ANEXO 1

**REGULAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO
ALDEAMENTO TURÍSTICO BOM SUCESSO - LAGOA GOLF**

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	3
CAPÍTULO I - CONCEITOS	3
Artigo 1.º (Conceitos)	4
CAPÍTULO II - OBJECTO	5
Artigo 2.º (Âmbito)	5
Artigo 3.º (Propriedade exclusiva e propriedade comum)	6
CAPÍTULO III - ADMINISTRAÇÃO DAS PARTES COMUNS	6
Art. 4.º (Órgãos Administrativos)	6
SECÇÃO I. DA ASSEMBLEIA DE PROPRIETÁRIOS	6
Artigo 5.º (Composição)	6
Artigo 6.º (Competência)	6
Artigo 7.º (Convocação)	7
Artigo 8.º (Funcionamento)	8
Artigo 9.º (Representatividade)	9
Artigo 10.º (Impugnação das Deliberações)	9
SECÇÃO II. DA ADMINISTRAÇÃO	10
Artigo 11º (Competências)	10
Artigo 12.º (Designação, Remuneração e Destituição)	12
Artigo 13.º (Legitimidade)	13
Artigo 14.º (Recurso dos Actos da Administração)	13
Artigo 15.º (Orçamento e Contas)	13
CAPÍTULO IV - DIREITOS E DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS	14
Artigo 16.º (Direitos dos Proprietários)	14

Artigo 17.º (Deveres dos Proprietários)	14
Artigo 18.º (Direitos de Preferência e de Divisão)	16
Artigo 19.º (Encargos dos Proprietários)	16
Artigo 20.º (Encargos da Exploração Turística)	16
Artigo 21.º (Fundos de Reserva)	17
Artigo 22.º (Receitas da Propriedade Plural)	17
Artigo 23.º (Inovações)	17
Artigo 24.º (Encargos com as inovações)	17
Artigo 25.º (Reparações Indispensáveis e Urgentes nas Instalações Equipamentos e Serviços de Utilização Turística de Uso Comum)	18
Artigo 26.º (Reparações Indispensáveis e Urgentes nas Fracções Imobiliárias)	18
Artigo 27.º (Obras nas Fracções Imobiliárias)	18
Artigo 28.º (Regulamento sobre Procedimentos para Aprovação de Projectos, Licenciamento de Construções e Execução de Obras)	19
Artigo 29.º (Junção e divisão de Fracções Imobiliárias)	20
Artigo 30.º (Seguros Obrigatórios)	20
CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS	21
Artigo 31.º (Imperatividade)	21
Artigo 32.º (Penalidades e Multas)	21
Artigo 33.º (Notificações)	21
Artigo 34.º (Disposições inválidas)	22
Artigo 35.º (Regras Subsidiárias)	22
Artigo 36.º (Tribunal Arbitral)	22

INTRODUÇÃO

1. O presente regulamento visa estabelecer o conjunto de regras respeitantes à Administração do Aldeamento Turístico BOM SUCESSO - Lagoa Golf, em especial no que se refere à conservação e fruição das instalações e equipamentos comuns, bem como no que se refere ao funcionamento, fruição e conservação dos equipamentos instalações e serviços de exploração turística e de utilização de uso comum.
2. Destina-se, igualmente, a definir os critérios de repartição dos encargos comuns, a regular as relações entre os diversos proprietários, entre estes e a Administração e a Entidade Exploradora.
3. No que respeita à constituição da Propriedade Plural e mais concretamente ao respectivo Regulamento de Administração, a estrutura de Administração das partes comuns do empreendimento, dispõe do seguinte conjunto de órgãos:
 - a) A Assembleia de Proprietários
 - b) A Administração.
4. No presente regulamento incluem-se os princípios consignados na legislação aplicável e aqueles que a experiência dita como recomendáveis na prevenção de indefinições próprias das relações de pluripropriedade.
5. Em defesa da sua plena validade e eficácia, estabelece-se que a transmissão e/ou aquisição de fracções imobiliárias ou unidades de alojamento, seja a que título fôr, no Aldeamento Turístico BOM SUCESSO - Lagoa Golf implicam necessariamente a sujeição integral e sem reservas de todos os proprietários, ao conjunto das regras que se seguem, sob pena de aplicação das penalidades e multas previstas nos termos do regulamento comportamental ou dos que venham a ser aprovados pelos órgãos competentes.

CAPITULO I - CONCEITOS

Artigo 1.º **(Conceitos)**

Para efeitos do disposto no presente Regulamento entende-se por:

