração da área de construção autorizada para um edifício ou condomínio que implique uma variação superior a 3% da área de construção prevista ao tempo da fixação da proporção com que o mesmo edifício ou condomínio contribui para as despesas comuns do Loteamento, deverá a referida proporção ser ajustada pelo administrador e aplicada a partir do ano seguinte àquele em que tiver início a utilização da construção em causa.

2. A assembleia geral do Loteamento será constituída pela totalidade dos proprietários das fracções ou edifícios nele existentes e cada um deles terá tantos votos na assembleia quantos os pontos que lhe cabem na percentagem das despesas comuns do loteamento tendo em conta a regra estabelecida no número anterior.

3. O administrador das partes comuns do Loteamento (“o administrador”) será também o administrador de todos os condomínios existentes no mesmo.

4. Fica de imediato nomeado administrador o titular do alvará de Loteamento. Este poderá vir a fazer-se substituir no cargo por entidade por ele nomeada se e quando o entender conveniente.

5. Em caso de incumprimento pelo administrador das obrigações que sobre o mesmo recaem por virtude das leis aplicáveis ou das regras impostas directa ou indirectamente pelo Anexo, pode o mesmo ser exonerado por voto expresso pela maioria dos proprietários dos edifícios construídos no Loteamento ou por decisão judicial, devendo ser nomeada em seu lugar pessoa ou entidade que exerça a administração profissionalmente.

6. O administrador pode emitir e alterar regulamentos adicionais que ajustem às necessidades concretas e complementem as regras do Anexo sobre a utilização das áreas comuns e das áreas equiparadas a áreas comuns e bem assim as regras relativas à prestação de serviços de interesse comum.

7. O administrador deverá procurar assegurar a prestação aos residentes no Loteamento dos serviços a seguir enunciados ou outros que se mostrem úteis e cuja prestação seja economicamente viável, pelos quais será devida uma contrapartida comercialmente aceitável e que podem ser concessionados a terceiros por períodos limitados, renováveis ou não conforme o administrador entender conveniente:

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

- a) Limpeza doméstica e lavandaria;
- b) Prestação de cuidados médicos e de enfermagem ou acompanhamento de doentes e inválidos;
- c) Serviços de conservação, manutenção e reparação normalmente necessários nos locais de habitação;
- d) Serviço privado de transporte para o exterior do Loteamento.

Art.º16º

O uso dos serviços e acomodações habitacionais no loteamento estão sujeitas ao licenciamento nos termos e condições que vierem a ser fixadas pelo Instituto de Solidariedade e Segurança Social.

Art.º17º

1- A violação reiterada do uso referido no presente regulamento constitui a empresa proprietária e gestora do loteamento no direito de ser ressarcida de todas as penalizações impostas por terceiros em consequência do uso indevido acrescidas de 10%.

Poderá a empresa gestora e exploradora aplicar ao infractor uma sanção pecuniária acessória de xxx euros por cada dia de uso indevido, sem prejuízo de eventual revogação imediata do contrato de locação.

2- À aplicação da sanção prevista no número anterior acresce a que vier a ser aplicada pela entidade fiscalizadora das condições de licenciamento funcional.

3- A constatação da violação prevista na presente cláusula constitui a empresa proprietária /gestora do loteamento no direito de requerer a execução imediata do despejo.

4- Considera-se violação reiterada quando o proprietário e ou locador após notificação escrita por carta registada ou outro meio idóneo, não reparar nos cinco dias seguintes a situação prevaricadora.

Art.º18º
Sistema Viário

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

1 - O sistema viário do Loteamento é constituído por:

- a) uma entrada principal de duas faixas até uma rotunda
- b) uma rua de sentido único em anel que permite o acesso aos lotes e respectivas zonas de estacionamento e às unidades de alojamento.

Art.º19

Estacionamento

O estacionamento automóvel fica sujeito às seguintes regras:

- a) Unidades de alojamento: um lugar por cada unidade
- b) Serviços: 2 lugares por cada 100 m² de área útil.
- c) Um parque de estacionamento com 126 lugares

Art.º20º

Conservação dos Edifícios e das Construções

- 1- É obrigação dos proprietários dos edifícios conservá-los em perfeitas condições de segurança e solidez, de modo a garantir o seu uso durante a vida dos mesmos.
- 2- A pintura geral das edificações é obrigatória de sete em sete anos.
- 3- Todos os fogos deverão ser mantidos em boas condições internas e externas de forma a manter a elevada qualidade do empreendimento. Detectada qualquer anomalia em qualquer dos fogos será respectivo utente e ou proprietário notificado da necessidade bem como do respectivo custo e início da reparação.

