

REGULAMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO VILLA DOS ANJOS - CAXITO, BENGUELA



ANIMAIS DE COHOANHA
- CUIDADOS E SOSSEGO

USO RESIDENCIAL EXCLUSIVO
- PROIBIÇÃO DE AGROPECUÁRIA

GEFÃO DE OBRXS
EMATERIAIO HE
CONSTRUÇÃO

PROIBIÇÃO DS
MATERIAIS
RADIOATIVOS

Condomínio
Villa dos Anjos

Gemilenio, Lda.

Garantindo Convivência, Segurança e Harmonia
com Exclusividade e Ordem

ADMINISTRAÇÃO: GEMILENIO, LDA.

REGULAMENTO INTERNO E DE EDIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Normas de Convivência, Padrões Arquitetônicos, Uso de Áreas Comuns e Gestão Operacional

Entidade Promotora e Gestora:

Gemilenio, Lda.

Data de Aprovação e Entrada em Vigor:

_____ de 2026

Versão: 1.0 (Edição Oficial)

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS E OBJECTO

Artigo 1.º (Objecto)

O presente Regulamento Interno estabelece as normas urbanísticas, de construção, convivência, segurança e gestão operacional aplicáveis ao Condomínio Villa dos Anjos, localizado no Caxito, Província do Bengo, sob gestão e administração da Gemilenio, Lda.

Artigo 2.º (Âmbito de Aplicação)

As disposições do presente regulamento vinculam obrigatoriamente todos os promotores, proprietários, promitentes-compradores, inquilinos, intermediários, residentes, visitantes e prestadores de serviços que atuem ou permaneçam no interior do condomínio.

CAPÍTULO II – NORMAS ARQUITETÓNICAS, DE CONSTRUÇÃO E SEGURANÇA TÉCNICA

Artigo 1.º (Tipologias e Projetos Aprovados)

* Apenas é permitida a edificação de moradias unifamiliares enquadradas nas tipologias oficialmente aprovadas: T2, T3 e T4+1.

* Qualquer alteração ou projeto personalizado deve ser submetido à aprovação prévia e formal da Administração do Condomínio (Gemilenio, Lda) antes da sua submissão aos órgãos municipais ou do início de qualquer execução.

Artigo 2.º (Prazos de Edificação e Cláusula de Recompra)

* O adquirente compromete-se a iniciar e concluir a edificação da moradia no prazo fixado contratualmente, compreendido entre 24 a 48 meses, a contar da data de assinatura do Termo de Entrega do Lote.

* O incumprimento injustificado dos prazos de construção confere à Administração o direito de acionar a cláusula contratual de recompra do lote.

Artigo 3.º (Horário e Gestão de Obras)

* Os trabalhos de construção civil apenas podem decorrer de segunda a sexta-feira, das 07h00 às 18h00, e aos sábados, das 07h00 às 12h00. É expressamente proibida a realização de obras aos domingos e feriados nacionais.

* É expressamente proibida a deposição de entulho, areia, brita ou quaisquer materiais de construção nas vias de circulação, passeios e áreas comuns fora dos limites do respetivo lote.

Artigo 4.º (Integridade Técnica, Estética e Manuseio de Materiais de Construção)

* É estritamente proibida a realização de obras, reformas ou alterações estruturais e estéticas que destoem da harmonia arquitetónica do complexo ou que ponham em risco a ordem e a integridade técnica das infraestruturas do condomínio (incluindo redes elétricas, tubagens de água potável, saneamento básico, redes de telecomunicações e drenagem pluvial).

* O manuseio, transporte e armazenamento de materiais de construção (areia, brita, cimento, tijolos, vigas, etc.) dentro do condomínio devem obedecer rigorosamente às seguintes regras:

* a) Todo o material deve ser descarregado e mantido obrigatoriamente dentro dos limites do respetivo lote;

* b) O transporte de materiais em viaturas de carga deve ser feito com a devida proteção (lonas ou coberturas adequadas) para evitar a queda de resíduos nas vias públicas do condomínio;

* c) É estritamente proibida a preparação de argamassas, betão ou misturas diretamente sobre o asfalto, passeios ou vias de circulação comuns;

* d) O proprietário e o empreiteiro responsável são solidariamente responsáveis pela limpeza imediata de qualquer sujidade, mancha ou resíduo deixado nas vias públicas decorrente do transporte ou manuseio de materiais destinados ao seu lote.

Artigo 5.º (Proibição de Materiais Radioativos e Substâncias Perigosas)

* É expressamente proibida a introdução, transporte, armazenamento, manuseio ou descarte de quaisquer materiais radioativos, substâncias químicas tóxicas, materiais explosivos ou resíduos perigosos no interior de qualquer lote, moradia ou área comum do condomínio.

* Excecionam-se do número anterior apenas os produtos de limpeza doméstica e materiais de construção civil de uso corrente devidamente homologados e certificados pelas autoridades competentes.

* A inobservância deste artigo constitui infração gravíssima, sujeita a denúncia imediata às autoridades policiais, ambientais e de proteção civil competentes, além da aplicação de sanções administrativas severas e eventual interdição de acesso ao condomínio.

CAPÍTULO III – SEGURANÇA, CONVIVÊNCIA, RUÍDO E ANIMAIS

Artigo 1.º (Controlo de Acesso e Ruído)

* A entrada de pessoal técnico, operários de obras, prestadores de serviços e visitantes está sujeita a identificação obrigatória e registo na portaria.

* É proibida a emissão de ruído excessivo, trabalhos ruidosos ou música em volume elevado entre as 22h00 e as 07h00.

