

**REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO**  
**DO “BELAS CLUBE DE CAMPO”**

COLONADE – Sociedade Imobiliária, SA

Versão: 11/2015

Data: 11/2015

Modelo: PL.OP/154

## REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO

### PREÂMBULO

1. O "BELAS CLUBE DE CAMPO", sito na freguesia de Belas, concelho de Sintra, é um empreendimento imobiliário aberto, residencial e turístico, em cujo espaço se pretende assegurar o mais elevado padrão de qualidade de vida.-----
2. Para se atingir tal objectivo, é importante definir e regulamentar a disciplina que incidirá sobre a ocupação do solo e o modo de utilização do mesmo, mantendo sempre presente a prossecução do objectivo prioritário de preservação do ambiente envolvente e de uma paisagem harmónica, integrada dentro da área abrangida pelo empreendimento.-----
3. O elevado padrão de qualidade de vida que se pretende passa pelo bom funcionamento e conservação das infra-estruturas e ainda pela segurança de todo o empreendimento.-----
4. O BELAS CLUBE DE CAMPO, como espaço de excelência do ponto de vista ambiental e de qualidade, manifestado pela implementação de um exigente Sistema de Gestão de Qualidade e Ambiente para todo o empreendimento, espera dos seus residentes e utilizadores comportamentos e medidas que preservam os recursos naturais e o meio envolvente, sempre na perspectiva de um desenvolvimento sustentável. -----
5. O presente Regulamento estabelece as condições consideradas fundamentais às finalidades pretendidas, de forma a assegurar uma correcta utilização da propriedade e, simultaneamente, a proteger os proprietários dos lotes ou edificações compreendidos no "BELAS CLUBE DE CAMPO" (os "**Proprietários**") contra um uso inadequado da área abrangida pelo empreendimento.-----
6. Um empreendimento desta natureza obriga à necessidade de uma

regulamentação específica, com especial acuidade num empreendimento do nível do "BELAS CLUBE DE CAMPO".-----

7. A manutenção do nível de qualidade do empreendimento exige toda uma estrutura de serviços da mais diversa natureza, que não podem ser prescindidos sob pena de degradação do mesmo. Tais serviços representam um custo - que é repartido por todos quantos deles beneficiam - sendo a responsabilidade pela prestação dos mesmos da PLANBELAS – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A., com sede na Alameda do Aqueduto, Escritórios, Belas Clube de Campo, Belas, Sintra, com o capital social de € 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de pessoa coletiva e identificação fiscal 502403357 ou de quem esta indicar, adiante abreviadamente designada por “**Prestadora dos Serviços**”.-----

## -----**CAPÍTULO I**-----

### -----**DO OBJECTO, NATUREZA E REGRAS COMUNS AO**-----

#### -----**EMPREENDIMENTO**-----

##### -----**ARTIGO 1º**-----

##### -----**OBJECTO**-----

O presente Regulamento aplica-se a todos os imóveis que constituem o empreendimento do "BELAS CLUBE DE CAMPO", titulado por Alvarás de Loteamento.-----

##### -----**ARTIGO 2º**-----

##### -----**ÁREAS DOS LOTES**-----

1. As áreas dos Lotes, devidamente assinaladas nos contratos de aquisição e ligados por coordenadas à rede geodésica nacional, serão rigorosamente respeitadas pelos seus proprietários e não poderão ter outro tipo de ocupação senão a prevista contratualmente.-----

2. Os proprietários obrigam-se a confirmar a correcta colocação dos marcos de sinalização dos limites da sua propriedade.-----

-----**ARTIGO 3º**-----

-----**LIMPEZA, OBRAS E TRABALHOS**-----

1. Os proprietários obrigam-se a manter os imóveis limpos, em perfeitas condições de higiene e salubridade, não fazendo depósito de material de construção ou entulho.-----

2. As obras deverão ser realizadas com o menor incómodo possível para os proprietários confinantes e para quaisquer serviços, instalações e equipamentos do empreendimento em geral.-----

3. O horário de obras é o seguinte:-----

(i) - Dias úteis: das 08:00 às 18:00;-----

(ii) - Sábados: das 08:00 às 18:00, apenas sendo permitidos trabalhos no interior dos imóveis já edificados, de forma não ruidosa, sendo absolutamente interdito o uso de maquinaria, bem como a deslocação/transporte da mesma e de qualquer equipamento de e para o empreendimento imobiliário denominado “BELAS CLUBE DE CAMPO”;-----

