

## **ANEXO IV**

# **REGULAMENTO COMPORTAMENTAL DO ALDEAMENTO TURÍSTICO BOM SUCESSO - LAGOA GOLF**

### **Artigo 1º (Objecto)**

1. O presente regulamento visa estabelecer um conjunto de regras comportamentais a observar pelos proprietários e demais utentes do Aldeamento Turístico BOM SUCESSO Lagoa Golf.

2. Sendo este empreendimento composto por lotes em regime de propriedade individual e lotes em regime de propriedade plural, os direitos e deveres dos proprietários e demais utentes, descritos no presente Regulamento, devem considerar-se aplicáveis tanto em cada lote em propriedade individual, plural, como no empreendimento em geral.

### **Artigo 2º (Disposições gerais)**

Os conceitos descritos no artigo 1º do Regulamento de Administração do empreendimento serão considerados, para os efeitos do presente regulamento, nos termos ali descritos.

### **Artigo 3º (Deveres dos proprietários e utentes)**

Os proprietários de fracções imobiliárias ou estabelecimentos bem como todos os demais utentes do empreendimento obrigam-se nos termos seguintes:

1. Os proprietários e utentes do empreendimento devem usar as partes comuns de acordo com a respectiva finalidade e de forma a não perturbar a circulação no empreendimento, nos termos da legislação aplicável, da regulamentação do empreendimento, incluindo o presente Regulamento e das decisões e

determinações da Administração, pagando antecipadamente eventuais taxas estabelecidas para esse efeitos.

2. A Administração poderá dispor das partes comuns do aldeamento e bem assim de todas as partes do conjunto turístico em que este aldeamento se integrará, incluindo áreas de circulação, instalações, equipamentos e serviços de uso comum, na forma que entender adequada, editando normas e regulamentos, podendo inclusive explorar directa ou indirectamente esses espaços e recebendo a totalidade das receitas respectivas.
3. As partes comuns, incluindo áreas de circulação, dependências, instalações, equipamentos e máquinas de uso comum, qualquer que seja a sua natureza, destinadas aos proprietários, representantes, agentes, e utente em geral, estarão sujeitas à fiscalização, disciplina e controlo da Administração.
4. Para os efeitos da alínea anterior, o proprietário deverá possibilitar o acesso da Administração ou de quem esta designar, à respectiva fracção imobiliária, em caso de emergência ou quando esta constitua acesso obrigatório ou preferencial às partes comuns.
5. Os proprietários devem cumprir todas as intimações e exigências das autoridades públicas, do que deverão dar conhecimento à Administração, bem como pagar as multas em que incorrerem pela inobservância dessas determinações.
6. Os proprietários devem manter a qualidade arquitectónica e paisagística da respectiva fracção imobiliária, arranjos exteriores e piscina.
7. Os proprietários, ou quem estes designarem, devem proceder a cargas e descargas de mercadorias de acordo com os horários, locais e normas estabelecidos pela Administração.
8. Todo o lixo, detrito e refugo deverá ser depositado no local, no tipo de recipiente e no horário determinados pela Administração.
9. Os vidros, tabuletas, letreiros luminosos e congéneres, quebrados ou danificados, serão de imediato, repostos pelo proprietário e, não o fazendo este, a

Administração poderá substituir-se-lhe, caso em que os cobrar, assim como os serviços de reposição.

10. Os proprietários devem manter silêncio entre as 23 horas e as 7 horas do dia seguinte, abstando-se de, nesse período, praticarem quaisquer actos susceptíveis de perturbar a tranquilidade dos demais proprietários e utentes, salvo no local designado pela Administração para funcionar como bar.
11. Os proprietários devem cumprir com a sinalização viária instalada no empreendimento, designadamente quanto à circulação e estacionamento de veículos.

