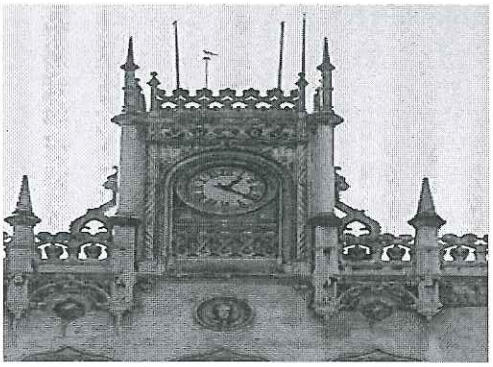
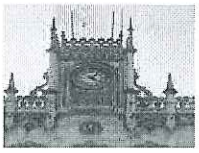


REGULAMENTO

DE FUNCIONAMENTO E UTILIZAÇÃO

EDIFÍCIO ESTAÇÃO DO ROSSIO

JANEIRO 2007



ÍNDICE

CAPÍTULO I - Objecto e Vinculação 4

Artº 1 - Objecto do Regulamento 4

Artº 2 - Descrição do EMPREENDIMENTO 4

Artº 3 - Vinculação 4

CAPÍTULO II - Definições 4

Artº 4 - Partes comuns 4

Artº 5 - Superfícies privativas 5

Artº 6 - Loja / Escritório / Espaço Cultural 5

Artº 7 - Sub-concessionário ou utilizador 5

Artº 8 - Concessionária 5

Artº 9 - Gestora 6

Artº 10 - Cliente 6

Artº 11 - Regulamento 6

CAPÍTULO III - Do funcionamento 6

Artº 12 - Disposições gerais 6

Artº 13 - Acessos e circulação 6

Artº 14 - Áreas de circulação 6

Artº 15 - Utilização das partes comuns 7

Artº 16 - Denominações 7

Artº 17 - Designação Postal 7

Artº 18 - Direito de admissão 7

Artº 19 - Horário 7

Artº 20 - Fecho temporário 8

Artº 21 - Reclames e publicidade 8

Artº 22 – Segurança e vigilância 8

Artº 23 – Cargas e descargas de mercadorias 9

Artº 24 – Gestão de Resíduos Sólidos 9

Artº 25 – Limpeza 10

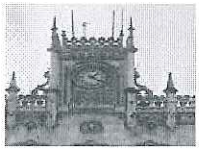
Artº 26 – Manutenção 10

Artº 27 - Seguros das partes comuns 10

CAPÍTULO IV – Utilização das Lojas 10

Artº 28 – Materiais perigosos 10

Artº 29 – Transferência de mercadorias 10



Artº 30 – Conservação 11
Artº 31 – Obras de remodelação e benfeitorias 11
Artº 32 – Sobrecargas e Potências 11
Artº 33 – Ruído 12
Artº34 – Encerramento 12
Artº 35 – Fiscalização 12
Artº 36 – Sinistro ou intrusão indevida no espaço de sub-concessão 12
Artº 37 – Gás 13
CAPÍTULO V – Despesas do EDIFÍCIO **13**
Artº 38 – Definição 13
Artº 39 – Exercício 13
CAPÍTULO VI – Despesas comuns a todos os espaços **13**
Artº 40 – Definição e descrição 13
Artº 41 – Repartição 14
Artº 42 – Isenção 14
CAPÍTULO VII - Despesas particulares de determinados Sub-concessionários **15**
Artº 43 – Definição 15
Artº44 – Repartição 15
CAPÍTULO VIII – Fundo de Publicidade e Promoção **15**
Artº 45 – Orçamento anual 15
Artº 46 – Âmbito 15
Artº 47 – Repartição 16
CAPÍTULO IX - Despesas privativas dos Sub-concessionários **16**
Artº 48 – Definição e imputação 16
CAPÍTULO X – Pagamento das despesas **16**
Artº 49 – Orçamento 16
Artº 50 – Quota de participação nas despesas 16
CAPÍTULO XI – Gestora **17**
Artº 51 – Nomeação 17
Artº 52 – Competência da Gestão 17
CAPÍTULO XII - Disposições Finais **18**
Artº 53 - Entrada em vigor 18

