



Centro Grossista de Pombal

Atualização de 07 de julho de 2022

REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO DO

CENTRO GROSSISTA DE POMBAL

“POMBAL FASHION”

Artigo Primeiro

(Âmbito de Aplicação)

1 - O Presente Regulamento é aplicável ao prédio urbano, sito na Quinta da Gramela, Pombal, denominado Centro Grossista de Pombal - Pombal Fashion, constituído no regime de propriedade horizontal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Pombal sob o número de matrícula 13888/20001124, freguesia de Pombal, concelho de Pombal, inscrito na matriz predial urbana sob o art.º 10667.º da mesma freguesia e concelho, composto por 118 frações, de “A” a “Z” e de “AA” a “EC”.

2 – O presente regulamento interno será aplicável a todos os ocupantes que, a qualquer título, explorem qualquer um dos espaços comerciais sitos no “Centro Grossista de Pombal – Pombal Fashion” e, tem como objetivo, regular e disciplinar as relações entre os comerciantes instalados no espaço comercial, bem como a dos restantes utentes e trabalhadores do mesmo.

3 – A responsabilidade pelo incumprimento do presente regulamento pelas empresas e empresários instalados no Centro Grossista e respetivos trabalhadores, bem como o pagamento das sanções pecuniárias que forem devidas por esse incumprimento, cabe ao condómino da fração onde estes exercem a sua atividade ou prestam o seu trabalho.

4 – Para efeitos de aplicação das disposições do presente regulamento, entende-se por **“lojistas”** todos os empresários e sociedades civis e comerciais que exerçam a sua atividade nas frações destinadas a comércio/serviços existentes no Centro Grossista de Pombal.

5 - O presente Regulamento considera-se, para todos os efeitos tidos por convenientes, como fazendo parte integrante dos contratos que respeitem às frações autónomas, seja de que tipo forem, quer dos contratos inicialmente celebrados, bem como dos que venham a ser celebrados, nos quais deverá o Regulamento ser integralmente dado por reproduzido.

6 - Em caso cedência da fração a terceiro, seja a que título for, nomeadamente, por meio de contrato de arrendamento das frações pelos respetivos proprietários, é obrigatório constar dos contratos em causa a obrigação do arrendatário, cessionário ou usufrutuário a qualquer título, aceitar o Regulamento Interno do Centro, declarando submeter-se ao título constitutivo e ao presente Regulamento Interno com todas as eventuais alterações que venham a ser introduzidas, mesmo que posteriormente definidas.

7 - O arrendamento ou outra qualquer cessão, gratuita ou onerosa, das frações, e sua utilização, deverá ser devidamente participado, no prazo de 15 (quinze) dias úteis após a sua concretização, à Administração,



932 631 700
236 207 688



fb.com/centrogrossista.pombal
www.pombalfashion.com



pombal_fashion@hotmail.com
236 207 690 (Fax)



E.N.237, Quinta da Gramela
3100-348 Pombal



Centro Grossista de Pombal

por escrito, comunicação, essa onde deverá constar a identificação completa do inquilino/cessionário, e o início do contrato.

Artigo Segundo

(Alterações ao Regulamento)

Quaisquer alterações ao presente Regulamento terão de ser apresentadas em Assembleia de Condóminos encontrando-se a sua aprovação sujeita ao voto favorável de maioria simples dos votos representativos do capital investido.

Artigo Terceiro

(Horário de Funcionamento)

1 – As frações do Centro Grossista de Pombal (“Pombal Fashion”), estarão abertas ao público das 09 horas às 18h, todos os dias, à exceção do domingo e segunda-feira, e excetuando também as três primeiras segundas-feiras do mês de dezembro, sendo o período de almoço das 13h às 14h.

2 – O Centro Comercial encerrará nos seguintes dias:

- a) Dia 01 de janeiro;
- b) Dia 02 de janeiro (para compensação da 1.ª segunda-feira do mês de dezembro);
- c) Terça-feira de Carnaval;
- d) Sábado de Aleluia;
- e) 25 de abril;
- f) Dia 01 de maio;
- g) Dia de corpo de Deus;
- h) Dia 15 de agosto;
- i) Dia 01 de novembro;
- j) Dia 24 de dezembro (para compensação da 2.ª segunda-feira do mês de dezembro);
- k) Dia 25 de dezembro;
- l) Dia 31 de dezembro (para compensação da 3.ª segunda-feira do mês de dezembro).

