

ARTIGO 36.º
(Avaliação técnica)

Os projectos culturais estão sujeitos a monitoramento, avaliação técnica e prestação de contas.

ARTIGO 37.º
(Prestação de contas)

1. Os beneficiários após a execução dos projectos têm obrigatoriamente que apresentar a Comissão Directiva um relatório de prestação de contas com os seguintes elementos:

- a) Relatório da execução física do projecto com avaliação dos resultados;
- b) Relatório de bens móveis adquiridos, produzidos ou construídos, juntamente com comprovativo de realização de despesas;
- c) Relatório de bens imóveis adquiridos, restaurados ou construídos;
- d) Comprovativo da distribuição dos produtos obtidos na execução do projecto, conforme previsto no plano básico de distribuição do projecto aprovado;
- e) Exemplar de produto, comprovativo fotográfico ou outro registo do cumprimento do plano básico de divulgação do projecto (arquivos digitais, livro, CD, registo audiovisual etc.);
- f) Comprovativo das medidas adoptadas para garantir a acessibilidade e democratização do acesso, nos termos aprovados pela Comissão Directiva;
- g) Comprovativo da finalidade cultural dos bens adquiridos, restaurados ou construídos;
- h) Cópias das facturas, recibos de pagamentos e extractos bancários;
- i) No caso de projectos audiovisuais que resultem em obras cinematográficas, o proponente deve remeter ao Instituto Angolano do Cinema e do Audiovisual, no mesmo prazo, cópia da obra no suporte em que foi originalmente produzida, para fins de preservação, a ser depositado na Cinemateca Nacional de Angola;
- j) O proponente pode ainda ser chamado a apresentar relatório parcial ou final de execução em meio tangível, conforme solicitação da Comissão Directiva.

2. A Comissão Directiva apresenta no final de cada exercício anual, o relatório de actividades, bem como o plano de dotação e de despesas efectuadas, o qual deve conter entre outros os seguintes elementos:

- a) Número de projectos aprovados e financiados;
- b) Informação sobre o impacto económico e social dos fundos aplicados.

ARTIGO 38.º
(Auditorias)

O PAEAAC está sujeito a auditorias regulares, em período não superior a três (3) anos.

CAPÍTULO V
Disposições Finais

ARTIGO 39.º
(Sanções)

1. São aplicadas sanções, de acordo com a legislação vigente quando o beneficiário utilizar os fundos para fins contrários aos objectivos para os quais lhe foram concedidos.

2. O incumprimento injustificado dos compromissos assumidos pelo beneficiário conduz automaticamente a perda do direito de obtenção de novos financiamentos.

3. Não são admitidas ao PAEAAC os candidatos que tenham apresentado contas do ano anterior ou cujos projectos aprovados não tenham sido concluídos com a incorporação das logomarcas do Executivo e do PAEAAC ou a sua utilização para fins diversos do programa.

ARTIGO 40.º
(Emolumentos)

As taxas a cobrar pelos formulários e demais actos dos órgãos e serviços do PAEAAC são aprovados por Decreto Executivo do Ministério das Finanças e da Cultura.

O Presidente da República, JOSÉ EDUARDO DOS SANTOS.

Decreto Presidencial n.º 141/15
de 29 de Junho

O regime jurídico da propriedade horizontal encontra-se actualmente consagrado nos artigos 1414.º a 1438.º do Código Civil. Todavia, há necessidade de se complementar o referido regime com disposições regulamentares que tratem de alguns aspectos da propriedade horizontal, nomeadamente as relações entre condomínios e terceiros, sem prejuízo da preservação da integridade da disciplina fundamental daquele instituto no Código Civil;

Considerando igualmente a necessidade de definição do Regime Jurídico do Condomínio na horizontal ou em planos verticais, tendo em atenção o crescente desenvolvimento deste tipo de construção urbana nos últimos anos;

O Presidente da República decreta, nos termos da alínea l) do artigo 120.º e do n.º 3 do artigo 125.º, ambos da Constituição da República de Angola, o seguinte:

ARTIGO 1.º
(Aprovação)

É aprovado o Regime Jurídico do Condomínio, anexo ao presente Decreto Presidencial e que dele é parte integrante.

ARTIGO 2.º
(Revogação)

É revogada toda a legislação que contrarie o disposto no presente Diploma, nomeadamente o Decreto n.º 66/04, de 22 de Outubro.

ARTIGO 3.º
(Dúvidas e omissões)

As dúvidas e omissões resultantes da interpretação e aplicação do presente Decreto Presidencial são resolvidas pelo Presidente da República.

ARTIGO 4.º
(Entrada em vigor)

O presente Diploma entra em vigor na data da sua publicação. Apreciado em Conselho de Ministros, em Luanda, aos 15 de Maio de 2015.

Publique-se.

Luanda, aos 25 de Junho de 2015.

O Presidente da República, JOSÉ EDUARDO DOS SANTOS.

REGIME JURÍDICO DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I Disposições Gerais

ARTIGO 1.º
(Objecto)

O presente Diploma regula as relações que se estabelecem entre os condóminos e entre estes e terceiros.

ARTIGO 2.º
(Âmbito de aplicação)

O presente Diploma aplica-se aos prédios por andares constituídos em propriedade horizontal, nos termos do disposto nos artigos 1414.º a 1438.º do Código Civil em vigor, assim como aos condomínios na horizontal ou vertical.

ARTIGO 3.º
(Princípios gerais)

As disposições do presente Diploma são subsidiárias do Regime da Propriedade Horizontal consagrado no Código Civil.

ARTIGO 4.º
(Definições)

Para efeitos do disposto no presente Diploma, entende-se por:

- a) «*Condomínio*», conjunto de fracções independentes em propriedade horizontal ou vertical, o que implica que os condóminos convivam e contribuam nas despesas necessárias para a manutenção de parcelas que são, sem outra alternativa, usadas em comum;
- b) «*Condómino*», dono de uma ou mais fracções independentes em propriedade horizontal, que é também comproprietário das partes do prédio que constituem a sua estrutura comum ou estão afectas ao serviço das fracções em que o prédio está dividido;
- c) «*Órgãos do Condomínio*», aqueles estabelecidos no artigo 1431.º do Código Civil, designadamente a Assembleia dos Condóminos e o Administrador, o Conselho Fiscal ou Fiscal-Único, com competência

para exercer poderes para administrar ou fiscalizar as partes comuns do prédio;

- d) «*Propriedade horizontal*», regime de um edifício dividido em fracções, constituindo unidades independentes isoladas e pertencentes a proprietários diversos;
- e) «*Condomínio horizontal*», conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que as compõem;
- f) «*Compropriedade*», modalidade do direito de propriedade em que há uma pluralidade de titulares do direito sobre a mesma coisa;
- g) «*Propriedade vertical*», conjunto de edifícios contíguos abrangendo construções em banda, com relação de proximidade entre si, que não obstante não se encontrarem materialmente ligados, fazem parte de um todo;
- h) «*Condomínio vertical*», conjunto de edifícios erguidos no plano vertical, cujos elementos que separam as unidades habitacionais são paredes projectadas no sentido vertical.