(iii) - Domingos e Feriados: não são permitidos quaisquer tipos de trabalhos-----

4. Os proprietários só podem ocupar as áreas dos seus Lotes.-----

5. Os proprietários dos Lotes manterão limpas as áreas que utilizarem durante o decurso da obra, devendo, no prazo de dez dias, após a respectiva conclusão, dali retirar todos os materiais, entulhos, tapumes ou quaisquer outros equipamentos, por forma a que os locais fiquem completamente limpos e arranjados.-----

6. Em caso de incumprimento do disposto nos números anteriores, a Prestadora dos Serviços poderá proceder, directa ou indirectamente, aos trabalhos, reparações e substituições necessárias, por conta e a expensas do proprietário faltoso.-----

7. Os proprietários dos Lotes ficam desde já obrigados a reparar todo e qualquer tipo de dano que, no decurso da obra e em resultado dela, venham a causar.-----

8. No caso dos edifícios já construídos no empreendimento imobiliário denominado “BELAS CLUBE DE CAMPO”, é especialmente vedado aos respectivos proprietários alterar e prejudicar, quer com obras novas quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica o enquadramento paisagístico ou o arranjo estético dos edifícios.-----

9. Os proprietários apenas poderão colocar toldos nas varandas e janelas das suas fracções autónomas de acordo com o modelo e cor aprovados previamente pela Prestadora dos Serviços.-----

10. Todas as obras em imóveis deverão respeitar o Regulamento de Construção do BELAS CLUBE DE CAMPO.-----

#### -----ARTIGO 4º-----

##### -----FRACCIONAMENTO OU EMPARCELAMENTO DOS LOTES-----

1. Não é permitido o fraccionamento de Lotes.-----

2. O emparcelamento de Lotes depende da aprovação prévia da Prestadora dos Serviços e de autorização da Câmara Municipal de Sintra, não podendo prejudicar a unidade e qualidade arquitectónica e paisagística do empreendimento.-----

3. Nos casos de emparcelamento, a Prestadora dos Serviços aceitará a soma dos direitos de construção aprovada, cabendo ao respectivo proprietário suportar os eventuais custos de deslocação de infra-estruturas já instaladas em áreas "non edificandi".-----

#### -----ARTIGO 5º-----

##### -----LITREIROS E CARTAZES-----

1. A afixação de litreiros, cartazes ou anúncios de natureza comercial, designadamente placas de vendas, com excepção dos expressamente previstos

neste Regulamento deverá ser previamente aprovada pela Prestadora dos Serviços.-----

2. A Prestadora dos Serviços, a expensas do proprietário, poderá remover as placas que não cumpram o disposto no ponto 1. supra.-----

-----**ARTIGO 6º**-----

-----**ANTENAS**-----

1. Não são permitidas antenas exteriores.-----

2. Sem prejuízo do disposto no n.º 1 supra, excepcionalmente poderão ser autorizadas antenas, desde que devidamente enquadradas e sem qualquer impacto visual e desde que previamente aprovadas pela Prestadora dos Serviços.-----

-----**ARTIGO 7º**-----

-----**FORNECIMENTO DE ÁGUA E GÁS**-----

1. É interdita a abertura de poços e de furos artesianos.-----

2. O fornecimento de água ao sistema de rega dos espaços verdes existentes nos logradouros dos edifícios deverá ser feito mediante a instalação de contador ou contadores com essa exclusiva função.-----

3. Qualquer fornecimento de água só poderá ser efectuado por entidades devidamente credenciadas para o efeito.-----

4. A Lisboa Gás – GDL é proprietária e responsável exclusiva pela exploração e manutenção da rede de distribuição, estando obrigada a operá-la nos termos da legislação aplicável e a fornecer de gás todos os edifícios, cujas instalações de gás estejam devidamente legalizadas, desde que os condóminos, proprietários e/ou inquilinos pretendam a utilização de Gás Combustível Canalizado através da celebração dos respectivos contractos de Gás Combustível Canalizado com a Lisboa Gás.-----