3 – O Centro encerrará para férias duas semanas consecutivas no mês de agosto, a definir em Assembleia de Condóminos, para cada ano.





Centro Grossista de Pombal

Artigo Quarto

(Obrigatoriedade de Funcionamento)

Dado a necessária interligação de todas as frações para um bom funcionamento do Centro Grossista não será permitido o fecho temporário das mesmas, salvo motivo de força maior, ou pelos motivos abaixo indicados:

- a) Os lojistas terão direito a um período de férias de quinze dias em cada ano civil, e ainda às duas semanas em que o Centro Grossista se encontra encerrado nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 3.º, al. i), período de férias, esse repartido por três períodos;
- b) O período, ou períodos de férias, durante o qual as frações poderão estar encerradas, poderá ser utilizado pelos lojistas em qualquer altura do ano, mas terão que ser comunicadas à entidade administradora com a antecedência mínima de 15 dias;
- c) Qualquer lojista, a fim de reparar ou reformar o seu espaço, assim como para mudança de coleção poderá, sem aviso prévio, encerrar o seu estabelecimento por período não superior a 24 horas, e nunca mais de uma vez por mês;
- d) Qualquer estabelecimento que pretenda encerrar por um período superior a 24 horas, para os efeitos atrás referidos, terá de estar autorizado pela **Administração** que, após apreciação das razões alegadas, dará o seu parecer por escrito;
- e) Só poderão realizar-se obras e pinturas nas lojas nos meses de janeiro e agosto, as quais deverão ser previamente comunicadas à **Administração**;
- f) As obras e pinturas terão de ser efetuadas sem prejuízo da atividade comercial, estando vedada a ocupação dos corredores ou outros espaços comuns;
- g) A realização das obras obriga ao cumprimento das condições indicadas no anexo 1 a este Regulamento, que constitui parte integrante do mesmo;
- h) A realização das obras obriga à apresentação da memória descritiva das mesmas, à entidade **Administradora**;
- i) O não cumprimento rigoroso das regras estabelecidas para a realização de obras pelos Condóminos, terá como consequência direta e imediata a possibilidade da Administração ordenar a suspensão dos trabalhos, e imediata proibição de acesso ao Centro Grossista dos trabalhadores que realizam as obras, sem que possa ser imputada à Administração qualquer reclamação ou indemnização por esse facto.

Artigo Quinto

(Horário para Lojistas e seus Empregados)

Os lojistas e seus empregados podem estar no Centro Grossista duas horas antes da abertura ao público e aí permanecerem até duas horas depois do seu encerramento.



932 631 700
236 207 688



fb.com/centrogrossista.pombal
www.pombalfashion.com



pombal_fashion@hotmail.com
236 207 690 (Fax)



E.N.237, Quinta da Gramela
3100-348 Pombal



Centro Grossista de Pombal

Caso necessitem de prazo mais dilatado deverão pedir autorização à **Administração** do Centro Grossista, justificando a razão, e indicando a pessoa ou pessoas que permanecerão no local e durante quanto tempo.

Artigo Sexto

(Cargas e Descargas de Mercadorias)

- 1 – Os veículos utilizados para cargas e descargas de mercadorias deverão utilizar apenas os percursos destinados para esse efeito, só podendo estar parados carrinhos com mercadorias à porta das lojas, ou dentro destas, pelo tempo estritamente necessário a operações de cargas e descargas.
- 2 – Dentro do horário comercial poderão os lojistas receber pequenas mercadorias para reposição de stocks, desde que tal não perturbe o normal funcionamento do Centro Grossista.

Artigo Sétimo

(Limpeza das lojas)

- 1 – É obrigação de cada um dos lojistas proceder à limpeza da fração respetiva e montra nas duas faces desta, por sua conta.
- 2 – As frações terão de estar devidamente iluminadas e limpas.

Artigo Oitavo

(Lixo)

- 1 – Cada fração é obrigada a possuir, no seu interior, um recipiente fechado para armazenamento do lixo diário.
- 2 – Após o fecho do Centro Grossista ao público, cada lojista colocará o recipiente do lixo defronte da sua fração, para se proceder à sua recolha e despejo.
- 3 – Em caso de premente necessidade, os lojistas durante o horário de expediente poderão colocar as caixas de papelão, devidamente desmanchadas, nos recipientes próprios existentes no edifício, devidamente assinalados.