CAPÍTULO II Propriedade Horizontal no Geral

ARTIGO 5.º
(Documentos e notificações)

1. Devem ficar depositadas, à guarda do Administrador, as cópias autenticadas dos documentos utilizados para instruir o processo de constituição da propriedade horizontal, designadamente do projecto aprovado pela entidade pública competente.
2. O Administrador tem o dever de guardar e dar a conhecer aos condóminos todas as notificações dirigidas ao condomínio, designadamente as provenientes das autoridades administrativas.

ARTIGO 6.º
(Informação)

Na entrada do prédio ou conjunto de prédios ou em local de passagem comum aos condóminos deve ser afixada a identificação do Administrador em exercício ou de quem, a título provisório, desempenhe as funções deste.

ARTIGO 7.º
(Fundo comum de reserva)

1. 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% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.
3. O fundo comum de reserva deve ser depositado em instituição bancária, competindo à Assembleia de Condóminos a respectiva administração.

ARTIGO 8.º

(Dívidas por encargos de condomínio)

1. A acta 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.

2. O Administrador deve instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias referidas no número anterior.

ARTIGO 9.º

(Falta ou impedimento do Administrador)

O regulamento interno do condomínio deve prever e regular o exercício das funções de administração na falta ou impedimento do Administrador ou de quem a título provisório desempenhe as funções deste.

ARTIGO 10.º

(Publicitação das regras de segurança)

O Administrador deve assegurar a publicitação das regras respeitantes à segurança do edifício ou conjunto de edifícios, designadamente a dos equipamentos de uso comum.

ARTIGO 11.º

(Dever de informação a terceiros)

O Administrador, ou quem a título provisório desempenhe as funções deste, deve entregar cópia do regulamento interno do condomínio e de eventuais regulamentos específicos aos terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

ARTIGO 12.º

(Obrigações do promitente-vendedor de fracção autónoma)

Celebrado o contrato-promessa de compra e venda de fracção autónoma a constituir, e salvo estipulação expressa em contrário, fica o promitente-vendedor obrigado a efectuar as diligências necessárias à constituição da propriedade horizontal e à obtenção do correspondente certificado de habitabilidade.

CAPÍTULO III

Encargos de Conservação e Fruição das Partes Comuns

ARTIGO 13.º

(Fixação)

A Assembleia de Condóminos compete fixar o montante das despesas totais necessárias à conservação, manutenção, reparação e fruição das partes comuns do edifício e das infra-estruturas urbanas do condomínio e ao pagamento de serviços de interesse comum.

ARTIGO 14.º

(Critério geral de fixação)

As despesas a que se refere o artigo anterior são pagas pelos condóminos na proporção das respectivas pernilagens, nos termos fixados no artigo 1424.º do Código Civil.

ARTIGO 15.º

(Limite máximo)

Não obstante o disposto no artigo 14.º, a comparticipação de cada condómino nas referidas despesas e encargos não pode exceder a quantia correspondente a 6 UCF por metro quadrado de área bruta de construção da respectiva fracção.

CAPÍTULO IV

Condomínio Horizontal ou Vertical

SECÇÃO I

Disposições Gerais

ARTIGO 16.º

(Aplicabilidade das normas relativas à propriedade horizontal)

São aplicáveis aos condomínios horizontais e verticais de que trata o presente capítulo, com as necessárias adaptações, os artigos 1414.º a 1438.º do Código Civil.

ARTIGO 17.º

(Composição física dos condomínios horizontais)

1. Os condomínios horizontais são constituídos por:

- a) Uma zona de uso privativo, integrada por lotes de terreno para construção e pelas edificações neles construídas, destinadas a habitação, ao exercício de comércio ou prestação de serviços;
- b) Partes comuns, tal como estas são definidas no artigo 22.º;
- c) Infra-estruturas urbanas do condomínio, constituídas pelo sistema viário e pelos respectivos passeios, praças e faixas arborizadas.

2. A zona de uso privativo referida na alínea a) do número anterior pertence ao domínio privado e exclusivo dos respectivos condóminos.

3. As partes comuns e as infra-estruturas urbanas referidas, respectivamente, nas alíneas b) e c) do n.º 1 pertencem ao domínio privado colectivo dos condóminos e destinam-se ao seu uso comum e exclusivo.

4. Só o Administrador do condomínio ou quem a Assembleia de Condóminos designar pode ter acesso directo aos equipamentos pertencentes às infra-estruturas do condomínio, tais como, entre outros, a casa do gerador, as bombas de água, a casa de lixo e os medidores de luz, gás e água.

ARTIGO 18.º

(Princípio geral)

1. Cada condómino é proprietário exclusivo das construções edificadas no lote de terreno que lhe pertence e comproprietário das partes comuns e das infra-estruturas urbanas do condomínio.

2. Sobre cada lote recai um direito de propriedade, direito de superfície, domínio útil civil ou outro direito real ou fundiário, de acordo com as disposições da Lei n.º 9/04, de 9 de Novembro (Lei de Terras) e do Regulamento Geral de Concessão de Terrenos, aprovado pelo Decreto n.º 58/07, de 13 de Julho.

3. O conjunto dos direitos, a que se referem os n.ºs 1 e 2 do presente artigo, é indivisível, sendo que nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio do condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

4. Cada lote de terreno e construção principal nele edificada devem ser identificados por um número de polícia ou letra própria, distinto dos demais que integram o mesmo condomínio horizontal.

ARTIGO 19.º
(Área mínima dos lotes)

Cada lote de terreno não pode possuir uma área inferior a seiscentos metros quadrados, não sendo permitido o seu fraccionamento.

SECÇÃO II
Constituição do Condomínio Horizontal por Negócio Jurídico

ARTIGO 20.º
(Título constitutivo)

1. O condomínio horizontal constituído por negócio jurídico é regido por um título constitutivo, do qual fazem parte integrante o regulamento do condomínio, os regulamentos específicos que venham a ser aprovados pela Assembleia dos Condóminos, as plantas de implantação e a memória descritiva e justificativa.

2. O título constitutivo que viole disposição legal de carácter imperativo é nulo, salvo nos casos em que outra solução resulte da lei.

ARTIGO 21.º
(Forma)

A constituição de condomínios horizontais por negócio jurídico está sujeita a escritura pública.