CAPÍTULO I - *OBJECTO E VINCULAÇÃO*

Artº 1 - Objecto do Regulamento

O presente Regulamento estabelece as normas gerais de funcionamento e utilização, do "Edifício Estação do Rossio", doravante designado de EDIFÍCIO, para as Lojas que constituem os Espaços Comerciais, os Escritórios, o Espaço Cultural, o Estacionamento e partes comuns que o integram, considerando-se parte integrante do Contrato de Subconcessão.

Artº 2 - Descrição do EMPREENDIMENTO

1. Integrado no projecto de Renovação e Requalificação da Estação do Rossio, o "Edifício Estação do Rossio", compreende um conjunto integrado de espaços comerciais, escritórios, espaço cultural e de lazer na Praça Duque de Cadaval.

2. O Espaço Cultural localiza-se no Piso 2, os Escritórios no Piso 1 do EDIFÍCIO tendo acesso directo através do Piso 0 (Estação) e Piso 1 (Praça Duque de Cadaval). As Lojas, destinadas a comércio e restauração, situam-se no Piso 0 com acesso directo pela Praça Duque de Cadaval, onde funcionará também uma valência de esplanada de apoio a esta área comercial.

Artº 3 - Vinculação

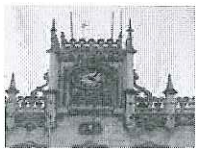
Para simplificação e harmonização dos direitos e obrigações dos Sub-concessionários e/ou utilizadores, a qualquer título, de quaisquer espaços e dependências que integrem o EDIFÍCIO, bem como para permitir o seu normal funcionamento, indispensável ao seu sucesso, o Sub-concessionário vincula-se a respeitar e a fazer respeitar, pelos seus trabalhadores, representantes ou pessoas que a qualquer título com ele colaborem, o presente Regulamento.

CAPÍTULO II - *DEFINIÇÕES*

Como única finalidade de facilitar a interpretação e aplicação do presente Regulamento, estabelecem-se as seguintes definições:

Artº 4 - Partes comuns

São consideradas partes comuns do EDIFÍCIO as identificadas nas alíneas seguintes:



a) Os acessos principais e de emergência;
b) As zonas de circulação pública, incluindo corredores;
c) As instalações técnicas e os corredores de serviço;
d) As instalações gerais de água, electricidade, esgotos, ar condicionado, gás, som, detecção e combate de incêndio, de intrusão, telecomunicações e bocas-de-incêndio;
e) As casa de banho e lavabos para uso público, incluindo o respectivo equipamento, tubos de ventilação e acessórios;
f) Os elementos decorativos instalados ou a instalar nas zonas públicas;
g) As divisórias do estabelecimento, salvo as que lhes estiverem afectas exclusivamente;
h) Quaisquer instalações ou equipamentos instalados ou a instalar, afectos exclusivamente ao EDIFÍCIO;
i) Em geral, os elementos e espaços do EDIFÍCIO que não estejam afectos ao uso exclusivo de qualquer dos utilizadores e que estejam dentro da área afecta à Concessionária;

Artº 5 - Superfícies privativas

Superfícies privativas são todas as superfícies susceptíveis de uso, utilização e exploração para uma actividade económica individualizada e independente.

Artº 6 - Loja / Escritório / Espaço Cultural

É o espaço físico devidamente individualizado na planta anexa ao contrato celebrado com o Sub-concessionário, dimensionado e posicionado dentro do EDIFÍCIO segundo um plano pré-estabelecido de adequada diversificação de actividades, constituindo, por isso, uma unidade de subconcessão, inconfundível com o vulgar conceito de loja, escritório ou espaço, sitos ou na via pública ou no edifício em geral, e destinado a uma actividade especifica.

Artº 7 - Sub-concessionário ou utilizador

São as pessoas singulares ou colectivas que detiverem, a qualquer título, uma actividade económica aberta ao público em qualquer das dependências do EDIFÍCIO, mediante contrato com a Concessionária.