Artigo Nono

(Parqueamento)

É expressamente proibido parar ou estacionar na zona do pórtico, exceto para cargas e descargas, num período máximo de 60 minutos.





Centro Grossista de Pombal

Artigo Décimo

(Publicidade)

1 – A fim de garantir o sucesso do Centro Grossista, a **Administração**, poderá empreender a realização de campanhas de promoção e publicidade que entenda por convenientes, que deverão ser aprovadas e autorizadas por maioria simples dos condóminos proprietários das frações presentes em Assembleia de Condóminos especificamente convocada para o efeito, sendo que todos os condóminos ficam obrigados a suportar os custos dessas iniciativas, que serão divididos por todos eles em partes proporcionais.

2 – Naquelas campanhas de promoção e publicidade a **Administração** fica obrigada a indicar apenas o Centro Grossista no seu todo, sem qualquer referência ao nome dos lojistas ou das suas empresas, podendo apenas nomear lista completa de atividades que nele se desenvolvem, salvo se houver patrocínio das campanhas por parte de alguns lojistas, caso em que, igualmente, se poderá fazer referência a estes ou às suas empresas.

3 – Apenas a **Administração** poderá colocar nos espaços comuns letreiros ou sinalização luminosa, necessários ao bom funcionamento do Centro Grossista, estando vedado aos lojistas utilizarem aqueles espaços para fazer publicidade ao seu estabelecimento, tendo de restringir esta ao interior das respetivas frações, com exceção do indicado no número 8 deste artigo.

4 – Exclui-se ao indicado no número 3 os espaços em cima da porta e da montra, onde cada fração poderá afixar publicidade obedecendo ao indicado nos números seguintes.

5 – Sobre a porta da loja, e centrado com a verga desta, o lojista poderá publicitar a sua atividade e a sua empresa numa bandeira, com início 30 cm acima da verga, com 50 cm de altura, 25 cm de largura e, 15 cm de espessura.

6 – O lojista poderá, ainda, apor um painel publicitário, centrado na verga da montra, e distante 30 cm desta, com a largura de 4 metros, altura 50 cm e, com 15 cm de espessura.

7 – A utilização de espaços comuns pelos lojistas, para promoção das suas lojas, está sujeita a uma aprovação prévia da **Administração** de Condomínio, a qual será concedida sempre que se entenda haver interesse para a atividade comercial do Centro Grossista.

8 – No caso previsto do número anterior, cabe à **Administração** definir as condições de utilização do espaço comum pelo lojista.

Artigo Décimo Primeiro

(Da Utilização das Partes Comuns)

1 – Entendem-se como partes comuns os corredores, átrio central, zonas de circulação exterior e espaços verdes.

2 – É expressamente proibida a utilização das áreas comuns por qualquer comerciante para promoção ou venda das suas mercadorias, bem como para embelezamento das frações, salvo a autorização expressa da **Administração**.





Centro Grossista de Pombal

3 – É expressamente proibida qualquer alteração ou substituição do pavimento exterior às lojas, bem como a aplicação de pinturas ou aplicação de outros materiais na fachada exterior destas.

4 – É expressamente proibida a instalação de equipamento dentro das lojas que possam, por qualquer forma, produzir ruídos ou odores nas partes comuns do edifício, ou que, por qualquer forma, possam perigar a segurança das frações e do Centro Grossista.

Artigo Décimo Segundo

(Obras nas partes comuns)

As obras nas partes comuns serão mandadas executar pela entidade **Administradora**.

Artigo Décimo Terceiro

(Despesas com as coisas comuns)

1 – Cada condómino deverá pagar as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício (incluindo serviços de limpeza, segurança, controle de acessos e jardinagem, elevadores, etc.), bem como as correspondentes aos serviços de interesse comum, de acordo com a pernilagem correspondente a cada fração, nos termos do título constitutivo.

Frações “A” a “Z”, “AA” a “DV” pernilagem 7 (Total 791)

Fração “DX” pernilagem 8

Fração “DZ” pernilagem 14

Fração “EA” pernilagem 44

Fração “EB” pernilagem 86

Fração “EC” pernilagem 57

2 – As despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.