SECÇÃO III
Partes Comuns e Infra-Estruturas Urbanas do Condomínio

ARTIGO 22.º
(Partes comuns)

1. São comuns as seguintes partes do condomínio horizontal:

- a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura das edificações destinadas ao lazer, convívio e bem-estar dos condóminos e das respectivas áreas de apoio, tais como piscinas, saunas, salão de festas, salão de ginástica, campos polidesportivos, casa de geradores e demais edificações de apoio;
- b) O solo em que se acham construídas as ruas e todos os acessos e a área de estacionamento;
- c) As edificações destinadas ao recreio, ao convívio e ao bem-estar dos condóminos e das respectivas áreas de apoio, tais como piscinas, saunas, salão de festas, salão de ginástica, campos polidesportivos, casa de geradores e demais edificações de apoio;
- d) Os passeios, praças e áreas arborizadas;
- e) O muro envolvente do condomínio;
- f) A portaria de entrada e sua guarita;
- g) Os acessos;
- h) A estação de tratamento de esgotos;
- i) A casa do lixo;
- j) As bombas de água;
- k) Os medidores de electricidade, gás e água;
- l) Os grupos electrogéneos;

- m) Os quiosques e mobiliário urbano;
- n) Os postes de electricidade com suas respectivas instalações;
- o) Tudo o mais que for de uso comum pela própria natureza e segundo a legislação que rege o condomínio horizontal.

2. São as seguintes as partes comuns dos edifícios construídos em terrenos integrados num dado condomínio horizontal, constituídos por unidades independentes que preencham os requisitos fixados no artigo 1414.º e seguintes do Código Civil:

- a) As enumeradas no artigo 1421.º do Código Civil;
- b) As que, assim, vierem a ser classificadas na escritura pública de conversão dos edifícios ao Regime da Propriedade Horizontal;
- c) As infra-estruturas a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 17.º;
- d) E, no caso dos edifícios destinados a habitação, as partes comuns a que se refere o n.º 1 do presente artigo.

3. As partes comuns são inalienáveis e indivisíveis.

ARTIGO 23.º
(Partes comuns e infra-estruturas urbanas do condomínio)

1. As partes comuns e as infra-estruturas urbanas do condomínio destinam-se a ser utilizadas por todos os condóminos indistintamente.

2. O uso das partes comuns e das infra-estruturas urbanas do condomínio deve ser feito consoante as finalidades que lhes são próprias, de acordo com o título constitutivo e deliberações da Assembleia dos Condóminos.

SECÇÃO IV
Obras e Inovações

SUBSECÇÃO I
Obras

ARTIGO 24.º
(Obras)

1. Qualquer obra no condomínio depende de licenciamento prévio e deve obedecer à Lei do Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei n.º 3/04, de 25 de Junho), ao Regulamento Geral dos Planos Territoriais, Urbanísticos e Rurais, aprovado pelo Decreto n.º 2/06, de 23 de Janeiro, ao Regulamento de Licenciamento das Operações de Loteamento, Obras de Urbanização e Obras de Construção, aprovado pelo Decreto n.º 80/06, de 30 de Outubro, ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto n.º 13/07, de 26 de Fevereiro.

2. Para efeitos de aplicação do disposto nos artigos 8.º, 9.º, 11.º e 164.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto n.º 13/07, de 26 de Fevereiro, é suficiente a notificação do Administrador do condomínio.

ARTIGO 25.º
(Limites e afastamentos)

As obras a efectuar no Condomínio devem obedecer aos seguintes limites e afastamentos:

- a) A área máxima de ocupação e de construção não pode ultrapassar os limites fixados na legislação aplicável;
- b) A área máxima de implantação de cada lote de terreno não pode exceder trinta e cinco por cento, incluindo a construção principal e construções secundárias;
- c) A área mínima a ser construída em cada lote de terreno é de cem metros quadrados para a construção principal;
- d) O afastamento lateral mínimo das construções, com ou sem abertura, é de quatro metros e o afastamento frontal mínimo é de três metros;
- e) Nos terrenos de esquinas, deve considerar-se apenas um afastamento;
- f) Os fundos com abertura devem ter, no máximo, três metros;
- g) A área permeável, entendida como a percentagem mínima de área descoberta e permeável do terreno em relação à sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem de águas, não pode ser inferior a trinta por cento;
- h) As projecções de sacadas, beirais ou estruturas em balanço podem avançar no máximo até um terço dos afastamentos;
- i) As áreas de afastamentos (laterais, frontais e de fundos) não podem ser pavimentadas, devendo ser ajardinadas, com excepção dos acessos principais e para veículos;
- j) A edícula deve ser sempre de construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de três metros e cinquenta centímetros, incluindo o ponto mais alto do telhado; deve ser construída na faixa de recuo dos fundos e afastada no mínimo três metros da construção principal, podendo estar encostada numa das laterais, e, na outra, afastada do recuo lateral mínimo exigido do lote; não pode ser construída antes da edificação principal e não pode ser usada para formação de habitações multifamiliares;
- k) Sendo construída piscina, a mesma não pode ser encostada a qualquer uma das laterais ou fundos do imóvel;
- l) As caixas de água devem ser construídas ou instaladas no corpo da residência, sendo proibidas construções de torres isoladas específicas para esta finalidade;
- m) Não é permitida a preparação de massas nem a armazenagem de materiais de construção nas ruas e calçadas;
- n) Não é permitida a construção de rampas nas ruas, que criem obstáculo ao escoamento das águas pluviais;
- o) As guias na entrada de automóveis devem ser rebaixadas;
- p) Deve manter-se um afastamento frontal, livre de qualquer muro, de, no mínimo, três metros;
- q) Junto ao alinhamento frontal do terreno, incluindo de esquina, é permitida a construção de murete ou o plantio de sebe viva com altura até cinquenta centímetros;
- r) A altura dos muros laterais e de fundos, depois do afastamento frontal, não pode ultrapassar dois metros;
- s) A construção e manutenção do passeio na frente das construções edificadas nos lotes de terreno devem ser executadas pelos proprietários destas, obedecendo a um projecto padrão e a uma planta aprovados pela Assembleia de Condóminos e licenciados pela autoridade administrativa competente;
- t) As áreas destinadas à guarda de automóveis devem respeitar o afastamento lateral e o afastamento frontal previstos e em nenhuma hipótese podem encostar no muro divisório lateral, podendo ser construídas em alvenaria ou telheiros, destacadas ou não da construção principal;
- u) Nos terrenos em aclave, as edificações não podem ultrapassar dois pavimentos com a altura total de nove metros, incluindo telhado, acima do nível médio do lote. É permitida a construção de um pavimento de, no máximo, três metros abaixo do nível médio do lote, não podendo a construção ultrapassar a altura de doze metros incluído o telhado;
- v) Nos terrenos em declive, as edificações podem ter dois pavimentos acima do nível médio da guia, não podendo ultrapassar a altura de nove metros, incluindo telhado. É permitida a construção de um pavimento de, no máximo, três metros abaixo do pavimento térreo, não podendo a construção ultrapassar a altura total de doze metros;
- w) Todos os muros devem apresentar tratamento arquitectónico, quer interna, quer externamente.

ARTIGO 26.º
(União de lotes contíguos)

- a) A frente mínima é de onze metros e quarenta centímetros;
- b) Para lotes contíguos por divisão lateral, deve obrigatoriamente manter-se a profundidade padrão do quarteirão em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente pela parte frontal;

- c) Para lotes contíguos pela divisão posterior só é permitida a sua união, para a obtenção de um único lote, com duas frentes, tendo cada frente no mínimo onze metros e quarenta centímetros. No lote resultante dessa união, só é permitida a construção de uma única habitação com a respectiva edícula incorporada (monobloco);
- d) Não é permitida a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, depois de realizada a união ou recomposição de lotes.

