ANEXO II - ANNEX II

MANUAL DE UTILIZAÇÃO - CONDOMÍNO | USE REGULATION - CONDOMINIUM

V3 - Setembro /September 2025

Artigo 1.º - Utilização do Locado e do Edifício

1. A utilização do Locado e do Edifício encontram-se sujeitos às regras estabelecidas no presente Manual de Utilização, o qual deverá ser cumprido pelo ARRENDATÁRIO e por todos os utilizadores do Edifício e do Locado.
2. O ARRENDATÁRIO obriga-se a cumprir e a zelar pelo cumprimento por parte dos seus trabalhadores, colaboradores, prestadores de serviços, fornecedores, ou de quaisquer outras pessoas com acesso ao Locado e ao Edifício, das normas constantes do Contrato e do presente Manual de Utilização.
3. Os SENHORIOS podem ocasionalmente organizar eventos nas áreas comuns do edifício; se tal evento se realizar, o ARRENDATÁRIO será informado com um mínimo de 7 dias de antecedência.

O presente Manual de Utilização poderá ser atualizado regularmente e submetido à apreciação do ARRENDATÁRIO. Todas as novas versões do mesmo deverão ser respeitadas conforme descrito nos números 1 e 2 do presente artigo 1º.

Article 1 - Use of the Leased Unit and the Building

1. The use of the PROPERTY and the Building are subject to the rules established in this Use Regulation, which shall be complied with by the TENANT and all users of the Building and the Leased Unit.
2. The TENANT undertakes to comply with and ensure compliance by its employees, collaborators, service providers, suppliers or any other persons with access to the Leased Unit and the Building, with the rules of the Agreement and this Use Regulation.
3. The LANDLORDS may occasionally organize events in the common areas of the building; if such event should take place, TENANT's shall be informed with a minimum of 7 days' notice.

The present Use Regulation may be updated on a regular manner and submitted to the TENANT. All new versions of it shall be respected as described here above under Nº1 and Nº2 of the present Article 1.

Artigo 2.º - Princípios Fundamentais

O ARRENDATÁRIO obriga-se expressamente a:

i) Aceitar os princípios específicos que regem o funcionamento e a utilização do Edifício e do Locado aqui previstos;

ii) Respeitar as normas constantes no presente Manual de Utilização, bem como todas as orientações que venham, a cada momento, a ser comunicadas pelos SENHORIOS; e

iii) Respeitar a complementaridade e a interdependência existentes entre os interesses dos SENHORIOS e do ARRENDATÁRIO, com vista a uma melhor utilização do Edifício e do Locado.

Artigo 3.º - Deveres do ARRENDATÁRIO

O ARRENDATÁRIO deve respeitar e cumprir as disposições constantes do presente Manual de Utilização, assim como todas as diretrizes emanadas pelos SENHORIOS, devendo abster-se da adoção de quaisquer condutas (onde se incluem a prática de atos ou omissões) que atentem contra a segurança, a linha arquitetónica, a ordem, a disciplina, a higiene, a harmonia, a organização, a eficiência e o bom funcionamento do Edifício e do Locado, nomeadamente:

a. Destinar o Locado a fins diversos dos permitidos pelo Contrato;

b. Utilizar qualquer parte comum do Edifício para finalidade diversa daquela a que se destine;

Article 2 - Fundamental Principles

The TENANT expressly undertakes to:

i) Accept the specific principles governing the operation and use of the Building and the Leased Unit, as foreseen herewith;

ii) Respect the rules contained in this Use Regulation, as well as all guidelines that are communicated from time to time by the LANDLORD; and

iii) Respect the complementarity and interdependence between the interests of the LANDLORD and the TENANT, with a view to better use of the Building and the Leased Unit.

Article 3 - Duties of the TENANT

The TENANT must respect and comply with the provisions of this Use Regulation, as well as all guidelines issued from time to time by the LANDLORDS, always refraining from adopting any behaviors (including acts or omissions) that threaten the safety, architectural line, order, discipline, hygiene, harmony, organization, efficiency and good operation of the Building and the Leased Unit, notably it is not allowed :

a. Use the Leased Unit for purposes other than those authorized in the Agreement;

b. Use any common part of the Building for a purpose other than that for which it is intended;

c. Realizar quaisquer obras sem a prévia autorização dos SENHORIOS;

d. Estender ou colocar roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas, varandas, terraços ou em qualquer lugar visível do exterior.

e. Armazenar objetos de qualquer natureza onde estejam expostos ao risco de cair ou de forma a prejudicar a estética do Edifício, bem como colocar estendais, antenas, redes de proteção ou anúncios de natureza amovível ou fixa;

f. Despejar lixo ou quaisquer objetos para o exterior, patamares e escadas do Edifício, bem como sacudir tapetes e roupas das janelas ou varandas, e despejar águas de limpeza através dos gotejadores das varandas e janelas;

g. Não devem ser colocados capachos no exterior das portas de entrada dos apartamentos.

h. Para a harmonia estética das áreas comuns do edifício, os apartamentos (C, D, F, G) com janelas com vista para as escadas principais comuns (Escadas Nobres), devem manter os cortinados instalados ou, pelo menos, não estão autorizados a instalar quaisquer outros cortinados/tecidos ou decoração nestas janelas específicas.

