REGULAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO HABITACIONAL E ZONAS COMUNS DO LOTE 2 NIPC 901 774 626, DA URBANIZAÇÃO DO MONTE DA DEIRA

(Versão de 09 de fevereiro de 2023)

URBANIZAÇÃO MONTE DA EIRA

INTRODUÇÃO

O presente regulamento constitui o Estatuto dos Direitos e Deveres de todos os Proprietários, usufrutuários e, nas partes que lhes sejam aplicáveis, todos os restantes utentes do local, que têm o direito de usar exclusivamente a sua fração e ainda de utilizar conjuntamente as áreas, equipamentos e serviços comuns existentes, nos termos do presente regulamento, do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal e da Lei.

Em defesa da sua plena validade e eficácia, estabeleceu-se que a aquisição de frações autónomas sitas no Lote 2 - Urbanização Monte da Eira, implica necessariamente a subscrição pelos proprietários, integral e sem reservas, do conjunto de regras que se seguem, bem como daquelas que forem impostas por disposições legais, obrigando-se os mesmos ao pagamento das despesas do condomínio habitacional e também as referentes à estruturação e manutenção das zonas comuns do local.

CONCEITOS

Para efeitos do disposto no presente Regulamento entende-se por:

A. **Frações Autónomas** – Unidades independentes, distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do edifício ou para a via pública (art.º 1415º do Código Civil, com redação que lhe foi dada pelo Dec. Lei nº 267/94 de 25 de outubro – diploma que fixou o Regime Jurídico da Propriedade Horizontal), vocacionadas pelo respetivo proprietário a residência, alojamento turístico ou alojamento local.

B. **Administrador** – aquele que tem competência para praticar atos de gestão ordinária, dirigida a manter o património e a aproveitar as suas virtualidades normais de desenvolvimento.

C. **Condóminos** – pessoas singulares ou coletivas que, em cada momento, forem proprietários das frações autónomas definidas na alínea a).

D. **Zonas Comuns** – salvas as excepções constantes deste regulamento, são lugares ou coisas que não sejam afetas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º
(Objecto do Regulamento do Condomínio)

1. O presente Regulamento estabelece os direitos e deveres dos condóminos dos prédios constituídos empropriedade horizontal situados na Quinta do Morgado, designados por Lotes da Urbanização Monte da Eira, da União de freguesias de Tavira (Santa Maria e Santiago) e Concelho de Tavira.

2. Nos termos do artigo 1429º-A do Código Civil, o presente Regulamento disciplina igualmente o uso, a fruição e a conservação das partes comuns dos prédios e das zonas comuns envolventes integradas na Urbanização Monte da Eira.

3. O presente Regulamento regula ainda a administração das partes comuns dos edifícios, designados por Lotes e das zonas comuns, bem como a constituição e funcionamento dos respectivos órgãos administrativos.

4. A Urbanização Monte da Eira, objecto do presente Regulamento, é constituída por 10 Lotes onde se integram as respetivas frações autónomas destinadas a uso habitacional e ao turismo.

5. O presente regulamento deverá ser integrado por deliberação da Assembleia no título constitutivo da composição da Urbanização Monte da Eira, para cada um dos seus Lotes.

Artigo 2º
(Legislação aplicável a casos omissos)

Em tudo quanto o presente Regulamento seja omisso, aplicar-se-á o regime da propriedade horizontal previsto nos artigos 1414º a 1438º-A do Código Civil e demais legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei nº 268/94, com as necessárias adaptações, tendo em conta a natureza da urbanização.

Capítulo II
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÓMINOS

Artigo 3º
(Condóminos)

1. Condóminos são os titulares do direito de propriedade de uma ou mais frações autónomas, sem prejuízo dos direitos reais e dos deveres de quaisquer usufrutuários ou outros titulares de direitos reais sobre as mesmas.

2. Nos termos do número 1 do artigo 1420º do Código Civil, cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.

3. De acordo com o número 1 do artigo 1422º do Código Civil, os condóminos estão sujeitos, quanto às frações que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e comproprietários de coisas imóveis.

4. Os condóminos têm todos os mesmos direitos e deveres gerais quanto às partes comuns do edifício/lote.

5. Os condóminos têm direito:

   a) A usar todas as instalações e equipamentos comuns e serviços de utilização turística de uso comum às frações autónomas, sem que lhes possa ser exigida outra retribuição especifica pela sua utilização, nomeadamente:
   - Piscina;
   - Parque infantil e zonas verdes;
   - Instalações sanitárias comuns;
   - Parques de estacionamento;
   - Serviço de vigilância,

   por serem serviços comuns cujas despesas são anualmente apresentadas aos proprietários na Assembleia Ordinária de Condomínio a realizar no início de cada ano.

   b) A utilizar as instalações e equipamentos de exploração turística, mediante retribuição à entidade exploradora, nomeadamente:
   - Restaurantes;
   - Bares;
   - Courts de Ténis;
   - Estabelecimentos comerciais;

- Serviços de lavandaria, limpeza e manutenção das frações autónoma.

c) a participar nas decisões respeitantes ao lote tomadas em Assembleia de proprietários, de acordo com a representatividade definida nos termos do título constitutivo da composição do lote, a eleger e ser eleito para os cargos da assembleia de proprietários e de se fazer representar, através de mandatários ocasionais, para a reunião da mesma Assembleia.

d) a obter informação sobre os assuntos respeitantes ao lote e à Urbanização Monte da Eira, podendo para tal efeito solicitar ao Administrador do condomínio a apresentação do livro de atas e de todos os outros documentos respeitantes à gestão do condomínio, bem assim como relativamente às contas do condomínio e do Fundo de Reserva, tendo a Administração um prazo máximo de 8 dias para disponibilizar os documentos solicitados.

6. O presente Regulamento vincula ainda, com as devidas restrições, quaisquer inquilinos ou utentes que utilizem, em regime de arrendamento, ou a qualquer outro título, uma ou mais frações do edifício/lote.