1. Aldeamento Turístico é a designação dada ao empreendimento turístico tendo em conta a aprovação do projecto pela Câmara Municipal de Óbidos, com parecer favorável da Direcção-Geral do Turismo.
2. A entidade promotora é aquela em nome de quem tiver sido aprovado o projecto do empreendimento turístico.
3. A entidade exploradora é aquela a quem compete realizar a exploração turística do empreendimento em resultado de ser a entidade promotora ou a cessionária da exploração.
4. A Administração é a entidade que tem competência para praticar actos de gestão ordinária do empreendimento, dirigida a manter o património e a aproveitar as suas virtualidades normais de desenvolvimento, função que, por incumbência legal, cabe à entidade exploradora.
5. Os proprietários são as pessoas jurídicas, singulares ou colectivas, titulares de direitos de propriedade relativos a fracções imobiliárias, de alojamento ou de uso comercial, e instalações e equipamentos de exploração turística integrantes do empreendimento.
6. As fracções imobiliárias são as partes componentes do empreendimento turístico susceptíveis de constituírem unidades distintas e independentes, devidamente delimitadas e que constituam unidades de alojamento, do tipo moradia, ou instalações e equipamentos de exploração turística.
7. A comparticipação periódica - consiste no contributo devido por cada proprietário, em montante anualmente estipulado pelos órgãos do empreendimento correspondente às despesas de conservação, de funcionamento e fiscais das instalações, equipamentos e serviços de utilização de uso comum do Aldeamento Turístico.
8. A unidade de alojamento consiste na instalação do tipo moradia isolada ou em banda que além de constituir unidade independente, seja distinta e isolada das demais, com saída própria para o exterior ou para uma parte comum do empreendimento.
9. São instalações, equipamentos comuns e serviços de utilização de uso comum, todos aqueles que, não sendo qualificáveis como serviços públicos, são postos à disposição dos clientes e dos proprietários das unidades de alojamento e das outras fracções imobiliárias do Aldeamento Turístico, sem que por eles possa ser exigida uma retribuição específica pela sua utilização, designadamente:
 - a) recepção/portaria

- b) jardins e espaços ajardinados
- c) rede de percursos pedonais e espaço de ligação interna
- d) piscinas
- e) parque infantil
- f) instalações sanitárias comuns
- g) parques de estacionamento
- h) instalações de pessoal
- i) arruamentos, acessos, passagens e logradouros
- j) sistema de detecção e combate a incêndios
- k) reservatórios de água potável
- l) reservatórios de combustíveis
- m) rede interna de telecomunicações
- n) rede interna de fornecimento de água (consumo e rega)
- o) redes internas de fornecimento de gás e electricidade
- p) redes internas de esgotos
- q) sinalética direccional e informativa
- r) sistema de armazenagem de lixos
- s) sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos
- t) sistema de vigilância e segurança
- u) serviços de manutenção e limpeza sobre instalações e equipamentos comuns
- v) serviços de tratamento e recepção de efluentes domésticos e pluviais
- w) postos de transformação de energia eléctrica privativos do aldeamento,
- x) estações de tratamento de esgotos e de bombagem
- y) sistema de rega

10. São instalações, equipamentos e serviços de exploração turística, todos aqueles que são postos à disposição dos clientes e dos proprietários do empreendimento pela entidade exploradora mediante retribuição.

11. São infra-estruturas urbanísticas, todas aquelas que sejam necessárias à utilização urbana do empreendimento.

CAPITULO II - OBJECTO

Artigo 2.º **(Âmbito)**

1. O presente regulamento estabelece o conjunto de regras respeitantes à Administração do empreendimento, em especial no que se refere à conservação, fruição e funcionamento das instalações, equipamentos e serviços de exploração turística e de utilização de uso comum, bem como no que se refere aos critérios de repartição dos respectivos encargos.
2. O presente regulamento é parte integrante do título constitutivo da composição do empreendimento.

Artigo 3.º

(Propriedade exclusiva e propriedade comum)

1. As fracções imobiliárias que integram as unidades de alojamento, bem como as fracções que incluem instalações e equipamentos de exploração turística referidas no art.º 1º do presente regulamento, constituem *propriedade exclusiva*.
2. São de *propriedade comum*, as instalações e equipamentos comuns.

CAPÍTULO III - ADMINISTRAÇÃO DAS PARTES COMUNS

Art. 4.º

(Órgãos Administrativos)

A Administração das questões relativas à propriedade plural do Aldeamento Turístico BOM SUCESSO - Lagoa Golf compete aos seguintes órgãos:

- a) A Assembleia Geral de Proprietários.
- b) A Administração.

SECÇÃO I. DA ASSEMBLEIA DE PROPRIETÁRIOS

Artigo 5.º

(Composição)

A Assembleia de Proprietários é composta pelo conjunto dos proprietários das fracções imobiliárias que integram o Aldeamento Turístico BOM SUCESSO - Lagoa Golf.

Artigo 6.º
(Competência)

À Assembleia de Proprietários do Aldeamento Turístico BOM SUCESSO - Lagoa Golf compete deliberar sobre as questões referentes às instalações e equipamentos comuns e serviços de utilização de uso comum que compõem o empreendimento, nomeadamente quanto:

- a) Ao relatório de contas e orçamento referentes às instalações e equipamentos comuns e serviços de utilização turística de uso do empreendimento;
- b) À destituição e substituição da Administração do empreendimento, nos termos do artigo 12º do presente regulamento;
- c) A alteração da finalidade das instalações e equipamentos comuns do empreendimento, sem prejuízo dos requisitos legais definidos para o tipo e categoria do empreendimento;
- d) A aprovação e actualização dos seguros das instalações e equipamentos comuns do empreendimento, montante dos riscos a cobrir e cláusulas contratuais;
- e) A liquidação, em acta, das contribuições devidas, que constituirá título executivo bastante, nos termos da lei, para efeitos da promoção da respectiva cobrança coerciva pela Administração;
- f) As obras estruturais a realizar nas instalações e equipamentos comuns do empreendimento;
- g) Sobre os montantes a afectar e utilização do fundo de reserva comum;
- h) A eleição do presidente e secretário da Assembleia;
- i) Aprovação de auditoria às contas ou à actuação da Administração, sob proposta de proprietários que representem pelo menos 25% da pernilagem total do empreendimento;
- j) Nomeação do Revisor Oficial de Contas mediante proposta da Administração;
- k) Fixação do montante das multas e penalidades por violação do presente Regulamento e das deliberações da Assembleia a aplicar pela Administração.
- l) Quaisquer assuntos do interesse geral do empreendimento.