c. Carry out any works without the prior authorisation of the LANDLORD;

d. Extend or place clothes, carpets or any other objects in windows, balconies, terraces or any visible place from the outside

e. Store any nature of objects where they are exposed to the risk of falling or in a way that harms the aesthetics of the building, as well as placing clotheslines, antennas, safety nets or advertisements of a removable or fixed nature;

f. Dispose of rubbish or any objects to the outside, landings and stairs of the building, as well as shake carpets and clothes from windows or balconies, and dispose of cleaning water through the drippers of balconies and windows;

g. No doormats should be placed outside apartments entrance doors.

h. For the aesthetic harmony of the building's common areas, apartments (C, D, F, G) with windows overlooking the main common staircase (Noble Stairs), must keep the existing curtains or at least are not allowed to install any other curtains/fabrics or decoration on these specific windows.

i. Perturbar os demais arrendatários com ruídos, odores ou fumos incómodos ou excessivos.

j. Os animais de estimação são autorizados, desde que sejam respeitadas as seguintes regras:

   i. Os animais não devem ser deixados sozinhos se demonstrarem desconforto, ansiedade ou comportamentos que possam perturbar o sossego.

   ii. Deve ser evitado qualquer ruído excessivo ou outro incómodo que possa afetar os vizinhos.

   iii. O arrendatário é responsável por assegurar que os animais não causam danos, perturbações ou situações de falta de higiene no edifício.

k. Na circulação de animais domésticos no interior do Edifício, o arrendatário deve:

   i. Garantir que a presença dos animais não perturba o sossego, nem compromete a higiene, a segurança ou o bem-estar comum.

   ii. Vigiar sempre os animais, evitando que estes coloquem em risco pessoas ou outros animais.

   iii. Nas zonas comuns, os animais devem circular obrigatoriamente com trela e, quando aplicável, com açaime.

   iv. É proibido deixar os animais andar sozinhos ou soltos no interior do prédio.

l. Destinar o Locado a usos ofensivos dos bons costumes ou permitir que os mesmos tenham lugar;

i. Disturb other tenants with bothersome or excessive noise, odors or smoke.

j. Pets are allowed, provided that the following rules are respected:

   i. Pets must not be left alone if they show signs of discomfort, anxiety, or behaviors that may disturb the peace.

   ii. Excessive noise or any other disturbance that may affect neighbors must be avoided.

   iii. Tenant is responsible for ensuring that pets do not cause damage, disturbances, or hygiene issues within the building.

k. When pets circulate within the Building, tenants must:

   i. Ensure that their presence does not disturb the peace or compromise hygiene, safety, or common well-being.

   ii. Always supervise pets, preventing them from endangering people or other animals.

   iii. Ensure that, in common areas, pets are always kept on a leash and, when applicable, muzzled.

   iv. It is strictly forbidden to allow pets to roam alone or off-leash inside the building.

l. Use the Leased Unit for offensive uses of good customs or allow them to take place

m. Utilizar os elevadores como monta-cargas;

n. Introduzir, manter ou armazenar no Edifício ou no Locado materiais inflamáveis, explosivos, radioativos ou que apresentem perigo bacteriológico;

o. Fumar nas partes comuns do Edifício incluindo a garagem e o acesso exterior à mesma;

p. Fechar, no todo ou em parte, com quaisquer materiais, amovíveis ou fixos as varandas e/ou terraços, designadamente com estruturas em vidro e alumínio (tipo “marquises”);

q. Cobrir, no todo ou em parte, com quaisquer materiais, as varandas e/ou terraço, com estruturas fixas ou amovíveis;

r. Utilizar as partes comuns do Edifício para jogos ou atividades que ponham em causa a segurança dos demais arrendatários;

s. Deixar abertas as portas principais do Edifício ou abri-las a estranhos;

t. Praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidos no Contrato ou pelos SENHORIOS.

m. Use the lifts as freight elevators;

n. Introduce, maintain or store in the Building or the Leased Unit flammable, explosive, radioactive materials or those presenting a bacteriological danger;

o. Smoke in the common parts of the Building including the garage and external access to it;

p. Close, in whole or in part, with any materials, removable or fixed the balconies and/or terraces, notably with glass and aluminum structures ("*marquises*");

q. Cover, in whole or in part, with any materials, the balconies and/or terrace, with fixed or removable structures;

r. Use the common parts of the Building for games or activities that jeopardize the safety of other tenants;

s. Leave the main doors of the Building open or open them to strangers;

t. Carry out any acts or activities that have been prohibited in the Agreement or by the LANDLORD.

u. Para garantir a segurança e a tranquilidade de todos e manter a qualidade dos espaços comuns, as entregas de qualquer tipo (alimentos, compras, flores, etc.) devem ser recolhidas pelo arrendatário ou pelo seu representante na porta de entrada do prédio (Campo dos Mártires da Pátria nº 2). Não é permitido que o pessoal de entrega se desloque sem acompanhamento de e para a porta de entrada do prédio.

v. O código de acesso ao edifício é de uso exclusivo dos moradores. Não é permitido partilhar ou divulgar o código a terceiros.

Lisboa, setembro de 2025

u. To ensure the safety and peace of mind of everyone, and to maintain the quality of the communal areas, deliveries of any kind (food, shopping, flowers, etc.) must be collected by the tenant or his/her representative at the front door of the building (Campo dos Mártires da Pátria Nº 2). It is not permitted for delivery personnel to walk unaccompanied to and from the front door of the building.

v. The building access code is for the exclusive use of residents. It is not allowed to share or disclose the code to third parties.

Lisbon, September 2025