7. Haverá sempre um registo atualizado da identidade e morada de cada condómino, a cargo da Administração, e para cuja elaboração os condóminos devem fornecer os elementos necessários, bem como comunicar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, qualquer alteração.

   Os proprietários das frações autónomas estão obrigados a fornecer a sua identificação à Administração de Condomínio, ficando esta autorizada ao tratamento dos seus dados, designadamente os seguintes:
   a) Número de Identificação Fiscal;
   b) contato telefónico;
   c) correio eletrónico;
   d) morada da residência habitual;

8. Em caso de alienação das frações deve ser feita comunicação à Administração de Condomínio pelo condómino alienante, informando o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário, o qual deverá já ter conhecimento do conteúdo do Regulamento em vigor.

9. Os proprietários das frações autónomas estão obrigados a pagar conjuntamente com as despesas anuais do condomínio habitacional, também as despesas com o pagamento dos serviços de interesse comum (utilização, conservação e inovação).

10. As despesas anuais inerentes à utilização e conservação do lote, nomeadamente as despesas de manutenção das zonas verdes circundantes, jardins, iluminação das partes comuns do local e

alimentação das regas, devem ser pagas pelos condóminos na proporção à respetiva fruição ou em partes iguais se tal for aprovado em Assembleia de Condóminos.

Artigo 4º

(Uso das frações autónomas)

1. De acordo com a alínea c) do número 1 do artigo 1422º do Código Civil, o uso de cada fração autónoma efetuar-se-á para os fins designados no título constitutivo da propriedade horizontal, sendo proibido aos condóminos dar-lhe uso diverso.

2. Nos termos da alínea b) do número 1 do artigo 1422º do Código Civil, é igualmente vedado aos condóminos destinar as respetivas frações a usos ofensivos dos bons costumes.

3. Para além do disposto no artigo 1422º do Código Civil, é vedado aos condóminos, seus inquilinos, familiares e visitantes:

   a) desenvolver ações ou processos que, emitindo sons, vibrações e/ou fumos, possam pela sua natureza ou intensidade, prejudicar o bem-estar ou produzir riscos aos restantes proprietários;
   b) permitir que, por qualquer razão, se propaguem cheiros desagradáveis com origem na respetiva fração;
   c) sacudir tapetes ou outros artigos, ou colocar nas varandas e janelas quaisquer objetos não devidamente resguardados contra a queda ou gotejamento, que possam eventualmente prejudicar terceiros;
   d) descartar/deitar fora pontas de cigarros;
   e) colocar sacos de lixo ou quaisquer outros volumes num qualquer local das partes comuns que não sejam nos contentores de lixos;
   f) obstruir, ainda que temporariamente, com mobiliário urbano, construções precárias ou não, caixotes, cestos, floreiras, bicicletas ou quaisquer outros objetos, as entradas, escadas, patamares, corredores de acesso e demais partes comuns, as quais devem manter-se completamente desimpedidas em toda a sua extensão;
   g) destinar, no todo ou em parte, qualquer fração autónoma a actividade susceptível de perturbar a tranquilidade dos outros proprietários, dar-lhes um uso diverso do fim a que é destinada ou usar a fração para práticas ilícitas ou imorais;
   h) modificar ou alterar a estrutura ou aparência dos terraços, varandas e janelas pelo vidramento ou fecho dos mesmos, quer por qualquer outra forma;
   i) desrespeitar, na utilização das zonas comuns, as disposições legais sobre higiene e salubridade exigíveis;
   j) permanecer e/ou passear animais nas zonas de relva ou deixar que os seus animais circulem em qualquer local das partes comuns, sem trela e/ou açaime conforme legislação em vigor;
   k) desresponsabilizar-se de recolher os dejetos dos respetivos animais;

l) renunciar às partes comuns e/ou aos serviços de interesse comum como meio de desoneração das despesas necessárias à fruição, conservação e melhoria do local;
m) instalar aparelhos de ar condicionado sem validação da Administração de Condomínio;
n) instalar antenas de rádio, televisão ou outras aparelhagens para outros fins;
o) fazer carregamento de veículos locomotores elétricos fora dos pontos de carregamento apropriados para tal.

4. De acordo com o estipulado no artigo 1422º do Código Civil, quaisquer obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético só podem ser realizadas se para tal for obtida autorização da Assembleia de Condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

5. As obras que impliquem modificações da forma das fachadas estão, nos termos da alínea g) do número 2 do artigo 4º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, sujeitas a licença camarária.

6. Deste modo, é especialmente vedado aos condóminos e seus inquilinos:

a) instalar quaisquer máquinas e motores, nomeadamente aparelhos de ar condicionado, nas zonas comuns do condomínio, excepto nos casos aprovados em Assembleia de Condóminos;
b) modificar ou alterar a estrutura e aparência das janelas e varandas existentes e dos espaços de jardins com ou sem acesso à sua fração;
c) colocar esticadores ou cordas na fachada;
d) colocar toldos, estores, portadas ou persianas diferentes na cor ou forma das que se encontram no prédio no momento da aprovação da licença de utilização ou das que sejam fixadas na Assembleia de Condóminos; e
e) colocar grades ou outro tipo de protecção no lado exterior da fração.

7. São da responsabilidade de cada proprietário, as despesas e encargos de conservação, reparação e fruição da sua fração autónoma, com tudo o que a compõe.

8. As obras nas frações autónomas, que pela sua dimensão possam perturbar o ambiente no condomínio, deverão ser efetuadas no período compreendido entre 1 de outubro e 30 de abril.

9. Antes de realizar qualquer obra, o condómino deve comunicar ao administrador do condomínio os trabalhos a efetuar;

10. O condómino deve fazer ou consentir que sejam feitas obras na sua fração, sempre que esteja em causa a integridade e a segurança dos restantes condóminos;

11. As obras devem ser autorizadas pelas entidades competentes;

12. Os proprietários são obrigados a permitir a utilização de qualquer parte das suas frações autónomas para a execução de obras e reparações a efetuar em coisas comuns e de obras e reparações necessárias a realizar em outras frações autónomas.