Artigo 7.º
(Convocação)

1. A Assembleia de Proprietários reúne ordinariamente uma vez por ano por convocação do seu presidente, e sob proposta da Administração, para aprovação do relatório de contas do ano anterior e para aprovação do orçamento do ano seguinte.
2. A Assembleia de Proprietários também poderá ser convocada para reunião extraordinária, pela Administração, por sua iniciativa ou por solicitação de proprietários que detenham 25% da totalidade dos votos correspondentes ao valor total do empreendimento.

3. Caso a Administração não convoque a Assembleia de Proprietários no prazo de quinze dias, contados da data da recepção da solicitação dos proprietários referida no número anterior, poderão estes proceder à respectiva convocatória.
4. A convocatória para a reunião ordinária da Assembleia de Proprietários, prevista no número 1. deve ser enviada com a antecedência mínima de trinta dias, mediante carta registada, ou entregue pessoalmente, por protocolo, aos proprietários, devendo a convocatória para as reuniões extraordinárias, prevista no número 2, ser enviada com a antecedência mínima de dez dias.
5. As convocatórias deverão indicar expressamente o local, dia e hora da reunião, os assuntos agendados e a indicação dos assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade ou maioria qualificada dos votos.
6. No início de cada reunião todos os proprietários presentes ou seus representantes deverão assinar a lista de presenças, com a clara indicação do valor da pernilagem da respectiva fracção.

Artigo 8.º
(Funcionamento)

1. A Assembleia de Proprietários reúne até 31 de Março, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e para aprovação do orçamento previsional para o ano seguinte.
2. A Assembleia de Proprietários deverá, na primeira reunião ordinária, eleger, de entre os proprietários, um presidente e um secretário, mandatados por quatro anos, automaticamente renováveis excepto denúncia pela Assembleia ou renúncia no termo de cada período, a quem compete dirigir os trabalhos e elaborar as actas das reuniões.
3. Existirá um livro de actas das reuniões da Assembleia de Proprietários, as quais serão redigidas e assinadas pelos respectivos presidente, secretário e proprietários presentes à reunião.
4. Os trabalhos da Assembleia são dirigidos pelo presidente em exercício e decorrerão com a ordem constante da convocatória.
5. As deliberações são tomadas por maioria simples dos votos, salvo para deliberar sobre
 - a) inovações, caso em que a maioria terá de ser de dois terços do valor total do empreendimento;
 - b) alteração do título constitutivo (incluindo o presente regulamento que dele é parte integrante), caso em que a maioria terá de ser de metade do valor total do empreendimento;
 - c) destituição da Administração, caso em que a maioria terá de ser de metade do valor total do empreendimento;
6. Para efeitos de deliberações, o universo da pernilagem atribuída às fracções imobiliárias corresponderá à universalidade dos votos, ficando assim representada a totalidade do valor do

empreendimento, sendo que cada voto é proporcional à pernilagem atribuída a cada fracção imobiliária.

7. Se não comparecer o número de proprietários suficiente para se obter vencimento, e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma hora depois, no mesmo local podendo, neste caso, a Assembleia deliberar por maioria de votos dos proprietários presentes, desde que representem pelo menos um quarto do número total de votos do empreendimento.
8. As deliberações que, nos termos da lei, careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos proprietários presentes, desde que estes representem, pelo menos, dois terços da pernilagem total do empreendimento e sob condição de aprovação posterior da deliberação pelos proprietários ausentes, nos termos dos números seguintes.
9. Caso não se obtenha o quórum necessário para deliberar, nos termos dos números anteriores, a Administração poderá recorrer ao tribunal arbitral para, face à falta de quórum deliberativo, decidir dos assuntos constantes da convocatória.
10. As deliberações têm de ser comunicadas a todos os proprietários do empreendimento de forma escrita, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
11. As deliberações são comunicadas aos proprietários ausentes por carta registada com aviso de recepção, no prazo de trinta dias.
12. Os proprietários têm noventa dias após a recepção da carta referida no número anterior para comunicar por escrito o seu assentimento ou a sua discordância.
13. O silêncio dos proprietários é considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 10.
14. As deliberações da Assembleia serão vinculativas tanto para os proprietários como para terceiros titulares de direitos relativos às fracções imobiliárias.

Artigo 9.º

(Representatividade)

1. As decisões dos proprietários são tomadas, pessoal e directamente, em Assembleia de Proprietários.
2. Na Assembleia de Proprietários, cada um terá o voto equivalente à pernilagem definida para a respectiva fracção.
3. Cada proprietário poderá constituir mandatários ocasionais, para cada reunião da Assembleia, para o representar, por meio de carta assinada dirigida ao presidente da mesa.