ARTIGO 27.º
(Dever de informação)

1. Os condóminos que pretendam realizar obras na sua propriedade privada devem informar do facto o Administrador, indicando o volume das obras a realizar, a identificação do empreiteiro geral ou da pessoa que tem a obra sob a sua responsabilidade e o tempo previsto para a respectiva conclusão.

2. Os condóminos só podem executar obras particulares na sua propriedade privada, de segunda a sexta-feira, das 8:00 horas às 17:00 horas, excepto feriados, de forma a não perturbar o sossego e o direito ao descanso dos utentes dos edifícios destinados a habitação.

3. O acesso ao condomínio por parte de todas as pessoas envolvidas nas obras a que se referem os números anteriores, bem como dos respectivos materiais e equipamentos, deve ser feito, exclusivamente, através da portaria que lhes seja designada para o efeito.

4. É interdito o uso das partes comuns do condomínio para a realização das obras a que se referem os números anteriores, incluindo o depósito de entulho, ainda que temporário.

5. Os detritos deixados nas partes comuns, quer seja pelo transporte de materiais quer seja pelo seu manuseio, devem ser retirados pelo respectivo condómino e as expensas suas.

SUBSECÇÃO II
Inovações

ARTIGO 28.º
(Inovações)

Quaisquer obras que constituam inovações, mesmo que sejam realizadas nos lotes de terreno privativos dos condóminos, dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do condomínio.

ARTIGO 29.º
(Inovações proibidas)

Nas partes comuns do condomínio não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum ou alguns dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

ARTIGO 30.º
(Encargos com as inovações)

1. As despesas com as inovações ficam a cargo dos condóminos, na proporção das respectivas permilagens.

2. Os condóminos que não tenham aprovado a inovação ficam obrigados a concorrer para as respectivas despesas, a menos que a sua recusa seja, judicialmente, tida como fundada.

3. Considera-se sempre fundada a recusa, quando as obras tenham natureza voluptuosa ou sejam desproporcionadas.

4. O condómino cuja recusa seja tida como fundada pode, a todo o tempo, participar nas vantagens da inovação, mediante o pagamento da quota correspondente às despesas de execução e manutenção da obra.

ARTIGO 31.º
(Reparações indispensáveis e urgentes)

As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do condomínio podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do Administrador, por iniciativa de qualquer condómino.

ARTIGO 32.º
(Destruição dos edifícios ou instalações comuns)

1. No caso de destruição dos edifícios ou instalações comuns a Assembleia dos Condóminos pode deliberar, pela maioria do número dos condóminos, a sua reconstrução.

2. Os condóminos que não queiram participar nas despesas da reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado pelo tribunal.

3. É permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita.

SECÇÃO V
Direitos e Encargos dos Condóminos

ARTIGO 33.º
(Instrumentos jurídicos)

Os condóminos estão sujeitos ao disposto no presente Diploma Legal e nos artigos 1414.º a 1438.º do Código Civil, bem como aos regulamentos aprovados pela Assembleia de Condóminos.

ARTIGO 34.º
(Direitos dos condóminos)

Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto aos lotes e às construções autónomas que, exclusivamente, lhes pertençam e quanto às respectivas partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.

ARTIGO 35.º
(Interdições)

É vedado aos condóminos:

- a) Construir muros ou anexos no lote de terreno que lhes pertença, sem o prévio consentimento da Assembleia dos Condóminos, a aprovação dos respectivos projectos e o licenciamento das construções pelas autoridades administrativas competentes;
- b) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do condomínio;

- c) Destinar o seu lote de terreno ou a construção nele edificada a usos ofensivos dos bons costumes, ou a outro fim que não seja a habitação ou escritório, de acordo com a respectiva vocação, originariamente estabelecida;
- d) Perturbar o sossego e o bem-estar dos outros condóminos;
- e) Exercer os demais actos ou actividades estabelecidas por lei.

ARTIGO 36.º
(Direito de preferência)

Os condóminos não gozam do direito de preferência na alienação dos lotes de terreno ou das construções neles implantadas, nem do direito de pedir a divisão das partes comuns.

ARTIGO 37.º
(Encargos relativos aos lotes de terrenos e respectivas edificações)

1. Correm por conta dos condóminos as despesas relativas ao respectivo lote ou edificação, nomeadamente:

- a) A conservação, manutenção e reparação da vedação do lote, em todo o perímetro correspondente à sua área;
- b) A conservação, manutenção e reparação, a partir dos limites exteriores do lote, das ligações para o fornecimento de água, electricidade e telefone, bem como a ligação à rede de drenagem de fluidos.

2. Se das ligações referidas na alínea b) do número anterior resultarem danos em instalações integradas nas partes comuns, o respectivo condómino deve repô-las no estado em que se encontravam, por sua conta e risco.

3. O Administrador pode, a seu exclusivo critério, acompanhar a execução dos trabalhos referidos no n.º 2.

SECÇÃO VI
Seguros

ARTIGO 38.º
(Seguro obrigatório)

1. É obrigatório o seguro das partes comuns contra o risco de incêndio.

2. Sem prejuízo da obrigatoriedade prevista no número anterior, deve igualmente ser efectuado o seguro dos imóveis em geral.

ARTIGO 39.º
(Direito de regresso)

Qualquer dos condóminos pode efectuar o seguro a que se refere o artigo anterior quando o Administrador o não tenha feito, ficando com o direito de reaver de cada um dos outros a parte que lhe couber no prémio.

ARTIGO 40.º
(Seguro facultativo)

A Assembleia de Condóminos pode deliberar, por maioria de dois terços dos votos expressos, a celebração de outros contratos de seguro para além do seguro obrigatório referido no artigo 38.º, nomeadamente de seguro de responsabilidade civil.

ARTIGO 41.º
(Actualização do seguro)

1. É obrigatória a actualização anual do seguro contra o risco de incêndio.

2. À Assembleia de Condóminos compete deliberar o montante de cada actualização.

3. Se a Assembleia não aprovar o montante da actualização, deve o Administrador actualizar o seguro de acordo com o Índice de Preços no Consumidor publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

SECÇÃO VII
Órgãos do Condomínio

ARTIGO 42.º
(Órgãos)

1. São Órgãos do Condomínio:

- a) Assembleia dos Condóminos;
- b) Administrador;
- c) Conselho Fiscal ou Fiscal-Único.

2. A Assembleia dos Condóminos pode deliberar a constituição de comissões especiais, de duração limitada, para o desempenho de tarefas determinadas.

ARTIGO 43.º
(Eleição dos titulares dos órgãos sociais)

1. Os titulares dos órgãos sociais são eleitos de entre os condóminos pelo período de um ano.

2. As listas de candidatos são apresentadas ao Administrador até 8 (oito) dias antes da data designada para a eleição.

ARTIGO 44.º
(Assembleia dos Condóminos)

A Assembleia dos Condóminos é o órgão supremo do condomínio e as suas deliberações, tomadas nos termos legais e estatutários, são obrigatórias para os restantes órgãos sociais e para todos os condóminos.