#### **Artigo 4º** **(Actos vedados)**

É também vedado aos proprietários e, sendo o caso, aos demais utentes do empreendimento:

1. instalar na fracção imobiliária ou estabelecimento qualquer artefacto, aparelho ou equipamento com visibilidade exterior, seja de que natureza for, designadamente mobiliário exterior, toldos, antenas, aparelhos de ar condicionado exteriores, estendais, salvo nos locais previstos no respectivo projecto de arquitectura para esse efeito e, ainda, altifalantes, televisões, fonógrafos, aparelhos de imagem ou som no exterior.
2. alterar, por qualquer forma, os arranjos exteriores definidos em projecto a fornecer pela entidade exploradora, salvo autorização da Administração do Condomínio.
3. sujar, ocupar, danificar, por qualquer forma, as partes comuns.
4. lançar nas canalizações detritos ou substâncias capazes de causar o seu entupimento ou deterioração, devendo estas ser usadas para as finalidades a que se destinam.
5. fazer propostas comerciais, nem distribuir folhetos no empreendimento.

6. colocar tabuletas, reclamos luminosos ou quaisquer outras formas de publicidade, quer nas partes comuns, quer na fachada ou em qualquer local das fracções imobiliárias com visibilidade exterior, salvo nos estabelecimentos e no hotel, e, mesmo nestes casos, com a aprovação da entidade exploradora.
7. perturbar a tranquilidade dos demais proprietários e utentes, por qualquer forma e, designadamente, não emitindo ruídos, vibrações, cheiros ou fumos incómodos, nem difundindo sons ou música, por meios ou em condições susceptíveis de serem escutados para além dos limites físicos da área de fruição privada.
8. exercer na fracção imobiliária actividades proibidas por lei ou ofensivas dos bons costumes, ou exercer quaisquer actos que impeçam ou dificultem a utilização de quaisquer outras fracções imobiliárias ou áreas comuns.
9. utilizar máquinas, aparelhos ou quaisquer equipamentos que, por inadequação em relação à potência ou condições normais da instalação ou equipamento do empreendimento, sejam susceptíveis de causar danos de qualquer espécie ou que possam afectar a estabilidade ou harmonia de funcionamento do mesmo.
10. Utilizar o estacionamento ou as zonas comuns para efectuar quaisquer trabalhos, lavagens, lubrificações, ou reparações em quaisquer veículos próprios ou não.
11. deter animais perigosos, bem como criar quaisquer animais e fazê-los transitar no empreendimento sem a companhia dos donos, e sem que estejam devidamente presos.
12. todas e quaisquer condutas ou omissões, próprias, dos familiares, visitantes, utentes, empregados, funcionários, colaboradores, agentes, comissários ou dependentes, susceptíveis de causarem ou contribuírem para a degradação das condições de utilização, higiene, conforto e tranquilidade dos demais proprietários, condóminos, utentes ou visitantes.
13. praticar quaisquer acções ou omissões que impossibilitem, dificultem ou onerem a utilização dos demais fracções imobiliárias ou partes comuns.

14. introduzir no empreendimento ou na respectiva fracção imobiliária, materiais inflamáveis ou explosivos, bem como agentes biológicos, químicos, emissores de radiações ionizantes e/ou susceptíveis de afectar a saúde e segurança dos demais proprietários e utentes.
15. introduzir nas fracções imobiliárias decorações exteriores que prejudiquem a estética geral do empreendimento devendo, para tal, apresentar à Administração os projectos de alteração, os quais deverão sempre ser aprovados ou reprovados por esta, no prazo de trinta dias a contar da data da sua apresentação.
16. praticar ou adoptar condutas que possam afectar a ordem, a disciplina e a eficiência do empreendimento ou que tomem mais oneroso o respectivo funcionamento.
17. entrar nas instalações reservadas ao exclusivo da Administração e funcionários do empreendimento, designadamente casas de máquinas e instalações de pessoal.