13. É dever dos proprietários das frações autónomas respeitar e cumprir todas as deliberações da Assembleia de Condóminos.

14. Quaisquer situações passíveis de constituir violação dos deveres dos proprietários da Urbanização Monte da Eira terão como consequência em primeira instância uma advertência, que não sendo corrigida poderá dar lugar à aplicação de coima aprovada em Assembleia de Condóminos, cujo valor reverterá para as contas do condomínio como Receita Extraordinária.

Artigo 5º
(Utilização das Garagens)
(quando aplicável)

1. As despesas necessárias à conservação e utilização da garagem (água, luz, limpeza e portão da garagem) e ao pagamento de serviços executados na garagem (deteção de CO2, manutenção do piso e das paredes), são suportadas pelos proprietários na proporção do valor das suas frações, em conformidade com o título constitutivo da propriedade horizontal.

2. Os proprietários de lugares de garagem deverão pagar quotas, de acordo, com a permilagem dessas zonas, assim como, contribuir para o fundo comum de reserva.

3. O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo, incêndio, etc. ocorridos na garagem, mas adotará medidas necessárias à apuração das responsabilidades.

4. A garagem destina-se ao estacionamento de veículos, automóveis e similares de pequena dimensão, bem como motociclos, motorizadas, bicicletas e pequenas embarcações.

5. O uso das garagens é exclusivo para estacionamento, sendo proibido qualquer tipo de atividade de recreio, armazenamento de materiais, objectos, equipamentos e execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, etc.).

6. É igualmente proibido o estacionamento de viaturas ou a colocação de quaisquer objectos nos acessos às garagens ou em qualquer local fora dos espaços previstos para o efeito.

Artigo 6º

(Partes comuns)

1. São partes comuns todas as referidas no artigo 1421º, nºs 1 e 2 do Código Civil e, em geral, as que nãoconstam da escritura de constituição da propriedade horizontal, como componentes das frações de cada um dos Lotes.

2. São igualmente consideradas partes ou zonas comuns de utilização da Urbanização Monte da Eira os elementos de propriedade indivisível do conjunto dos condóminos de cada Lote e bem assim os elementos de propriedade camarária cuja gestão tem sido exercida pelo conjunto dos condóminos e que é do seu perfeito e cabal conhecimento, nomeadamente, as ruas, jardins e espaços verdes e empedrados, caminhos, estacionamentos, entradas, vedações, infraestruturas de água, electricidade, equipamentos de combate a incêndios, de recolha e tratamento de lixos e de segurança.

3. São ainda partes ou zonas comuns de utilização da Urbanização Monte da Eira os espaços de lazer e respetivos equipamentos, as piscinas, instalações contíguas, sanitários, campos de ténis, áreas de receção e em geral as coisas que são afetas ao uso excusivo dos condóminos.

Artigo 7º

(Utilização das partes comuns)

1. As partes comuns, conforme definidas no artigo 1421º do Código Civil, destinam-se, em geral, ao uso de todos os condóminos.

2. É especialmente vedado aos condóminos ou a quaisquer terceiros que se desloquem ocasionalmente ao prédio, em visita ou em trabalho:

   a) permitir a entrada nos prédios de pessoas desconhecidas ou não identificadas (quando aplicável);
   b) deixar os seus animais de estimação, desacompanhados, nas partes comuns do edifício;
   c) deixar as portas de acesso ao prédio abertas (quando aplicável);
   d) colocar recipientes de despejo de lixo em desacordo com os locais previamente estabelecidos, assim como, depositar em corredores, escadas ou outras partes comuns, mesmo que temporariamente, recipientes e sacos de lixo, bem como outros objectos, embalagens e papéis;
   e) sujar ou degradar as partes comuns para além dos limites que resultam da sua utilização normal;
   f) deixar objectos em quaisquer áreas comuns, incluindo a área do estacionamento earrecadações;
   g) danificar ou prejudicar, de qualquer modo, as plantas colocadas em quaisquer outras partes comuns, previamente estabelecidas pela Assembleia de Condóminos;
   h) efetuar os despejos sem estarem previamente encerrados em sacos próprios, fechados

para serem depositados nos contentores do compartimento do lixo;

i) o acesso e utilização das zonas técnicas, excepto pelos serviços de manutenção técnica;
j) utilização das tomadas de electricidade servidas por contadores do condomínio, para ligação de equipamentos que não sejam utilizados para benefício de todo o condomínio;
k) utilização de água proveniente das torneiras servidas por contadores do condomínio, para lavagens de veículos e objectos pessoais; e
l) utilização dos caixotes do lixo do condomínio para colocação de detritos que não seja o normal lixo proveniente de uma residência.

3. Os condóminos serão responsáveis pelos danos, avarias ou encargos resultantes do mau uso das partes comuns, bem como por quaisquer outros danos causados pelos seus atos ou omissões em frações de outros condóminos.

4. O não cumprimento do disposto no presente artigo determina a aplicação das sanções que venham a ser fixadas em Assembleia de Condóminos.

Artigo 8º
(Jardins)

1. Todas as despesas necessárias à conservação e fruição dos jardins envolventes da Urbanização Monte da Eira, bem como aquelas que estejam relacionadas com a manutenção dos mesmos, são pagas por todos os Lotes e pelos condóminos em proporção ao valor das suas frações.

2. De acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal, ficou estabelecido um direito de utilização pública da envolvente dos Lotes que integram a Urbanização Monte da Eira.

3. Não obstante o referido no número anterior, atendendo a que os condóminos suportam todas as despesas necessárias à conservação e fruição do jardim e que, até à presente data, a Câmara Municipal de Tavira não procedeu a qualquer regulamentação sobre o regime de utilização do espaço em causa, cumpre aos Condomínios estabelecer as regras de utilização do mesmo.

