

REGULAMENTO DE FUNCIONAMENTO E UTILIZAÇÃO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

(Objecto)

- 1 - O presente Regulamento estabelece as normas gerais que disciplinam o funcionamento e utilização integrada do prédio urbano sito na Rua Rodrigues Faria, n.º 99, 101 e 103, Rua 1.º de Maio, n.º 19 e Avenida da Índia, sem número, em Lisboa, descrito na 6.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 628 da freguesia de Alcântara e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 1888 (adiante **Imóvel**), considerando-se este Regulamento parte integrante de quaisquer contratos que tenham por objecto a utilização do identificado **Imóvel**, na sua totalidade ou parcialmente, nomeadamente daqueles pelos quais seja conferida, facultada ou reconhecida a uma pessoa singular ou colectiva a utilização de qualquer parcela de espaço do referido **Imóvel**.
- 2 - O **Imóvel** acima identificado é composto de espaços distribuídos de acordo com uma cuidada planificação e destinados, designadamente e sem limitar, ao exercício de uma multiplicidade de actividades nas áreas de moda, publicidade, arquitectura, artes e cultura em geral, entre outras, bem como a actividades complementares daquelas, e por espaços comuns de circulação e lazer, dotado de todas as infra-estruturas de apoio, nomeadamente, serviços de limpeza, manutenção, segurança e promoção, com o objectivo de assegurar a exploração integrada das diversas actividades de harmonia com uma gestão centralizada.

Artigo 2.º

(Definições)

- 1 - Para efeitos deste Regulamento os espaços susceptíveis de utilização integrada são designados por **Lofts**; o **Imóvel** é constituído pelo conjunto dos diversos **Lofts** que o integram e pelas **Partes Comuns**.
- 2 - São entendidas como **Partes Comuns**:
 - a) Todos os acessos e saídas do **Imóvel**;
 - b) As zonas de circulação pública, interiores e exteriores, incluindo corredores, escadas e elevadores;
 - c) As instalações gerais de água, electricidade, som, detecção de incêndio e de roubo e as bocas de incêndio;

- d) Os postos de transformação e o sistema de emergência;
 - e) As paredes e muros do **Imóvel**, salvo aquelas que estiverem exclusivamente afectas aos **Lofts**;
 - f) Quaisquer instalações ou equipamentos instalados no **Imóvel** e a este exclusivamente afectos, incluindo os equipamentos de recolha de resíduos, sistemas de ventilação e extracção;
 - g) Todos os espaços de lazer, exteriores ou interiores, que não estejam exclusivamente afectos à exploração e utilização de algum dos **Lofts**;
 - h) Os espaços verdes, designadamente e sem limitar, canteiros, vasos, jardins, lagos artificiais, repuxos, árvores, arbustos;
 - i) Os lugares de estacionamento expressamente indicados como tais pela **Entidade Gestora**;
 - j) Em geral, os elementos e espaços do **Imóvel** que não estejam afectos ao uso exclusivo de qualquer dos **Lofts**.
- 3 - Entende-se por **Entidade Gestora** a entidade responsável pela administração e gestão do **Imóvel**, com poderes para tal, ficando designada para o efeito a Community – Administração de Bens e Desenvolvimento Imobiliário, Lda., com sede na Rua de São Paulo, n.º 20, 2º, freguesia de Misericórdia, concelho de Lisboa, com o capital social de € 5.000,00, com o número único de matrícula na Conservatória de Registo Comercial e de identificação de pessoa colectiva 508306728.
- 4 - A Community – Administração de Bens e Desenvolvimento Imobiliário, Lda., poderá designar outra entidade, singular ou colectiva, a quem confira, total ou parcialmente e nos termos e condições que entender por convenientes, os poderes atribuídos à **Entidade Gestora**.
- 5 - Entende-se por **Utilizador** a pessoa singular ou colectiva, à qual tenha sido concedido, por meio de qualquer contrato hábil à produção desse fim, designadamente e sem limitar por contrato de utilização, de arrendamento ou de comodato, o uso, ocupação e/ou exploração de cada um dos **Lofts**.

