

REGULAMENTO INTERNO DO COMPLEXO IMOBILIÁRIO

O objetivo deste regulamento interno é estabelecer, no interesse comum dos moradores e do seu ambiente de vida, as regras para o bom funcionamento do conjunto imobiliário e os requisitos obrigatórios em termos de tranquilidade, saúde e segurança. atos da vida cotidiana.

Os regulamentos internos, que não substituem a legislação em vigor, aplicam-se ao conjunto imobiliário: áreas privativas, áreas comuns, anexos, espaços verdes, vias e parques de estacionamento e são vinculativos para cada um dos seus LOCATÁRIOS, isto no cumprimento dos seus compromissos contratuais e de todas as obrigações definidas no artigo 7º da Lei nº 89-462 de 6 de Julho de 1989 alterada.

As regras estabelecidas neste regulamento não podem de forma alguma prevalecer sobre as de um regulamento de cotitularidade ou qualquer outro regulamento aplicável ao conjunto imobiliário e previsto na lei, que os LOCATÁRIOS devem respeitar.

O LOCATÁRIO é, portanto, pessoalmente responsável pelos seus atos, dos seus visitantes e das pessoas que vivem no seu alojamento, a qualquer título. O LOCATÁRIO obriga-se a respeitar e a fazer com que qualquer inquilino por sua conta respeite o disposto no presente regulamento, sendo assim informado que qualquer violação deste último constitui uma violação grave das obrigações do contrato de arrendamento, podendo dar origem a processos judiciais com tendo em vista a resolução do seu contrato de aluguer e, se for caso disso, a execução da sua responsabilidade civil, a do ocupante ou a do utilizador.

ARTIGO 1 - SEGURANÇA

As regras de segurança devem ser rigorosamente seguidas. O LOCATÁRIO deverá abster-se de qualquer ato que possa colocar em risco a segurança dos bens e das pessoas.

1.1- É especialmente proibido, e isto em todo o edifício incluindo nos parques de estacionamento, a utilização de dispositivos perigosos, a retenção ou armazenamento de produtos tóxicos, explosivos ou inflamáveis que não sejam de uso doméstico. corrente que não possa prejudicar a segurança dos ocupantes do prédio. Assim, é expressamente proibido o uso de aparelhos a combustível, fogões a querosene, churrasqueiras, botijões de gás, inclusive nas varandas.

1.2- É importante que o LOCATÁRIO assegure a manutenção de rotina das válvulas de sifão, detectores de fumo e aberturas de ventilação relativas às condutas de gás do seu alojamento, nomeadamente a substituição periódica das condutas de ligação flexível.

1.3- Os dispositivos de alarme ou combate a incêndio instalados nas áreas comuns devem ser rigorosamente respeitados pelos LOCATÁRIOS, qualquer deterioração aparente deve ser comunicada sistematicamente à LOCADORA.

1.4- É proibido abrir os poços técnicos que devem permanecer vazios e acessíveis em todas as circunstâncias.

ARTIGO 2 - HIGIENE E SAÚDE

Deve ser rigorosamente cumprida as regras de higiene e saneamento em vigor.

2.1- As áreas comuns, escadas, patamares, corredores, caves e

garagens comuns devem ser mantidas, por todos, em perfeito estado de limpeza e utilizadas de acordo com o fim a que se destinam.

2.2- Nada deve ser feito nos locais alugados que pelo cheiro, umidade, fumaça ou qualquer outra causa possa incomodar os ocupantes ou prejudicar o prédio.

2.3- Todos devem tomar cuidado para não atrair animais, seja nas áreas privativas ou nas áreas comuns. É proibido acumular lixo, especialmente nos desembarques, mesmo que temporariamente, ou quaisquer substâncias diversas que possam causar a proliferação de insetos, roedores ou parasitas. Os LOCATÁRIOS devem, se necessário, assegurar a sua destruição nas áreas privativas e não podem opor-se a qualquer intervenção do LOCATÁRIO destinada a satisfazer as condições de higiene ou de manutenção das instalações, nomeadamente ao nível do controlo de insectos ou ratos, tal como previsto no art. os regulamentos de saúde do departamento.