* Excepcionalmente, a emissão de ruído fora dos limites fixados poderá ser autorizada nas seguintes situações:

* a) Datas Festivas: Nos dias de festas e feriados nacionais;

* b) Aprovação da Comunidade: Mediante aprovação de uma maioria superior a 70% dos moradores, realizada através de votação no sistema administrativo digital do condomínio ou por recolha de assinaturas manuais.

Artigo 2.º- (Cuidados e Posse de Animais de Companhia)

* A permanência de cães e outros animais de companhia no condomínio está sujeita ao cumprimento rigoroso dos seguintes requisitos:

* a) Os animais devem ser mantidos obrigatoriamente no interior do respetivo lote de forma segura, em instalações adequadas que impeçam a sua fuga ou ameaça à segurança de terceiros;

* b) A circulação de cães nas vias públicas e áreas comuns só é permitida com trela e sob o controlo direto de um responsável maior de idade. Cães de raças potencialmente perigosas devem circular obrigatoriamente com açaima funcional;

* c) É obrigatória a recolha imediata dos dejetos/fezes produzidos pelos animais nas áreas comuns por parte do seu condutor;

* d) O proprietário do animal deve garantir que os latidos ou ruídos emitidos não perturbem o descanso, sossego e tranquilidade da vizinhança, aplicando-se integralmente as regras gerais de ruído.º.

Artigo 3.º (Proibição de Atividades Agropecuárias e Parques Zoológicos)

- * As moradias e lotes do condomínio destinam-se exclusivamente ao uso residencial unifamiliar.
- * É estritamente proibido transformar qualquer quintal, lote ou área privativa em exploração agropecuária, avícola, criação de gado (bovino, caprino, suíno), criação comercial de aves/coelhos, canil comercial ou parque zoológico privado.
- * Não é permitida a manutenção ou criação de animais selvagens, exóticos, de grande porte ou em quantidade que gere maus odores, atração de pragas, ruído excessivo ou insalubridade, perturbando a paz, a higiene e a saúde pública do condomínio.

CAPÍTULO IV – GESTÃO DE INTERMEDIÁRIOS E TRABALHADORES

Artigo 1.º (Regime de Intermediários e Trabalhadores)

- * Autorização e Identificação Obrigatória:
 - * Nenhum trabalhador, empreiteiro, técnico de obras ou intermediário comercial/imobiliário poderá atuar ou exercer atividades no interior do condomínio sem prévio registo e autorização formal da Administração.
 - * Todos os trabalhadores e prestadores de serviços em serviço nas moradias ou áreas comuns devem circular devidamente credenciados, portando visivelmente o crachá/passe de identificação emitido pela Portaria/Administração.
- * Deveres dos Intermediários e Encarregados:
 - * Os intermediários imobiliários e encarregados de obras são direta e solidariamente responsáveis pela conduta, disciplina e cumprimento integral das normas deste regulamento por parte das equipas sob a sua supervisão.
 - * A entrada de viaturas de carga, equipamentos pesados e equipas de trabalho depende de validação prévia na portaria, mediante indicação expressa do lote de destino e autorização do proprietário responsável.

CAPÍTULO V – SERVIÇOS DO CONDOMÍNIO E MANUTENÇÃO

Artigo 1.º (Serviços Obrigatórios do Condomínio)

Para garantir a operacionalidade, segurança e integridade do empreendimento, a prestação dos seguintes serviços é de carácter obrigatório para todos os condóminos, sendo os seus custos integrados na taxa de gestão e manutenção:

- * Habitação e Administração Geral: Gestão de contratos, cobrança de quotas, cadastro e gestão de moradores e visitantes, administração do condomínio e manutenção das áreas comuns.
- * Tecnologia e Segurança Integrada: Controlo de acesso na portaria, videovigilância (CCTV), reconhecimento de matrícula, monitorização 24h e aplicação digital do condomínio para avisos e gestão.
- * Infraestrutura e Saneamento: Iluminação pública, gestão e tratamento de água/resíduos, geradores de emergência, limpeza urbana, jardinagem coletiva.

Artigo 2.º (Serviços Complementares)

A Administração prevê e autoriza a instalação progressiva de serviços complementares e de apoio à comunidade no interior do condomínio, operados diretamente ou por parceiros credenciados:

- * Educação e Formação: Creche, escola primária, centro de explicações, biblioteca, cursos profissionalizantes e escola de futebol.
- * Saúde e Bem-Estar: Clínica, farmácia, laboratório de análises, consultas especializadas, fisioterapia e serviço de ambulância/emergência.
- * Comércio, Serviços e Alimentação: Minimercado, padaria, restauração, lavandaria, salão de beleza/barbearia, caixas eletrónicos (ATM) e lojas de conveniência.
- * Lazer, Desporto e Eventos: Acesso ao complexo desportivo (campos de futebol, piscina, ginásio, pista de caminhada), lago artificial/zona de pesca, parque infantil, salão de festas e salas de reuniões/coworking.
- * Mobilidade e Conveniência: Transporte interno/escolar, postos de carregamento elétrico, lavagem de carros, entregas ao domicílio, apoio doméstico (babysitting e cuidados de idosos) mediante solicitação via aplicativo.

CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS E PENALIDADES

Artigo 1.º (Manutenção e Quota de Condomínio)

* Todos os proprietários de lotes/moradias estão obrigados ao pagamento mensal da quota de condomínio, destinada à manutenção, segurança e conservação do empreendimento. * O valor e a data limite de pagamento da quota de condomínio serão fixados em Assembleia de Condóminos ou definidos pela Administração Gestora.

Artigo 2.º (Omissões e Dúvidas)

Os casos omissos neste regulamento serão dirimidos e resolvidos pela Administração da Gemilenio, Lda, de acordo com a legislação comercial, civil e ambiental em vigor na República de Angola.

Bengo, aos..... de 2026

Gemilenio Lda