



BOLETIM DA REPÚBLICA

PUBLICAÇÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

IMPrensa NACIONAL DE MOÇAMBIQUE, E.P.

AVISO

A matéria a publicar no «Boletim da República» deve ser remetida em cópia devidamente autenticada, uma por cada assunto, donde conste, além das indicações necessárias para esse efeito, o averbamento seguinte, assinado e autenticado: **Para publicação no «Boletim da República».**

SUMÁRIO

Conselho de Ministros:

Decreto n.º 15/2013:

Aprova o Estatuto Orgânico do Instituto do Patrocínio e Assistência Jurídica.

Decreto n.º 16/2013:

Aprova o Regulamento Sobre o Comércio Internacional das Espécies de Fauna e Flora Silvestres Ameaçadas de Extinção.

Decreto n.º 17/2013:

Aprova o Regulamento do Regime Jurídico do Condomínio.

CONSELHO DE MINISTROS

Decreto n.º 15/2013

de 26 de Abril

Havendo necessidade de adequar a estrutura funcional do Instituto do Patrocínio e Assistência Jurídica aos desafios que se colocam a Instituição no concernente a garantia do acesso a Justiça e ao Direito ao cidadão carenciado, ao abrigo do n.º 1 do artigo 2 da Lei n.º 6/94, de 13 de Setembro, o Conselho de Ministros decreta:

ARTIGO 1

(Aprovação)

É aprovado o Estatuto Orgânico do Instituto do Patrocínio e Assistência Jurídica, em anexo, que faz parte integrante do presente Decreto.

ARTIGO 2

(Natureza e Sede)

1. O Instituto do Patrocínio e Assistência Jurídica adiante designado por IPAJ, é uma instituição do Estado que visa

garantir a concretização do direito de defesa constitucionalmente consagrado, proporcionando ao cidadão economicamente desprotegido, o patrocínio judiciário e assistência jurídica de que carecer.

2. O IPAJ tem a sua sede na Cidade de Maputo, e encontra-se representado em todo território nacional, através de delegações provinciais e distritais.

ARTIGO 3

(Atribuições)

São atribuições do IPAJ:

- a) Proporcionar assistência jurídica e judiciária aos cidadãos que dela carecem em todas instâncias e graus;
- b) Promover, prioritariamente, a resolução extrajudicial de litígios;
- c) Promover a acção cível de modo a propiciar a adequada tutela dos direitos difusos, colectivos ou individuais homogéneas quando o resultado da demanda puder beneficiar grupo de pessoas carenciadas;
- d) Exercer a defesa dos direitos e interesses individuais, difusos, colectivos e individuais homogéneas e dos direitos do consumidor;
- e) Exercer a defesa dos interesses individuais e colectivos da criança e do adolescente, do idoso, da pessoa portadora de necessidades especiais, da mulher vítima de violência doméstica e familiar e de outros grupos sociais vulneráveis que mereçam protecção especial do Estado;
- f) Acompanhar a fase de instrução do processo, inclusive com comunicação imediata da prisão em flagrante delito pela autoridade policial, quando o detido não constituir advogado;
- g) Actuar na preservação e reparação dos direitos de pessoas vítimas de tortura, abusos sexuais, discriminação ou qualquer outra forma de opressão, violência, propiciando o acompanhamento e o atendimento interdisciplinar das vítimas;
- h) Promover e divulgar os direitos e deveres de cidadania;
- i) Articular com as instâncias do sistema judiciário as acções tendentes a melhorar a acessibilidade dos cidadãos à justiça e ao direito;
- j) Coordenar o exercício do patrocínio judiciário e assistência jurídica pelos Técnicos de Assistência Jurídica, Técnicos Superiores de Assistência Jurídica e pelos seus membros;
- k) Coordenar com a Ordem dos Advogados a realização de serviço cívico a realizar pelos Advogados Estagiários;
- l) Promover mecanismos de articulação entre o IPAJ e as organizações da sociedade civil que exerçam o patrocínio e assistência jurídica;

constitui infracção administrativa e, sem prejuízo da apreensão dos espécimes de espécie ou produtos, é punida com pena de multa nos seguintes termos :

- a) Impedimento à realização da actividade inspectiva e de fiscalização nos termos do presente Regulamento .. 1.000.000, 00MT;
- b) Introdução no território nacional, exportação ou reexportação, de espécimes de espécies com um certificado falso, falsificado, não válido ou alterado sem autorização da Autoridade Administrativa .. 600.000, 00 MT;
- c) Não cumprimento das condições previstas no certificado emitido nos termos do presente Regulamento ... 300.000, 00 MT;
- d) Falsas declarações ou fornecimento deliberado de informações falsas para obtenção de um certificado .. 600.000, 00MT;
- e) Falta de notificação ou notificações de importação falsas ..500.000, 00MT;
- f) Transporte de espécimes vivos sem observância das normas nacionais e internacionais de forma a minimizar os riscos de ferimentos, doenças ou maus tratos ... 200.000,00 MT;
- g) Utilização de espécimes de espécies incluídas no anexo I diferente da prevista na autorização concedida no momento da emissão do certificado de importação ou posteriormente .. 600.000,00MT;
- h) Utilização de um certificado para qualquer espécime que não aquele para o qual esse certificado foi emitido ..500.000, 00 MT;
- i) Falsificação ou alteração de qualquer certificado emitido nos termos do presente Regulamento.. 1.000.000, 00 MT.