ARTICLE 3 - ATIVIDADES E COMPORTAMENTOS PREJUDICIAIS

São expressamente proibidos todos os ruídos, de qualquer natureza e qualquer que seja a sua origem, quando sejam nocivos, pela sua intensidade ou pela sua natureza repetitiva, e susceptíveis de perturbar o descanso e a tranquilidade dos ocupantes do edifício. , Dia e noite.

3.1- Os ocupantes de instalações residenciais devem, em geral, tomar todas as precauções necessárias para limitar os inconvenientes causados pelo ruído proveniente de suas acomodações.

3.2- Ficam proibidos os ajuntamentos prolongados, sobretudo a altas horas, nas zonas comuns interiores do edifício, nos parques de estacionamento e à volta do edifício.

3.3- De acordo com o decreto nº 2006-1386 de 15 de novembro de 2006, é expressamente proibido fumar em locais de uso coletivo.

ARTICLE 4 - ROTAS DE TRÂNSITO E ESTACIONAMENTOS

O disposto neste artigo aplica-se a todos os parques de estacionamento propriedade do LOCATÁRIO, independentemente da sua configuração (aberto ou fechado ao trânsito) ou natureza (aéreo ou coberto).

4.1- Qualquer dano causado às instalações, ou aos equipamentos situados nos lugares de estacionamento, dará lugar ao reembolso das despesas de reparação por parte do(s) LOCATÁRIO(S) que as tenha causado.

4.2- A circulação e manobra de veículos no interior dos parques de estacionamento públicos estão sujeitas ao disposto no código da estrada. Como tal, a velocidade está limitada a 20 km/h e os utentes são obrigados a respeitar as indicações das setas de trânsito e as regras decorrentes da instalação regulamentar de sinalização vertical e horizontal.

É proibida a circulação e estacionamento de veículos não homologados para circulação na via pública, nomeadamente de "mini motos" e quadriciclos motorizados.

O acesso ao parque de estacionamento pode ser interdito a um veículo que não possa estacionar num lugar de estacionamento normal devido à sua dimensão ou por estar a puxar um atrelado.

Grupo de Ação Habitacional

As vias de serviço do edifício devem permanecer sempre livres para garantir o acesso aos veículos de segurança e de emergência.

É proibido estacionar fora das áreas delimitadas no terreno, nomeadamente em passadeiras pedonais e em frente a barreiras de serviço, saídas de emergência, portas corta-fogo e meios de combate a incêndios. Veículos automotores também estão proibidos de estacionar nas calçadas e gramados.

O estacionamento nos lugares reservados ao GIC e GIG ou ao pessoal do LOCATÁRIO bem como nos lugares dedicados à entrega só é autorizado para as viaturas das pessoas a quem se destinam.

A condição do veículo deve atender aos requisitos do código da estrada relativos ao registo do veículo.

O veículo estacionado deve estar em condições de circular para que possa ser movido a qualquer momento.

Os veículos terrestres motorizados estacionados por período prolongado (veículo a vácuo) em áreas de estacionamento pertencentes ao LOCATÁRIO ou estacionados de forma inadequada, serão, de acordo com a regulamentação em vigor, retirados da propriedade exclusiva do LOCATÁRIO proprietário do veículo e depositado em libras.

Qualquer veículo não registrado e não identificado claramente abandonado (naufrágio) também será removido e apreendido, de acordo com os textos em vigor.

É proibido o uso de correntes (em caso de neve). Qualquer dano causado pelo uso do mesmo, apesar da proibição, será cobrado do usuário.

4.3- Como todas as áreas comuns, os usuários devem respeitar a limpeza e destinação das instalações.