3- As despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

4- As reparações das coisas comuns, feitas em consequência de danos causados por qualquer condómino, seus familiares, empregados, inquilinos, visitantes e fornecedores, serão da exclusiva responsabilidade desse Condómino. A Administração deverá, porém, providenciar imediatamente a realização de tais reparações, sem necessidade de qualquer autorização ou aprovação de orçamento prévio da parte do Condómino responsável, devendo acionar o seguro de responsabilidade civil dessa fração desse Condómino se este lhe facultar os dados da apólice e existirem condições para o efeito. Caso tal seguro de responsabilidade civil não exista ou não se encontre válido ou em vigor, incorrerá o Condómino diretamente na obrigação de ressarcimento do Condomínio.





Centro Grossista de Pombal

Artigo Décimo Quarto

(Receitas)

- 1 – Cada condómino entregará mensalmente a quantia necessária à execução do orçamento de despesas aprovado pela Assembleia de Condóminos. O valor a pagar por cada condómino é encontrado pela proporção do capital investido, observando-se o indicado no n.º 1 do Artigo Décimo Terceiro.
- 2 – O condómino está obrigado a pagar o valor do condomínio mensal até ao dia 8 do mês a que este disser respeito.
- 3 – Caso o condómino não liquide até dia 8 o valor do condomínio ou, até aquele dia não envie, por correio, o meio de pagamento para liquidação do mesmo, ao valor deste acresce indemnização igual a 25% do mesmo até dia 15 desse mês, sendo a indemnização igual a 50% do valor do condomínio se realizado o pagamento após o dia 15.
- 4 – As indemnizações indicadas serão liquidadas em simultâneo com o condomínio em dívida, vencendo os valores em dívida juros à taxa legal desde a data em que os mesmos deveriam ter sido liquidados.
- 5- A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar ao condomínio menciona o montante anual a pagar por cada condómino e a data de vencimento das respetivas obrigações.
- 6- A ata da reunião da assembleia de condóminos que reúna todos os requisitos previstos na Lei e no Regulamento, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.
- 7- A Administração deve instaurar a ação judicial destinada a cobrar as contribuições devidas e não pagas, juros de mora, à taxa legal, bem como a sanção pecuniária prevista no número três desta cláusula no prazo de 90 dias a contar da data do primeiro incumprimento do condómino, salvo deliberação em contrário da assembleia de condóminos e desde que o valor em dívida seja igual ou superior ao valor do indexante dos apoios sociais do respetivo ano civil.

Artigo Décimo Quinto

(Da Admissibilidade de Público)

- 1 – O Centro Grossista destina-se, como a sua designação deixa antever, ao comércio por grosso de mercadorias várias pelo que, só serão admitidos como “Clientes” comerciantes dos ramos de atividade nele desenvolvidas.
- 2 - Excetuam-se as áreas de restaurante, auditório e cave, cujo acesso ao público em geral é permitido, sendo que competirá à Administração a regulamentação de tal acesso, e, sobretudo, a criação de condições para que esse acesso ao público se restrinja estritamente às áreas indicadas, garantindo-se a proibição do acesso desse público à zona comercial propriamente dita.
- 3 – Compete à **Administração** promover a obtenção e distribuição de cartões de identificação dos comerciantes indicados no número um e que estes terão de exibir aquando da entrada.





Centro Grossista de Pombal

4 – Para além dos “Clientes” das frações, poderá ainda a **Administração** permitir a entrada de terceiros desde que demonstrem a sua qualidade de comerciantes, nos termos do número 1.

5 – Cada “Cliente” terá direito a fazer-se acompanhar por duas pessoas, desde que sejam seus empregados, irmãos, cônjuge, ascendentes ou descendentes. Os acompanhantes terão de estar devidamente identificados na ficha do cliente, elaborada pela **Administração**, e exibirão, quando do acesso ao Centro Grossista, um cartão de identificação com fotografia.

6 – A entrada de qualquer pessoa não identificada nos números anteriores só é possível desde que autorizada pela **Administração** sendo que, em tal caso, a pessoa autorizada tem de exibir, em local visível, um cartão de visitante que lhe será entregue e fica proibida de adquirir quaisquer produtos.

7 – A **Administração** solicitará, anualmente, aos “Clientes” a exibição do comprovativo da sua apresentação de contas às finanças, de modo a aferir se estes mantêm a qualidade de comerciantes indicadas no número 1.