Artigo 9º
(Regras de utilização dos Jardins)

1. O jardim deverá ser utilizado por todos os condóminos com o maior zelo e diligência, sendo obrigatório o cumprimento das seguintes regras:

a) é proibida a entrada no jardim de animais de estimação;

b) é proibido a qualquer condómino cortar ou danificar as plantas ou flores existentes no jardim;

c) é proibido a qualquer condómino cortar ou danificar os relvados e sistemas de rega;

d) é proibida a construção de qualquer estrutura sobre os relvados;

e) é igualmente interdito fazer fogo nos jardins.

2. Qualquer dano que resulte da má utilização dos jardins ou da violação das normas estipuladas no número anterior será imputado ao seu infrator.

3. Com vista ao ressarcimento dos danos causados ao Condomínio compete à Administração notificar o infrator para assumir a responsabilidade pelos mesmos e proceder ao pagamento dos custos inerentes.

Artigo 10º
(Chaves e segurança nos edifícios)
(quando aplicável)

1. Cada condómino terá chaves das portas principais do seu edifício para delas se servir e é responsável pelas consequências do seu mau uso ou extravio.

2. É dever especial de cada condómino, por questões de segurança, certificar-se sempre, após a utilização das portas principais, de que as deixa convenientemente fechadas.

Artigo 11º
(Seguros contra incêndios)

1. De acordo com o artigo 1429º do Código Civil, é obrigatório o seguro anual contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às frações autónomas, quer relativamente às partes comuns.

2. Para cumprimento do número anterior, devem os condóminos celebrar os respetivos contratos de seguro e comunicar ao administrador o nome da companhia seguradora, o número de apólice e valor seguro, facultando-lhe uma cópia do contrato.

3. Os condóminos devem entregar à Administração, até ao dia 31 de dezembro de cada ano, o documento comprovativo em como o prémio do respetivo seguro está em dia.

4. No caso de os condóminos rescindirem o contrato de seguro, devem comunicar imediatamente esse facto ao Administrador.

5. Embora o seguro deva ser celebrado pelos condóminos, o administrador deve efetuá-lo quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado

em Assembleia de Condóminos; nesse caso, ficará com o direito de reaver deles o respectivo prémio.

6. Cabe à administração escolher a entidade ou entidades seguradoras, determinar o montante de capital a segurar na medida necessária o risco de incêndio e todos os outros riscos aprovados.

7. A atualização dos valores cobertos pelos seguros deve ser feita anualmente sem prejuízo do preceituado no artigo 1429º do Código Civil.

8. O pessoal afeto aos serviços comuns deverá estar seguro contra o risco de acidentes de trabalho, por valor correspondente aos seus ordenados, sendo esse seguro da responsabilidade da empresa contratada para a execução dos serviços.

Artigo 12º

(Obras nas partes comuns)

1. As obras nas partes comuns serão executadas sob a direção e fiscalização da Administração ou da pessoa que esta designar para o efeito.

2. As reparações indispensáveis e/ou urgentes cujo montante não exceda 2.500,00€ e se destinem à conservação e fruição normal, não carecem de ser previamente autorizadas pela Assembleia, cabendo ao Administrador tomar as providências necessárias para a sua execução.

3. As obras que constituam inovações não poderão comprometer a continuidade estética e unidade urbanística do empreendimento, e dependerão da aprovação da Assembleia de Condóminos através de uma maioria qualificada de dois terços e ainda da validação pelas entidades administrativas legalmente competentes.

4. Estas despesas ficam a cargo dos proprietários das frações, sendo pagas na proporção do respetivo valor e desde que aprovadas nos termos acima indicados.

5. Nenhuma inovação pode prejudicar a utilização de uma parte comum ou de uma fração autónoma.

6. São consideradas partes comuns:
   a) Solo, alicerces, pilares, paredes mestras e todos os elementos da estrutura do prédio;
   b) Telhados ou terraços de cobertura, incluindo pérgolas;
   c) Entrada do prédio, escadas e corredores de passagem;
   d) Instalações gerais de água, eletricidade, comunicações, gás e ar condicionado;
   e) Bombas de água e outras instalações mecânicas semelhantes;
   f) Pátios e jardins que envolvem o edifício;
   g) Elevadores (se aplicável);
   h) Garagens e outros lugares de estacionamento colectivos (se aplicável);

i) Antenas coletivas (se aplicável);
j) Painéis solares (se aplicável).

Artigo 13º

(Obras em cada fração autónoma)

1. Cada condómino, ao efetuar obras na sua fração autónoma, deve observar o cumprimento dos vários diplomas legais em vigor, nomeadamente o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, e o Regulamento Geral do Ruído (RGR),aprovado Decreto-Lei nº 9/2007, devendo ser tais obras autorizadas pelas entidades competentes.

2. São da responsabilidade de cada proprietário, as despesas e encargos de conservação, reparação e fruição da sua fração autónoma, com tudo o que a compõe.

3. As obras nas frações autónomas, que pela sua dimensão possam perturbar o ambiente no condomínio, deverão ser efetuadas no período compreendido entre 1 de outubro e 30 de abril.

4. O condómino deve fazer ou consentir que sejam feitas obras na sua fração, sempre que esteja em causa a integridade e a segurança dos restantes condóminos.

5. Antes de realizar qualquer obra, o condómino deve comunicar ao administrador do condomínio os trabalhos a efetuar.

6. De acordo com o artigo 16º do RGR, as obras de recuperação, remodelação ou conservação realizadas no interior de edifícios destinados a habitação, comércio ou serviços que constituam fonte de ruído apenas podem ser realizadas em dias úteis, entre as 8 (oito) e as 20 (vinte) horas,não se encontrando sujeitas à emissão de licença especial de ruído.