Art.º21

Espaços Verdes Privados

1 - Nos jardins recomenda-se o uso de espécies da flora climática algarvia, pelas evidentes vantagens na respectiva manutenção e custos de forma a respeitar a localização e os objectivos de Loteamento. O projecto de arranjo dos espaços exteriores deverá visar, sempre que possível, o aproveitamento, integração e melhoramento da flora evitando que as áreas de relvado ultrapassem os 20% das zonas a jardinar. (?)

Esta medida visa minimizar áreas intensamente regadas e implementar uma medida de poupança hídrica para a zona.

2- Os pavimentos a utilizar em espaços exteriores serão seleccionadas entre os materiais naturais locais tradicionalmente utilizados.

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(a) – Projecto Tipo do
Regulamento Geral do Condomínio

Art.º22º

Serviços e Equipamentos

Os proprietários e utilizadores das unidades e fogos que integram o Loteamento apenas poderão utilizar e adquirir os serviços e equipamentos que sejam disponibilizados para satisfazer os objectivos do Loteamento à entidade que explorar e gerir o mesmo.

Art.º23º

Manutenção da Qualidade

Todos os fogos deverão ser mantidos em boas condições internas e externas de forma a manter a elevada qualidade do empreendimento. Detectada qualquer anomalia em qualquer dos fogos será respectivo utente e ou proprietário notificado da necessidade bem como do respectivo custo e início da reparação.

.....

Almancil, XXX de XXX de 2007

O Técnico

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(b) – Projecto Tipo do
Regulamento do Condomínio

1 OBJECTO

1.1 Estas regras referem-se à utilização e administração das áreas comuns do condomínio e também das áreas privadas, na medida em que possam afectar a utilização e gozo das áreas comuns, e aplicam-se a todos os proprietários e utilizadores das áreas privadas e das áreas comuns integrantes do condomínio.

1.2 Sem prejuízo da obrigatoriedade de respeitar o “PROJECTO TIPO DO REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO” nos termos determinados pelo Regulamento do Loteamento em que o condomínio se insere (“o loteamento”), as regras do condomínio podem ser alteradas se para tal se obtiver o voto favorável de 2/3 dos proprietários.

1.3 A alteração das regras do condomínio que provêm do “PROJECTO TIPO DO REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO” podem ser alteradas se para tal se obtiver o voto favorável de 2/3 dos proprietários de todo o loteamento e, pelo menos de uma maioria simples de cada condomínio, devendo a alteração ser conjuntamente decidida, na medida aplicável, com respeito a todos os regulamentos de condomínio dentro do loteamento.

2 IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO

2.1 O condomínio é constituído com respeito à totalidade da área do lote XXX, sito freguesia de Almancil, concelho Loulé, registado na Conservatória do Registo Predial sob o número XXX de Almancil, e adopta o nome de “Condomínio YYY” ou, abreviadamente, “YYY”, pelo qual será doravante designado.

2.2 As áreas privadas do YYY correspondem às fracções XXX.

2.3 As áreas comuns do YYY são as definidas no título de constituição do condomínio e, em geral, incluem todas as áreas exteriores aos edifícios, os acessos, estacionamento, jardins, piscinas e todas as edificações nas referidas áreas.

2.4 Devido à sua relevância para o condomínio e para o loteamento no seu todo, todas as áreas exteriores dos edifícios e as acessíveis a partir do exterior dos mesmos, incluindo as paredes externas, janelas, portas, varandas, terraços, camaranchões, toldos, etc., devem ser tratadas como áreas comuns na medida aplicável para efeitos de manutenção, conservação, reparações ou alterações, não obstante os direitos de propriedade e de uso exclusivo dos proprietários respectivos das fracções; tais áreas serão doravante designadas por áreas “equiparadas a áreas comuns”.

3 DESPESAS COM AS ÁREAS COMUNS

3.1 As despesas com as áreas comuns do condomínio e do loteamento serão divididas na proporção da permilagem atribuída a cada fracção sendo esta estabelecida com base na proporção entre a respectiva área de construção e o total da área de construção levada a cabo no condomínio.

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(b) – Projecto Tipo do
Regulamento do Condomínio

3.2 Os pagamentos devidos ao condomínio serão efectuados com base na estimativa anual e, em caso de atraso nos pagamentos, serão devidos juros de mora à taxa de juros de mora aplicável às dívidas particulares de acordo com o estabelecido Código Civil português, acrescida de 5 pontos percentuais.