Artigo 3.º

(Princípios fundamentais)

O **Utilizador** de qualquer **Loft** obriga-se, expressamente, a:

- a) Aceitar os princípios específicos que regem o funcionamento e utilização do **Imóvel**, tal como o concebeu a **Entidade Gestora**, designadamente e sem limitar, no que respeita ao modelo de acessibilidades que vier a ser por esta determinado;
- b) Acatar as disposições deste Regulamento e a orientação que, no futuro, a **Entidade Gestora** imprima ao seu funcionamento;

c) Reconhecer o interesse comum na defesa e manutenção de um adequado padrão de qualidade, conforto, higiene e segurança da utilização conferida aos **Lofts** e/ou ao **Imóvel** por cada um dos **Utilizadores**, directamente por si e, tanto quanto se afigure razoável, por todos os utentes do **Imóvel** em consequência da actividade desenvolvida.

Artigo 4.º

(Individualização dos Lofts)

- 1 - Os **Lofts** correspondem a cada uma das áreas delimitadas na planta do **Imóvel**, que ora se junta como **Anexo I** ao presente Regulamento e do mesmo passa a fazer parte integrante, podendo também integrar ocasionalmente mais de um espaço.
- 2 - O número de **Lofts** e as respectivas áreas podem ser modificados pela proprietária, pela arrendatária ou pela **Entidade Gestora**, sem prejuízo do disposto em cada um dos contratos que vierem a ser celebrados com os **Utilizadores**, de acordo com as necessidades da exploração e o melhor aproveitamento dos espaços.

CAPÍTULO II

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 5.º

(Competência)

- 1 - A administração e gestão do **Imóvel** compete exclusivamente à **Entidade Gestora**, que a exercerá através dos seus representantes nomeados para o efeito, sem prejuízo de se aproveitar o contributo positivo que porventura venha a ser concedido pelos **Utilizadores** em benefício do projecto do **Imóvel**.
- 2 - A administração do **Imóvel** compreende a prática de todos os actos relacionados com a implementação, direcção e coordenação dos serviços e com a administração das **Partes Comuns**.
- 3 - A administração compreende ainda o exercício da fiscalização da actividade dos **Utilizadores** em ordem a assegurar um regular funcionamento dos **Lofts** em particular e do **Imóvel** em geral, de acordo com os princípios e exigências inerentes à utilização integrada e nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO III

DOS UTILIZADORES

Artigo 6.º

(Utilização dos Lofts)

Os **Lofts** destinam-se exclusivamente ao exercício, por forma contínua e ininterrupta, das actividades autorizadas pelos contratos respectivos e pelas pessoas neles indicadas, sendo da responsabilidade exclusiva dos **Utilizadores** o uso dos **Lofts** para qualquer fim diferente daquele que é legal ou contratualmente previsto.

Artigo 7.º

(Limitações)

1 - É expressa e especialmente vedado aos **Utilizadores**:

- a) Realizar quaisquer obras ou trabalhos nos **Lofts** sem observar o disposto neste Regulamento e nos respectivos contratos;
- b) Por actos ou omissões, impossibilitar, dificultar ou onerar a utilização dos **Lofts** e/ou das **Partes Comuns**;
- c) Instalar sem autorização prévia da **Entidade Gestora**, em qualquer parte do **Imóvel**, alto-falante, televisão, fonógrafo ou aparelho de som, e bem assim utilizar tais aparelhos no seu **Loft** de modo que cause incómodo os **Utilizadores** e utentes dos outros **Lofts**;
- d) Exercer nos **Lofts** uma actividade diferente da que foi autorizada pelo respectivo contrato ou mesmo utilizar, ou permitir a terceiro a utilização do respectivo **Loft** para finalidade diversa da contratualmente estabelecida;
- e) Utilizar as **Partes Comuns** ou zonas exteriores dos **Lofts** para colocar antenas ou afixar qualquer tipo de publicidade, designadamente e sem limitar, reclamos luminosos, *placards*, *outdoors*;
- f) Ocupar ou utilizar em seu exclusivo benefício, por qualquer forma e directa ou indirectamente, qualquer área das **Partes Comuns**, salvo autorização expressa e prévia da **Entidade Gestora**;
- g) De um modo geral, praticar ou adoptar condutas que violem as normas em vigor, o Regulamento ou o respectivo contrato, bem como que afectem a ordem, disciplina e a eficiência ou tornem mais oneroso o funcionamento do **Imóvel**.

Artigo 8.º

(Responsabilidade por danos)

- 1 - O **Utilizador** é responsável pelos danos causados em qualquer parte do **Imóvel** ou nos seus equipamentos, como resultado, directo ou indirecto, da actividade por si exercida, quer lhe sejam pessoalmente imputáveis, quer o sejam aos seus empregados, colaboradores ou fornecedores.
- 2 - A responsabilidade do **Utilizador** pelos danos causados por acção dos seus empregados, colaboradores ou fornecedores existe se aqueles lhes tiverem dado causa

no exercício das funções que lhes tenham sido confiadas, ou no interesse do **Utilizadores**, e ainda que não autorizados ou contra instruções deste.