ARTIGO 45.º
(Constituição)

1. A Assembleia dos Condóminos é constituída por todos os condóminos que tenham em dia as prestações correspondentes às despesas comuns do condomínio.

2. Os edificios colectivos, submetidos ao Regime da Propriedade Horizontal, são representados na Assembleia dos Condóminos pelo respectivo Administrador.

ARTIGO 46.º
(Votos)

A cada condómino é atribuído um número de votos proporcional à respectiva permilagem.

ARTIGO 47.º
(Competências)

É da exclusiva competência da Assembleia dos Condóminos:

- a) Eleger e destituir os titulares dos órgãos sociais;
- b) Apreciar e votar, anualmente, o balanço, o relatório e contas da administração, bem como o parecer do Conselho Fiscal;

- c) Apreciar e votar o orçamento e o plano de actividades para o ano seguinte;
- d) Aprovar a forma de aplicação das receitas excedentárias, quando existam;
- e) Aprovar e alterar os estatutos e os regulamentos internos.

ARTIGO 48.º
(Reuniões)

1. A Assembleia dos Condóminos reúne-se até ao dia 15 de Janeiro de cada ano, para apreciação e aprovação do relatório da administração e dos documentos de prestação de contas do último ano, bem como para aprovação do plano de actividades e do orçamento para o respectivo ano.

2. Além do disposto no número anterior, a Assembleia dos Condóminos reúne-se quando for convocada pelo Administrador, pelo Conselho Fiscal e/ou, por, pelo menos, 25% do total dos condóminos.

3. Os condóminos podem fazer-se representar nas reuniões da Assembleia dos Condóminos por procurador, mediante instrumento de representação devidamente assinado.

ARTIGO 49.º
(Convocatória e funcionamento)

1. A Assembleia dos Condóminos é convocada por meio de carta registada com aviso de recepção, enviada com, pelo menos, 10 (dez) dias de antecedência, ou remetida por protocolo, devidamente assinado pelo condómino ou uma pessoa do escritório ou da casa, na qual indica o dia, hora e local da reunião.

2. A referida Assembleia só pode funcionar se estiverem presentes ou devidamente representados, pelo menos, metade dos condóminos.

3. Se não comparecer o número de condóminos suficiente, a Assembleia funciona uma hora mais tarde, em segunda convocatória, desde que esteja presente pelo menos, um terço do capital do condomínio.

ARTIGO 50.º
(Deliberações)

1. As deliberações da Assembleia dos Condóminos são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do total do capital do condomínio.

2. As deliberações da Assembleia dos Condóminos contrárias à lei ou aos regulamentos aprovados são nulas.

3. A nulidade referida no n.º 2 é invocável a todo o tempo por qualquer interessado, nomeadamente por qualquer condómino que não tenha aprovado a referida deliberação.

4. Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da Lei de Processo Civil.

5. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao Administrador ou à pessoa que a Assembleia dos Condóminos tiver designado para o efeito.

ARTIGO 51.º
(Actas)

1. São obrigatoriamente lavradas actas das Assembleias de Condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas tenham participado.

2. As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

3. Incumbe ao Administrador, ainda que provisório, guardar as actas e facultar a respectiva consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

ARTIGO 52.º
(Resolução de litígios)

A resolução de litígios entre os condóminos, ou entre os condóminos e o Administrador, que não possam ser resolvidos por comum acordo, dentro do prazo de 30 dias, é deferida ao tribunal competente.

ARTIGO 53.º
(Administrador)

1. O Administrador pode ou não ser um condómino.

2. Por maioria de dois terços dos votos expressos, a Assembleia dos Condóminos pode confiar a administração do condomínio a uma empresa da especialidade.

ARTIGO 54.º
(Nomeação, exoneração e remuneração)

1. Se a Assembleia dos Condóminos não eleger o Administrador, é este nomeado pelo tribunal competente nos termos estabelecidos na Lei de Processo Civil, a requerimento de qualquer dos condóminos.

2. Qualquer administrador pode ser exonerado pelo tribunal referido no número anterior, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.

3. O cargo de Administrador é remunerável, nos termos e nas condições que vierem a ser estabelecidas pela Assembleia dos Condóminos.

ARTIGO 55.º
(Competências do Administrador)

Ao Administrador, como órgão de gestão e representação do condomínio, compete o seguinte:

- a) Administrar o condomínio com zelo;
- b) Elaborar anualmente e submeter ao parecer do Conselho Fiscal ou Fiscal-Único e à apreciação e votação da Assembleia dos Condóminos, o balanço, o relatório e as contas do exercício, bem como o orçamento e o plano de actividades para o ano seguinte;
- c) Executar o plano anual de actividades;
- d) Atender às solicitações do Conselho Fiscal ou Fiscal-Único, nas matérias da competência deste;
- e) Efectuar e manter em vigor o seguro das partes comuns contra o risco de incêndio;

- f) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- g) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- h) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- i) Fiscalizar o uso das coisas comuns e a prestação de serviços de interesse comum;
- j) Propor à Assembleia dos Condóminos a aplicação das sanções previstas na lei ou nos regulamentos aplicáveis;
- k) Gerir as partes comuns e as infra-estruturas urbanas do condomínio, cuidando da sua conservação, manutenção e, eventual, reparação;
- l) Velar pelo respeito da lei, do título constitutivo do condomínio, dos regulamentos aplicáveis e das deliberações dos órgãos sociais do condomínio;
- m) Contratar e gerir o pessoal necessário às actividades do condomínio;
- n) Representar o condomínio em juízo e fora dele;
- o) Escrever os livros nos termos da lei;
- p) Praticar todos os actos que se justificarem em defesa dos interesses do condomínio e dos seus condóminos.

ARTIGO 56.º
(Capacidade judiciária)

1. O Administrador tem legitimidade para agir, por via arbitral ou judicial, quer contra qualquer condómino, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela Assembleia dos Condóminos.

2. O Administrador também pode ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do condomínio, com excepção das acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a Assembleia dos Condóminos vier a atribuir, para o efeito, poderes especiais ao Administrador.

ARTIGO 57.º
(Impugnação dos actos)

Dos actos do Administrador cabe recurso para a Assembleia dos Condóminos, a qual pode, neste caso, ser convocada pelo condómino recorrente.

ARTIGO 58.º
(Composição do Conselho Fiscal)

O Conselho Fiscal é composto por três membros ou Fiscal-Único, dois dos quais devem ser condóminos e o terceiro contabilista ou perito contabilista.