2. A aplicação das multas nos termos das alíneas a), d) e) e i) do número anterior não obsta à responsabilização criminal pelos factos praticados.

ARTIGO 19

(Cobrança de taxas e multas)

1. Os pagamentos dos valores de taxas e multas devidos ao abrigo do presente Regulamento, devem ser efectuados na Recebedoria de Fazenda da respectiva área fiscal mediante a apresentação de guia modelo apropriada.

2. O infractor dispõe de vinte dias para pagar a multa aplicada, contados a partir da data de recepção da notificação.

3. Decorrido o prazo supra estipulado sem que o infractor tenha procedido ao respectivo pagamento, o auto é remetido à entidade competente para efeitos de cobrança coerciva.

ARTIGO 20

(Destino dos valores cobrados)

1. Os valores das taxas estabelecidas no presente Regulamento têm o seguinte destino:

- a) 60% para o Orçamento do Estado;
- b) 40% para o Fundo do Ambiente (FUNAB).

2. Os valores das multas estabelecidas no presente Regulamento têm o seguinte destino:

- a) 40% para o Orçamento do Estado;
- b) 0% para o FUNAB.

3. O Ministro que superintende o sector do Ambiente aprova por despacho a percentagem de entre os valores destinados ao FUNAB para efeitos de melhoramento de serviços de fiscalização e do Grupo CITES.

ARTIGO 21

(Actualização das taxas e multas)

Compete aos Ministros que superintendem os sectores do Ambiente e das Finanças actualizar os valores das taxas e das multas previstas no presente Regulamento.

Decreto n.º 17/2013

de 26 de Abril

Havendo necessidade de rever a Regulamentação sobre o Condomínio, aprovado pelo Decreto n.º 53/99, de 8 de Setembro, visando o aprimoramento dos processos de estruturação orgânica e simplificação dos procedimentos de gestão, ao abrigo da alínea f) do n.º 1 do artigo 204 da constituição, o Conselho de Ministros decreta:

ARTIGO 1

Aprovação

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

ARTIGO 2

Revogação

É revogado o Decreto n.º 53/99, de 8 de Setembro.

ARTIGO 4

Vigência

O presente Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Aprovado pelo Conselho de Ministros, aos 19 de Março de 2013.

Publique-se.

O Primeiro Ministro, *Alberto Clementino António Vaquina*.

Regulamento do Regime Jurídico do Condomínio

CAPÍTULO I

Disposições gerais

ARTIGO 1

(Definições)

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) Administrador - pessoa singular ou colectiva eleita pela assembleia de condóminos para administrar o condomínio.
- b) Assembleia de condóminos – constituída por todos os condóminos do edifício.
- c) Comissão de moradores – grupo de condóminos ou inquilinos eleitos pela assembleia de condóminos.
- d) Condomínio – conjunto de fracções autónomas que constituem um edifício ou conjunto de edificações contíguas funcionalmente que pertencem a diferentes condóminos.
- e) Condómino – pessoa singular ou colectiva que é simultaneamente proprietária de uma ou mais fracções e comproprietária das partes comuns do edifício, independentemente de viver ou não no edifício.

- f) Fracção autónoma - parte do edifício que pertence, em exclusivo, ao condómino.
- g) Inquilino - pessoa singular ou colectiva que celebra contrato de arrendamento ao abrigo do qual tem o direito de utilizar uma fracção autónoma ou edificação.
- h) Título constitutivo - escritura notarial que confere a uma pessoa singular ou colectiva, a propriedade de partes do edifício correspondente a fracções.

ARTIGO 2

(Objecto)

O presente Regulamento estabelece regras de convivência entre os proprietários e inquilinos de fracções autónomas de um mesmo condomínio bem como aspectos inerentes a utilização das partes do condomínio.

ARTIGO 3

(Âmbito e aplicação)

1. O presente Regulamento aplica-se às diversas fracções de um mesmo prédio urbano, em condições de formarem unidades distintas e independentes que pertencem a proprietários diferentes.

2. Os edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades que os compõem sujeitam-se ao regime do condomínio, se o prédio urbano foi construído para esse propósito.

3. As disposições do presente Regulamento são de cumprimento obrigatório para todos os condóminos e inquilinos sejam eles pessoas singulares, colectivas, públicas ou privadas.

ARTIGO 4

(Divisão do prédio)

1. A divisão do prédio em fracções autónomas faz-se através de planos horizontais correspondentes aos pisos, podendo cada piso ser ocupado por uma ou mais fracções.

2. A divisão do prédio pode ser feita em outros moldes desde que dela resultem inequivocamente identificáveis as fracções autónomas e as partes comuns do prédio.

ARTIGO 5

(Junção de fracções autónomas)

1. A junção de fracções autónomas contíguas do mesmo prédio não carece de consentimento dos restantes comproprietários, mas deve ser formalmente autorizada pela autarquia local onde se localiza o condomínio.