Artº 8 - Concessionária

É a sociedade que promoveu e realizou a Remodelação do "Edifício da Estação do Rossio" e detém o direito de exploração das áreas referidas no Artº 1º: INVESFER, S.A.

Artº 9 - Gestora

É o conjunto de pessoas ou empresa indicado pela Concessionária para exercer as funções de gestão do EDIFÍCIO compreendendo, mas não exclusivamente, a organização, promoção, direcção, fiscalização, conservação e modernização.

Artº 10 - Cliente

São as pessoas que se servem dos espaços, quer como compradores de mercadorias ou serviços, quer como visitantes em geral.

Artº 11 - Regulamento

É o conjunto de normas constantes deste documento.

CAPÍTULO III - *DO FUNCIONAMENTO*

Artº 12 - Disposições gerais

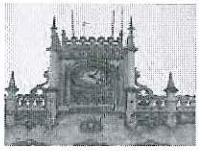
Todas as áreas, dependências, instalações, equipamentos e máquinas de uso comum, qualquer que seja a sua natureza, destinadas em geral aos utilizadores, seus dependentes, funcionários, representantes, agentes, clientes e público, estão sujeitas à regulação da Concessionária.

Artº 13 - Acessos e circulação

Com vista à optimização contínua do funcionamento do EDIFÍCIO, a Concessionária terá o direito e o dever de usar as áreas de circulação, instalações e serviços gerais, na forma mais apropriada, ampliando-as, modificando-as, reduzindo-as ou suprimindo-as, total ou parcialmente, sempre que tal se torne necessário.

Artº 14 - Áreas de circulação

A construção, manutenção, fiscalização, alteração e conservação das áreas de circulação, dependências, máquinas, equipamentos e instalações de uso comum, é da competência da Concessionária, seja directamente ou através de terceiros contratados para o efeito.



Artº 15 - Utilização das partes comuns

1. A Concessionária permite aos Sub-concessionários e seus colaboradores, a utilização, durante o horário de funcionamento, das áreas de circulação e instalações comuns, nos termos do presente regulamento.

2. Fora do horário de funcionamento, o ingresso de quaisquer pessoas no EDIFÍCIO obedecerá às normas estabelecidas no presente Regulamento e nas que vierem a ser fixadas pela Concessionária.

Artº 16 - Denominações

As denominações, referências e sentidos de circulação de todos os componentes do EDIFÍCIO, tais como: acessos, vias de circulação, passeios comerciais, etc., serão determinados pela Concessionária.

Artº 17 - Designação Postal

As designações postais do EDIFÍCIO serão definidas pela Concessionária.

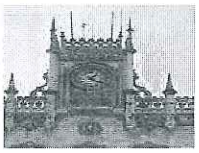
Artº 18 - Direito de admissão

O acesso ao EDIFÍCIO poderá ser vedado pela Concessionária a toda e qualquer pessoa que esta entenda prejudicial à segurança, reputação e interesse do EDIFÍCIO e dos utilizadores. Em conformidade, a Concessionária está investida de capacidade e autoridade para ordenar a evacuação, total ou parcial, do EDIFÍCIO por motivos de segurança de pessoas e bens.

Artº 19 - Horário

1. As Lojas que constituem os Espaços Comerciais funcionarão sem interrupções durante todos os dias do ano, tendo em consideração que é seu objectivo manterem-se abertas ao público diariamente e pelo maior período possível, sem prejuízo das limitações legais aplicáveis.

2. Dentro do princípio referido no número anterior, estabelece-se como horário indicativo mínimo e ininterrupto o período entre as 10.00 e as 22.00 horas.



Artº 20 - Fecho temporário

1. Em caso de necessidade urgente ou de força maior, a Concessionária poderá decidir o encerramento total ou parcial dos espaços, advertindo os afectados para que o permitam e colaborem na adopção das medidas que possam considerar necessárias ao interesse do EDIFÍCIO.