-----**ARTIGO 8º**-----

-----**ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO**-----

1. Só é permitida a posse de cães, gatos, pássaros e outros animais vulgarmente considerados de estimação, desde que sejam mantidos dentro da propriedade do seu dono, impedidos de vagar fora dos respectivos limites e que seja cumprida a legislação em vigor, sendo que, no caso dos cães, deverá ser apresentada à Prestadora dos Serviços a documentação comprovativa do cumprimento da legislação, sendo expressamente proibido aos proprietários ter, dentro do BELAS CLUBE DE CAMPO, cães constantes da Lista Nacional de Raças Perigosas.-----
2. Em caso de incumprimento do disposto no número anterior a Prestadora dos Serviços reserva-se no direito de actuar em conformidade com a lei aplicável.-----
3. No caso de fracções autónomas, a permanência dos animais supra referidos, no seu interior, dependerá também do cumprimento do regulamento do respectivo condomínio.-----
4. Os animais de estimação referidos no n.º 1 do presente artigo, quando não se encontrem dentro da propriedade do seu dono, deverão ser levados à trela, por pessoa responsável, que deverá remover quaisquer detritos sólidos pelos mesmos criados.-----
5. A Prestadora dos Serviços poderá proceder à captura de animais encontrados a vagar, podendo entregá-los aos donos, caso possuam identificação, ou às autoridades competentes se essa identificação não for possível.

-----**ARTIGO 9º**-----

-----**RESÍDUOS URBANOS E FOGUEAR**-----

1. Todo o tipo de lixo e desperdícios deverá ser mantido exclusivamente em contentores localizados nas zonas apropriadas, os quais não deverão estar à vista nem deverão exalar odores desagradáveis, ofensivos ou que prejudiquem a saúde e as propriedades vizinhas.-----

2. Deverá ser efectuada a separação selectiva de lixos domésticos, nos tipos que a todo o momento venham a existir, sendo que, actualmente, estão disponíveis seis tipos de depósito (indiferenciados, vidro, papel, pilhas, óleos alimentares usados e embalagens), devendo ser utilizados os Ecopontos existentes no empreendimento de acordo com o disposto na legislação aplicável.-----

3. Outros tipos de resíduos urbanos tais como, resíduos verdes, monos domésticos, sucatas, resíduos de equipamento eléctrico e electrónico (REEE's), lâmpadas fluorescentes e outros resíduos perigosos (tintas, pesticida, Etc..) deverão ser separados de acordo com a legislação em vigor, e geridos de acordo com as comunicações e procedimentos a cada momento definidos pela Prestadora dos Serviços.-----

4. É proibido foguear e fazer lume, nomeadamente para queimar qualquer tipo de resíduo.-----

5. É proibido depositar resíduos verdes fora da área dos Lotes.-----

-----**ARTIGO 10º**-----

-----**RESTRICÇÕES AO ESTACIONAMENTO E A VEÍCULOS**-----

1. O estacionamento no "BELAS CLUBE DE CAMPO" é reservado a automóveis ligeiros particulares, em uso e devidamente legalizados. -----

2. Não obstante o disposto no número anterior, excepcionalmente, poderão ser autorizadas outras situações, pela Prestadora dos Serviços.-----

3. Os proprietários não podem proceder a lavagens ou reparações em veículos dentro do "BELAS CLUBE DE CAMPO", excepto em caso de emergência ou em zonas fechadas ou designadas para o efeito pela Prestadora dos Serviços.-----

4. É expressamente proibido abandonar carros e estacionar caravanas, barcos ou quaisquer outros veículos não previstos no ponto 1. supra.-----

5. É autorizada a remoção dos veículos previstos no ponto 4. supra, a custas do



proprietário, caso a Prestadora dos Serviços tenha solicitado por escrito aos seus proprietários a remoção dos mesmos, sem que estes tenham sido removidos no prazo fixado para o efeito.-----

-----**ARTIGO 11º**-----

-----**DIREITO DE PASSAGEM E DE ACESSO**-----

1. A Prestadora dos Serviços reserva-se o direito de, em coordenação com as entidades oficiais, impedir a utilização das ruas e vias do empreendimento para fins que possam pôr em causa a segurança e bem estar dos residentes.-----

2. A Prestadora dos Serviços tem o direito de acesso a todos os imóveis para a manutenção, reparação, substituição e conservação de quaisquer infra-estruturas.---