4. Os proprietários poderão ainda outorgar mandatos genéricos a membros da Administração ou da entidade exploradora, para efeitos de representação em reuniões da Assembleia de Proprietários.
5. No caso do proprietário ser uma pessoa colectiva, deve este indicar, por escrito, à Administração, o seu legal representante.

Artigo 10º
(Impugnação das deliberações)

1. As deliberações das Assembleias contrárias à lei ou ao presente Regulamento, são anuláveis a requerimento de qualquer proprietário que as não tenha aprovado, nos termos da lei substantiva, para o tribunal arbitral.
2. O direito de propor a acção caduca, quanto aos proprietários presentes, no prazo de sessenta dias a contar da deliberação e, quanto aos ausentes, no mesmo prazo a contar da comunicação da deliberação.

SECÇÃO II. DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 11.º
(Competências)

São funções da Administração, além de outras que lhe sejam atribuídas pela Assembleia:

- a) Praticar todos os actos relacionados com a implementação, direcção e coordenação das instalações, equipamentos e serviços de utilização de uso comum, podendo nomeadamente recorrer à prestação por terceiros dos serviços de utilização de uso comum de acordo com o deliberado na Assembleia de Proprietários;
- b) Elaborar o respectivo orçamento anual das despesas e receitas respeitantes à conservação e fruição de todas as instalações e equipamentos comuns, bem como às despesas respeitantes ao funcionamento dos serviços de utilização de uso comum do empreendimento;
- c) Submeter à deliberação da Assembleia de Proprietários os orçamentos e relatórios de contas respeitantes aos encargos comuns dos proprietários;
- d) Promover a convocação da Assembleia de Proprietários;
- e) Propor uma ordem de trabalhos que incluirá os assuntos obrigatórios a tratar, bem como os pedidos pelos proprietários ou outros que, da sua iniciativa ache por bem considerar e

desde que a sua discussão seja previamente aprovada pela maioria dos proprietários presentes;

- f) Efectuar e manter o seguro das instalações e equipamentos comuns contra riscos de incêndios e de responsabilidade civil;
- g) Executar obras, ordinárias ou extraordinárias, de conservação, limpeza e manutenção das partes comuns, mesmo que não orçamentadas, sempre que o entenda necessário para a segurança e garantia da qualidade do empreendimento.
- h) Zelar pelo cumprimento das normas previstas no presente regulamento em ordem a assegurar o regular funcionamento e qualidade do Aldeamento Turístico BOM SUCESSO - Lagoa Golf;
- i) Realizar os actos cautelares e conservatórios dos direitos relativos aos bens de propriedade comum gerais e das respectivas instalações e equipamentos;
- j) Regular o uso das instalações, equipamentos comuns e a prestação dos serviços de utilização de uso comum;
- k) Verificar anualmente a existência dos seguros das fracções imobiliárias;
- l) Representar o conjunto dos proprietários na contratação de pessoal ou empresas de serviços necessários ao bom funcionamento do empreendimento;
- m) Para além das demais competências e atribuições que lhe são conferidas pela lei e pelo presente Regulamento, incumbe à Administração exercer o poder disciplinar sobre o pessoal e superintender e coordenar o seu trabalho, tendo sempre em conta as disposições legais aplicáveis e os interesses dos proprietários;
- n) Conservar todos os documentos que digam respeito ao empreendimento, bem como a guarda e escrituração dos respectivos livros, que manterão em dia;
- o) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns aprovada pela Assembleia de Proprietários;
- p) Exigir dos proprietários a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- q) Proceder à conservação dos bens comuns;
- r) Executar as deliberações da Assembleia de Proprietários;
- s) Comunicar aos proprietários ausentes as deliberações da Assembleia de Proprietários;
- t) Aplicar as penalidades previstas nos termos do presente Regulamento e demais regulamentos vigentes no empreendimento;
- u) Propor à Assembleia de Proprietários a alteração, suspensão, ou substituição dos Regulamentos vigentes no empreendimento;
- v) Emitir as recomendações que considerar adequadas ao fim turístico do empreendimento;
- w) Representar o conjunto dos proprietários junto das entidades administrativas;
- x) Instaurar acção ou execução judicial destinada a cobrar todas as contribuições devidas pelos proprietários, decorridos trinta dias sobre o prazo fixado para a respectiva

liquidação, assim como os respectivos juros de mora e as multas que tenham sido aplicadas, e ainda as despesas e encargos judiciais e extrajudiciais com a lide, inclusive com honorários de advogado;

- y) Manter actualizado um registo de identificação de cada proprietário, bem como dos titulares de outros direitos reais, arrendatários ou titulares do direito de uso sobre fracções imobiliárias;
- z) Prestar aos proprietários os esclarecimentos pertinentes e disponibilizar, para consulta, os documentos relevantes relativos à respectiva fracção imobiliária;
- aa) Manter afixada, em local público e de fácil acesso a todos os proprietários, informação sobre a identificação de quem compõe a Administração em exercício ou de quem, a título provisório, desempenha essas funções;
- bb) Definir os termos da prestação do serviço de vigilância no empreendimento;
- cc) Prestar contas à Assembleia de Proprietários;
- dd) Assegurar a execução do presente Regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao empreendimento.