2. De todo o modo, a Concessionária poderá encerrar, total ou parcialmente, as superfícies de uso comum sempre que sejam necessários trabalhos de reparação ou modificação, devendo para o efeito, salvo urgência imprevisível, advertir os afectados com a antecedência mínima de 7 dias de calendário.

Artº 21 - Reclames e publicidade

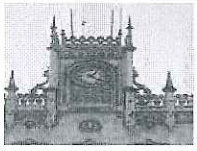
Só será permitido o uso de letreiros, luminosos ou outros, e qualquer elemento promocional, tais como chapéus-de-sol, cadeiras, mesas, entre outros, nos locais a esse fim destinados, mediante autorização expressa da Concessionária.

Artº 22 – Segurança e vigilância

1. No EDIFÍCIO existirá um serviço comum de vigilância de 24h/dia aos fins-de-semana e feriados, e durante a semana das 20 horas até às 08 horas.

2. Compete à Concessionária fixar o número mínimo de vigilantes, bem como celebrar os respectivos contratos.

3. Compete aos vigilantes:
   a) Exercer acção de vigilância nas zonas de acesso e frequência do público, participando à Concessionária e aos utilizadores todos os factos que possam perturbar a actividade do EDIFÍCIO ou causar prejuízos nas instalações;
   b) Fiscalizar a limpeza de todas as zonas comuns do EDIFÍCIO e providenciar para que as mesmas se mantenham asseadas e funcionais;
   c) Intervir e/ou solicitar a intervenção das autoridades sempre que tal se mostre necessário ou conveniente;
   d) Cumprir e fazer cumprir o Plano de Segurança do EDIFÍCIO.



4. No desempenho das suas funções, os vigilantes devem:

    a) Usar a máxima compostura e urbanidade para com os Sub-concessionários, seus colaboradores, utentes e/ou clientes, bem como público em geral;
    b) Cumprir pontualmente e com zelo e as suas obrigações e respeitar as normas decorrentes da lei e do Regulamento;
    c) Realizar as tarefas que lhe forem fixadas pela Concessionária.

5. É expressamente proibido aos vigilantes intrometer-se em assuntos respeitantes à utilização dos espaços, salvo se forem solicitados pela Concessionária.

Artº 23 – Cargas e descargas de mercadorias

As cargas e descargas de mercadorias de qualquer natureza só poderão ser efectuadas em horário, percurso e lugar regulado pela Concessionária.

Artº 24 – Gestão de Resíduos Sólidos

1. É objectivo da Concessionária o desenvolvimento, implementação e aperfeiçoamento duma política de gestão de resíduos sólidos eficaz e em estrito respeito pelas normas ambientais em vigor.

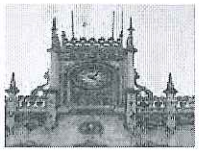
2. Com excepção dos resíduos que devam ser objecto de tratamento especial, os resíduos sólidos deverão ser depositados, de forma selectiva nos locais e recipientes próprios para esse efeito, de acordo com as regras definidas pela Concessionária.

3. O transporte e depósito dos resíduos deverá ser feito salvaguardando a limpeza e asseio das áreas comuns.

4. É vedada a incineração, sob todas as formas, de quaisquer resíduos e em qualquer parte do EDIFÍCIO.

5. O transporte e manuseamento de resíduos especiais só são permitidos com autorização expressa da Concessionária.

6. A regulamentação específica relativa à Gestão de Resíduos Sólidos será objecto de aditamento a este Regulamento.



7. O incumprimento da regulamentação sobre esta matéria é motivo bastante para a resolução contratual.

Artº 25 – Limpeza

Todas as áreas de circulação serão conservadas limpas e desobstruídas pelos utilizadores, seus empregados, representantes e clientes.

Artº 26 – Manutenção

1. A Concessionária regulamentará a existência de uma equipa de Manutenção das instalações comuns, podendo vir a contratar os respectivos serviços com terceiros.

2. Os Sub-concessionários deverão facilitar o acesso às áreas sub-concessionadas sempre que tal se torne necessário para a realização das reparações dos elementos de uso comum, as quais, salvo caso de urgência, se realizarão fora das horas de abertura ao público dos Espaços Comerciais, ou de expediente, no caso dos Escritórios.