2. É proibida a divisão de fracções em novas fracções autónomas, salvo quando se proponha reconstruir a divisão alterada ao abrigo do disposto no n.º 1.

3. A junção e divisão de fracções contíguas constam de escritura pública, lavrada por iniciativa dos proprietários.

4. A escritura pública referida no número anterior deve ser comunicada ao administrador no prazo de trinta dias.

ARTIGO 6

(Requisitos de constituição do condomínio)

1. O condomínio é constituído quando estejam reunidos cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Existência de fracções de um mesmo prédio que constituam unidades independentes;
- b) Separação e isolamento das várias unidades autónomas;

- c) Cada fracção autónoma ter saída própria para uma parte comum do prédio ou directamente para-via pública;
- d) Existência de partes comuns;
- e) A pertença de duas ou mais fracções a diferentes proprietários.

2. A inexistência dos requisitos previstos nas alíneas a), b), c), d) e e) implica a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal.

3. A falta do último requisito tem como efeito a redução do regime do condomínio ao regime de propriedade singular.

CAPÍTULO II

Discriminação das diferentes partes do condomínio

ARTIGO 7

(Partes do condomínio)

O condomínio compreende duas partes distintas, designadamente as partes de uso e propriedade comum e as partes de uso e propriedade exclusiva.

ARTIGO 8

(Partes comuns do prédio)

1. São comuns as seguintes partes do edifício:

- a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- b) O telhado ou terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso do último pavimento;
- c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
- d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado e semelhantes;
- e) Vestíbulos de entrada e circulação;

2. São igualmente comuns as seguintes partes do prédio:

- a) Áreas de lazer;
- b) Locais de estacionamento colectivo;
- c) Arrecadações que sirvam mais de um condómino;
- d) Condutas e depósitos de lixo;

3. A comunhão das escadas compreende a de todos os elementos que delas façam parte integrante, como patamares, vitrais, elementos decorativos.

4. Presumem-se de uso e propriedade comum:

- a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;
- b) Os ascensores;
- c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro e ou dos serviçais;
- d) As garagens;
- e) Piscinas e campos de jogos;
- f) Instalações de comunicações, equipamentos tais como bombas de água, transformadores e geradores de energia e outras instalações semelhantes.

ARTIGO 9

(Disposição das partes comuns)

1. As partes comuns do prédio não são passíveis de divisão ou de alienações destacadas da respectiva fracção autónoma.

2. As partes comuns não podem ser alteradas, retiradas, substituídas ou utilizadas de forma diversa do fim a que se destinam, sem consentimento da Assembleia dos Condóminos.

3. O estabelecido no número anterior é aplicável ao que diga respeito à harmonia, aspecto exterior e decoração do condomínio.

ARTIGO 10

(Acesso às partes comuns)

1. O condómino tem o direito de usar livremente as facilidades oferecidas pelas partes comuns, de harmonia com a sua natureza e fins e de acordo com a moral e os bons costumes, desde que tenham as quotas em dia.

2. É proibido o depósito de objectos nas partes comuns que impeçam ou limitem a sua utilização normal pelos condóminos.

3. Cabe ao administrador proceder à remoção dos objectos depositados nas partes comuns, só os devolvendo ao dono mediante pagamento das despesas causadas pela remoção, sem prejuízo do pagamento das multas devidas ou da reparação de eventuais danos causados.

ARTIGO 11

(Entrada e saída de veículos)

1. A assembleia de condóminos pode deliberar a alteração a demarcação e a numeração de vagas de estacionamento de veículos.

2. Não é permitida a guarda ou depósito de objectos nas áreas de estacionamento que se destinam á guarda ou estacionamento de veículos.

3. Não é permitida a cedência de vagas de estacionamento ou garagem a pessoas estranhas ao condomínio, salvo estipulação em contrário no Regulamento Interno do condomínio.

4. A entrada e saída de veículos só será admitida mediante a identificação estabelecida no Regulamento Interno do condomínio.

ARTIGO 12

(Fracções autónomas)

1. As fracções autónomas constantes do título constitutivo são as que se destinam ao gozo exclusivo de cada condómino, seus familiares, inquilinos ou hóspedes.

2. Todos os que residem nas fracções autónomas têm direito ao uso das partes comuns do prédio, desde que tenham as quotas em dia.

CAPÍTULO III

Responsabilidades

ARTIGO 13

(Responsabilidade do condómino pela fracção autónoma)

1. O condómino é responsável pela sua fracção autónoma, obrigando-se a mantê-la limpa, livre de odores e fumos, com as instalações hidráulicas e sanitárias estanques e instalações eléctricas e de gás em segurança e de acordo com as normas aplicáveis.

2. O condómino é obrigado a indemnizar os restantes condóminos por danos causados em resultado da inobservância das suas obrigações em relação a sua fracção autónoma.

3. Cada condómino é exclusivamente responsável pelo pagamento dos encargos decorrentes da utilização da sua fracção autónoma.