Artigo 12.º

(Designação, Remuneração e Destituição)

1. As funções da Administração são exercidas, sem limite de tempo, pela respectiva entidade exploradora, salvo o disposto no número três.
2. A Administração será exercida por pessoa colectiva, que nomeará uma ou mais pessoas singulares para sua representação.
3. A remuneração das funções referidas no número anterior, respeitante exclusivamente à remuneração dos membros da Administração bem como do presidente e secretário da Assembleia de Proprietários, e excluída a remuneração de qualquer funcionário do empreendimento, designadamente dos funcionários administrativos, corresponderá a 12% do total das despesas orçamentadas.
4. A Assembleia pode destituir a entidade exploradora das suas funções de administradora do empreendimento, desde que a deliberação seja tomada por um número de votos correspondente à maioria do valor total do empreendimento e no mesmo acto seja nomeado um novo administrador para a substituir imediatamente.
5. O administrador nomeado nos termos do número anterior deve prestar caução de boa administração a favor da entidade exploradora, destinada a assegurar a conservação e fruição das instalações e dos equipamentos comuns, bem como o funcionamento dos serviços de utilização de uso comum, de forma a permitir que a entidade exploradora continue a exercer a

sua actividade turística de exploração no empreendimento e que este possa manter todas as condições inerentes à sua categoria.

6. A caução referida no número anterior será prestada em montante correspondente ao valor anual das despesas de conservação, fruição e funcionamento das instalações, dos equipamentos comuns e dos serviços de utilização de uso comum, previstas no orçamento do ano em causa.
7. A Administração pode ainda ser exonerada pelo tribunal, a requerimento de qualquer proprietário, quando se demonstre que os seus membros praticaram irregularidades ou agiram com negligência grave no exercício das suas funções.

Artigo 13.º
(Legitimidade)

1. A Administração tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos proprietários, quer contra terceiros, no exercício das suas funções ou quando autorizada pela Assembleia de Proprietários.
2. A Administração tem ainda legitimidade activa e passiva nas acções respeitantes a todas as instalações e equipamentos comuns do empreendimento.

Artigo 14.º
(Recurso dos actos da Administração)

Dos actos da Administração cabe recurso para a Assembleia de Proprietário, sem prejuízo das garantias gerais.

Artigo 15.º
(Orçamento e contas)

1. A Administração apresentará anualmente à Assembleia de Proprietários o orçamento das despesas respeitantes à administração, conservação, fruição e funcionamento de todas as infra-estruturas, instalações, equipamentos e serviços de uso comum do empreendimento elaborado de acordo com a previsão para o ano seguinte.
2. A elaboração do orçamento deve discriminar as despesas respeitantes:
 - a) A gastos gerais;
 - b) Às instalações, equipamentos e serviços de utilização de uso comum;
 - c) À remuneração devida à Administração;

- d) À comparticipação imputada a cada fracção imobiliária, de acordo com o respectivo valor relativo.
- 3. O orçamento é enviado aos proprietários até ao dia 15 de Dezembro do ano anterior àquele a que respeita.
- 4. As contas anuais são apresentadas à Assembleia de Proprietários nos primeiros três meses do ano seguinte àquele a que respeitam, acompanhadas de parecer elaborado pelo revisor oficial de contas designado para o efeito pela Assembleia de Proprietários, sob proposta da Administração.
- 5. A convocatória da reunião da Assembleia de Proprietários destinada a apreciar as contas e o orçamento é acompanhada de um exemplar demonstrativo das contas e do orçamento e do parecer referido no número anterior.
- 6. Enquanto não for aprovado o orçamento para o ano em exercício, a gestão corrente reger-se-á pelo sistema de duodécimos.
- 7. Em caso de apuramento de desvio positivo entre as despesas incorridas e orçamentadas, a diferença transitará para o orçamento do ano seguinte, e em caso de desvio negativo, caberá aos proprietários custear a diferença.

CAPÍTULO IV - DIREITOS E DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS

Artigo 16.º

(Direitos dos proprietários)

- 1. Cada proprietário detém a propriedade exclusiva da fracção que lhe pertence e é comproprietário das instalações e equipamentos comuns do empreendimento definidas nos termos do nº 10 do artigo 1º do presente regulamento.
- 2. O proprietário tem direito:
 - a) A usar todas as instalações, equipamentos e serviços de utilização de uso comum do Aldeamento Turístico, sem que lhe possa ser exigida retribuição específica pela sua utilização;
 - b) A utilizar as instalações, equipamentos e serviços de exploração turística, mediante retribuição a preços tabela;
 - c) A participar directamente e a votar, por direito irrenunciável, nas decisões respeitantes às instalações e equipamentos e serviços comuns do Aldeamento Turístico tomadas em Assembleia de Proprietários de acordo com a representatividade definida nos termos do título constitutivo da composição do empreendimento;
 - d) A eleger e ser eleito para os cargos da Assembleia de Proprietários;

- e) De se fazer representar nas reuniões da Assembleia de Proprietários;
A obter, da Administração, os esclarecimentos pertinentes relativamente à respectiva fracção imobiliária;
3. Para prova do mandato a que se refere a alínea e) será suficiente carta dirigida ao presidente da mesa, na qual o proprietário indique em quem delega a sua representação.