Artigo Décimo Sexto

(Proibição de transporte de mercadorias para o exterior)

1 – É expressamente proibido a qualquer empregado de armazém, com ou sem autorização da entidade patronal, transportar para venda no exterior qualquer mercadoria que se encontre no interior do Centro Grossista.

2 – Os empregados podem ser fiscalizados pelos serviços do condomínio à saída do edifício, devendo abrir malas ou quaisquer sacos ou outros volumes que transportem quando tal for solicitado.

Artigo Décimo Sétimo

(Órgãos Administrativos)

1 – A administração das partes comuns do imóvel compete à Assembleia dos condóminos e à **Administração**.

2 – Cada condomínio tem na Assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que lhe couberem na permissão.

Artigo Décimo Oitavo

(Assembleia de Condóminos)

1 – As Assembleias dos Condóminos são ordinárias e extraordinárias e as suas deliberações vinculam todos os condóminos, mesmo aqueles que não tenham comparecido nem se tenham feito representar, salvo o direito de impugnação das deliberações conferido pelo artigo 1433º do Código Civil.





Centro Grossista de Pombal

2 – A Assembleia-geral ordinária reúne-se até ao dia 31 de março de cada ano, mediante convocação da **Administração**, para análise dos problemas gerais, discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano.

3 – A Assembleia-geral extraordinária reunirá quando for convocada pela **Administração**, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido, salvo o caso do artigo Vigésimo Terceiro (Recursos dos atos do Administrador), dos atos da Administração cabe recurso para Assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo condómino recorrente.

4 – Os condóminos podem fazer-se representar por procurador, mas ninguém poderá representar na Assembleia mais do que cinco condóminos.

Artigo Décimo Nono

(Convocação e Funcionamento da Assembleia)

1 – A Assembleia é convocada por carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de receção assinado pelos condóminos, ou por funcionários das empresas que exercem a atividade nas lojas do Centro Grossista que lhes pertencem.

2- A convocatória indicada no número um é efetuada através de correio eletrónico para os condóminos que manifestem essa vontade em assembleia de condóminos realizada anteriormente, devendo essa manifestação de vontade ficar lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço eletrónico.

3- Na situação prevista no número anterior, o condómino deve enviar, pelo mesmo meio, recibo de receção do respetivo e-mail convocatório.

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

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

6 – Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento na data e hora da primeira convocatória, considera-se convocada nova reunião para trinta minutos depois da hora da primeira convocatória, no mesmo local, podendo neste caso a Assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.

7- As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição da deliberação pelos condóminos ausentes.

8. Os Condóminos proprietários de mais do que uma fração só receberão uma convocatória.

9- Sempre que a Administração assim o determine ou a maioria dos condóminos o requeira, a assembleia de condóminos pode ter lugar por meio de comunicação à distância, preferencialmente, por videoconferência.





Centro Grossista de Pombal

10- Caso algum dos condóminos não tenha, fundamentadamente, condições para participar na assembleia de condóminos por meios de comunicação à distância, e tenha transmitido essa impossibilidade à Administração do condomínio, compete a esta assegurar-lhe os meios necessários, sob pena de a assembleia não poder ter lugar através daqueles meios.

11- As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, no prazo de 30 dias, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico, aplicando-se, neste caso o disposto no número 2 e 3 supra.

12- Os condóminos têm 30 dias após a receção da carta ou correio eletrónico para comunicar, por escrito, à Assembleia de condóminos o seu assentimento ou a sua discordância, sendo que, caso nada digam, o seu silêncio será considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do número sete dessa cláusula.

13- São obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha intervindo como presidente e subscritas por todos os condóminos.

14- A ata deve conter um resumo do que de essencial se tiver passado na assembleia, indicando, designadamente, a data e o local da reunião, os condóminos presentes e ausentes, os assuntos apreciados, as decisões e as deliberações tomadas com o resultado de cada votação e o facto de a ata ter sido lida e aprovada.

15- A assinatura e subscrição da ata podem ser efetuadas por assinatura eletrónica qualificada ou por assinatura manuscrita, aposta sobre o documento original ou sobre o documento digitalizado que contenha outras assinaturas.

16- Vale como subscrição a declaração do condómino, enviada por correio eletrónico, para o endereço da administração do condomínio, em como concorda com o conteúdo da ata que lhe tenha sido remetida pela mesma via, declaração esta que deve ser junta, como anexo, ao original da ata.