-----**ARTIGO 12º**-----

**SISTEMAS DE TELECOMUNICAÇÕES, DE VIGILÂNCIA E DE TELEVISÃO POR -**

-----**CABO**-----

1. A Prestadora dos Serviços reserva-se o direito, que pode ser transmitido aos seus representantes, sucessores, cessionários e a entidades por ela autorizadas, de contratar o fornecimento de um ou mais sistemas de recepção e distribuição de telecomunicações, de vigilância electrónica e de televisão por cabo (adiante conjuntamente designados por "Sistema") para servir todo o empreendimento.-----

2. A Prestadora dos Serviços reserva para si, ou para as pessoas indicadas no início do número anterior, o direito de passagem pelo empreendimento para a instalação, construção e manutenção do Sistema, bem como o direito de entrada, saída e acesso para a instalação, construção, inspecção, manutenção, alteração, deslocação, beneficiação e substituição de instalações e equipamentos pertencentes ao Sistema.-----

3. A cada utilizador do Sistema será cobrado o que resultar dos contratos a estabelecer.-----

-----**ARTIGO 13º**-----

-----**SEGURANÇA E ANTI FOGO**-----

1. Os sistemas de alarme antifogo das garagens e zonas comuns dos edifícios deverão ficar ligados directamente à central dos serviços de vigilância do empreendimento imobiliário denominado “BELAS CLUBE DE CAMPO”.-----
2. As bocas de combate a incêndio dos edifícios, deverão estar equipadas com terminais de encaixe normalizado, em uso pelos bombeiros. As cópias das chaves das respectivas caixas deverão ser entregues aos serviços de vigilância do empreendimento imobiliário denominado “BELAS CLUBE DE CAMPO”.-----
3. No final da construção de cada edifício, o respectivo promotor e gestor do condomínio deverá fornecer à Prestadora dos Serviços toda a informação e formação necessária e suficientes acerca do sistema de alarmes, elevadores, portas automáticas das garagens e localização dos pontos sensíveis dos fornecimentos de água, electricidade, gás e telefones, de modo a permitir a actuação imediata desta em caso de sinistro ou acidente e enquanto não comparecerem os piquetes das respectivas empresas fornecedoras.-----
4. Deverão ainda ser fornecidas à Prestadora dos Serviços cópia das chaves de todos os sistemas previstos no Ponto 3. supra.-----
5. Os apartamentos e moradias deverão ter sistemas de segurança, alarme ou intrusão, ligados à Central de Vigilância do BELAS CLUBE DE CAMPO-----
6. O disposto nos números anteriores visa uma rápida actuação e colaboração com as entidades responsáveis mas não isenta a responsabilidade dos proprietários nesta matéria.-----

-----**CAPÍTULO II**-----

-

-----**DOS LOTES DE NATUREZA RESIDENCIAL**-----

-----**ARTIGO 14º**-----

-----**RESTRICÇÕES E OUTRAS REGRAS**-----

1. É interdita a utilização dos Lotes de natureza residencial para fins não habitacionais, nomeadamente, e a título meramente exemplificativo, para fins comerciais, industriais ou de escritórios, estabelecimentos de ensino, clínicas, consultórios, ateliers, templos ou clubes.-----
2. É vedada a utilização de caves para fins habitacionais, ficando a sua utilização restrita a garagem, arrecadação ou áreas técnicas de apoio à residência.-----
3. É vedada a criação de qualquer tipo de estrutura externa, nomeadamente nas varandas e terraços, que altere o aspecto exterior dos edifícios e, designadamente, mas sem que esta enumeração constitua qualquer limitação, fechar varandas e/ou terraços com marquises de alumínio ou de qualquer outro material, ainda que provisoriamente ou facilmente amovível.-----
4. É expressamente proibido criar Boxes a partir de lugares de estacionamento.-----
5. Os lugares de estacionamento e as arrecadações devem fazer parte da respectiva fracção do apartamento e não podem ser vendidos separadamente.-----
6. É expressamente proibido a remoção ou substituição de elementos que diminuam a privacidade dos imóveis contíguos, nomeadamente mas sem limitar substituir vidros foscos.-----

-----**CAPÍTULO III**-----

-----**DOS LOCAIS DE NATUREZA EMPRESARIAL**-----

-----**ARTIGO 15º**-----

-----**RESTRICÇÕES, PUBLICIDADE E OUTRAS REGRAS**-----

1. É interdita a instalação de qualquer tipo de actividades poluidoras, nomeadamente e a título meramente exemplificativo, as causadoras de poluição sonora, química ou geradora de maus cheiros.-----