ARTIGO 59.º
(Atribuições do Conselho Fiscal)

O Conselho Fiscal ou Fiscal-Único é o órgão de controlo e fiscalização do condomínio, competindo-lhe designadamente:

- a) Examinar, sempre que se julgue conveniente, a escrita e toda a documentação do condomínio;
- b) Verificar, quando necessário, o saldo de caixa e existência de títulos e valores de qualquer espécie que deve constar das respectivas actas;

- c) Emitir parecer sobre o balanço, o relatório e as contas do exercício, o orçamento e o plano de actividades para o ano seguinte;
- d) Requerer a convocação extraordinária da Assembleia dos Condóminos;
- e) Verificar o cumprimento da lei, do título constitutivo do condomínio e dos regulamentos aplicáveis.

ARTIGO 60.º
(Reuniões do Conselho Fiscal)

1. O Conselho Fiscal escolhe de entre os seus membros o respectivo presidente, a quem compete convocar as reuniões do conselho sempre que o entender conveniente.

2. As reuniões ordinárias do Conselho Fiscal têm, pelo menos, periodicidade trimestral.

3. O Conselho Fiscal reúne-se extraordinariamente sempre que o presidente o convoque ou a pedido da maioria dos condóminos.

SECÇÃO VIII
Disposições Aplicáveis aos Edifícios Colectivos Construídos em Terrenos do Condomínio

ARTIGO 61.º
(Direitos dos condóminos)

Os condóminos dos edificios referidos no n.º 2 do artigo 22.º, submetidos ao Regime da Propriedade Horizontal, têm o direito a utilizar a respectiva fracção autónoma, para escritório ou para habitação, de acordo com o fim previsto para o respectivo edificio no título constitutivo da propriedade horizontal.

ARTIGO 62.º
(Deveres dos condóminos)

1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às fracções autónomas que exclusivamente lhes pertençam e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.

2. É, especialmente, vedado aos condóminos:

- a) Executar qualquer obra de construção na respectiva fracção autónoma, sem o prévio consentimento da Assembleia dos Condóminos, a aprovação dos respectivos projectos e o licenciamento das construções pelas autoridades competentes;
- b) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do respectivo edificio;
- c) Promover qualquer construção ou alteração na respectiva fracção autónoma que resulte em alteração da fachada do edificio;
- d) Destinar a sua fracção autónoma a uma utilização diferente da prevista no título constitutivo da propriedade horizontal;
- e) Destinar a sua fracção autónoma a usos ofensivos da moral pública e dos bons costumes;

- f) Praticar quaisquer actos ou actividades que tenham sido proibidos nos termos do regulamento interno do respectivo edifício;
- g) Praticar actos que perturbem: no caso dos edifícios destinados a habitação, a segurança e o bem-estar dos respectivos utentes; e, no caso dos edifícios destinados a escritório, a livre concorrência, a segurança e o bem-estar dos trabalhadores, clientes e demais utentes do edifício.

3. Apenas o Administrador dos edifícios submetidos ao Regime da Propriedade Horizontal pode ter acesso directo aos equipamentos pertencentes às respectivas infra-estruturas, tais como, entre outros, à casa do gerador, às bombas de água, ao compactador de lixo e aos medidores de luz, gás e água.

ARTIGO 63.º
(Disposições aplicáveis)

Todos os demais direitos e obrigações dos condóminos dos edifícios colectivos são os previstos na lei e nos respectivos título constitutivo da propriedade horizontal e regulamento interno do edifício.

ARTIGO 64.º
(Participação na Assembleia dos Condóminos)

Os condóminos dos edifícios colectivos, submetidos ao Regime da Propriedade Horizontal, têm direito a participar na Assembleia de Condóminos e votar as deliberações que sejam tomadas na proporção das respectivas permilagens.

SECÇÃO IX
Regulamento Interno do Condomínio

SUBSECÇÃO III
Disposições Gerais

ARTIGO 65.º
(Aprovação)

A Assembleia de Condóminos deve aprovar, por maioria de dois terços dos votos expressos, o regulamento interno do condomínio.

ARTIGO 66.º
(Objecto)

Além de outras, o regulamento interno do condomínio deve conter a regulação das matérias previstas na presente secção.

SUBSECÇÃO IV
Segurança e Acesso

ARTIGO 67.º
(Serviços de segurança privada)

1. O condomínio pode contratar serviços de segurança privada e fiscalização destinados a garantir a segurança de pessoas e bens, em todas as áreas do condomínio, e o bem-estar dos condóminos e respectivas famílias.

2. Aos serviços referidos no número anterior compete, nomeadamente:

- a) Limitar o acesso ao condomínio às pessoas previamente autorizadas para o efeito;
- b) Fiscalizar as entradas e saídas de cargas e veículos no condomínio;

- c) Garantir o cumprimento da lei e a segurança de pessoas e bens em todas as áreas do condomínio;
- d) Executar tarefas de prevenção contra o risco de incêndio, através de acções de fiscalização e de manutenção dos equipamentos comuns de combate a incêndio;
- e) Executar tarefas de prevenção contra outros riscos a que possam estar sujeitos a propriedade, as pessoas e os bens do condomínio;
- f) Fiscalizar a circulação de pessoas e bens nas partes comuns e nas infra-estruturas urbanas do condomínio;
- g) Fiscalizar o cumprimento dos regulamentos aplicáveis por parte dos condóminos, respectivo agregado familiar, empregados, colaboradores, amigos ou pessoas cujo acesso ao condomínio tenha sido facultado pelo administrador do condomínio ou pelos condóminos;
- h) Manter permanente contacto com as autoridades policiais competentes, com os corpos de bombeiros e com os centros de saúde, de modo a ser garantido o apoio externo, em todos os casos que possam ser classificados como de emergência.

3. Os serviços de segurança, prevenção e fiscalização do condomínio dependem do Administrador, a quem compete o estabelecimento das normas e procedimentos adequados ao exercício das suas actividades e funções.

ARTIGO 68.º
(Portarias)

1. As portarias destinam-se a limitar o acesso e a garantir a segurança de pessoas e bens em toda a área do condomínio.

2. As portarias devem estar ligadas, por telefone interno, a todos os edifícios e às fracções autónomas dos edifícios colectivos, convertidos ao Regime da Propriedade Horizontal.

3. As portarias só devem permitir o acesso ao interior do condomínio às pessoas e viaturas devidamente autorizadas pelo condómino a quem se pretendem dirigir.

4. Não carecem de autorização para aceder ao interior do condomínio:

- a) As pessoas cujos nomes e demais elementos de identificação constem de um registo especificamente organizado para o efeito;
- b) No caso dos edifícios destinados a habitação, o condómino, as pessoas que façam parte do seu agregado familiar e as que estejam ao seu serviço;
- c) No caso dos edifícios destinados a escritório ou comércio, os respectivos trabalhadores, prestadores de serviços, fornecedores e clientes.

ARTIGO 69.º
(Segurança interna)

1. Os condóminos devem ser informados pelo Administrador das actividades da segurança, seu funcionamento e rotinas, bem como os equipamentos especiais do condomínio destinados à segurança comum e o respectivo funcionamento.

2. O Administrador deve manter, permanentemente, em condições normais de funcionamento, o telefone interno, de forma a possibilitar a comunicação interna entre os condóminos e as portarias.