17- Compete à Administração do condomínio a escolha por um ou por vários dos meios previstos nos números anteriores, bem como a definição da ordem de recolha das assinaturas ou de recolha das declarações por via eletrónica, a fim de assegurar a aposição das assinaturas num único documento.

Artigo Vigésimo

(Administrador)

1 - A **Administração** é eleita e exonerada pela Assembleia, sendo exercida por três administradores, condóminos, vinculando-se com a assinatura de dois dos administradores designados.

2 - A **Administração** pode ser exonerada pelo Tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.

3 - O período das suas funções é de dois anos, renovável.

4 - A **Administração** mantém-se em funções até que seja eleita, ou nomeada a sua sucessora.

5- Em caso de impedimento de qualquer dos administradores para o exercício das suas funções, as mesmas serão exercidas e asseguradas pelos demais. Na circunstância de dois administradores se





Centro Grossista de Pombal

encontrarem impossibilitados para o exercício das funções de Administração, as mesmas serão transitoriamente asseguradas pelo que se mantenha em funções. Na circunstância de todos os elementos da Administração se encontrarem impossibilitados, deverá ser convocada assembleia de condóminos extraordinária para nomeação de nova administração com carácter de urgência.

Artigo Vigésimo Primeiro

(Funções do Administrador)

- 1 – À **Administração** compete zelar pelo bom funcionamento do Centro Grossista.
- 2 – Para além das obrigações constantes no clausulado compete-lhe:
 - a) Convocar a Assembleia dos condóminos;
 - b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
 - c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo á Assembleia o montante do capital seguro;
 - d) Cobrar as receitas e efetuar as despesas comuns;
 - e) Verificar a existência do fundo comum de reserva;
 - f) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas, incluindo os juros legais devidos e as sanções pecuniárias fixadas pelo regulamento do condomínio ou por deliberação da assembleia.
 - g) Realizar os atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
 - h) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
 - i) Executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada.
 - j) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
 - k) Prestar contas à Assembleia;
 - l) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
 - m) Guardar, manter e dar a conhecer aos condóminos todos os documentos e notificações que digam respeito ao condomínio;
 - n) Enviar, conjuntamente com a convocatória para a Assembleia ordinária, as contas relativas ao exercício em questão, nomeadamente, em formato digital.
 - o) Informar, por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos sempre que o condomínio for citado ou notificado no âmbito de um processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo;





Centro Grossista de Pombal

- p) Informar por escrito ou por correio eletrónico, os condóminos acerca dos desenvolvimentos de qualquer processo judicial, processo arbitral, procedimento de injunção, procedimento contraordenacional ou procedimento administrativo, salvo no que toca aos processos sujeitos a segredo de justiça ou a processos cuja informação deva, por outro motivo, ser mantido sob reserva;
- q) Emitir, no prazo máximo de 10 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente, para efeitos de alienação da fração;
- r) Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia extraordinária de condóminos para ratificação da sua atuação.

3 – São ainda funções da **Administração**:

- a) Zelar pelo equilíbrio comercial do Centro Grossista;
- b) Contratar os serviços referentes à contabilidade, Limpeza, Segurança e Manutenção;
- c) Zelar pela conservação do edifício, ordenando reparações ordinárias e, se for o caso, propor aos proprietários reparações extraordinárias com a apresentação dos respetivos orçamentos;
- d) Regulamentar o acesso do público em geral às áreas de restaurante, auditório e cave;
- e) Guardar toda a documentação do prédio, mantendo aquela à disposição dos proprietários das frações;
- f) Aplicar as coimas e multas previstas no presente regulamento;
- g) Fazer cumprir o Regulamento Interno.

4- Sempre que estiver em causa deliberação da assembleia de condóminos relativamente a obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação, a realizar no edifício, a Administração está obrigada a apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução das mesmas, desde que a Assembleia de condóminos não disponha de forma diferente.

Artigo Vigésimo Segundo

(Legitimidade do Administrador)

1 – A **Administração** tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiros, no exercício das funções que lhe pertencem, como representante da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatada pela assembleia de condóminos.

2 – A **Administração** tem ainda legitimidade para agir em juízo nas ações respeitantes a todas as partes comuns.

3 – A **Administração** pode também ser demandada nas ações respeitantes às partes comuns do edifício.





Centro Grossista de Pombal

4- A apresentação pela Administração de queixas-crime relacionadas com as partes comuns não carece de autorização da assembleia de condóminos.