3.3 As despesas com as áreas comuns ou as áreas equiparadas a áreas comuns causadas pelo proprietário dum fracção ou um utilizador autorizado dum fracção são da responsabilidade do proprietário da fracção respectiva.

4 CUSTOS COM SEGUROS COMUNS E OUTROS CUSTOS COMUNS

4.1 O seguro de cada um dos edifícios e das áreas comuns será efectuado pela administração do condomínio e incluirá seguro contra incêndios, sismos, condições atmosféricas e vandalismo, responsabilidade civil em face de terceiros e bem assim quaisquer outros riscos adequados e o Administrador entenda necessário salvaguardar.

4.2 O valor das contribuições devidas por cada um dos proprietários para os custos comuns do empreendimento será pago pelo condomínio e fará parte integral dos custos anuais do condomínio.

5 FUNDO DE RESERVA

5.1 Existirá uma conta especial para manter o fundo de reserva separada das outras contas anuais.

5.2 As contribuições para o fundo de reserva serão aprovadas pelos proprietários anualmente e corresponderão pelo menos a 10% dos outros custos anuais estimados.

5.3 Desde que esteja em vigor o seguro obrigatório o fundo de reserva deve ser mantido de forma a não exceder 25% do valor da propriedade estabelecido para efeitos do mesmo seguro.

5.4 Os eventuais fundos excedentes cobrados para os custos comuns anuais serão adicionados ao fundo de reserva até que este tenha atingido o valor definido no número anterior.

5.5 Tendo em vista a cobertura de riscos resultante do seguro obrigatório e enquanto este estiver em vigor, os montantes que constituem o fundo de reserva poderão ser usados para fazer face às despesas de conservação ou reparação de natureza plurianual, nomeadamente aos custos de pintura periódica obrigatória das edificações.

5.6 Na parte em que excederem o valor estipulado no nº 3 deste artigo os montantes que constituem o fundo de reserva podem ser usados para fins de manutenção ordinária quando tal esteja previsto no orçamento e seja aprovado pela assembleia de condóminos, e ainda, desde que justificado por decisão prévia do administrador tomada por escrito e devidamente fundamentada, para fazer face:

b) a quaisquer reparações ou custos de manutenção ordinária que, por serem imprevisíveis, não tenham sido objecto de orçamentação anterior;

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(b) – Projecto Tipo do
Regulamento do Condomínio

c) a dificuldades de tesouraria relacionadas com eventuais atrasos nos pagamentos devidos pelos condóminos.

5.7 Os valores existentes no fundo de reserva podem ser usados para fazer face a dificuldades de tesouraria relacionadas com eventuais atrasos nos pagamentos devidos pelos condóminos mesmo fora dos limites estabelecidos no número anterior mas têm que ser repostos no referido fundo no prazo máximo de 1 ano a contar da sua retirada.

6 RESPONSABILIDADE POR OBRAS

6.1 Todas as obras necessárias ou aprovadas para serem efectuadas nas áreas comuns, bem como nas áreas equiparadas a áreas comuns, serão efectuadas por ordem do condomínio sob supervisão do administrador do condomínio; no entanto, se as obras estiverem destinadas a ter lugar numa área equiparada a uma área comum juntamente com outras obras na área privada correspondente, podem ser efectuadas por ordem do proprietário da fracção respectiva, sob supervisão do administrador do condomínio.

6.2 Cada um dos proprietários do condomínio deve manter e reparar as áreas privadas que lhe pertencem, à sua própria custa, na medida em que tal seja necessário para salvaguardar a qualidade e utilização das demais áreas privadas, das áreas comuns e das áreas equiparadas a áreas comuns.

7 UTILIZAÇÃO DAS FRACÇÕES E DAS ÁREAS COMUNS

7.1 Não podem ser efectuadas alterações das áreas comuns ou das áreas equiparadas a áreas comuns sem a autorização expressa do administrador do condomínio, autorização essa que só será concedida após consulta dos proprietários restantes, excepto se a alteração já tiver sido objecto duma autorização genérica.

7.2 As áreas privadas e as áreas equiparadas a áreas comuns só podem ser utilizadas para habitação ou para o fim para que tenham sido licenciadas de acordo com a respectiva licença de utilização.

7.3 Não será permitido fazer ruído entre a vinte e duas horas e as dez da manhã, nem durante nenhum outro horário se tal causar incómodo ou perturbação para as outras fracções, excepto em caso de emergência e sujeito a aviso à administração do condomínio logo que possível.