7. O responsável pela execução das obras afixa em local acessível aos utilizadores do edifício a duração prevista das obras e, quando possível, o período horário no qual se prevê que ocorra a maior intensidade de ruído.

8. Na realização de obras nas suas frações, os condóminos deverão igualmente respeitar as normas técnicas, de forma a evitar prejudicar, de qualquer modo, os bens comuns, outros condóminos, ou a segurança do prédio, devendo também reduzir sempre ao mínimo a incomodidade provocada pelos trabalhos.

9. De acordo com o artigo 6º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, apenas estão isentas de licença as obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos

telhados, pelo que as restantes deverão seguir os trâmites normais estabelecidos no referidodiploma.

10. Nos termos do disposto na alínea g) do número 1 do artigo 4º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, estão sujeitas a licença as obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações de que resulte a modificação das caraterísticas físicas da edificação existente ou fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, razão pela qual não é permitido aos condóminos:
    a) alterar partes da estrutura do prédio que se encontrem dentro da sua fração autónoma; e
    b) realizar quaisquer obras na sua fração autónoma que impliquem alteração das instalações das diferentes especialidades.

11. De acordo com o disposto no número 3 do artigo 1422º do Código Civil, as obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício carecem de prévia autorização da Assembleia de Condóminos, aprovada por maioria representativa de 2/3 (dois terços) do valor totaldo prédio, bem como da necessária licença camarária.

Artigo 14º

(Obras impostas aos condóminos. Obras com utilização de outra fração)

1. Cada condómino deve proceder ou autorizar, na sua fração, as reparações necessárias para se prevenirem e evitarem danos ou qualquer eventual prejuízo aos outros condóminos e, de um modo geral, tudo o que possa comprometer a habitabilidade, a segurança, a estabilidade, a uniformidade exterior e/ou estética do edifício, bem como o bom funcionamento das instalações das especialidades, ficando responsável pelos danos resultantes de demora injustificada na realização das obras ou de deficiência destas.

2. Se o condómino não efetuar, ou não autorizar, tais reparações num prazo de 30 (trinta) dias de calendário, a contar da solicitação da Administração, a Assembleia de Condóminos poderá impor-lhe a sua realização, bem como a imputação dos prejuízos que, entretanto, ocorreram, mediante deliberação tomada por maioria.

3. Cada condómino, após solicitação da Administração, deve permitir que se proceda, com as devidas cautelas e no mais curto prazo possível, aos trabalhos que tenham que ser efetuados em coisas comuns com utilização de qualquer parte da sua fração, bem como as respetivas inspeções assistindo, porém, o direito a ser indemnizado de imediato pelos danos que sofra em consequência desses trabalhos.

4. Cada condómino, ao efetuar obras na sua fração autónoma, deve observar o cumprimento dos vários diplomas legais em vigor, nomeadamente o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e o

RGR.

Artigo 15º
(Responsabilidade civil)

1. A responsabilidade civil por danos provocados por terceiros no imóvel ou por factos estranhos ao condómino a que respeitem, reparte-se entre os condóminos segundo a proporção das respetivas quotas nos mesmos termos do artigo 1424º do Código Civil, sem excluir a obrigação de a Administração exercer o direito de regresso contra o real responsável que for encontrado.

2. A responsabilidade civil dos condóminos, seus familiares, serviçais e pessoas a quem tenham facultado o uso da fração onerosa ou gratuitamente, por danos provocados às partes comuns ou a outras frações do edifício ou a outros utentes, por explosões de gás, aparelhagem a vapor, ou semelhantes, por inundações, eletrocussão e outros acidentes com eletricidade, bem como factos semelhantes e/ou circunstâncias que não decorram da utilização normal das frações e das partes comuns, estará obrigatoriamente coberto por seguro a efetuar por cada condómino.

Artigo 16º
(Encargos com as partes comuns)

1. As despesas com as partes comuns podem ser de manutenção ou de conservação.
2. São despesas de manutenção, todos os gastos referentes ao uso, fruição e conservação correntes das partes comuns do prédio.
3. São despesas de conservação os gastos relativos a grandes reparações, alterações ou beneficiações decididas em Assembleia de Condóminos.
4. Para além das despesas com as áreas comuns dos lotes, os condóminos serão igualmente responsáveis pelas despesas de manutenção ou de conservação das partes ou zonas comuns de propriedade indivisível da Urbanização Monte da Eira.

Artigo 17º
(Fundo Comum de Reserva)

1. Nos termos do artigo 4º do Decreto-Lei nº 268/94, é obrigatória a constituição, em cada condomínio, de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios.

2. Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10% (dez por cento) da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.

3. De acordo com o disposto no artigo 1º do Decreto-Lei nº 269/94, o fundo comum de reserva poderá revestir a forma de uma conta poupança-condomínio, caso haja deliberação nesse sentido da Assembleia de Condóminos.
4. Caso seja deliberado em Assembleia de Condóminos a abertura de uma conta de depósito a prazo denominada "conta poupança-condomínio", a mesma destinar-se-à, exclusivamente, nos termos do disposto no artigo 1º do Decreto-Lei nº 269/94, à realização, nas partes comuns dos prédios, de obras de conservação ordinária, de conservação extraordinária e de beneficiação.
5. Compete à Assembleia de Condóminos, dentro dos limites legalmente impostos, decidir sobre o destino do fundo comum.
6. A maioria exigida para a deliberação referida no número anterior dependerá do destino que se pretenda dar ao fundo comum de reserva.
7. No caso do fundo de reserva ser utilizado para fim diverso do indicado no n.º 4, por deliberação da Assembleia de Condóminos, os condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo máximo de doze meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado.
8. Qualquer decisão da Administração relativa à necessidade de aumentar as contribuições para o fundo comum de reserva terá de ser aprovada em Assembleia de Condóminos.