2. É igualmente interdita a utilização para fins habitacionais e, no caso dos Lotes comerciais, a sua afectação a qualquer tipo de estabelecimento de agências funerárias.-----

3. As placas identificadoras de cada estabelecimento comercial ou de serviços devem obrigatoriamente respeitar o conceito base definido pela Prestadora dos Serviços, devendo o projecto específico ser aprovado pela Prestadora dos Serviços.-  
-----

4. Só serão permitidas placas de sinalização na entrada do estabelecimento e em outros locais especialmente previstos e autorizados previamente pela Prestadora dos Serviços.-----

-----**CAPÍTULO IV**-----

-----**DOS LOTES DE NATUREZA ESPECIAL**-----

-----**ARTIGO 16º**-----

-----**USO, ÍNDICES, NÚMERO DE PISOS E ESTACIONAMENTO**-----

Nos Lotes de natureza especial, o uso a que se destinam, os índices de utilização, o número de pisos e o número de estacionamento para veículos são os previstos na "Planta de Síntese do Projecto de Loteamento Urbano do BELAS CLUBE DE CAMPO" e respectivo quadro de áreas.-----

-----**CAPÍTULO V**-----

-----**MODO DE FUNCIONAMENTO**-----

-----**ARTIGO 17º**-----

-----**INFRA-ESTRUTURAS E SERVIÇOS BÁSICOS**-----

1. Na presente data consideram-se infra-estruturas e serviços básicos do empreendimento os seguintes: -----

<b>Infra-estrutura/Serviço</b>	<b>Entidade Responsável</b>
--------------------------------	-----------------------------

<b>a) Arruamentos, Passeios e Estradas</b>	<b>(CMS)-----</b>
--------------------------------------------	-------------------

<b>b)</b> Espaços verdes	(CMS)-----
<b>c)</b> Parques e zonas de estacionamento	(CMS)-----
<b>d)</b> Redes gerais de águas e Esgotos	(SMAS)/CMS-----
<b>e)</b> Postos de transformação	(EDP)-----
<b>f)</b> Prevenção e combate de incêndio	(Bombeiros)-----
<b>g)</b> Limpeza da propriedade	CMS)-----
<b>h)</b> Segurança	(PSP)-----
<b>i)</b> Iluminação de rua	(CMS)-----
<b>j)</b> Equipamento recreativo	(CMS)-----
<b>k)</b> Recolha de Resíduos Urbanos	(CMS/SMAS)-----
<b>l)</b> Gás	(Lisboa Gás)-----
<b>m)</b> Tv por cabo	(Operador de Cabo)-----
<b>n)</b> Telecomunicações	(Portugal Telecom)-----

**2.** A Prestadora dos Serviços, em substituição, em complemento e em colaboração com as entidades acima referenciadas, zelará pela boa manutenção conservação e funcionamento das infra-estruturas e serviços básicos do empreendimento, ainda que não directamente assegurados por si.-----

**3.** Os custos com a colaboração descrita no número anterior, bem como os restantes serviços do empreendimento tais como, Vigilância, Serviço de Apoio e Informação a Residentes, Equipamento Recreativo), serão suportadas pelos proprietários de todas as unidades imobiliárias existentes, através de uma comparticipação.-----

-----**ARTIGO 18º**-----

-----**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**-----

A Prestadora dos Serviços, garante por um período mínimo de cinco anos, renováveis por opção única, exclusiva e definitiva da Prestadora dos Serviços, com início na data de emissão da primeira licença de habitação do alvará, a manutenção,

conservação e funcionamento em bom estado de todas as infra-estruturas e serviços básicos existentes, ainda que não sejam directamente assegurados por si.-----

-----**ARTIGO 19º**-----

-----**SERVIÇOS DE TERCEIROS**-----

A Prestadora dos Serviços poderá delegar a realização dos serviços básicos em terceiros com quem estabeleça os necessários acordos.-----

-----**ARTIGO 20º**-----

-----**RESPONSABILIDADE DE PAGAMENTO**-----

1. A responsabilidade pelo pagamento da comparticipação é pessoal e cabe aos proprietários, não podendo ser afastada, pela renúncia à utilização ou ao gozo de qualquer área do empreendimento ou a qualquer serviço prestado ou facultado, nem pelo abandono da propriedade a que a mesma está ligada.-----