Artº 27 - Seguros das partes comuns

A contratação de seguros de responsabilidade civil e multi-riscos, referente às áreas comuns, é da competência da Concessionária.

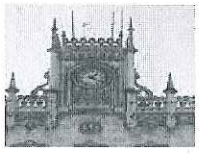
CAPÍTULO IV *– UTILIZAÇÃO DAS LOJAS*

Artº 28 – Materiais perigosos

Os utilizadores somente poderão vender, armazenar ou expor nas suas lojas os artigos, produtos e mercadorias, sendo-lhes vedado o armazenamento de materiais ou produtos inflamáveis explosivos ou outros passíveis de porem em causa a saúde e segurança pública.

Artº 29 – Transferência de mercadorias

As transferências e saídas, a qualquer título, de mercadorias dos espaços, somente poderão ser feitas através dos percursos, nos locais e horários acordados com a Concessionária.



Artº 30 – Conservação

1. Os Sub-concessionários deverão manter ininterruptamente em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio os respectivos espaços, incluindo, mas não exclusivamente as respectivas entradas, vidros, caixilharias, montras, fachadas, divisões, portas, acessórios, equipamentos, benfeitorias, iluminação, ventilação, cablagens, tubagens e demais instalações eléctricas, hidráulicas e de AVAC.

2. Se o Sub-concessionário desrespeitar a determinação escrita para cumprimento do disposto no parágrafo precedente, poderá a Concessionária realizar, sem estar a isso obrigada, quaisquer dos trabalhos e serviços enunciados, sendo o seu custo, acrescido de taxa de Concessionária, não superior a 30%, reembolsado pelos utilizadores, juntamente com o pagamento da primeira contrapartida que se vencer.

Artº 31 – Obras de remodelação e benfeitorias

1. Conforme contratualizado, todas as obras ou adaptações que os espaços necessitarem serão custeadas pelos Sub-concessionários, estando sujeitas, se necessário, a licenciamento das autoridades competentes.

2. A execução dos trabalhos será obrigatoriamente precedida da aprovação dos projectos, por parte da Concessionária.

3. As benfeitorias têm que obedecer aos padrões de qualidade e condicionantes técnicas do EDIFÍCIO, pelo que as acções de fiscalização da Concessionária irão determinar, em ultima instância, a aprovação dos trabalhos realizados.

Artº 32 – Sobrecargas e Potências

1. Os utilizadores não poderão transportar e/ou instalar sem prévio consentimento da Concessionária qualquer maquinaria, equipamento, artigo ou mercadoria, que devido ao seu peso, tamanho, forma, natureza ou operação, possam causar danos ao EDIFÍCIO ou que provoquem vibrações prejudiciais à estrutura e instalações do prédio, bem como se obrigam a não ultrapassar as potencias eléctricas projectadas para o seu espaço.

2. Para efeitos do número anterior a sobrecarga de utilização dos escritórios e das lojas é de 200kg/m^2.

Artº 33 – Ruído

Os utilizadores, sem prejuízo do cumprimento da legislação em vigor em matéria de ruído, não poderão instalar em qualquer dependência do EDIFÍCIO, incluindo no seu próprio espaço de concessão, altifalantes, televisões, ou aparelho afins, sem consentimento expresso da Concessionária.

Artº34 – Encerramento

1. Nenhuma das lojas, salvo previsão contratual ou autorização específica, poderá permanecer fechada durante o horário de abertura ao público, seja qual for o motivo, causa ou fundamento, sob pena de aplicação de multa, nos termos Contratuais e do direito da resolução do contrato.

2. Para os efeitos previstos no parágrafo anterior considera-se integrar o conceito de encerramento constitutivo do direito de resolução do contrato, não apenas a não abertura ao público da loja durante todo o período de abertura ao público, dentro do prazo estabelecido, mas também o não desenvolvimento da actividade, demonstrado, entre outros sinais evidentes, pela escassez de bens para venda.