7.4 Não é permitida a emissão de fumos, cheiros, gases ou similares, com excepção do fumo normal causado pelas lareiras, exaustores das cozinhas e grelhadores dos terraços.

7.5 Não é permitida a armazenagem de substâncias explosivas ou inflamáveis em quantidades superiores às necessárias para utilização normal das fracções individualmente consideradas.

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(b) – Projecto Tipo do
Regulamento do Condomínio

7.6 Não podem ser emitidos pós, derramados líquidos (incluindo água) ou depositados objectos de qualquer natureza nas áreas comuns ou fora dos locais previstos para esse efeito.

7.7 A secagem de roupa, tecidos, acessórios ou outros elementos do mobiliário só é permitida nas áreas especificamente previstas para esse efeito ou outras designadas pelo Administrador.

7.8 Não são permitidas antenas, painéis solares, toldos nem outros elementos no exterior das fracções, excepto se forem aprovados pelo menos por 2/3 dos proprietários do loteamento em que o condomínio se insere com vista à incorporação em todas e cada uma das fracções ou conforme decorrer da decisão de aprovação.

7.9 Não são permitidos letreiros nem publicidade no exterior das fracções nem nas áreas equiparadas a áreas comuns, excepto com a aprovação expressa do Administrador.

7.10 Não é permitida a permanência de mobiliário, lixo ou materiais de construção nas áreas comuns e nas áreas equiparadas a áreas comuns, excepto se forem guardados nos locais eventualmente previstos para esse efeito.

7.11 Não são permitidos animais de estimação, com excepção de cães, gatos, peixes e pássaros; tendo em vista o espaço onde ficam alojados, também não são permitidos animais de estimação em número excessivo, de grandes dimensões ou perigosos; a presença de quaisquer animais de estimação numa fracção ou no empreendimento fica sujeita a autorização por parte do Administrador que pode retirar a mesma em caso de perturbação causada pelo animal ou por causa do mesmo.

7.12 Não são permitidos animais de estimação nas áreas comuns em nenhum momento, excepto se devidamente acompanhados e controlados pelo proprietário que é responsável pela limpeza imediata de qualquer detrito deixado ou causado pelo animal.

7.13 O acesso às áreas comuns ou às fracções por camiões, carrinhas e veículos semelhantes fica limitado a horas e fins específicos; a utilização de motociclos dentro do empreendimento fica limitada ao acesso entre as estradas públicas e as fracções, sem prejuízo das regras de limitação de ruído; não é permitido o estacionamento de caravanas, carrinhos de golfe e veículos semelhantes nas áreas comuns salvo se especialmente destinados ao efeito, nem o estacionamento de quaisquer veículos quando a fracção respectiva não estiver ocupada; o administrador pode determinar outras restrições ao acesso e estacionamento.

7.14 Não podem ter lugar funções privadas de qualquer natureza nas partes comuns, excepto com a prévia autorização expressa do administrador.

8 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO - PODERES E DEVERES

8.1 A administração do condomínio pertence à assembleia dos condóminos e a um administrador.

8.2 O administrador do condomínio será o administrador das zonas comuns do loteamento.

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(b) – Projecto Tipo do
Regulamento do Condomínio

8.3 O administrador pode emitir e alterar regulamentos que ajustem às necessidades concretas e complementem as regras estipuladas neste documento sobre a utilização das áreas comuns e das áreas equiparadas a áreas comuns e relativas à prestação de serviços de interesse comum, e bem assim ao funcionamento da Assembleia de Condóminos, cobrança das contribuições para os custos comuns e quaisquer outros necessários ou convenientes ao bom funcionamento do Condomínio, ficando tais regulamentos sujeitos a ratificação ou alteração pela assembleia dos condóminos.

8.4 O administrador terá as funções definidas por lei e será responsável pela administração do YYY no dia a dia, bem como por outras matérias que lhe sejam cometidas pela assembleia dos condóminos.

9 ASSEMBLEIA DOS CONDÓMINOS

9.1 A assembleia dos condóminos realiza-se pelo menos uma vez por ano numa altura conveniente para a maioria dos proprietários e tratará principalmente da aprovação das contas do ano transacto e das estimativas para os anos seguintes a serem utilizadas como base para calcular a contribuição anual devida por cada um dos proprietários numa fracção.

9.2 O administrador do condomínio ou os proprietários de 25% das fracções, se o administrador não tiver convocado uma reunião no prazo de 3 meses de tal lhe ser solicitado por um número de proprietários não inferior a 25% com uma agenda específica, podem convocar uma assembleia extraordinária.