Artigo Vigésimo Terceiro

(Recursos dos atos do Administrador)

Dos atos da **Administração** cabe recurso para Assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo condómino recorrente.

Artigo Vigésimo Quarto

(Sanções)

1 – Sem prejuízo das futuras sanções que vierem a ser deliberadas em Assembleias de Condóminos, os lojistas que não cumpram as obrigações indicadas no presente Regulamento Interno, ficam sujeitos a sanções pecuniárias que lhe serão impostas pela **Administração**, independentemente do incumprimento se dever a uma ação ou omissão de um seu empregado.

2 – As sanções a serem aplicadas pelo incumprimento do Regulamento são.

- a) Em caso de não cumprimento pelo comerciante, seus empregados e fornecedores do preceituado nos artigos quinto, e sexto, fica o condómino obrigado a pagar ao Condomínio, por cada infração, a quantia de €: 50.00 (cinquenta euros);
- b) Pelo não cumprimento do preceituado nos artigos sétimo, oitavo, nono e décimo fica o condómino obrigado a pagar ao Condomínio, por cada infração, a quantia de €: 50.00 (cinquenta euros);
- c) Pelo não cumprimento do preceituado no artigo décimo – primeiro fica o condómino obrigado a pagar ao Condomínio, por cada infração, a quantia de €: 100.00 (cem euros);
- d) Pelo não cumprimento do preceituado no artigo quatro, fica o condómino obrigado a pagar ao Condomínio, nos primeiros sete dias de incumprimento a quantia diária de €: 100.00 (cem euros). Decorrido que seja esse prazo inicial de sete dias sem que o Condómino regulariza a situação, ficará obrigado ao pagamento ao Condomínio de uma penalidade de €: 150.00 (cento e cinquenta euros) por cada dia de mora que passe;
- e) Pelo não cumprimento do preceituado no Artigo Décimo Sexto, fica o condómino, aquando da primeira infração, obrigado a pagar ao **Condomínio** a quantia de €: 50.00 (cinquenta euros) e pelas seguintes, por cada, a quantia de €: 100.00 (cem euros) sem prejuízo de ser vedado o acesso ao edifício pela Administração a um empregado que reiteradamente viole o disposto naquele artigo.

3 – Constatado o incumprimento pela **Administração** do Condomínio, será lavrado por este auto de notícia sobre os factos ocorridos, indicando logo os meios probatórios que se oferecerem ao caso concreto.

4 – O condómino faltoso, após a receção do auto de notícia, tem um prazo de dez dias seguidos para pagar ou, em alternativa, apresentar defesa escrita onde indicará para além dos factos os respetivos meios probatórios.





Centro Grossista de Pombal

- 5 – Caso seja apresentada defesa escrita, no prazo de sete dias úteis após a sua receção pela **Administração**, será comunicado o local, hora e dia para a produção de prova apresentada.
- 6 – A **Administração**, no prazo de quinze dias de calendário, após a produção de prova, apresentará decisão escrita fundamentada sobre a aplicabilidade ou não da sanção e qual o seu montante.
- 7 – A decisão proferida tem carácter vinculativo, tendo de ser cumprida no prazo de dez dias após a sua comunicação.
- 8 – Cabe aos lojistas darem conhecimento deste Regulamento aos seus empregados de modo a estes puderem cumpri-lo integralmente, independentemente da ação disciplinar a que se sujeitam caso não o façam.

Artigo Vigésimo Quinto

(Obrigações resultantes do presente regulamento: a quem vinculam)

- 1 – As disposições destes estatutos serão obrigatórias para todos os condóminos, atuais e futuros, os quais se obrigam a, em todos os atos de transmissão, cedência, locação ou oneração das suas frações autónomas, fazer expressa menção das obrigações aqui assumidas, para que o presente regulamento deve ser sempre referido em qualquer destes atos, sob pena de indemnização por perdas de danos.
- 2 – No caso de cedência ou locação, o condómino ficará solidariamente responsável com o cessionário pelas obrigações pecuniárias em que se constitua perante o condómino.

Artigo Vigésimo Sexto

(Destino das sanções pecuniárias)

As quantias pecuniárias liquidadas pelos condóminos reverterem a favor do condomínio, sendo depositadas na conta para obras de conservação do edifício, constituindo uma receita extraordinária do condomínio.