Devem abster-se de realizar quaisquer trabalhos de reparação, lavagem, esvaziamento ou lubrificação na garagem ou nos parques de estacionamento, nem deitar óleo ou gasolina nos esgotos. Também é proibido guardar móveis, objetos volumosos, produtos tóxicos ou inflamáveis na caixa ou no estacionamento, cuja utilização é estritamente limitada ao estacionamento de veículos.

Os parques de estacionamento destinam-se exclusivamente ao estacionamento de veículos terrestres motorizados. Como tal, os jogos, em particular os jogos de bola, são proibidos nestes espaços.

4.4- É proibido:

- pedestres a utilizarem as entradas e saídas reservadas aos veículos. Devem utilizar as escadas, elevadores e passagens de pedestres previstas para eles.
- fazer uso intempestivo de qualquer dispositivo gerador de poluição sonora, alarme de sirene, alto-falante ou campainha;
- deixar os animais vaguearem;
- utilizar qualquer equipamento ou instalação reservada ao uso do pessoal da LOCADORA;
- realizar qualquer atividade comercial ou missões, ou ofertas de serviços não autorizadas pelo operador ou qualquer publicidade, em particular distribuição ou postagem de folhetos;
- jogar cigarros, fósforos ou detritos em chamas.

4.5- **Para parques de estacionamento sujeitos a controlo de acessos**, o utilizador compromete-se a utilizar exclusivamente o sinal sonoro ou o comando à distância, o cartão e as chaves para seu uso pessoal. Não deve, em caso algum, incentivar o acesso de terceiros a estes parques de estacionamento, emprestando, cedendo ou reproduzindo esses meios de acesso.

Os utilizadores comprometem-se a respeitar o bom funcionamento das portas e portões automáticos, nomeadamente não interferindo de forma

alguma na sua abertura ou fecho.

4.6- **Para os parques de estacionamento subterrâneos**, atendendo aos riscos específicos existentes e às restrições de segurança contra incêndios, o acesso e utilização dos parques de estacionamento subterrâneos estarão sujeitos a obrigações adicionais e cumulativas às acima enumeradas.

Qualquer que seja a intensidade da iluminação interior, o utilizador acenderá os faróis na posição "mergulhada" do seu veículo durante todo o tempo em que estiver a conduzir no parque de estacionamento.

Os veículos equipados com equipamento de GPL ou gás natural, incluindo os equipados com válvula de segurança que cumpra as normas, não podem, em caso algum, estacionar nos lugares situados no subsolo.

Nos parques de estacionamento subterrâneos é proibido:

- Fumar ;
- introduzir ou armazenar material combustível ou inflamável, exceto o conteúdo do tanque de combustível;
- extrair ou adicionar combustível aos tanques dos veículos;
- usar as caixas de areia para descartar seu lixo.

4.7- **Responsabilidade do LOCATÁRIO:** o estacionamento é feito por conta e risco do utente, inclusive para lugares encaixotados ou não sujeitos ao pagamento de renda.

O LOCATÁRIO, que não assume nenhuma responsabilidade como depositário e, portanto, em particular, nenhuma obrigação de guarda ou vigilância, não pode em caso algum ser responsabilizado, direta ou indiretamente, em caso de acidente, deterioração parcial ou total, roubo do veículo ou seu conteúdo.

4.8- **Responsabilidade do utilizador:** dentro dos parques de estacionamento, o utilizador é o único responsável, sem que o LOCATÁRIO se responsabilize a este respeito, por todos os acidentes e danos de qualquer natureza, corporais ou materiais que, por esquecimento, imperícia, dolo ou incumprimento das exigências do presente regulamento, poderá causar a terceiros, veículos, instalações ou bens móveis e imóveis.

Em caso de acidente no parque de estacionamento, o utilizador deve comunicar imediatamente ao seu seguro e notificar o LOCATÁRIO no prazo de 48 horas.

4.9- Carrinhos de bebé, bicicletas e motociclos devem ser estacionados nos locais previstos para o efeito, excluindo os halls de entrada, patamares e outros locais que apareçam entre as partes comuns do edifício.