2. A responsabilidade pelo pagamento da comparticipação não poderá ser evitada, nem os seus montantes reduzidos, pelo facto de alguma parte ou a totalidade das infra-estruturas do empreendimento não estarem ainda concluídas.-----

3. Não haverá lugar a reclamação ou a concessão de reduções ou descontos da comparticipação com o fundamento de a Prestadora dos Serviços não ter realizado determinada acção ou exercido determinada função que lhe caberia nos termos do presente Regulamento e do Alvará, nem pelos inconvenientes ou incómodos resultantes de reparações ou de realização de benfeitorias e de acções levadas a cabo no cumprimento de leis, ordens e posturas municipais ou governamentais.-----

-----**ARTIGO 21º**-----

-----**PERIODICIDADE E VALOR DA COMPARTICIPAÇÃO**-----

1. Os valores da comparticipação, são fixados anualmente pela Prestadora dos Serviços e entram em vigor a 1 de Janeiro de cada ano.-----

2. Os valores da comparticipação a vigorar no presente ano são os constantes do

**Anexo I** ao presente regulamento.-----

-----**ARTIGO 22º**-----

-----**FACTURAÇÃO E PAGAMENTO DA COMPARTICIPAÇÃO**-----

1. A facturação da comparticipação, pelos serviços prestados pela Prestadora dos Serviços, nos termos do presente Regulamento, será emitida a cada um dos proprietários de cada uma das unidades imobiliárias existentes pela própria Prestadora dos Serviços com uma periodicidade trimestral.-----

2. O pagamento da comparticipação deverá ser efectuado por débito directo trimestralmente até ao dia 10 do mês intermédio do trimestre a que a factura se refere ou mensalmente até ao dia 10 de cada mês.-----

3. O não pagamento nas datas previstas importará no pagamento de um acréscimo de 3% (três por cento) sobre o valor da comparticipação, sem prejuízo da aplicação dos juros de mora à taxa legal em vigor.-----

-----**ARTIGO 23º**-----

-----**INCUMPRIMENTO NO PAGAMENTO DE COMPARTICIPAÇÕES**-----

A Prestadora dos Serviços poderá recusar o acesso e a utilização das instalações e serviços do empreendimento, ainda que concessionados a terceiros, aos proprietários e utentes de terrenos, moradias ou apartamentos, que não procedam à liquidação da sua comparticipação, nos termos previstos neste Regulamento e enquanto tal incumprimento se verificar.-----

-----**CAPÍTULO VI**-----

-----**DISPOSIÇÕES FINAIS**-----

-----**ARTIGO 24º**-----

-----**PODERES DA PRESTADORA DOS SERVIÇOS**-----

1. Em caso de incumprimento do presente Regulamento, a Prestadora dos Serviços poderá providenciar pelos trabalhos, reparações e substituições necessárias, por

conta e a expensas do proprietário faltoso.-----

2. Sem prejuízo dos poderes conferidos por lei à Câmara Municipal de Sintra, a Prestadora dos Serviços pode embargar as obras que se realizem com infracção do disposto no presente Regulamento.-----

3. Caso o incumprimento de disposições do presente Regulamento consubstancie igualmente a violação de disposições legais, a Prestadora dos Serviços poderá, tomar as medidas tidas por necessárias junto das entidades competentes para o efeito.-----

### **ARTIGO 25º**

#### **-----CUMPRIMENTO DO REGULAMENTO-----**

Caberá aos funcionários afectos aos serviços de vigilância do empreendimento imobiliário denominado “BELAS CLUBE DE CAMPO” articular / colaborar com todas as entidades intervenientes no empreendimento, incluindo proprietários, empreiteiros por si contratados e respectivos funcionários, com vista ao rigoroso cumprimento do disposto no presente Regulamento, obrigando-se os mesmos a respeitar, cumprir, fazer cumprir e acatar as indicações/instruções deste serviço de vigilância.-----