Artigo Vigésimo Sétimo

(Fundo de Reserva)

- 1-É obrigatória a constituição de um Fundo de Reserva, nos termos da Lei, que se destina a satisfazer as despesas resultantes de obras de conservação, reparações urgentes, ou melhoramentos que se pretendam introduzir no condomínio.
- 2-O Fundo de Reserva será depositado na instituição bancária onde se encontre aberta a conta do condomínio.
- 3-O Fundo de Reserva só poderá ser movimentado por deliberação prévia da Assembleia de Condóminos a autorizar a sua aplicação, e será movimentado na instituição bancária por dois dos administradores, conjuntamente.
- 4- A percentagem a afetar ao Fundo de Reserva corresponderá a dez por cento sobre cada cotização mensal a cobrar.





Centro Grossista de Pombal

5- No caso de, por deliberação da assembleia, o fundo comum de reserva ser utilizado para fim diverso do indicado no número um desta cláusula, os condóminos devem assegurar o pagamento, no prazo máximo de 12 meses a contar da deliberação, da quotização extraordinária necessária à reposição do montante utilizado.

Artigo Vigésimo Oitavo

(Comunicações)

1- Os condóminos devem informar a Administração do seu número de contribuinte, morada, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico e atualizar tais informações sempre que as mesmas sejam objeto de alteração.

2- Os Condóminos deverão comunicar por escrito, de preferência por meio de carta registada com aviso de receção, ou mail com aviso de receção, à Administração as moradas e/ou endereços eletrónicos para as quais lhes deverão ser dirigidas todas as comunicações, nomeadamente, para efeitos de recebimento de convocatórias, atas, receção de informações e comunicados diversos, e demais comunicações da Administração, considerando-se perfeitamente notificados e citados para essas moradas que vierem a ser indicadas, as quais deverão manter atualizadas junto da Administração, não podendo vir invocar, seja para que efeito for, posteriormente, a falta de receção das convocatórias, documentos, e restantes comunicações se corretamente dirigidas para a morada comunicada à Administração.

3- A alienação das frações deve ser objeto de comunicação à Administração pelo condómino alienante, por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário.

4- A falta de comunicação indicada no número anterior responsabiliza o condómino alienante pelo valor das despesas inerentes à identificação do novo proprietário e pelos encargos suportados com a mora no pagamento dos encargos que se vencerem após a alienação.





Centro Grossista de Pombal

CONDIÇÕES PARA A REALIZAÇÃO DE OBRAS PELOS CONDÓMINOS

(anexo 1 ao regulamento do condomínio do Centro Grossista de Pombal “Pombal Fashion” - alínea g) do Artigo Quatro do Regulamento)

Condições a observar quando da realização de obras nas lojas:

- 1 – Durante o horário de funcionamento do Centro Grossista, as obras só poderão realizar-se durante os meses de janeiro e agosto;
- 2 – Durante a execução dos trabalhos nas lojas estas deverão ter a porta de acesso ao corredor fechada;
- 3 – A remoção de lixos e entulho será efetuada fora do horário de funcionamento do Centro Grossista;
- 4 – Os materiais de grande e médio porte só poderão ser transportados fora do horário de funcionamento do Centro Grossista;
- 5 – No horário de funcionamento do Centro Grossista não poderão realizar – se trabalhos que produzam muitos ruídos, como por exemplo, a destruição de paredes ou a utilização de martelos pneumáticos;
- 6 – À entrada da loja que se encontra em obras, e dentro desta, deverá ser colocado um tapete que permita a limpeza do calçado dos trabalhadores, evitando que estes sujem os corredores;
- 7 – É expressamente proibida a utilização, nas obras, dos carrinhos destinados aos clientes;
- 8 – É proibida a utilização, no interesse das obras, de espaços comuns interiores;
- 9 – Durante a realização das obras, as portas de emergência serão utilizadas de acordo com as necessidades, sendo vedada a utilização das portas de acesso de clientes;
- 10 – Antes do início da obra, será entregue ao **Administrador** do Condomínio, a quantia de €: 100,00 (cem euros), acrescida de I.V.A, para custos de limpeza de áreas comuns;
- 11 – O não cumprimento rigoroso das condições indicadas, motivará a suspensão dos trabalhos e, a imediata proibição de acesso ao Centro Grossista dos trabalhadores que realizam as obras.