Artigo 17.º
(Deveres dos proprietários)

O proprietário de qualquer fracção imobiliária, quer esteja ou não afecta à exploração turística, fica obrigado:

- a) A não alterar a sua estrutura externa ou o seu aspecto estético exterior, de forma a não afectar a unidade do edifício em que se integra e do Aldeamento Turístico, e designadamente a não alterar a cor da fracção imobiliária nem o jardim definido para a fracção imobiliária;
- b) A não aplicar a mesma a fim diverso daquele a que se destina ou à qual o proprietário se vinculou salvo, no caso de alteração legalmente admissível e autorizada pelas autoridades competentes, com expressa autorização, por escrito, da Administração;
- c) A pagar pontualmente a comparticipação para as despesas ordinárias ou outros encargos que venham a ser aprovados em Assembleia;
- d) A não exceder a capacidade prevista para a unidade de alojamento, sem prejuízo da aplicação das normas usuais da actividade turístico-hoteleira;
- e) A não fazer da respectiva unidade de alojamento objecto de qualquer exploração económica (turística ou não), em especial, qualquer actividade similar àquela que é desempenhada pela entidade exploradora;
- f) A efectuar a conservação da respectiva unidade de alojamento;
- g) A não realizar obras ou praticar quaisquer actos que sejam susceptíveis de afectar a continuidade e a unidade estética e/ou urbanística e/ou paisagística do Aldeamento Turístico, ou prejudicar a implantação dos respectivos acessos, ou ainda em violação do presente regulamento;
- h) A executar todas as reparações necessárias para evitar dano ou eventual prejuízo a qualquer outro proprietário ou à entidade exploradora, respondendo pelos prejuízos e danos motivados pela demora injustificada ou deficiente realização das obras de reparação;
- i) A comunicar à Administração, por escrito e no prazo de noventa dias desde que adquire essa qualidade, o seu domicílio ou do seu representante, sob pena de multa.
- j) A comunicar à Administração a transmissão, cedência, locação, alteração, ou oneração da sua fracção imobiliária, previamente à celebração do respectivo acto, sob pena de multa.

- k) A dar conhecimento aos titulares de direitos relativos à sua fracção imobiliária, das deliberações da Assembleia de Proprietários;
- l) A não instalar qualquer artefacto, equipamento ou aparelho com visibilidade exterior, incluindo toldos e estendais, ou qualquer mobiliário exterior e de jardim, sem prévia autorização escrita da Administração.
- m) O proprietário não pode alienar separadamente os direitos de propriedade previstos no número 1. do artigo anterior, nem lhe é lícito renunciar ao direito de propriedade, como ao respectivo direito de utilização, das partes comuns do empreendimento, como meio de se desonerar das respectivas despesas.
- n) Sem prejuízo da intervenção imediata da Administração, o proprietário é responsável pelos danos causados em qualquer parte, privada ou comum, do empreendimento e que resultem, directa ou indirectamente, da actividade por si exercida, ou que lhe sejam imputáveis, a seus familiares, suas visitas, seus empregados ou fornecedores, nestes dois casos quando ao seu serviço ou no exercício de actividade com ele relacionada, ou ainda a quem tenha cedido, por qualquer forma, o direito de uso da sua fracção imobiliária.

Artigo 18.º

(Direitos de preferência e de divisão)

Os proprietários não gozam do direito de preferência na alienação das fracções imobiliárias, nem do direito de pedir a divisão das partes comuns.

Artigo 19.º

(Encargos dos proprietários)

1. Os proprietários são exclusivamente responsáveis por todas as despesas respeitantes às respectivas fracções imobiliárias.
2. Os proprietários são responsáveis, na proporção correspondente ao valor relativo das suas fracções imobiliárias, calculado de acordo com a permissão estabelecida no título constitutivo da composição do empreendimento, pelas despesas de conservação e funcionamento das instalações equipamentos e serviços de utilização de uso comum, bem como por despesas extraordinárias, constantes de orçamento aprovado.
3. A comparticipação nas despesas será paga em quatro prestações trimestrais, de valor igual, antecipadamente até ao décimo quinto dia do primeiro mês de cada trimestre.
4. A comparticipação nas despesas extraordinárias será paga em trinta dias desde a respectiva notificação da Administração para o efeito.

5. Decorridos os prazos fixados no número anterior sem que os mesmos tenham sido pagos, a importância em dívida começa a vencer juros à taxa em vigor nos termos do disposto no artº 559º do Código Civil acrescidos, a título de cláusula penal, de uma taxa de cinco ponto percentuais ao ano.
6. A Administração afixará, em local visível, a identificação dos proprietários faltosos e o respectivo montante em dívida.

Artigo 20.º

(Encargos da Exploração Turística)

1. A exploração das fracções imobiliárias afectas à exploração turística compete, em exclusivo, à entidade exploradora, que poderá contratar a outras entidades os serviços que entenda.
2. São da responsabilidade da entidade exploradora as despesas de conservação e funcionamento relativas às instalações, equipamentos e serviços de exploração turística.

Artigo 21.º

(Fundo de Reserva)

1. O empreendimento disporá de um Fundo de Reserva comum para custear as despesas de conservação das instalações e equipamentos comuns e serviços de utilização de uso comum.
2. A receita do Fundo de Reserva provem das prestações periódicas, no valor de, pelo menos, 10% (dez por cento) do respectivo montante.
3. O fundo de reserva será depositado em conta bancária exclusiva para este efeito.
4. O uso e reforço do fundo de reserva, depende de deliberação da Assembleia de Proprietários de acordo com as suas competências, sobre proposta da Administração.