Artigo 18º

(Quotas do Condomínio – Prazo, modalidades, forma de pagamento)

1. O valor da quota ordinária do Condomínio é fixado pela respetiva Assembleia de Condóminos, bem como as suas posteriores atualizações.
2. O pagamento da quota deverá ser regularizado até ao dia 31 de janeiro de cada ano e o respetivo acerto até ao dia 31 de maio, de acordo com as contas aprovadas em Assembleia.
3. As quotas devem ser pagas da seguinte forma:
   - 50% do valor de referência do ano anterior, durante o mês de janeiro;
   - O remanescente de acordo com o aprovado em Assembleia, durante o mês de maio.
4. Caso não sejam cumpridos os prazos de pagamento serão acionados os mecanismos legais para a recuperação dos valores.

5. O pagamento das quotas poderá ser efetuado:

   a) por transferência bancária para NIB da conta do Condomínio;

   b) através de cheque enviado à Administração do Condomínio; e/ou

   c) em numerário junto da entidade bancária indicada pela Administração.

6. Mediante proposta da Administração, a Assembleia de Condóminos poderá aprovar a realização de contribuições extraordinárias pelos condóminos e o respetivo valor, destinadas a fazer face a despesas de conservação ou beneficiação cujo valor ultrapasse o valor disponível do fundo de reserva.

7. As despesas extraordinárias, quer previstas ou não no orçamento, serão liquidadas pelos condóminos que por elas respondam, no prazo de 30 dias.

8. Às contribuições extraordinárias aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime previsto para as quotas do condomínio.

9. O não pagamento das quotas ou contribuições extraordinárias, por qualquer condómino, nos 15 dias subsquentes ao seu vencimento, estará sujeito a uma penalidade de 10 (dez) por cento com referência a cada um dos valores em dívida.

Capítulo III
ADMINISTRAÇÃO DAS PARTES COMUNS

Artigo 19º
(Assembleia de Condóminos)

1. As deliberações da Assembleia de Condóminos, consignadas em Ata e devidamente votadas, vinculam todos os condóminos, mesmo aqueles que, regularmente convocados, não tenham comparecido nem se tenham feito representar, sem prejuízo do direito de impugnação. Tais deliberações são, nos termos número 2 do artigo 1º do Decreto-Lei nº 268/94, vinculativas também para terceiros titulares de direitos reais relativos às frações.

2. De acordo com o número 1 do artigo 1431º do Código Civil, a Assembleia Ordinária de Condóminos reúne-se no primeiro trimestre de cada ano, mediante convocação da Administração com a antecedência mínima de 10 dias, para análise dos problemas gerais e nomeação de novos Administradores, incluindo obrigatoriamente a discussão e aprovação das contas do ano anterior, aprovação do orçamento das despesas a efetuar no ano em curso, acompanhada de um exemplar do orçamento previsional e de um exemplar da demonstração de resultados do ano anterior.

3. A Assembleia de Condóminos poderá reunir extraordinariamente quando for convocada pela Administração ou por condóminos que representem pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do capital investido, com excepção do caso previsto no artigo 1438º do Código Civil, em que poderá ser convocada apenas por 1 (um) condómino.

4. Nenhum proprietário pode ser impedido de participar na Assembleia onde tenha assento, por si ou por procurador devidamente mandatado.

5. Qualquer condómino poderá fazer-se representar na Assembleia de Condóminos, mediante simples carta ou procuração, por si subscrita e entregue à Administração ou ao presidente da mesa, em que expressamente manifeste tal intenção e na qual poderá indicar a extensão dos poderes que, por esse meio, confere ao representante.

6. As frações onde existir co-propriedade, serão representadas nas Assembleias pelo co-proprietário indicado ao Administrador.

7. É dever dos proprietários das frações autónomas respeitar e cumprir todas as deliberações da Assembleia de Condóminos.

Artigo 20º

(Convocação e Funcionamento Assembleia de Condóminos)

1. A Assembleia de Condóminos é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 (dez) dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de receção assinado pelos condóminos.

2. A assembleia poderá ainda ser convocada por correio eletrónico, devendo os condóminos remeter o recibo de receção do mail, ou ainda por intermédio de protocolo entregue pessoalmente aos proprietários.

3. A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.

Artigo 21º

(Mesa da Assembleia de Condóminos – Atas)

1. A Assembleia de Condóminos será dirigida por qualquer dos Administradores em exercício, podendo em cada reunião ser nomeado um secretário para coadjuvar o presidente.

2. De todas as sessões da Assembleia de Condóminos, o presidente ou o secretário redigirão Ata em livro próprio, fazendo aí constar as respetivas deliberações e, por súmula, o que de maior relevo tenha ocorrido durante as reuniões.

3. A Ata será assinada por quem tenha servido de presidente e do secretário da Assembleia de Condóminos e pelos presentes.

Artigo 22º
(Funcionamento da Assembleia de Condóminos)

1. Nos termos do disposto no número 4 do artigo 1432º do Código Civil, salvo disposição especial, a Assembleia de Condóminos delibera por maioria de votos.

2. De acordo com o disposto no número 4 do artigo 1432º do Código Civil, se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para trinta minutos depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a Assembleia de Condóminos deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, 1/4 (um quarto) do valor total do prédio.

3. As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.

4. A Ata será lavrada no respectivo livro e assinada pelo Administrador e pelos demais condóminos presentes.

5. No termos da lei, as deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de receção, no prazo de 30 (trinta) dias.

6. Porém o Administrador remeterá a todos os condóminos (presentes e ausentes) a cópia da Ata da Assembleia no prazo de 10 (dez) dias, por intermédio de carta registada com aviso de receção, correio eletrónico ou protocolo.

7. Os condóminos ausentes têm 90 (noventa) dias após a receção das comunicações anteriormente referidas, para comunicar, por escrito, à Assembleia de Condóminos o seu assentimento ou a sua discordância.

8. O silêncio dos condóminos deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos

termos do número 4 do presente artigo.

9. Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao Administrador o seu domicílio ou o do seu representante.