ARTIGO 14

(Responsabilidade das autarquias locais e órgãos locais do Estado)

São da responsabilidade das autarquias locais e órgãos locais do Estado:

- a) Zelar pela implementação do disposto no Regulamento do Regime Jurídico do Condomínio nas autarquias locais e nos órgãos locais do Estado, no que lhes é inerente.

- b) Prestar assistência técnica aos proprietários e inquilinos no estabelecimento e funcionamento dos condomínios.
- c) Criar um cadastro de condomínios a nível da sua área de jurisdição.

CAPÍTULO IV

Direitos e deveres dos condóminos

ARTIGO 15

(Direitos do condómino)

Constituem direitos do condómino, além dos prescritos na lei, os seguintes:

- a) Utilizar, gozar e dispor da sua fracção autónoma em conformidade com o fim a que se destina;
- b) Utilizar e gozar das partes comuns do prédio, respeitando igual direito dos outros condóminos;
- c) Participar na gestão do condomínio, desde que tenha as suas obrigações regularizadas;
- d) Ser informado sobre os assuntos do prédio, podendo para o efeito examinar os livros e arquivos da administração e os demais documentos do prédio, mediante solicitação prévia por escrito ao administrador e desde que tenha as suas obrigações regularizadas;
- e) Denunciar ao administrador ou à assembleia de condóminos as irregularidades que constatar no condomínio ou na utilização da fracção autónoma;
- f) Ser ouvido em matérias de que é acusado e deduzir a sua defesa nos prazos estabelecidos.
- g) Ser indemnizado em caso de dano na sua fracção autónoma causado pela acção ou omissão de outros condóminos.

ARTIGO 16

(Deveres do condómino)

Constituem deveres do condómino, além dos previstos na lei e no Regulamento Interno, os seguintes:

- a) Participar nas sessões da assembleia de condóminos;
- b) Pagar pontualmente a quota do condomínio e contribuir para as despesas extraordinárias, em conformidade com o que fôr estabelecido em assembleia de condóminos;
- c) Fazer cessar imediatamente as causas que, em consequência do mau uso ou da má conservação da sua fracção, provoquem danos em outras fracções autónomas, nas partes comuns do prédio e reparar os prejuízos causados;
- d) Não colocar, nem permitir que coloquem, nas fachadas, varandas ou janelas das respectivas fracções autónomas destinadas a habitação, faixas, letreiros, cartazes ou outros objectos estranhos à decoração ou estética do condomínio;
- e) Não colocar ou deixar que, coloquem nas partes comuns do prédio quaisquer materiais de construção, salvo se tiver autorização prévia por escrito do Administrador;
- f) Não guardar na sua fracção autónoma substâncias que, pelas suas características de odor, toxicidade ou inflamabilidade, sejam susceptíveis de pôr em risco a segurança e solidez do prédio, causarem incómodo aos condóminos ou porem em perigo a sua integridade ou saúde;
- g) Não colocar, nem permitir que coloquem, aparelhos que possam originar sobrecarga de energia eléctrica ou

causar interferências de qualquer ordem, ou ainda que possam afectar a segurança, solidez, tranquilidade e o bem-estar colectivo;

- h) Comunicar ao administrador o acolhimento de hóspedes e sua identificação e o período da sua permanência;
- i) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não usando, nem permitindo que as usem para fins alheios à sua finalidade própria;
- j) Não dar hospedagem a indivíduos cuja conduta ofenda a moral e os bons costumes;
- k) Não dedicar-se ou permitir a venda de produtos nas partes comuns do edifício, bem como nos passeios frontais;
- l) Cumprir e fazer cumprir as normas das autoridades sanitárias em relação às epidemias.
- m) Informar ao administrador do condomínio o exercício da indústria doméstica;
- n) Respeitar as regras sobre níveis máximos de som e respectivos horários a observar, estabelecidas pelas posturas Municipais e regulamento interno do condomínio;
- o) Não pendurar roupas, tapetes, lençóis ou quaisquer outros objectos nos locais não apropriados em termos a regulamentar pela Assembleia do Condomínio;
- p) Não lançar líquidos e outros objectos sobre áreas comuns e sobre a via pública;
- q) Não colocar lixo ou detritos de qualquer natureza em lugares diferentes dos lugares para tal destinados, em obediência as normas estabelecidas em legislação específica;
- r) Não manter nas respectivas fracções autónomas, animais de qualquer espécie, porte ou raça, em violação das posturas Municipais e do regulamento interno;
- s) Respeitar os locais destinados aos veículos;
- t) Permitir o ingresso na sua fracção autónoma das pessoas encarregadas da inspecção e realização de trabalhos relativos às partes comuns do prédio;
- u) Não usar o imóvel para fins diferentes dos previstos no título constitutivo.

ARTIGO 17

(Arrendamento de fracção autónoma)

1. O arrendamento da fracção autónoma não carece de autorização da Assembleia do Condomínio, mas o senhorio tem o dever de comunicar ao Administrador antes da sua ocupação pelo inquilino e manter-se ao dispor daquele sempre que necessário devendo declarar a sua identidade e residência.