Artigo 22.º

(Receitas da propriedade plural)

São receitas da propriedade plural:

- a) As participações dos proprietários.
- b) Outras receitas de qualquer natureza.

Artigo 23.º

(Inovações)

1. As novas edificações, ou qualquer alteração nas edificações existentes que constituam inovações, não poderão comprometer a continuidade estética e a unidade urbanística do

empreendimento ou a sua finalidade, e dependerão da aprovação por maioria de dois terços do valor total do empreendimento e pelas entidades administrativas legalmente competentes, quando for caso disso.

2. As pequenas obras que não alterem a estrutura das edificações existentes dependem da aprovação por maioria simples de votos correspondentes ao valor total do empreendimento, sem prejuízo das competentes licenças ou autorizações administrativas determinadas por lei.

Artigo 24.º

(Encargos com as inovações)

1. As despesas com as inovações nas fracções imobiliárias de propriedade exclusiva serão da responsabilidade do respectivo proprietário.
2. As despesas com as inovações nas instalações, equipamentos e serviços de utilização turística de uso comum do empreendimento ficam a cargo do conjunto dos proprietários.

Artigo 25.º

(Reparações indispensáveis e urgentes nas instalações, equipamentos e serviços de utilização de uso comum)

1. As reparações indispensáveis e urgentes nas instalações, equipamentos e serviços de utilização de uso comum do empreendimento, podem ser levadas a efeito por iniciativa de qualquer proprietário, na falta ou impedimento da Administração.
2. Se porém, qualquer proprietário tiver que efectuar alguma reparação indispensável e urgente relativa a instalações, equipamentos e serviços de utilização turística de uso comum, sem que tenha podido avisar a Administração, deverá comunicar-lhe o facto com a maior brevidade, para que seja reembolsado dos gastos feitos, devidamente documentados.
3. Se um proprietário efectuar quaisquer obras com inobservância do disposto nos números anteriores, as despesas daí resultantes ficarão de sua exclusiva conta, sem prejuízo do dever de indemnizar os demais proprietários e a Administração.

Artigo 26.º

(Reparações indispensáveis e urgentes nas fracções imobiliárias)

1. Cada proprietário deve proceder na sua fracção às reparações necessárias e urgentes de forma a garantir a solidez e segurança das construções, prevenindo assim danos ou qualquer eventual prejuízo e, de um modo geral, a qualidade e a classificação do Aldeamento Turístico, ficando

responsável pelos danos resultantes da demora injustificada na realização de obras de reparação.

2. Se o proprietário não fizer as reparações necessárias a que se encontra vinculado nos termos do número anterior, num prazo razoável de acordo com a situação em causa, a Administração poderá proceder à sua realização, após notificação ao proprietário da fracção, correndo todas as despesas por conta deste, sem prejuízo do direito de recurso aos meios administrativos e judiciais competentes.

Artigo 27.º

(Obras nas fracções imobiliárias)

1. Depende sempre de autorização escrita da Administração a realização de quaisquer obras, no exterior ou interior, da fracção imobiliária, bem como da concordância expressa do autor do respectivo projecto de arquitectura.
2. O proprietário que pretenda realizar obras na sua fracção deverá, conjuntamente com o pedido de autorização, remeter à Administração, com a antecedência mínima de sete dias, um projecto ou similar que especifique a obra que pretende executar bem como o período em que pretende realizá-la, designadamente a data de início e fim da mesma.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o proprietário deverá, para que lhe seja concedida autorização, estar em dia com todas as suas obrigações e não se encontrar inadimplente em relação a qualquer disposição regulamentar ou contratual.
4. A autorização da Administração deverá ser concedida, uma vez reunidas todas as exigências, no prazo de cinco dias a contar da recepção do referido projecto ou similar, salvo quando, pela sua complexidade, este deva ser apreciado por técnicos especializados para o efeito, os quais deverão pronunciar-se no prazo máximo de dez dias úteis.
5. Ao conceder autorização para a realização de obras, a Administração estabelecerá as condições gerais a que esta deve obedecer.
6. As obras efectuadas sem autorização da Administração, excepto no caso de reparações urgentes e indispensáveis, ou com violação dos limites da mestria, fazem incorrer o proprietário em responsabilidade civil, para além de multa.
7. Sem prejuízo do disposto do número anterior, a Administração poderá, caso se justifique, embargar a obra não autorizada ou mandar proceder à sua destruição e à reposição do local como se encontrava antes daquela ser efectuada, sendo os custos que daí advierem da exclusiva responsabilidade do proprietário infractor.
8. As obras devem ser realizadas preferencialmente no horário que menos prejudique o normal funcionamento do empreendimento, salvaguardado o horário de silêncio e de descanso dos

utentes e clientes, estando vedada a realização de quaisquer obras nos meses de Junho, Julho, Agosto e Setembro, salvo aquelas que, pela sua urgência, não possam ser adiadas.

9. O proprietário requerente é responsável por qualquer dano causado em consequência das obras que tenha levado a efeito.
10. O proprietário é responsável pela manutenção em perfeitas condições de limpeza e conservação dos espaços comuns por onde tenham que passar, em consequência da obra, materiais de construção e tudo o mais com ela relacionado.
11. A guarda de ferramentas, máquinas, materiais equipamentos e despejos de entulho, nas condições e locais definidos pela Administração, é da exclusiva responsabilidade do proprietário requerente.