Artigo 23º
(Maiorias exigidas)

1. Nos termos do artigo 1432º do Código Civil as deliberações são tomadas, salvo disposiçãoespecial, por maioria dos votos representativos do capital investido. Contudo existem algumas exceções que passamos a enumerar.

2. Deliberações que exigem 2/3 (dois terços) do valor total:

   a) alteração da linha arquitetónica e do arranjo estético do edifício – número 3 do artigo 1422º do Código Civil;
   b) alteração do fim da fração autónoma, sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim da mesma – número 4 do artigo 1422º do Código Civil;

   c) alteração do modo de comparticipação no pagamento dos serviços de interesse comum (número 2 do artigo 1424º do Código Civil); e

   d) obras que constituam inovações – número 1 do artigo 1425º do Código Civil.

3. A deliberação para contratação de serviços de vigilância para a Urbanização Monte da Eira, é decidida por maioria dos votos representativos do capital investido da totalidade dos lotes e será concretizada da seguinte forma:

   a) A Administração do condomínio por iniciativa própria ou a pedido dos condóminos obtém orçamentos para a prestação dos serviços de vigilância;
   b) Os orçamentos apresentados são analisados e votados em cada uma das Assembleia dos Lotes da Urbanização Monte da Eira, ficando o resultado da deliberação a constar da Ata de cada uma das assembleias;
   c) Após finalizadas todas as Assembleias dos lotes, a Administração conjunta dos lotes procederá à contagem da totalidade dos votos das Assembleias e elabora Ata interna assinada por todos os administradores dos lotes com o resultado final da votação.
   d) A Administração dará conhecimento do resultado da votação final a todos os condóminos, ficando a constar como parte integrante da Ata da Assembleia de cada lote a Ata interna da administração com o resultado final da votação a qual será considerada como uma deliberação conjunta da Urbanização Monte da Eira.

4. Deliberações que exigem unanimidade: alteração do título constitutivo – número 1 do artigo 1419º do Código Civil.

Artigo 24º
(Impugnação das deliberações)

1. Nos termos do artigo 1433º do Código Civil qualquer condómino que pretenda impugnar uma decisão da Assembleia de Condóminos deverá:

   a) exigir, no prazo de 10 (dez) dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, ao Administrador a convocação de uma Assembleia Extraordinária de Condóminos para propor a anulação dessa decisão, devendo o Administrador convocá-la num prazo de 20 (vinte) dias; ou

   b) propor ação de anulação, no prazo de 60 (sessenta) dias sobre a data da deliberação, sob pena de caducidade do direito.

2. Caso se realize uma Assembleia Extraordinária de Condóminos para propor a anulação de uma decisão e esta não delibere nesse sentido, o Condómino dispõe de um prazo de 20 (vinte) dias contados sobre a deliberação da Assembleia Extraordinária de Condóminos para propor ação de anulação, no prazo de 60 (sessenta) dias sobre a data da deliberação, sob pena de caducidade do direito.

Artigo 25º
(Composição e eleição da Administração)

1. O cargo de Administrador pode, nos termos do número 4 do artigo 1435º do Código Civil ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro.

2. A manutenção da harmonia, singularidade e unidade da Urbanização Monte da Eira deverá ser uma prioridade para a pessoa singular ou coletiva eleita como administrador em Assembleia de Condóminos.

3. O cargo de Administrador do condomínio poderá ser desempenhado por qualquer condómino ou terceiro, sendo aconselhável que, no caso do Administrador ser um terceiro, exista um segundo Administrador (Administrador Interno) que deverá ser desempenhado por qualquer um dos condóminos a eleger em Assembleia.

4. A gestão do Condomínio de todos os Lotes que compõem a Urbanização Monte da Eira deverá ser preferencialmente exercida pela mesma entidade.

5. De igual modo também a manutenção das áreas verdes, áreas comuns e zonas envolventes de todos os Lotes da Urbanização Monte da Eira deverá ser preferencialmente exercida pela mesma entidade.

6. Nos termos do artigo 1435º do Código Civil, a Administração do Condomínio é eleita e exonerada pela Assembleia de Condóminos.

7. De acordo com o estipulado no número 4 do artigo 1435º do Código Civil, o período de funções do cargo de administração é de um ano, renovável.

8. A Administração mantém-se em funções até que seja eleita ou nomeada sucessora.

9. Todos os condóminos podem exercer as funções de Administração, quando para tal forem eleitos em Assembleia de Condóminos.

10. Na Assembleia de Condóminos em que se proceda à eleição da Administração serão solicitados condóminos voluntários ou indicação de um terceiro para exercer o cargo de Administrador (es).

11. O cargo de Administrador pode ser remunerável, caso a Assembleia de Condóminos assim o delibere.

12. Atendendo a que a Administração será preferencialmente exercida por mais de uma pessoa/entidade, deverão estes agir sempre de forma unitária, como Administração, e para o efeito devem acertar previamente entre si, pelas formas convenientes, as medidas a tornar e acções a executar, bem como a respetiva forma de execução.

13. No caso de manifesta impossibilidade ou grave dificuldade no desempenho das funções de Administração, no período que lhe competir, poderá o condómino eleito trocar com outro que para tal se mostre disponível, mediante aprovação dos restantes membros da Administração.

Artigo 26º
(Atribuições da Administração)

São funções da Administração, além de outras que lhe sejam atribuídas por lei, pelo presente Regulamento ou pela Assembleia de Condóminos:

a) convocar a Assembleia de Condóminos;

b) elaborar o orçamento das receitas e das despesas relativas a cada ano;

c) verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à Assembleia de Condóminos o montante do capital seguro;

d) cobrar as receitas e efetuar despesas comuns, exigindo dos condóminos a sua quota-parte e outras prestações;

e) realizar os atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns, bem como regular e vigiar o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;

f) executar as deliberações da Assembleia de Condóminos;

g) representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;

h) prestar contas à Assembleia de Condóminos;

i) assegurar a execução do presente Regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;

j) guardar e manter atualizados todos os documentos que digam respeito ao condomínio;

k) remeter a todos os condóminos cópia da Ata da reunião da Assembleia de Condóminos, até 10 (dez) dias úteis depois de cada reunião; e

l) terminado o seu mandato, ou quando exonerado, entregar a quem a substituir todos os papéis, documentos, títulos, livros, pastas e tudo o mais que tiver em seu poder e respeite ao prédio, de modo a que a Administração do mesmo possa prosseguir sem dificuldades com a mesma finalidade, dar a conhecer os saldos das contas bancárias e o dinheiro ou valores pertencentes ao condomínio que tiver em seu poder.