2. É obrigatório que no contrato de arrendamento as partes definam quem deve assumir a responsabilidade pelo pagamento da quota do condomínio.

ARTIGO 18

(Publicidade)

As disposições relativas aos direitos, deveres e responsabilidades dos condóminos serão publicitadas pelo Administrador através de afixação em locais visíveis do condomínio.

ARTIGO 19

(Co-responsabilidade dos ocupantes)

1. Todos os ocupantes do condomínio estão sujeitos às disposições do respectivo Regulamento Interno, do presente diploma e de outra legislação em vigor sobre a matéria.

2. Sem prejuízo de indemnização por danos, são da responsabilidade do proprietário da fracção autónoma as infracções cometidas pelos respectivos ocupantes.

CAPÍTULO V

Obras e Reparações

ARTIGO 20

(Obras nas fracções autónomas)

1. São da responsabilidade exclusiva do condómino as obras de reparação e conserto na sua fracção autónoma.

2. O Condómino poderá proceder a modificações na divisão interna da sua fracção autónoma, quando comunicadas por escrito ao administrador, na condição de tais modificações não afectarem outras fracções autónomas, as partes comuns e externas e não serem contrárias às posturas Municipais e a legislação em vigor sobre a matéria.

3. Quando pretenda realizar obras na fracção autónoma que resultem em alteração do aspecto das fachadas exteriores ou em cores ou texturas de paredes exteriores ou das partes comuns, o condómino deve obter a aprovação por escrito de pelo menos 2/3 dos votos da assembleia de condóminos, sem prejuízo da autorização pela autarquia local nos termos da Lei.

4. Antes de dar início à obra, o condómino deve comunicar por escrito o facto ao administrador do condomínio descrevendo a sua natureza e a previsão da sua duração.

5. As obras decorrerão obedecendo os horários fixados pelo administrador e por forma a não perturbar o conforto e o repouso de outros condóminos.

6. A violação do disposto nos números 4 e 5 do presente artigo sujeita o condómino no pagamento de multa correspondente a 10 % do custo da obra.

ARTIGO 21

(Obras nas partes comuns)

1. As obras a realizar nas partes comuns devem ser aprovadas pela Assembleia de Condóminos e serão normalmente custeadas com recurso ao fundo comum de reserva, referido no artigo 23.

2. Aprovada a realização das obras, o administrador do condomínio informará por carta registada aos condóminos ausentes da assembleia sobre a sua natureza e os correspondentes orçamentos.

3. Qualquer obra que se revele urgente cujo valor não ultrapasse o estipulado pela assembleia de condóminos, pode ser ordenada pelo administrador do condomínio, sem a prévia autorização da assembleia de condóminos.

4. As obras a realizar nas partes comuns aprovadas pela Assembleia de Condóminos carecem de licenciamento da autarquia local salvo os casos de isenção previstos na legislação vigente.

CAPÍTULO VI

Despesas do condomínio

ARTIGO 22

(Tipos de despesas)

As despesas do condomínio classificam-se em:

- a) Despesas de utilização – que se prendem com os custos que resultam da utilização das partes comuns como, por exemplo, o pagamento de despesas de luz, da água, do saneamento e de pequenas obras das partes comuns, da compra de artigos de limpeza e de recibos, livros e outro material necessário à gestão do condomínio.
- b) Despesas de serviços – que se prendem com a remuneração de pessoas ou empresas que tenham contratos de prestação de serviços relativos ao funcionamento e utilização das partes comuns como, por exemplo, o administrador, a comissão de moradores, os guardas e

as empresas de manutenção de elevadores, bombas de água, condutas de lixo, incluindo o seguro obrigatório do prédio contra incêndios.

- c) Despesas de conservação – que se prendem com as obras e reparações que têm que ser feitas para garantir a conservação do prédio como, por exemplo, a pintura das partes comuns, fachadas, a substituição de canos comuns de água e esgotos, a substituição de canos comuns de água e esgotos, a substituição dos mecanismos dos elevadores e de bombas de água.
- d) Despesas com inovações – que se prendem com a adição ao prédio de elementos novos que acrescentam valor à propriedade comum.

ARTIGO 23

(Fundo comum de reserva)

1. É obrigatória a constituição, em cada condomínio, de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação referidas no artigo 22.

2. A contribuição anual para o fundo comum de reserva é, no mínimo de 10% do valor orçamentado para o somatório das despesas de utilização e das despesas de serviços, contribuindo cada condómino com uma quantia directamente proporcional ao valor da sua contribuição na propriedade horizontal.

3. O pagamento da contribuição para o fundo comum de reserva é parte integrante da quota do condomínio.

4. Quando haja necessidade de realizar obras de conservação nas partes comuns do prédio e o saldo do fundo comum de reserva não for suficiente para custeá-las, pode a assembleia de condóminos deliberar uma contribuição extraordinária para suportar a diferença.

5. Os valores destinados ao fundo comum de reserva devem ser aplicados em banco pelo melhor rendimento possível e não poderão, em caso algum, ser utilizados para custear as despesas de utilização ou despesas de serviços.