#### **-----ARTIGO 26º-----**

#### **COMUNICAÇÃO DA TRANSMISSÃO E ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADES-**

1. Os proprietários que pretendam vender ou transmitir de outro modo o direito de propriedade sobre o seu imóvel, bem como proceder ao arrendamento do mesmo, deverão comunicar por escrito à Prestadora dos Serviços, com a antecedência mínima de quinze dias, o nome e morada do respectivo comprador / transmissário ou arrendatário, a data em que se vai realizar a transmissão ou o arrendamento, bem como qualquer outra informação exigida pela Prestadora dos Serviços, dentro de critérios de razoabilidade.-----

2. O transmitente será solidariamente responsável com o transmissário pelo



cumprimento de todas as obrigações emanadas do presente Regulamento, incluindo pagamentos de participações vencidas, até à data da transferência.----

3. Até à recepção da comunicação por escrito da realização do negócio comunicado nos termos do número 1, o transmitente e o transmissário são solidariamente responsáveis pelo pagamento de participações vencidas desde a data da transmissão.-----

4. Sem prejuízo de outras penalizações que sejam acordadas, se, na escritura de transmissão, o proprietário não fizer referência à sujeição do imóvel ao presente Regulamento, será responsável pelo pagamento de quaisquer participações relativas ao mesmo e vencidas desde a data da transmissão.-----

5. Na formalização da transmissão do imóvel o transmissário deverá apresentar ao adquirente uma declaração de não dívida dos montantes referentes à participação na manutenção das infraestruturas do BELAS CLUBE DE CAMPO emitida pela Prestadora dos Serviços, sob pena de o adquirente ser solidariamente responsável por dívidas que possam existir referentes ao imóvel.-----

-----**ARTIGO 27º**-----

-----**CONDOMÍNIOS DOS EDIFÍCIOS**-----

1. A Prestadora dos Serviços deverá ser sempre consultada, previamente à constituição dos condomínios dos edifícios e à contratação de empresas de administração dos mesmos, de forma a permitir a homogeneidade e harmonização destes com os já existentes no empreendimento imobiliário denominado “BELAS CLUBE DE CAMPO”, nomeadamente em edifícios contíguos, bem como de forma a permitir economias de escala na prestação dos referidos serviços de administração.-

2. Os proprietários deverão entregar à Prestadora dos Serviços cópia da apólice de seguro multiriscos, obrigatório nos termos da legislação aplicável.-----

3. Os proprietários, através das administrações de condomínio, deverão manter

informada a Prestadora dos Serviços, enquanto entidade gestora do empreendimento, sobre as deliberações das assembleias de condóminos.-----

-----**ARTIGO 28º**-----

-----**UTILIZAÇÃO DAS PALAVRAS "BELAS CLUBE DE CAMPO"**-----

1. É necessário o consentimento prévio da Prestadora dos Serviços para a utilização das palavras "BELAS CLUBE DE CAMPO" e seus derivados em material impresso ou promocional, salvo o disposto no número seguinte.-----

2. Os proprietários poderão utilizar essa expressão em material impresso ou promocional, desde que a mesma se destine apenas à identificação do seu imóvel.

-----**ARTIGO 29º**-----

-----**CARÁCTER VINCULATIVO**-----

As disposições e restrições constantes do presente Regulamento acompanham a propriedade, produzindo efeitos em benefício da Prestadora dos Serviços e dos proprietários, bem como dos respectivos representantes legais, herdeiros, sucessores e cessionários, e serão obrigatoriamente respeitadas por todos eles.-----

-----**ARTIGO 30º**-----

-----**ALTERAÇÕES**-----

Tendo em vista a exequibilidade da gestão do BELAS CLUBE DE CAMPO, por parte da Prestadora dos Serviços, os Proprietários aceitam que a Prestadora dos Serviços, poderá actualizar unilateralmente os termos do presente Regulamento quando, após comunicação escrita dirigida a todos os Proprietários, com indicação das alterações propostas, aquela não obtenha mais de 51% (cinquenta e um por cento) de votos contra as referidas alterações.-----

-----**ARTIGO 31º**-----

-----**INDEPENDÊNCIA**-----

A declaração judicial de invalidade de qualquer das cláusulas deste Regulamento

não afectará as disposições restantes, que continuarão a produzir os seus efeitos.---

-----**ARTIGO 32º**-----

-----**LEGISLAÇÃO SUBSIDIÁRIA**-----

Em tudo o que não estiver expressamente previsto no presente Regulamento aplicam-se supletivamente as regras que disciplinam a Propriedade Horizontal no Código Civil, sempre que a natureza dos actos a tal se não oponha.-----