#### **Artigo 5º**

##### **(Deveres específicos dos proprietários e concessionários de estabelecimentos)**

Todos os proprietários de estabelecimentos e/ou respectivos concessionários obrigam-se a:

1. abrir ao público, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da outorga da escritura pública de compra e venda ou da data em que tomem posse do prédio ou fracção, o estabelecimento a que o prédio ou fracção se destina.
2. abrir ao público devidamente decorados e equipados, no prazo estabelecido contratualmente, fixado no auto de recepção do espaço comercial ou estipulado pela Administração.
3. garantir que os estabelecimentos, devidamente decorados e equipados, sejam abertos ao público durante o horário que for estipulado pela Administração, não

podendo ter as lojas/estabelecimentos encerrados sem que para tal haja uma razão de força maior que o justifique.

4. manter as montras, janelas e letreiros iluminados em horário a estabelecer pela Administração.
5. Manter o estabelecimento, respectivo equipamento, mobiliário e mercadoria em perfeitas condições de funcionamento, segurança e higiene.
6. Armazenar ou expor nos seus estabelecimentos apenas os artigos, produtos ou mercadorias as que se destinem a neles serem comercializados.
7. instalar e manter em boas condições de funcionamento, nos estabelecimentos de restauração, um extractor de fumos/cheiros e um triturador de lixos.
8. incluir o nome e o símbolo (logotipo) do empreendimento em todas as formas de publicidade referentes à actividade neste desenvolvida.
9. não encerrar os estabelecimentos para além de 60 (sessenta) dias, em cada ano, para férias de pessoal com suspensão da actividade e realização do respectivo balanço ou, em casos especialmente justificados, com prévia autorização escrita da Administração.
10. tomar as providências necessárias à obtenção, junto das entidades competentes, da licença de abertura ao público, nos termos e para a finalidade a que se destinam, de forma a que não existam quaisquer obstáculos ao seu pleno funcionamento.
11. não ampliar ou, por qualquer forma, alterar o ramo de actividade exercida no estabelecimento.

#### **Artigo 6º**

**(Deveres específicos dos proprietários de fracções imobiliárias afectas à exploração turística)**

Todos os proprietários de fracções imobiliárias afectas à exploração turística obrigam-se a:

1. manter a fracção imobiliária mobilada e equipada nos termos em que a Entidade Exploradora o definir, dela não removendo qualquer mobiliário, equipamento, decoração constante do respectivo inventário.
2. manter a fracção imobiliária disponível para a actividade turística durante o período contratualmente acordado com a Entidade Exploradora e nos termos e com os limites legalmente definidos.

### **Artigo 7º**

#### **(Autorização da Administração)**

1. Todas as obrigações e proibições impostas aos proprietários e demais utentes do empreendimento podem ser excepcionadas por prévia autorização escrita da Administração.
2. A autorização deverá ser recusada, sempre que o respectivo pedido não seja acompanhado dos elementos necessários para a sua apreciação ou quando dele resulte prejuízo para a circulação de utentes ou quando haja desconformidade com as soluções arquitectónicas ou decorativas adoptadas ou ainda quando configure intervenções com impacto visual negativo ou redutor da qualidade dos espaços e ambiente envolventes.
3. A autorização da Administração estará condicionada, nos casos em que tal seja necessário, ao prévio licenciamento ou autorização das autoridades administrativas, e particularmente, da Direcção Geral do Turismo e da Câmara Municipal de Óbidos.

### **Artigo 8º**

#### **(Obrigações ambientais)**

1. A Administração fomentará e porá em prática as acções necessárias e convenientes para minimizar os impactos ambientais gerados pelo funcionamento do empreendimento, nomeadamente promovendo uma eficiente gestão do consumo de

água e energia, bem como da produção e destino de resíduos, e procurará assegurar uma boa condição acústica e ambiental do empreendimento.