ARTIGO 24

(Quota do condomínio)

1. Cada condómino é obrigado ao pagamento de uma quota, denominada quota do condomínio, representativa da sua contribuição para as despesas de utilização e de serviços e ainda para a constituição do fundo comum de reserva.

2. A parte da quota correspondente às despesas de utilização e de serviços resultará da divisão em partes iguais pelo número de fracções autónomas do condomínio, do que for orçamentado pelo administrador para as referidas despesas.

3. Compete à assembleia de condóminos mediante deliberação tomada por dois terços dos condóminos presentes aprovar o orçamento e as quotas do condomínio.

ARTIGO 25

(Formas de pagamento)

1. As quotas do condomínio devem ser pagas mensalmente nos primeiros oito dias do mês a que respeitem.

2. A forma de pagamento poderá ser uma das seguintes:

- a) Entrega ao administrador em numerário ou em cheque contra a apresentação do recibo;
- b) Depósito na conta do condomínio, comprovado pelo correspondente recibo do banco.

ARTIGO 26

(Falta de pagamento da quota)

1. A falta de pagamento da quota no prazo estipulado, obriga o condómino faltoso a pagar uma multa de 50% do valor da quota no primeiro mês, 80% no segundo mês e 100% do terceiro mês em diante.

2. O administrador poderá recusar o recebimento de quantias referentes às quotas subsequentes enquanto persistir a falta de pagamento de uma quota, sendo aplicável aquelas as multas estipuladas no n.º 1.

3. Registando-se acumulação de mais de três meses de quotas não pagas e respectivas multas, o administrador poderá determinar, onde for aplicável, as penalidades seguintes:

- a) Publicitação da dívida por edital do administrador afixado em partes comuns do condomínio;
- b) Perda do direito a estacionamento do veículo na garagem do condomínio;
- c) Perda do direito de uso do ascensor;
- d) Selagem das caixas de correspondência e do sistema de intercomunicação;
- e) Perda de direito ao abastecimento de água, quando feita por um sistema comum.

4. Registando-se acumulação de seis meses de quotas não pagas e respectivas multas, o administrador deve instaurar acção judicial destinada a cobrar as quantias devidas.

5. Caso a Assembleia de Condóminos haja deliberado sobre a matéria, a cópia autenticada da acta da reunião constitui título executivo.

ARTIGO 27

(Contas bancárias)

Os administradores de prédios em regime do condomínio podem abrir e movimentar, em nome do respectivo condomínio, as seguintes contas bancárias:

- a) Uma conta de depósito à ordem, destinada às receitas e pagamentos correntes;
- b) Uma conta de depósito a prazo, destinada exclusivamente à constituição do fundo de reserva.

ARTIGO 28

(Seguro)

1. É obrigatório o seguro do edifício contra o risco de incêndio.

2. Qualquer dos condóminos pode efectuar o seguro quando o administrador não o tenha feito, reservando-se o direito de reaver do administrador ou da Comissão de moradores mediante notificação do facto.

3. Feita a notificação do pagamento do seguro pelo condómino o administrador ou a Comissão de moradores devem efectuar o reembolso do valor correspondente ou notificar os restantes condóminos para o respectivo pagamento dentro dos sete dias subsequentes.

ARTIGO 29

(Saldo de exercício)

Anualmente o Administrador apresentará a Assembleia de Condóminos, o relatório do exercício contendo as receitas e despesas do Condomínio.

1. Havendo saldo nas contas relativas as receitas e pagamentos correntes poderá a Assembleia de Condóminos deliberar a sua incorporação no Fundo Comum de Reserva ou no exercício subsequente.

2. Havendo défice este será suportado pelos condóminos de acordo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 24.

CAPÍTULO VII

Administração das Partes Comuns do Edifício

ARTIGO 30

(Órgãos administrativos)

1. A administração das partes comuns do edifício compete à Assembleia dos Condóminos e a um Administrador.

2. O cargo de administrador pode ser exercido por uma comissão de moradores.

SECÇÃO I

Cargo de administrador

ARTIGO 31

(Administrador)

1. O administrador é eleito e exonerado pela Assembleia de Condomínio.

2. Se a assembleia não elegeu administrador, a requerimento de qualquer dos condóminos, será este nomeado pelo Tribunal nos termos da Lei.

3. O administrador pode ser exonerado pelo tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se prove que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.

4. O cargo de administrador é remunerável salvo disposição em contrário da assembleia de condóminos e pode ser desempenhado por qualquer dos condóminos ou por terceira pessoa singular ou colectiva.

5. As funções de administrador serão exercidas pelo período de dois anos renováveis.

ARTIGO 32

(Administrador provisório)

1. Se a assembleia não elegeu administrador, e se este não tiver sido nomeado judicialmente, as respectivas funções serão obrigatoriamente exercidas por uma comissão de moradores.

2. A disposição do número anterior aplica-se também no caso de o administrador eleito ficar impedido ou estiver ausente.

ARTIGO 33

(Comissão de moradores)

1. A comissão de moradores é eleita e exonerada pela Assembleia de Condóminos.

2. A comissão de moradores é composta no mínimo por 3 condóminos.

3. O cargo exercido pelos membros da comissão de moradores é remunerável, salvo disposição em contrário da assembleia de condóminos, e pode ser desempenhado por qualquer dos condóminos.