ARTICLE 5 - ESPAÇOS VERDES E JARDINS PARTICULARES

5.1 - Os espaços exteriores devem ser respeitados e mantidos em perfeito estado de higiene.

É proibido andar nos gramados ou nas suas bordas.

É expressamente proibida a entrada de animais de estimação, mesmo com coleira.

É proibido colher flores, arrancar galhos ou arbustos que compõem os espaços ornamentais.

5.2 - OS LOCATÁRIOS que tenham um jardim privado devem providenciar a manutenção de rotina, cortar a relva e aparar as plantas.

ARTICLE 6 - JOGOS DE CRIANÇA

6.1- Os pais devem garantir que seus filhos não causem danos e não causem qualquer perturbação ou inconveniência aos ocupantes do prédio por meio de seus jogos.

6.2- Devem também lembrar-se que os jogos são proibidos nas escadas, halls, parques de estacionamento, relvados e em geral em todas as áreas comuns, excepto nos espaços previstos para o efeito. Os pais serão responsáveis por qualquer dano nas áreas comuns.

6.3- Crianças menores de 4 anos devem estar sempre acompanhadas. Além disso, e independentemente da idade, os filhos permanecem sob a tutela da família, declinando o LOCATÁRIO toda a responsabilidade em caso de acidente. Nos parques infantis, as crianças também devem ser acompanhadas e supervisionadas.

6.4- É terminantemente proibida a entrada de animais de estimação, mesmo com coleira, nas áreas de recreação destinadas às crianças.

ARTIGO 7º - DETENÇÃO DE ANIMAIS DOMÉSTICOS

O LOCATÁRIO concorda em não ter animais de estimação nas instalações alugadas, com exceção de pequenos animais de estimação. Compromete-se a respeitar as disposições legais e regulamentares relativas à detenção de animais perigosos e à tranquilidade da vizinhança. É um formalmente proibido.

7.1- OS LOCATÁRIOS que possuem animais devem assegurar-se de que estes não criam qualquer perturbação e não causam danos no edifício. Os seus donos serão responsáveis pela limpeza destes animais e pelo seu comportamento em particular nas escadas, elevadores, halls dos edifícios, bem como por qualquer possível agressão e qualquer dano cometido.

7.2- Os animais devem ser conduzidos para fora do complexo do edifício (especialmente fora dos espaços verdes) para as suas necessidades naturais e os cães devem ser mantidos com trela fora do alojamento. Cães de 2ª categoria ou cães com comportamento agressivo ou potencialmente perigoso devem ser declarados à seguradora, mantidos na coleira por um adulto e com focinheira. A manutenção de cães de categoria 1 (cães de ataque) é proibida na propriedade.

7.3- É proibido atrair ou alimentar animais vadios, pombos e gatos, causadores de insalubridade e desconforto para a vizinhança.

7.4- A criação e o abate de animais, quaisquer que sejam, são estritamente proibidos nos alojamentos, instalações acessórias, anexos e dependências do edifício.

7.5- O dono de um cão ou outro animal doméstico deve recolher os excrementos dos animais ao seu cuidado.

ARTIGO 10 - JANELAS, VARANDAS E LOGGIAS

10.1- É proibido pendurar ou bater roupa de cama, tapetes ou capachos quer nas zonas comuns, quer nas janelas e loggias, e excepto, quando aplicável, no local “secador” especialmente previsto para o efeito.

10.2- Nenhum objeto deve ser colocado na borda das janelas. É proibido guardar qualquer objeto volumoso que possa prejudicar a segurança das pessoas ou degradar a estética geral da edificação.

ARTICLE 8 - PLACAS, SINAIS E DISPLAYS

8.1- Placas de identificação só são permitidas em portas de apartamentos e caixas de correio. Eles só podem incluir o sobrenome, nome, profissão, com exclusão de qualquer outra menção. Suas dimensões e cores devem estar de acordo com o modelo adotado pela montagem. Qualquer sinal ou placa profissional é proibido.