ARTIGO 70.º
(Acesso)

1. Para simplificar o acesso ao condomínio, cada condómino deve preencher e entregar ao Administrador, na data em que passe a utilizar ou a residir no condomínio ou em que se verifique qualquer alteração no descritivo dos documentos anteriormente entregues, os seguintes registos:

- a) Registo de pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação com o condómino;
- b) Registo de empregados;
- c) Registo de veículos;
- d) No caso de fracções destinadas a comércio ou escritório, o registo de colaboradores, prestadores de serviços, fornecedores e clientes.

2. Com base nos dados constantes do registo a que se refere a alínea a) do número anterior, o Administrador emite um cartão de identificação pessoal, que permita o livre acesso ao condomínio, por parte do respectivo titular, sob a responsabilidade do respectivo condómino.

3. Com base nos dados constantes dos registos a que se referem as alíneas b) e d) do número anterior, o Administrador emite um cartão de identificação pessoal, destinado aos empregados, colaboradores, prestadores de serviços, fornecedores e clientes, permitindo o acesso ao condomínio, por parte do respectivo titular, através de uma portaria específica, sob a responsabilidade do respectivo condómino, depois de cumpridas as normas de segurança.

4. Com base nos dados constantes do registo a que se refere a alínea c) do número anterior, o Administrador emite um dístico autocolante, destinado a ser afixado em local visível dos veículos dos condóminos, de forma a facilitar o seu livre acesso ao condomínio, sob a responsabilidade do respectivo condómino.

5. Para além das pessoas e dos veículos, a que se referem os números anteriores, o acesso ao condomínio por parte de quaisquer outras pessoas ou veículos deve ser precedida da sua prévia identificação e de consulta ao condómino a contactar, que pode autorizar ou não o acesso.

ARTIGO 71.º
(Armas de fogo)

Não é permitido o acesso ao condomínio de pessoas armadas, salvo as autoridades devidamente credenciadas, quando em exercício de funções.

SUBSECÇÃO V
Limpeza e Conservação

ARTIGO 72.º
(Sistema de recolha de resíduos sólidos)

1. O Administrador deve organizar um sistema eficiente de recolha dos resíduos sólidos dos lotes e dos respectivos edifícios.

2. O sistema referido no número anterior deve permitir que se efectue diariamente a recolha e remoção dos resíduos sólidos para contentores, localizados fora da área do condomínio, mas nas suas proximidades.

3. A recolha do lixo deve ser feita, diariamente, das 19:00 horas às 6:00 horas.

ARTIGO 73.º
(Contentores)

1. O Administrador deve fornecer aos condóminos contentores para recolha dos resíduos sólidos produzidos no condomínio.

2. Os contentores referidos no número anterior devem ser forrados com sacos higiénicos apropriados.

3. Os condóminos devem colocar os resíduos sólidos nos contentores, diariamente, no local apropriado, entre as 7.00 horas e as 18.00 horas, com os sacos higiénicos devidamente amarrados e as tampas fechadas, de forma a poderem ser removidos em segurança e nas melhores condições de higiene.

4. Não é permitida a utilização de contentores diferentes dos previstos no presente artigo, para a recolha e remoção dos resíduos sólidos dos lotes ou edifícios do condomínio.

ARTIGO 74.º
(Contentores de uso público)

1. As áreas públicas do condomínio devem estar dotadas, a curta distância uns dos outros, de recipientes adequados à recolha de resíduos sólidos de pequenas dimensões, para que os utentes do condomínio sejam incentivados a utilizá-los.

2. Os utentes do condomínio que deem resíduos sólidos para o chão em vez de os introduzirem nos recipientes adequados podem ser sancionados, nos termos dos regulamentos aplicáveis.

ARTIGO 75.º
(Remoção de objectos fora do formato)

Caso exista necessidade de remover objectos que, pelas suas dimensões, não caibam nos contentores, a que se referem os artigos anteriores, o condómino obriga-se a comunicar o facto à portaria central para que os serviços de limpeza procedam à remoção de tais objectos, o mais rapidamente possível.

ARTIGO 76.º
(Limpeza das áreas públicas)

O Administrador do condomínio deve organizar os serviços de limpeza e conservação das áreas comuns.

SUBSECÇÃO VI
Estacionamento e Parqueamento de Viaturas

ARTIGO 77.º
(Estacionamento e parqueamento)

1. Apenas é permitido o estacionamento ou o parqueamento de viaturas no interior dos lotes ou nos espaços públicos reservados para o efeito.

2. Não é permitido o estacionamento ou o parqueamento de viaturas nos arruamentos e vias de circulação interna do condomínio.

3. Os convidados e os visitantes dos condóminos devem estacionar as respectivas viaturas nos lugares de estacionamento privativo do respectivo edifício ou nos locais destinados, para o efeito, no condomínio.

4. Excepcionalmente, e por curtos períodos de tempo, o Administrador pode autorizar o estacionamento de viaturas na via pública, desde que não fiquem obstruídas as respectivas vias e os acessos privativos aos edifícios ou aos seus parques de estacionamento.

5. O Administrador pode ordenar a remoção de quaisquer viaturas que se encontrem em contravenção com o disposto nos números anteriores, devendo o condómino responsável responder pelos respectivos custos.

ARTIGO 78.º

(Uso diverso dos lugares de estacionamento)

1. Os lugares de estacionamento não podem ser utilizados para fim diverso daquele a que se destinam, nomeadamente, como espaços complementares de uso indiferenciado para os condóminos.

2. Não é permitida a colocação, a permanência ou o depósito, na via pública, de quaisquer outros bens que não sejam veículos automóveis, para uso particular.

SUBSECÇÃO VII

Recepção e Saída de Bens Móveis Destinados aos Condóminos

ARTIGO 79.º

(Serviços de recepção)

1. O condomínio deve organizar serviços de recepção centralizada de encomendas, embrulhos e outros materiais destinados aos condóminos.

2. Os serviços de recepção devem entregar de imediato esses bens ao condómino a que se destinam ou acompanhar a entrega, caso se trate de objecto ou materiais de grande volume.

3. Tratando-se de bens móveis de grandes dimensões, a respectiva recepção deve ser feita pelo condómino, a que se destina.

ARTIGO 80.º

(Entrada e saída de bens móveis)

1. O regulamento interno do condomínio pode prever condicionantes à entrada e saída de quaisquer bens móveis, materiais ou equipamentos, nomeadamente entrega de guias de saída ou autorização prévia do respectivo condómino.

2. O serviço de mudanças, quer seja realizado pelo próprio condómino, quer seja realizado por terceiros, depende de prévia informação ao Administrador, com a indicação do volume dos bens a movimentar, dos meios de transporte a utilizar e do horário em que a operação se prevê seja realizada, a fim de se evitarem, eventuais, congestionamentos nos acessos ao condomínio.

3. O serviço de mudanças pode ser realizado todos os dias da semana, com excepção dos domingos e feriados.

4. Os condóminos podem fazer uso das infra-estruturas do condomínio, para a realização de qualquer serviço de mudanças, com a prévia autorização do Administrador, respondendo pelos danos que, porventura, provoquem nessas infra-estruturas.