4. A comissão de moradores tem um mandato de dois anos renováveis.

ARTIGO 34

(Identificação do administrador e dos condóminos)

1. A identificação e o domicílio profissional do administrador deverão estar sempre afixados na entrada ou vestíbulo do prédio ou ainda em locais de passagem do condomínio.

2. O administrador do condomínio deve manter actualizada a lista de identificação dos condóminos e dos respectivos agregados familiares.

3. Os condóminos devem prestar a sua identificação e dos respectivos agregados familiares ao administrador do condomínio, e, caso não vivam no edifício, devem indicar a sua residência actual.

4. Os condóminos devem informar ao administrador sobre a presença de hóspedes que permaneçam por um período superior a 24 horas.

ARTIGO 35

(Funções do administrador)

1. O administrador exerce as funções que lhe são fixadas na lei, nomeadamente:

- a) Convocar a assembleia de condóminos;
- b) Elaborar o orçamento de receitas e despesas relativas a cada ano;
- c) Efectuar e manter o contrato de seguro do edifício contra o risco de incêndio;
- d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- f) Realizar os actos conservatórios relativos aos bens comuns;
- g) Regular o uso dos bens e partes comuns e a prestação de serviços de interesse comum;
- h) Executar as deliberações da assembleia;
- i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades.

2. São igualmente funções do administrador:

- a) Representar o condomínio em juízo e perante terceiros;
- b) Transmitir aos condóminos as notificações recebidas das autoridades;
- c) Praticar os actos de gestão corrente do condomínio, admitir e demitir empregados, ordenar reparações urgentes e embargar obras irregulares e ordenar a sua remoção ou demolição;
- d) Manter actualizados, organizados e assegurar a guarda dos documentos relativos à gestão do condomínio;
- e) Prestar contas periodicamente aos condóminos sobre a gestão do condomínio, em período a estabelecer pela assembleia de condóminos;
- f) Fazer respeitar a ordem e o cumprimento das deliberações da assembleia e aplicar aos condóminos as sanções que forem determinadas.

SECÇÃO II

Assembleia de condóminos

ARTIGO 36

(Periodicidade)

1. A assembleia de condóminos reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador para discussão e aprovação das contas do último ano, aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano e para fixar as quotas do condomínio.

2. A assembleia poderá reunir-se extraordinariamente sempre que se julgue necessário para verificar as contas da gestão, deliberar sobre as propostas do administrador e, eventualmente, rever as quotas do condomínio ou aprovar contribuições extraordinárias.

3. A assembleia de condóminos pode ser convocada por condóminos que representem 25% das unidades inteiras do prédio.

4. Os condóminos podem fazer-se representar por procurador, com poderes bastantes para deliberar sobre as matérias em discussão.

ARTIGO 37

(Funcionamento da assembleia)

1. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.

2. Cada condómino tem tantos votos quanto o total de unidades inteiras na percentagem ou per milagem das fracções que possuir.

3. Se não comparecer o número de condóminos suficiente para formar maioria e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, é convocada nova reunião nos dez dias subsequentes, podendo esta deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que representem pelo menos um terço do valor total do prédio.

4. As deliberações que precisem de unanimidade dos votos do prédio podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes, desde que estes representem pelo menos dois terços do valor do prédio, sob condição de aprovação pelos condóminos ausentes.

ARTIGO 38

(Convocação das assembleias)

1. A assembleia é convocada por meio de carta registada ou correio electrónico mediante aviso convocatório, enviado com pelo menos dez dias de antecedência, desde que haja comprovativo de recepção pelo condómino.

2. A convocatória deve indicar o dia, hora, local e a ordem de trabalhos da reunião, sendo lícito que ela contenha igualmente o dia, hora e local de nova reunião, caso não compareça o número de condóminos suficientes para deliberar.

ARTIGO 39

(Formalismo das actas)

1. A acta ou resumo da assembleia de condóminos deverá ser lavrada em livro próprio pelo administrador e assinada por todos os condóminos que nela tenham participado.

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

3. É dever do administrador facultar às actas assim como as transcrições dos respectivos conteúdos a todos os condóminos.

ARTIGO 40

(Condóminos ausentes das assembleias)

1. As deliberações da assembleia de condóminos devem ser comunicadas pelo administrador aos condóminos ausentes, por carta registada ou correio electrónico no prazo de trinta dias.

2. O condómino ausente tem o prazo de quarenta e oito horas após a recepção da deliberação, para comunicar por escrito ao administrador a sua discordância, sendo o silêncio interpretado como aprovação.

ARTIGO 41

(Impugnação das deliberações da assembleia)

1. O condómino ausente tem o prazo de vinte dias, contados da data da deliberação para impugnar a deliberação da assembleia podendo solicitar ao administrador a sua suspensão nos termos da lei do processo civil e a convocação de uma assembleia extraordinária para propor a anulação da decisão.