CAPÍTULO IV DO FUNCIONAMENTO

Artigo 9.º (Horário de funcionamento)

O horário de acesso ao **Imóvel** pelos **Utilizadores** e utentes é estabelecido pela **Entidade Gestora**, sem prejuízo de se assegurar o livre e ilimitado acesso dos **Utilizadores** aos **Lofts** de acordo com as suas necessidades.

Artigo 10.º (Chaves dos Lofts)

- 1 - A **Entidade Gestora** terá à sua guarda, por questões de segurança, o duplicado de todas as chaves das portas exteriores dos **Lofts**.
- 2 - A **Entidade Gestora** só poderá usar as chaves referidas no número anterior para fazer face a situações em que a sua intervenção seja necessária e se contenha no âmbito das suas competências, e que, pela sua urgência, não permitam outra actuação.
- 3 - Sempre que, nos termos do número anterior, a **Entidade Gestora** use aquelas chaves, dará do facto e logo que possível, conhecimento ao **Utilizador**.

Artigo 11.º (Uso das Partes Comuns)

- 1 - A administração das **Partes Comuns** compete à **Entidade Gestora** a quem cabe autorizar a ocupação, a qualquer título e independentemente do período por que se possa verificar ou da forma que possa revestir, de qualquer área das mesmas.
- 2 - A autorização de ocupação dos **Utilizadores** de qualquer área das **Partes Comuns** deve ser solicitada por escrito, com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis em relação à data em que se verificará a ocupação da parte ou **Partes Comuns**.
- 3 - A ocupação não autorizada de qualquer área das **Partes Comuns** confere à **Entidade Gestora** o direito de repor a normalidade, retirando todos e quaisquer bens nelas colocados pelos **Utilizadores** e destruindo quaisquer obras nelas realizadas, sem necessidade de qualquer notificação aos **Utilizadores** e sem que possa por este ser responsabilizada por quaisquer danos ou perdas, não sendo, em consequência, devida qualquer indemnização.

- 4 - Serão sempre da responsabilidade do **Utilizador** todas as despesas e encargos decorrentes da ocupação autorizada de qualquer área das **Partes Comuns**, incluindo as necessárias à reposição do local no estado anterior à ocupação.
- 5 - Todas as áreas, instalações, equipamentos e máquinas de uso comum, qualquer que seja a sua natureza e localização, estão sujeitas à fiscalização, disciplina e controlo da **Entidade Gestora**.
- 6 - A **Entidade Gestora** poderá usar as **Partes Comuns** conforme lhe aprouver, para quaisquer efeitos que repute necessários e convenientes, designadamente e sem limitar para realização de eventos.
- 7 - Os **Utilizadores**, seus trabalhadores, colaboradores e prestadores de serviços, deverão usar as **Partes Comuns** de modo responsável, eficiente e ecológico.

Artigo 12.º

(Seguro)

O **Utilizador** deverá diligenciar a contratação de um seguro de responsabilidade civil que, durante a vigência do contrato que lhe permite o uso, ocupação e/ou exploração do **Loft**, cubra todos os danos e/ou prejuízos, próprios ou de terceiros, causados no **Loft**, emergentes, directa ou indirectamente, da sua exploração ou de potenciais actos estranhos à sua vontade.

Artigo 13.º

(Serviço de Vigilância)

- 1 - No **Imóvel** funciona um serviço comum de vigilância, composto por vigilantes e por um sistema de videovigilância.
- 2 - Compete à **Entidade Gestora** fixar o número mínimo de câmaras de videovigilância e de vigilantes e celebrar os respectivos contratos de prestação de serviços.
- 3 - Aos vigilantes compete:
 - a) Exercer acção de vigilância, presencial e através de videovigilância, no **Imóvel**, participando à **Entidade Gestora** todos os factos ou ocorrências que possam perturbar o normal funcionamento do **Imóvel** ou causar prejuízos às instalações e dando dos mesmos conhecimento aos **Utilizadores** quando afectem ou se refiram aos respectivos **Lofts**;
 - b) Abrir e encerrar o **Imóvel**, cumprindo o horário fixado pela **Entidade Gestora**;
 - c) Intervir e/ou solicitar a intervenção das autoridades públicas sempre que esta se mostre necessária ou conveniente, para fazer face a quaisquer situações;
 - d) Interditar a entrada de pessoas estranhas ao **Imóvel** e não autorizadas ou credenciadas pelos **Utilizadores** ou pela **Entidade Gestora**, sendo da

responsabilidade da entidade que vier a conceder a autorização ou credencial todos os danos que os terceiros pela mesma autorizados ou credenciados venham, por qualquer forma e modo, a provocar no **Imóvel**.