SUBSECÇÃO VIII

Circulação Viária

ARTIGO 81.º

(Circulação de automóveis e motociclos)

1. A circulação viária pelos arruamentos do condomínio só pode ser efectuada à velocidade máxima de 20km/h.

2. Aplicam-se as pertinentes disposições do Código da Estrada à circulação pelos arruamentos interiores do condomínio.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, é, expressamente, proibida a condução de veículos, de qualquer natureza, ou motociclos por pessoas que não estejam, para o efeito, habilitadas com a respectiva carta de condução.

4. O risco inerente à circulação das viaturas e motociclos, nos arruamentos do condomínio, deve estar coberto por um seguro de responsabilidade civil, sob pena do respectivo condómino poder ser responsabilizado pelos danos resultantes dos acidentes que possam ocorrer.

ARTIGO 82.º

(Circulação de bicicletas)

1. As bicicletas podem circular, livremente, pelas ciclo vias e pelos arruamentos do condomínio.

2. As bicicletas não podem circular, em circunstância alguma, pelos passeios do condomínio e nas áreas verdes comuns.

SUBSECÇÃO IX

Preservação do Ambiente

ARTIGO 83.º

(Ambiente sonoro)

1. Os condóminos devem organizar a sua vida doméstica, familiar e social, no caso dos edifícios destinados a habitação, e os seus escritórios, no caso dos edifícios destinados a escritório, de forma a não perturbarem os restantes utentes do condomínio com sons indesejáveis ou incomodativos.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os condóminos devem reduzir o volume do som que estejam a produzir, por qualquer meio, de forma a não serem audíveis pelos demais utentes do condomínio:

- a) No caso dos edifícios de habitação, entre as 22:00 horas e as 7:00 horas, nos dias úteis, e, entre as 24:00 horas e as 9:00 horas nos sábados, domingos e feriados;
- b) E, no caso dos edifícios de escritórios, entre as 7:00 horas e as 22:00 horas, nos dias úteis, e, entre as 7:00 horas e as 14:00 horas nos sábados, domingos e feriados.

ARTIGO 84.º

(Modalidades de abastecimento de água)

O abastecimento de água pode ser feito através da rede pública, por via de contrato individual de prestação de serviço celebrado por empresa distribuidora de água e alternativamente a partir do reservatório colectivo, cujo pagamento fica inserido na taxa de condomínio, ou ainda, através de reservatório individual de água, fixando-se nesses casos, sanções que resultem de falhas técnicas de concepção e que provoquem danos ao património condominial.

ARTIGO 85.º

(Modalidades de fornecimento de energia eléctrica)

O fornecimento de energia eléctrica pode ser feito através da rede pública, por via de contrato individual de prestação de serviço celebrado por empresa distribuidora de electricidade e alternativamente a partir de grupos geradores do condomínio, ou ainda, por geradores individuais, devidamente autorizados pela Administração, com as correspondentes sanções decorrentes de falhas técnicas de instalação que provoquem danos ao património condominial.

ARTIGO 86.º

(Posse de animais domésticos)

Os detentores de animais domésticos devem juntar a ficha de identificação e o atestado de sanidade e vacinas, mantendo-os em permanente controlo higiénico e sanitário, devendo igualmente efectuar a recolha dos seus excrementos produzidos nas áreas comuns.

ARTIGO 87.º

(Lavagem de viaturas)

Não é permitida a lavagem de viaturas, de qualquer tipo, na via pública.

SUBSECÇÃO X

Uso das Partes Comuns

ARTIGO 88.º

(Regulamentação)

A utilização das estruturas integradas nas partes comuns do condomínio deve ser regulamentada pela Assembleia dos Condóminos.

SUBSECÇÃO XI

Responsabilidade Civil e Sanções Pecuniárias

ARTIGO 89.º

(Responsabilidade civil)

Os condóminos respondem por todos os seus actos ou omissões de que resultem prejuízos para os bens comuns do condomínio, nos termos gerais de direito.

ARTIGO 90.º

(Sanções pecuniárias)

1. A Assembleia dos Condóminos pode fixar sanções pecuniárias em caso de incumprimento das disposições do regulamento interno e dos regulamentos específicos do condomínio, das deliberações da Assembleia e das decisões do Administrador.

2. O montante das sanções pecuniárias aplicável a cada condómino não pode exceder, por cada infracção, o valor de um salário mínimo vigente.

3. Se a infracção tiver carácter continuado ou caso se verifique reincidência, a multa base inicialmente fixada é acrescida do adicional de dez por cento ou vinte por cento por cada novo facto ou infracção, respectivamente.

4. Na fixação das sanções pecuniárias, deve atender-se à gravidade da infracção, ao grau de culpabilidade do agente e à situação económica deste.

5. As sanções pecuniárias aplicadas por actos de inquilinos ou usuários das construções autónomas são da responsabilidade do condómino titular das mesmas.

6. A multa é aplicada por decisão do Administrador, devidamente ratificada pelo Conselho Fiscal que deve aferir da sua legalidade.

7. Se a falta for praticada pelo Administrador, a multa deve ser aplicada pelo Conselho Fiscal.

8. As sanções pecuniárias devem ser pagas nos dez dias seguintes à notificação feita pelo Administrador ou pelo Conselho Fiscal, consoante os casos.

9. Havendo recusa ou mora no pagamento, o Administrador ou o Conselho Fiscal, consoante os casos, pode proceder à sua cobrança por via judicial.

CAPÍTULO V

Disposição Transitória

ARTIGO 91.º

(Adequação)

Nos edifícios já sujeitos ao Regime de Propriedade Horizontal deve-se adequar o seu conteúdo ao disposto no presente Diploma, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da sua entrada em vigor.

O Presidente da República, JOSÉ EDUARDO DOS SANTOS.

Despacho Presidencial n.º 61/15

de 29 de Junho

Considerando a necessidade de se garantir a implementação de projectos constantes do Programa de Investimentos Públicos inseridos no OGE 2015, no âmbito da política de investimentos para o desenvolvimento económico e social do País;

Tendo em conta que a estratégia do Governo no que concerne à diversificação das fontes de financiamento impõe a necessidade de criação de condições técnicas para a concretização e operacionalização de projectos do Sector da Energia e Águas;

O Presidente da República determina, nos termos da alínea d) do artigo 120.º e do n.º 1 do artigo 125.º, ambos da Constituição da República de Angola, o seguinte:

1.º — É aprovada a celebração dos Acordos de Financiamento entre a República de Angola, representada pelo Ministério das Finanças, e a ECOTECH — Engineering & Technical Services, no valor de (i) USD 125.000.000,00 (cento e vinte cinco milhões de dólares norte-americanos), para Apoio Orçamental ao Tesouro Nacional, e (ii) USD 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de dólares norte-americanos), para fornecimento de materiais, produtos e execução de projectos do Sector da Energia e Águas, respectivamente no valor global de USD 500.000.000,00 (quinhentos milhões de dólares norte-americanos).