Artigo 28.º

(Regulamento sobre Procedimentos para Aprovação de Projectos, Licenciamento de Construções e Execução de Obras)

Sem prejuízo das normas do presente Regulamento e do disposto no D.L. n.º 167/97, de 4 de Julho alterado pelo D.L. n.º 55/2002, de 11 de Março e suas disposições regulamentares, quanto à execução e autorização para realização de obras, todos os proprietários estão vinculados ao respeito e cumprimento do Regulamento sobre Procedimentos para Aprovação de Projectos, Licenciamento de Construções e Execução de Obras, aprovado em sede do Alvará de Loteamento n.º 361 emitido pela Câmara Municipal de Óbidos, e que é anexo ao presente Regulamento, dele fazendo parte integrante.

Artigo 29.º

(Junção e divisão de fracções imobiliárias)

1. A junção de duas ou mais fracções do mesmo lote não carece de autorização dos demais proprietários, desde que estas sejam contíguas, pertençam ao mesmo proprietário e tais obras não afectem estruturalmente o edifício ou as partes comuns, estando contudo tal alteração sempre dependente da prévia autorização da Administração e das entidades legalmente competentes.
2. Não é permitida a divisão de fracções em novas fracções imobiliárias salvo autorização da Assembleia de Proprietários, aprovada sem qualquer oposição, bem como a concordância da Administração e das entidades administrativas com competência em matéria de licenciamento.

Artigo 30.º

(Seguros obrigatórios)

1. Sobre as fracções será constituído seguro contra risco de incêndio cujo pagamento é da responsabilidade dos respectivos proprietários, podendo os proprietários garantir quaisquer outras coberturas que entenderem aconselháveis, atenta a natureza turística do empreendimento.
2. No caso de fracções imobiliárias afectas à exploração turística, a entidade exploradora poderá determinar a obrigatoriedade de garantias adicionais.
3. Cada proprietário entregará à Administração uma cópia da respectiva apólice, a qual incluirá uma clausula prevendo que a companhia seguradora deva informar a Administração do Aldeamento Turístico de qualquer modificação que lhe venha a ser introduzida.
4. Caso não se mostre efectuado o seguro ou a respectiva renovação anual, a Administração notificará o proprietário para o efectuar no prazo máximo de quinze dias, sob pena de multa.
5. A Assembleia deverá deliberar a realização de seguro contra risco de incêndio e de responsabilidade civil, por actos dos funcionários e colaboradores do empreendimento, em geral, relativo às instalações e equipamentos de utilização turística de uso comum, cujo pagamento é da responsabilidade do conjunto dos proprietários.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 31.º

(Imperatividade)

1. As disposições do presente Regulamento serão obrigatórias para todos os proprietários, actuais e futuros, os quais se obrigam a fazer expressa menção dos direitos e deveres nele constantes em todos os actos de transmissão, cedência, locação, alteração ou oneração das suas fracções imobiliárias.
2. O presente Regulamento deve estar sempre anexado a qualquer destes actos, sob pena de invalidade do acto, para o que o proprietário deve requerer à Administração um exemplar do presente Regulamento.
3. A cedência do uso ou utilização de fracção imobiliária a terceiros responsabiliza o terceiro, subsidiariamente face ao respectivo proprietário, pelo incumprimento de qualquer disposição do presente Regulamento ou de qualquer outro documento a que se tenha obrigado, bem como de qualquer decisão tomada pela Administração.
4. As alterações ao presente regulamento são deliberadas por maioria simples do valor total do empreendimento expresso em permilagem.

Artigo 32.º

(Penalidades e multas)

1. Quando a Administração não consiga fazer cumprir voluntariamente as normas do presente regulamento e as deliberações da Assembleia de Proprietários, bem como as suas próprias decisões, em matérias das suas respectivas competências, poderá impor ao infractor multa, aplicada nos termos deliberados em Assembleia.
2. As multas aplicadas aos proprietários revertem para o fundo comum de reserva.

Artigo 33.º

(Notificações)

Todas as comunicações e notificações a efectuar pela Administração aos proprietários deverão ser enviadas para o respectivo domicílio, constante do respectivo registo de identificação, considerando-se recebidas no prazo de cinco dias contados da respectiva data ou de três dias contados da data que constar do respectivo registo, no caso de expedição por correio registado.

Artigo 34.º

(Disposições inválidas)

A anulação ou a declaração da nulidade de qualquer artigo deste Regulamento não acarreta igual consequência para todos os demais, que continuarão a vigorar.

Artigo 35.º

(Regras subsidiárias)

1. Em tudo o que não estiver prevenido no presente regulamento e no título constitutivo da composição do empreendimento aplicar-se-á a lei dos empreendimentos turísticos e respectivos regulamentos.
2. Em tudo o que não estiver previsto nuns e noutros, aplicar-se-ão as regras da propriedade horizontal, com as necessárias adaptações, tendo em conta a natureza do empreendimento e a exploração turística.

Artigo 36.º

(Tribunal arbitral)

Todas as questões emergentes do presente Regulamento, sua interpretação, execução e incumprimento, bem como integração de lacunas, serão dirimidas por um tribunal arbitral, de acordo com as regras arbitrais constantes do título constitutivo da composição do empreendimento.