Artigo 14.º

(Estacionamentos)

- 1- A **Entidade Gestora** procederá à distribuição e afectação dos lugares de estacionamento existentes no **Imóvel** nos termos e condições que repute por convenientes e adequados.
- 2- Não é garantido o estacionamento de viaturas automóveis, motas e/ou motociclos no interior do **Imóvel**.
- 3- Nem a proprietária do **Imóvel**, nem a **Entidade Gestora** não se responsabilizam por danos ocorridos nas viaturas estacionadas no **Imóvel**.

CAPÍTULO V

DAS OBRAS

Artigo 15.º

(Obras nos Lofts)

- 1 - Sem prejuízo do disposto no contrato que permite o uso e/ou exploração do **Loft**, e do previsto no artigo seguinte, é conferido ao **Utilizador** o direito de efectuar obras de mera adaptação do respectivo **Loft**, tendo em vista a prossecução da sua actividade, desde que essas obras em nada alterem as **Partes Comuns** do **Imóvel**, salvo o previsto no número um do artigo seguinte.
- 2 - As obras de adaptação devem ser do conhecimento prévio da **Entidade Gestora**, sendo que quaisquer obras que extravasem a natureza de obras de mera adaptação do espaço deverão ser prévia e expressamente autorizadas e aprovadas pela **Entidade Gestora**.
- 3 - Serão da exclusiva responsabilidade do **Utilizador** todas e quaisquer obras que sejam executadas no **Loft**, bem como quaisquer indemnizações que eventualmente sejam devidas a terceiros decorrentes da execução da referidas obras.
- 4 - O **Utilizador** obriga-se a, uma vez finalizado por qualquer forma o contrato que possibilita o uso e/ou exploração do **Loft**, restituir o mesmo em boas condições de conservação, procedendo a todas as obras, pinturas, reparações e limpezas necessárias para esse efeito.
- 5 - O **Utilizador** renuncia, de forma expressa e livre, a qualquer direito de indemnização por quaisquer obras e benfeitorias efectuadas no **Loft**, após a cessação, por qualquer forma,

do contrato de uso e/ou exploração daquele, não podendo o **Utilizador** alegar sobre aquelas direito de retenção.

Artigo 16.º

(Obras nas Partes Comuns)

- 1 - A realização de quaisquer obras nas **Partes Comuns** do **Imóvel**, quer constituam uma alteração, substituição ou modificação, quer sejam de mera conservação ou manutenção, compete apenas à **Entidade Gestora**, salvo declaração expressa por parte desta autorizando um ou mais **Utilizadores** a proceder à execução de obras nas **Partes Comuns**.
- 2 - A autorização prevista no número anterior será concedida na sequência da apresentação por partes do ou dos **Utilizadores** interessados, de um pedido de autorização da execução de obras, devidamente acompanhado pelo projecto das obras.
- 3 - As comunicações mencionadas no número anterior deverá obedecer, com as necessárias adaptações, ao procedimento estabelecido no número 2 do artigo 11.º *supra*.

CAPITULO VI

DAS DESPESAS E ENCARGOS COM O FUNCIONAMENTO E UTILIZAÇÃO, E COM A PROMOÇÃO DO LX FACTORY

Artigo 17.º

(Despesas e encargos com o funcionamento, utilização e promoção do Imóvel)

- 1 - São consideradas despesas e encargos com o funcionamento, utilização e promoção do **Imóvel**, todas as que em geral se relacionem directa ou indirectamente com aquele funcionamento, utilização e promoção, designadamente as relativas a:
 - a) Pessoal afecto à prestação dos serviços comuns, bem como administração e serviços de gestão;
 - b) Limpeza das **Partes Comuns**;
 - c) Seguros das **Partes Comuns** e do **Imóvel**;
 - d) Água, electricidade, telefones e telecomunicações de utilização comum;
 - e) Bens consumíveis utilizados nas **Partes Comuns**;
 - f) Manutenção e reparação de equipamentos e materiais de utilização comum ou a esta afectos;
 - g) Serviço de vigilância e segurança;
 - h) Recolha e remoção de resíduos;
 - i) Conservação e manutenção das **Partes Comuns**, incluindo a sinalética, e as relativas ao funcionamento dos serviços comuns, nomeadamente o fornecimento de

artigos ou produtos para instalações sanitárias ou outras, ou de decoração, incluindo flores;

j) Animação e decoração a esta inerente;

k) Publicidade;

l) Promoções internas e externas;

m) Campanhas de dinamização;

n) Patrocínios e em geral tudo o que seja considerado necessário ou conveniente à divulgação do nome e à melhoria da imagem do **Imóvel**.