8.2- Para além dos painéis ou visores informativos reservados às associações de LOCATÁRIOS e LOCATÁRIOS, é proibida a aposição ou afixação de qualquer documento nas áreas comuns.

ARTICLE 9 - INSTALAÇÕES DE ANTENAS DE TRANSMISSÃO/RECEPÇÃO

O LOCATÁRIO não poderá instalar qualquer objeto, letreiro, TSF e antena de televisão, qualquer dispositivo emissor-receptor, fora do alojamento, salvo para o cumprimento das seguintes disposições: para televisão, ligar à antena colectiva nas condições fornecidas pelo LOCATÁRIO. Para estações transceptoras, obter licenças regulatórias da administração e autorização da LOCADORA para instalar antenas especiais; a instalação de antena parabólica deve ser expressamente autorizada por escrito pelo LOCATÁRIO, devendo o LOCATÁRIO anexar ao seu pedido o orçamento descritivo dos trabalhos previstos bem como os planos de instalação.

10.3- As cubas e os vasos de flores devem estar perfeitamente fixados e apoiados em fundos impermeáveis do tipo zinco ou barro. Por razões de segurança, as plantadeiras também devem ser mantidas dentro das varandas.

10.4- Nenhum objeto ou lixo deve ser jogado fora das janelas e varandas. Também é proibido lavar a varanda com água em abundância, a fim de evitar o escoamento nas fachadas.

10.5- Nenhuma modificação de estrutura ou equipamento pode ser feita fora do alojamento, janelas, varandas, terraços e galerias. É proibida a instalação de toldos, lonas, material de ocultação (ou separação) para janelas, varandas, terraços e loggias, salvo com autorização escrita da LOCADORA.

ARTIGO 11 - RESÍDUOS DOMÉSTICOS, DESCARTE DE LIXO E RESÍDUOS VOLUMINHOSOS

11.1- Os resíduos domésticos, previamente acondicionados em sacos fechados, devem ser depositados nos contentores previstos para o efeito e em horários autorizados. No caso de instalações que prevejam a triagem seletiva, é imperativo respeitar o destino de cada contentor.

11.2- Quando houver calhas de lixo, os resíduos não devem ser despejados a granel, mas acondicionados em sacos plásticos fechados para evitar entupimento dos dutos e risco de liberação de odores desagradáveis.

Objetos como garrafas, faiança, copos, cinzas quentes ou resíduos domésticos líquidos, que possam inutilizar ou danificar o conduto ou representar um perigo potencial para o pessoal de segurança, não devem, em nenhuma circunstância, ser jogados no vazio.

Em caso de incumprimento destas prescrições, as despesas de desbloqueio ou restauro das calhas de lixo serão da responsabilidade do LOCATÁRIO que tiver causado, por sua própria iniciativa ou de pessoas que vivam no seu domicílio, o congestionamento ou a deterioração.

As calhas de lixo não podem ser usadas entre as 22h e as 7h.

11.3- O LOCATÁRIO será responsável por eliminar os resíduos volumosos que tenha gerado, levando-os a um centro de reciclagem ou

Grupo de Ação Habitacional

depositando-os na calçada no dia da coleta municipal. Em caso de descumprimento destas disposições que exija ação corretiva por parte do LOCATÁRIO, os custos correspondentes serão repassados ao LOCATÁRIO.

Se o conjunto edificado dispuser de instalações adequadas, o LOCATÁRIO poderá, nas condições definidas pelo LOCATÁRIO, ali depositar os seus resíduos volumosos, sendo os custos da remoção destes resíduos para o passeio incluídos nos encargos a recuperar.