Capítulo IV
RESPONSABILIDADE CIVIL E PENALIDADES

Artigo 27º
(Penalidades por falta de pagamento de prestações devidas: Cobrança coerciva)

1. O condómino que não pagar as suas contribuições para as despesas de conservação e fruição das partes comuns, fica sujeito ao pagamento de uma coima de 10 % (dez por cento) do valor total em dívida, por cada fração de atraso, a contar do termo do prazo de pagamento voluntário.

2. Decorridos 15 (quinze) dias corridos sobre o termo do prazo de pagamento da mais antiga prestação em dívida, sem que tenham sido pagas todas as que até aí se vencerem, com as respetivas sanções, deverá a Administração conceder ao devedor, por carta registada, um prazo de 5 (cinco) dias corridos para o efeito, sob pena de recurso à via judicial.

3. Findo este último prazo, sem o pagamento de todas as quantias em dívida, a Administração deverá instaurar contra o condómino devedor a competente ação judicial para cobrança coerciva de todasas suas prestações vencidas e vincendas, coimas, bem como os correspondentes juros de mora, à taxa legal em vigor, e ainda todas as despesas efetuadas com o intuito de recuperação da dívida, relacionadas com custas judiciais, encargos, honorários com agente de execução e advogado.

4. Nos termos do artigo 6º do Decreto-Lei nº 268/94, a Ata da reunião da Assembleia de Condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.

Artigo 28º

(Penalidades por incumprimento do presente Regulamento)

1. Sem prejuízo da adoção de outras medidas que incluam a indemnização para reparação de danos, ou não cumprimento das regras estabelecidas no presente Regulamento quanto ao uso das frações autónomas e quanto à utilização das partes comuns, a Assembleia poderá deliberar a aplicação ao condómino incumpridor de uma sanção pecuniária, cujo valor será revertido para as contas do condomínio como receita extraordinária.

2. Quaisquer situações passíveis de constituir violação dos deveres dos proprietários da Urbanização Monte da Eira terão como consequência em primeira instância uma advertência, que não sendo corrigida dará lugar à aplicação de coimas cujo valor, a ser determinado e aprovado em Assembleia de Condomínios, reverterá para as contas do condomínio como receita extraordinária.

Artigo 29º

(Contas bancárias)

1. Os condóminos estão obrigados ao pagamento de uma quota que representa a sua parte nas despesas correntes do prédio – serviços de interesse comum, utilização e conservação ordinária das partes comuns – e que inclui ainda a sua comparticipação para o fundo comum de reserva.

2. A quota deve ser paga para a conta bancária existente em nome do Condomínio com a designação Constante no Registo Nacional de Pessoas Coletivas identificado pelo NIPC xxxxxxxxxx.

3. A informação da conta bancária do condomínio deverá ser colocada à disposição dos Condóminos em plataforma eletrónica do tipo GECOND ou equivalente.

4. O Fundo Comum de Reserva constituirá a conta bancária, aberta em nome da Administração do Condomínio.

5. A conta bancária será movimentada unicamente pelos Administradores em exercício, obrigando-se sempre a duas assinaturas caso seja nomeado um segundo Administrador.

Artigo 30º
(Entrada em vigor e alterações)

1. O presente Regulamento entra em vigor 30 dias após a sua aprovação.
2. O presente Regulamento só poderá ser alterado, mediante Assembleia de Condóminos convocada para o efeito, sendo que as alterações propostas serão votadas individualmente de acordo com as seguintes regras:

   a) as alterações que não importem a modificação do título constitutivo, a realização de inovações ou a reconstituição do edifício ou que, pela sua natureza, exijam para a sua aprovação uma maioria qualificada, serão aprovadas por maioria dos votos representativos do capital investido;

   b) as alterações que representem a modificação do título constitutivo serão aprovadas por unanimidade; e

   c) as alterações que representem a realização de obras que constituam inovações serão aprovadas por maioria representativa de dois terços do valor total do edifício.

Artigo 31º
(Foro)

1. Os litígios entre os condóminos em tal qualidade, ou entre estes e a administração de condomínio, relativamente a direitos e deveres dos condóminos, só serão decididos judicialmente, após ouvidas as partes e a Assembleia de Condóminos se pronunciar.

2. Não sendo possível a resolução em assembleia, e consoante a gravidade dos factos, serão resolvidos os litígios através de recurso ao Tribunal competente.

3. As normas deste regulamento, as deliberações da assembleia e as ordens que para a sua execução emanem do administrador, devem ser escrupulosamente respeitadas pelos condóminos, moradores e demais utentes do prédio.

4. Quando o administrador, depois de tentar, não consiga fazer cumprir o disposto no número anterior, pode propor à assembleia, por escrito, expondo os fundamentos, a aplicação de multas ou penalidades ao infrator, sem prejuízo de outras medidas que incluam a indemnização para reparação dos danos.

5. Para dirimir as questões referidas no número anterior, estabelece-se como competente o foro da Comarca de Tavira, salvo se por lei a competência for atribuída a outro Tribunal.

6. O Administrador é o órgão executivo com legitimidade para agir em juízo, no exercício das suas funções, quer contra qualquer dos proprietários, quer contra terceiros, quer nas ações respeitantes a todas as partes de uso comum do Condomínio.