2 - As despesas e encargos referidos no número anterior serão suportadas pelo **Utilizador** de acordo com a área ocupada pelo **Loft** nos termos contratualmente previstos, tendo por medida de referência o m² (metro quadrado), de acordo com a seguinte fórmula:

$$A \times V = QDE$$

sendo que:

A = (área ocupada pelo **Loft**)

V = (valor por m²)

QDE = (quota de despesas e encargos).

3 - O valor por m² será actualizado semestralmente em consonância com o acréscimo orçamental previsto para o ano a que disser respeito.

4 - O valor de actualização será comunicado por escrito aos **Utilizadores** pela **Entidade Gestora**, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data a partir da qual passará a vigorar.

5 - O valor da quota de despesas e encargos devida por cada um dos **Utilizadores** será paga mensalmente à **Entidade Gestora** mediante transferência bancária para a conta indicada pela **Entidade Gestora** para o efeito.

8 - No ano e mês de início do uso, ocupação e/ou exploração de cada um dos **Lofts**, a quota de despesas e encargos devida por cada **Utilizador** será aferida proporcionalmente, considerando-se para o efeito a data estabelecida para o início da vigência de cada contrato que concede a utilização integrada do **Imóvel**.

9 - O atraso no pagamento de qualquer quantia constituirá o **Utilizador** na obrigação de pagamento de juros de mora à taxa legal em vigor, sem prejuízo da aplicabilidade das sanções pecuniárias contratualmente estabelecidas.

10- Decorridos 30 dias sobre o termo do prazo de pagamento, sem que seja liquidada a totalidade da importância em dívida, a **Entidade Gestora** poderá proceder à sua cobrança coerciva recorrendo, para tanto, aos tribunais, sem prejuízo de se operar o incumprimento de cada um dos contratos de que o **Utilizadores** é titular.

11- Sem prejuízo do demais disposto nesta cláusula, fica desde já assegurado que, no primeiro semestre de vigência de cada um dos contratos, a contrapartida devida pelas

despesas e encargos será fixada no valor de € 0,50/m², considerando-se o semestre reportado ao ano civil (ou seja, com referência ao dia 30 de Junho e ao dia 31 de Dezembro de cada ano).

Artigo 18.º

(Encargos individuais)

- 1 - Os **Utilizadores** são os únicos e integrais responsáveis pela liquidação e pagamento de todas as despesas, consumo de serviços, remunerações ou encargos resultantes do exercício da sua actividade, de acordo com o que for estabelecido nos respectivos contratos de uso e/ou exploração.
- 2 – Os **Utilizadores** serão ainda responsáveis pelo pagamento directo das despesas com os consumos de electricidade ao respectivo fornecedor sempre que tenham instalado no seu **Loft** um contador próprio para o efeito.

CAPITULO VIII

DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Artigo 19.º

(Comunicações)

- 1 - Em todos os casos em que se mostre necessária a autorização da **Entidade Gestora**, esta só será considerada validamente concedida se a mesma for prestada de forma expressa e por escrito, em momento prévio ao da verificação do facto a que disser respeito.
- 2 - As comunicações escritas deverão ser enviadas para as moradas previstas nos respectivos contratos de uso, ocupação e/ou exploração.

Artigo 20.º

(Validade das disposições do Regulamento)

- 1 - O disposto no presente Regulamento só pode ser afastado por disposição contrária expressa nos contratos de uso ocupação e/ou exploração dos **Lofts**.
- 2 - A **Entidade Gestora** poderá por si, e a todo o tempo, aprovar alterações ao presente Regulamento, as quais se consideram integradas no presente Regulamento desde a data estabelecida para o início da sua vigência, devendo ser consideradas de cumprimento obrigatório por todas as pessoas singulares ou colectivas que estejam vinculadas à sujeição às regras do presente.