2. Para obter os efeitos previstos no número anterior, incumbe à Administração:

- a) promover a instalação, em áreas definidas, de infra- estruturas que viabilizem uma gestão racional e ecológica dos resíduos produzidos, que considere as suas diferentes composições, e lhes dê um destino mais conveniente criando, para o efeito, contentores adaptados à natureza dos resíduos que neles serão depositados.
- b) ter em especial atenção a natureza reciclável dos resíduos.
- c) promover e sensibilizar os proprietários para a utilização preferencial de equipamentos eco-eficientes.
- d) observar e impor aos proprietários e demais utentes a observância de níveis acústicos aceitáveis, nomeadamente na utilização de equipamentos de som ou produtores de ruído.

3. Os proprietários devem cumprir todas as determinações da Administração que tenham por fim a eco-eficiência do empreendimento nomeadamente aquelas que tenham por objecto o tratamento de resíduos.

4. Os proprietários deverão proceder a uma separação selectiva dos resíduos produzidos, e tê-la em conta no seu armazenamento e depósito considerando, se outras não forem definidas pela Administração, como categorias diferenciadas de resíduos, as seguintes :

- a) Latas e outros metais ;
- b) Papel e cartão ;
- c) Plásticos ;
- d) Vidros;
- e) Matérias orgânicas.

5. Os proprietários deverão incutir nos seus funcionários e, em geral, nos visitantes e demais utentes do empreendimento, o sentido de responsabilidade comum pela defesa do ambiente e o respeito pelas orientações ambientais dadas pela Administração.

## **Artigo 9º**

### **(Regulamentação específica dos equipamentos de uso comum)**

Os regulamentos especificamente aplicáveis aos equipamentos de uso comum do empreendimento serão publicitados pela Entidade Exploradora, e anexos ao presente Regulamento, previamente à entrada em funcionamento dos respectivos equipamentos.

#### **Artigo 10º**

##### **(Equipamentos de exploração turística)**

1. Será feito, pela entidade exploradora, um regulamento de utilização de cada um dos equipamentos de exploração turística, fiquem eles na propriedade da entidade exploradora ou não.
2. Todos os proprietários e utentes de unidades de alojamento e do empreendimento deverão respeitar esses regulamentos.

#### **Artigo 11º**

##### **(Penalidades)**

1. O não acatamento das obrigações e imposições impostas aos proprietários e demais utentes no presente Regulamento ou em decisão, regulamento ou norma, emitida pela Administração, no âmbito das respectivas competências, poderá impor ao infractor multa, aplicada nos termos deliberados em Assembleia.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Administração pode, sem qualquer aviso prévio, mandar retirar e armazenar o artefacto, aparelho, equipamento, material, máquina indevidamente instalado ou que utilize indevidamente partes comuns, bem como embargar ou destruir quaisquer obras ou alterações realizadas, devendo o infractor pagar os custos de remoção e respectivo armazenamento.
3. Serão sempre da responsabilidade do infractor, todas as despesas e encargos decorrentes da violação das referidas obrigações e proibições, incluindo os custos inerentes à reposição da situação anteriormente àquela violação.

4. O proprietário ou utente 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 12º**  
**(Livro de reclamações)**

No empreendimento existirá um livro de reclamações, de modelo aprovado, que deverá ser disponibilizado, a pedido do proprietário ou utente, ao qual será facultado um duplicado das observações e reclamações ali formuladas.

**Artigo 13º**  
**(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 14º**  
**(Imperatividade)**

1. As disposições do presente Regulamento serão obrigatórias para todos os proprietários, actuais e futuros, e, consoante o caso, para os demais utentes do empreendimento.

2. Os proprietários obrigam-se 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.

3. O presente Regulamento deve estar sempre anexado a qualquer destes actos, sob pena de invalidade do acto.

4. A cedência do uso ou utilização de fracção imobiliária a terceiros responsabiliza também, solidariamente, o respectivo proprietário pelo incumprimento de qualquer disposição do presente Regulamento ou de qualquer outro documento a que, neste âmbito, se tenha obrigado, bem como de qualquer decisão tomada pela Administração.

5. As alterações ao presente regulamento são deliberadas por maioria representativa de três quartos do valor total do empreendimento expresso em permilagem.

**Artigo 15º**  
**(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 do empreendimento.