9.3 A assembleia dos condóminos será convocada mediante uma convocatória enviada com pelo menos 30 dias de antecedência para a última morada comunicada ao administrador por cada um dos proprietários das fracções para efeitos das comunicações relativas à fracção ou ao condomínio ou para a fracção que o mesmo proprietário tem no condomínio, na falta da comunicação referida.

9.4 A convocatória da assembleia deve incluir a respectiva agenda e cópia das contas, estimativas de custos, regras e outros documentos a serem apresentados na assembleia para serem aprovados.

9.5 Sempre que não existir quorum composto por um número de proprietários de fracções presentes ou representados na assembleia que detenha a maioria dos votos disponíveis, considera-se convocada nova reunião para o mesmo dia e local a ter lugar uma hora mais tarde, podendo a assembleia nessa altura reunida deliberar por maioria simples dos votos dos proprietários presentes ou representados desde que detenham pelo menos 25% dos votos disponíveis no condomínio.

9.6 A assembleia dos condóminos será presidida pelo administrador ou, na falta deste, por um proprietário nomeado no momento para esse efeito.

9.7 A cada fracção correspondem tantos votos na assembleia dos condóminos quantos os pontos que lhe cabem na partilha do condomínio.

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(b) – Projecto Tipo do
Regulamento do Condomínio

9.8 Os proprietários das fracções podem ser representados na assembleia dos condóminos por qualquer pessoa, desde que devidamente autorizada para esse efeito através dum documento escrito endereçado ao administrador pelo proprietário ou pelo seu representante.

9.9 Não existe limite para o número de proprietários de fracções que podem ser representados por uma pessoa na assembleia dos condóminos.

9.10 Um breve resumo com as deliberações aprovadas na assembleia dos condóminos, reflectindo o número de votos a favor e contra, será consagrado em acta e assinado por todos os proprietários e representantes dos proprietários presentes na assembleia, sendo uma cópia enviada por correio registado a todos os proprietários que não tenham estado presentes ou representados na assembleia no prazo de 30 dias.

9.11 A acta completa da assembleia, que deve terminar com o sumário registado das deliberações supracitado, deve ser elaborada e assinada pelo administrador após a assembleia e uma cópia enviada a todos os proprietários logo que possível.

10 RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

10.1 Os litígios relativos às relações de condomínio que não possam ser resolvidos pela assembleia dos condóminos serão resolvidos por recurso a arbitragem por um árbitro nomeado por todas as partes ou, se estas não chegarem a acordo, por um árbitro independente nomeado pela assembleia dos condóminos.

10.2 A decisão do árbitro deve ser proferida no prazo de 30 dias a contar da respectiva nomeação e produz efeitos 30 dias depois de ser comunicada às partes em causa.

11 ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS E DOCUMENTOS DO CONDOMÍNIO

11.1 Os fundos do condomínio serão mantidos e movimentados a partir de contas bancárias destinadas exclusivamente a esse efeito.

11.2 O administrador do condomínio deverá manter registos adequados das contas, das deliberações da assembleia, um inventário dos bens comuns e um registo da correspondência.

12 CLÁUSULA PENAL

12.1 A violação das regras do condomínio ou de deliberações do administrador ou da assembleia dos condóminos pode ser punida com uma multa a ser fixada pelo administrador entre 1% e 50% da contribuição anual total fixada para cada fracção no ano anterior à violação, sem prejuízo dos limites impostos por lei, nomeadamente o estabelecido no número 2 do artigo 1.434 do Código Civil português.

THE SAVANNAHS
Contrato Promessa
Anexo IV(b) – Projecto Tipo do
Regulamento do Condomínio

12.2 O direito de aplicar uma multa caduca se não for tomada qualquer deliberação no prazo de 12 meses a seguir à violação.

12.3 Quando fixar o montante da penalidade devida, o administrador deve ponderar as circunstâncias da violação, os danos causados às áreas comuns ou a outros proprietários do condomínio ou a utilizadores das fracções, o grau de culpa e as eventuais violações anteriores da mesma ou de outras regras ou deliberações do condomínio, pelo mesmo infractor.

12.4 O valor das multas recebidas será adicionado ao fundo de reserva.

12.5 Os trabalhos de reparação ou limpeza da responsabilidade de um ou mais proprietários que não sejam efectuados dentro do prazo razoável que venha a ser fixado pelo administrador, podem ser efectuados pela administração do condomínio, sendo os custos correspondentes cobrados aos proprietários responsáveis.