ARTICLE 12 - TUBOS E VÁLVULAS

12.1- Torneiras e descargas sanitárias. devem ser mantidos em perfeito estado de funcionamento, sua falta de manutenção, além de causar um aumento no consumo de água, pode ser a causa de "golpe de aríete" nas tubulações que não só interferem no ruído dos vizinhos, como deterioram as condutas. Até à tubagem comum, qualquer descarga de tubagens nas instalações arrendadas é da responsabilidade do LOCATÁRIO.

12.2- Os LOCATÁRIOS não devem em caso algum deitar nos lavatórios, lavatórios ou WC. produtos ou objectos susceptíveis de corroer a superfície de aparelhos e condutas sanitárias ou de os obstruir.

12.3- Nenhum eletrodoméstico deve ser ligado ao circuito de água quente exclusivamente reservado ao fornecimento de equipamentos sanitários.

ARTICLE 13 - VENTILAÇÃO E CONDENSAÇÃO

13.1- É proibido obstruir, ainda que parcial ou temporariamente, as entradas de ar instaladas ou aberturas de ventilação (extração ou sopro de ar).

13.2- Quando houver instalação de ventilação mecânica controlada, recomenda-se a limpeza regular das grades de entrada de ar e saídas de ar.

13.3- Qualquer dano gerado após um fenómeno de condensação causado por um bloqueio da ventilação será de responsabilidade do LOCATÁRIO.

13.4- É proibido ligar exaustores de cozinha à conduta da coluna VMC.

ARTICLE 14 - ELEVADORES

14.1- Se existirem elevadores, a sua utilização é estritamente reservada aos ocupantes do edifício e seus visitantes, que devem respeitar as instruções do fabricante afixadas no elevador e ser mantidas em bom estado de limpeza e utilização.

14.2- O transporte de móveis ou objetos volumosos na cabine do elevador é tolerado desde que o LOCATÁRIO tome todas as medidas de proteção para as paredes da cabine do elevador.

14.3- O uso de elevadores é proibido para menores de 12 anos desacompanhados de um adulto, devido aos riscos que podem incorrer.

14.4- Em caso de avaria do elevador e/ou de um utilizador bloqueado na cabina e salvo se estiver em perigo imediato ou necessitar de tratamento, o utilizador deve primeiro contactar o operador do elevador de acordo com o procedimento indicado na cabina.

ARTIGO 15 - REMOÇÃO/REMOÇÃO

Os LOCATÁRIOS devem notificar o LOCATÁRIO ou seu preposto com antecedência sobre o dia de sua entrada ou saída.

Durante o decurso destes, devem ter o cuidado de não perturbar

desnecessariamente o bom funcionamento do edifício. Qualquer dano resultante da entrada ou saída, seja por ele ou pela empresa por ele indicada, é de responsabilidade do LOCATÁRIO em questão.

ARTIGO 16 - CASO ESPECÍFICO DE EDIFÍCIOS DE ALTO DESEMPENHO ENERGÉTICO

Este tipo de edifício tem um objetivo particularmente ambicioso em termos de desempenho energético, com um sistema específico de isolamento, ventilação e aquecimento.

As regras de uso dos equipamentos e comportamento na edificação comunicadas ao LOCATÁRIO pela LOCADORA devem ser respeitadas para garantir o bom funcionamento do sistema.

ARTIGO 17- RESPEITO PELO FUNCIONÁRIO

Se estiver de serviço no prédio, o zelador representa o LOCATÁRIO e é, como tal, o contacto preferencial do LOCATÁRIO para a resolução de problemas relacionados com a habitação. Assegura a vigilância e conservação do edifício e assegura o bom funcionamento dos equipamentos.

O LOCATÁRIO bem como todos os ocupantes do seu alojamento, incluindo filhos menores, devem ao caseiro, bem como a qualquer trabalhador de manutenção, empregado de obra ou prestador de serviços externo, o respeito inerente às suas funções, e isto em todas as circunstâncias.

Qualquer atitude inadequada em relação ao pessoal da LOCADORA ou a um prestador de serviços externo será objeto de alerta imediato das regras e poderá resultar em ações que poderão ir até à cessação do contrato de arrendamento.