-----**ARTIGO 33º**-----

-----**ARBITRAGEM**-----

1. A resolução de quaisquer questões ou litígios emergentes da interpretação, aplicação e/ou execução do presente regulamento será apreciada por um Tribunal Arbitral constituído nos termos das regras definidas no regulamento do processo do Centro de Arbitragens Voluntárias da Associação Lisbonense de Proprietários, com expressa renúncia a qualquer outra forma de resolução de conflitos.-----

2. Para a resolução de todas as questões ou litígios decorrentes da aplicação, cobrança ou pagamento de quaisquer quantias pecuniárias preconizadas no presente regulamento e documentos anexos, é competente o Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.-----

-----**ARTIGO 34º**-----

-----**REPRODUÇÃO DE DOCUMENTOS ANEXOS**-----

Para todos os efeitos legais, dão-se por reproduzidos neste Regulamento todos os documentos e anexos nele referidos, os quais se encontram rubricados pelas partes, fazendo parte integrante do mesmo.-----

-----**ARTIGO 35º**-----

-----**TRANSMISSIBILIDADE**-----

-----**TRANSMISSIBILIDADE**-----

Os Proprietários comprometem-se a fazer constar as obrigações previstas no neste

regulamento em todos os sucessivos actos e transmissões, gratuitos ou onerosos, disposições e operações, como condição inerente a esses mesmos factos, nomeadamente para efeito do presente Regulamento ser, a todo o tempo, obrigatório para a totalidade dos respectivos proprietários, arrendatários ou, a qualquer título, utentes do Belas Clube de Campo, aceitando, por cada incumprimento desta obrigação, ou das obrigações constantes deste regulamento, a indemnizar a COLONADE pelo montante de € 25.000,00 (vinte e cinco mil euros), sem prejuízo do dano excedente.

## ANEXO I

### VALOR DA COMPARTICIPAÇÃO

**a)** Moradias, Moradias Geminadas e Moradias em Banda:-----  
€ 119,71/mês, (cento e dezanove euros setenta e um cêntimos por mês) a que  
acresce a quantia anual de € 0,27 (vinte e sete cêntimos) por metro quadrado de  
área do lote,-----

**b)** Fracções Autónomas: Apartamentos, Moradias Unifamiliares em Praça:-----

T0 € 19,95/mês (dezanove euros noventa e cinco cêntimos por mês)-----

T1 € 44,89/mês (quarenta e quatro euros oitenta e nove cêntimos por mês)-----

T2 € 69,83/mês (sessenta e nove euros oitenta e três cêntimos por mês)-----

T3 € 94,77/mês (noventa e quatro euros setenta e sete cêntimos por mês)-----

T4 € 119,71/mês (cento e dezanove euros setenta e um cêntimos por mês)-----

T5 € 144,65/mês (cento e quarenta e quatro euros sessenta e cinco cêntimos por  
mês) -----

T6 ou superior € 169,59/mês (cento e sessenta e nove euros cinquenta e nove  
cêntimos por mês)-----

**2.** Os valores referidos no número anterior serão acrescidos de IVA, ou de qualquer  
outro imposto que venha a ser fixado por disposição legal, à taxa legal que se  
encontrar em vigor.-----

**3.** Decorridos seis meses após a data de realização da primeira transacção de  
compra e venda tendo por objecto lote de terreno e até ao final do prazo de cinco  
anos, contado desde a data da celebração da escritura pública de compra e venda  
do lote, ou até à data da licença de habitação ou de ocupação efectiva da moradia,  
caso esta seja anterior, será apenas liquidado metade do valor de metro quadrado  
de área do lote a que se refere a alínea a) do número um supra.-----

**4.** Em consequência, a comparticipação devida pelos proprietários de quaisquer Lotes ou fracções autónomas será devida na íntegra, considerando o disposto no número anterior, desde a data da licença de habitação ou da ocupação efectiva, se esta for anterior, ou findo o prazo de cinco anos a que alude o número anterior.-----

**5.** Os valores referidos nas alíneas anteriores poderão ser actualizados anualmente com base no índice ou índices de preços ao consumidor publicados anualmente pelo Instituto Nacional de Estatística.-----

**6.** Em caso de, por motivos extraordinários, se verificar a necessidade de aumentar a comparticipação para além da actualização referida no número anterior, esta deverá ser justificada.-----