2. Caso pretenda impugnar uma deliberação da assembleia, o condómino tem prazo de dez dias, contados da data da deliberação tratando-se de condómino presente, ou da data da comunicação, tratando-se de condómino ausente, exigirão administrador a convocação de uma assembleia extraordinária para propor a anulação dessa decisão, devendo o administrador convocá-lo num prazo de 20 dias.

3. Para o efeito do disposto n.º 1 o administrador tem um prazo de vinte dias para convocar a assembleia extraordinária.

4. Se a assembleia extraordinária não anular a decisão, o condómino interessado poderá no prazo de 20 dias da data da realização da referida assembleia recorrer ao tribunal dentro dos prazos fixados na Lei.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais e transitórias

ARTIGO 42

Responsabilidade civil

1. A responsabilidade civil por danos causados por factos que respeitem ao condomínio, distribui-se entre os condóminos na proporção das suas fracções.

2. A responsabilidade civil por danos causados, por incumprimento do disposto no artigo 16, pelos condóminos, seus familiares, empregados e pessoas a quem facultado o uso da fracção, será atribuída ao condómino, sem prejuízo de indemnização por danos.

ARTIGO 43

(Responsabilidade do condómino Estado)

1. Os inquilinos dos imóveis do Estado sob gestão da Administração do Parque Imobiliário do Estado, são directamente responsáveis pelo pagamento das despesas de utilização e de serviços, e representam-no de forma automática em todas as deliberações que não envolvam contribuições extraordinárias para o condomínio.

2. No número anterior, exceptuam-se as contribuições em que o Estado represente valor inferior um quarto do valor do prédio.

3. O não pagamento das despesas referidas no n.º 1 é punido nos termos do artigo 19 da Lei n.º 8/79, de 3 de Julho.

4. O estabelecido nos n.ºs 1 e 2 é válido para os restantes imóveis do Estado ocupados pelos seus funcionários salvo convenção entre as partes.

5. A contribuição do Estado para o Fundo Comum de Reserva é devida pelas entidades gestoras dos imóveis.

6. Os adquirentes dos imóveis do Estado assumem integralmente as obrigações e direitos do condómino Estado.

ARTIGO 44

(Publicidade nas fachadas e terraços)

1. Compete a Assembleia do Condomínio deliberar sobre o destino a dar a publicidade existente nas fachadas e terraços do condomínio à data da publicação do presente diploma.

2. Sempre que a assembleia delibere a remoção da publicidade nas fachadas e terraços, ela será custeada pelo condomínio, e não pode ter lugar antes de decorridos seis meses sobre a deliberação.

ARTIGO 45

(Litígios)

1. Os litígios decorrentes de divergências entre condóminos e/ou entre estes e o administrador, serão resolvidos pela assembleia de condóminos, ouvidas as partes.

2. Não sendo possível a resolução em assembleia, poderá esta deliberar a celebração de compromisso arbitral, caso as partes em desacordo concordem em não recorrer ao tribunal da decisão tomada em arbitragem.

3. Não sendo possível a resolução em assembleia e não havendo sido deliberada a obrigatoriedade de compromisso arbitral, os litígios serão resolvidos através de recurso ao tribunal da área em que se situa o prédio.

ARTIGO 46

(Fiscalização)

Compete a autarquia local e a Inspeção de Obras Públicas a fiscalização do cumprimento do presente regulamento sem prejuízo do preconizado em legislação específica.

ARTIGO 47

(Multas e penalidades)

1. Todos os condóminos, moradores e demais ocupantes do prédio, devem respeitar rigorosamente as normas da lei, do presente regulamento, do regulamento interno, as deliberações da assembleia de condóminos e as ordens que para sua execução emanarem do administrador.

2. Caso o administrador não consiga fazer cumprir o disposto no número anterior, pode propor a assembleia a aplicação de multas ao infractor, entre 30% e 100% do valor da quota.

3. Compete à assembleia do condóminos, no Regulamento Interno tipificar as infracções, e estabelecer os valores das respectivas multas e os procedimentos para o ressarcimento de danos.

4. Em caso de não pagamento da multa no prazo estipulado, o administrador poderá instaurar acção judicial para a sua cobrança.

ARTIGO 48

(Regulamento Interno)

1. Os condóminos devem instituir o Regulamento Interno do Condomínio, no qual serão definidas as normas de relacionamento dos condóminos entre si e com a administração, de utilização e conservação das partes comuns, entre outras matérias a ser aprovado em assembleia de condóminos, por votos representativos de pelo menos dois terços do capital investido.

2. Qualquer dos condóminos pode tomar a iniciativa de submeter proposta de Regulamento Interno do condomínio ou de propor a revisão do que estiver em vigor.

3. O Regulamento Interno, a requerimento da assembleia que o aprovou, será apenso ao título constitutivo da propriedade horizontal, vinculando todos os comproprietários do prédio.

4. São nulas e de nenhum efeito as disposições do Regulamento Interno contrárias à lei civil e ao disposto no presente diploma.

ARTIGO 49

Compete ao Ministro das Obras Públicas e Habitação aprovar por Diploma Ministerial mecanismos que se julgarem necessários para a melhor aplicação do presente Regulamento.