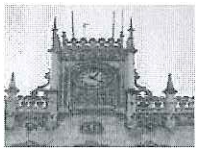
Artº 35 – Fiscalização

1. Uma vez iniciado o contrato de Sub-Concessão, a Concessionária, por si ou através dos representantes, poderá, sempre que julgar necessário, vistoriar a loja ou qualquer parte dela, a fim de verificar o cumprimento da legislação aplicável e as obrigações decorrentes do contrato e respectivo Regulamento, bem como para inspeccionar e rectificar o funcionamento de eventuais vícios do seu ou de outro espaço.

2. O procedimento previsto no parágrafo precedente será aplicável, ainda que se destine à realização do serviço em outras lojas, não caracterizando perturbação da detenção exercida pelos utilizadores, nem podendo dar lugar ou fundamentar reivindicação de redução da remuneração ou dos encargos previstos no contrato.

Artº 36 – Sinistro ou intrusão indevida no espaço de sub-concessão

Em caso de sinistro ou suspeita de intrusão indevida no espaço de Sub-Concessão a Concessionária poderá, entrar nos espaços, mobilizando se necessário as autoridades competentes.



Artº 37 – Gás

A utilização de qualquer tipo de gás de combustão, para além do disponível através das infra estruturas específicas existentes no EDIFÍCIO, fica condicionada ao cumprimento da legislação em vigor.

CAPÍTULO V *– DESPESAS DO EDIFÍCIO*

Artº 38 – Definição

Para efeitos da sua repartição pelos utilizadores, as despesas gerais do EDIFÍCIO poderão ser classificadas da seguinte forma:

1- Despesas comuns;
2- Despesas particulares de determinados Sub-concessionários;
3-Despesas privativas dos Sub-concessionários.

Artº 39 – Exercício

1. Para efeitos da determinação das despesas, considera-se que o exercício anual corresponde ao ano civil.

2. Não obstante o disposto no número anterior, o primeiro exercício anual será, excepcionalmente, o período que medeia entre o dia da abertura do Edifício e o dia 31 de Dezembro do mesmo ano.

CAPÍTULO VI *– DESPESAS COMUNS A TODOS OS ESPAÇOS*

Artº 40 – Definição e descrição

São consideradas despesas comuns as despesas relativas a:

a) Impostos, contribuições e taxas, qualquer que seja a forma de tributação, das partes e dos elementos de utilização comum;
b) Manutenção, reparação e reposição das redes de distribuição (incluindo, neste caso, os transformadores) de qualquer serviço do EDIFÍCIO, tais como água, esgotos, electricidade, força motriz, telefones e telecomunicações, etc.;

c) Manutenção, conservação, reparação e reconstrução das paredes, e dos elementos de estrutura vertical e horizontal do imóvel, bem como da sua cobertura;
d) Despesas de manutenção e reparação das zonas de circulação, dos equipamentos mecânicos, elementos de iluminação e decoração afectos às áreas comuns, dos locais técnicos e dos serviços comuns, bem como os afectos à Gestão do EDIFÍCIO;
e) Despesas relativas a todos os objectos de mobiliário, matérias e equipamento necessários ao funcionamento do EDIFÍCIO e, especialmente, os referentes aos consumos de electricidade ocasionados pelo funcionamento de elementos de comunicação vertical e de todos os aparelhos de iluminação geral; os consumos de água e seu tratamento; todos os produtos de manutenção e limpeza; os trabalhos de manutenção relativos a tudo o aqui descrito, bem como o custo de qualquer tipo de contrato de manutenção celebrado com empresas especializadas;
f) Despesas relativas aos contratos afectos à prestação dos serviços comuns em geral;
g) Manutenção, reparação e vigilância das acessibilidades;
h) Despesas e remuneração da gestão;
j) Em geral, todas as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, bem como ao funcionamento de bens e serviços comuns, julgadas necessárias pela Concessionária.

Artº 41 – Repartição

1. A repartição das despesas terá em conta a estrutura citada no Capitulo 5º supra, será fixada em orçamento discriminativo e comunicada atempadamente aos Sub-concessionários.

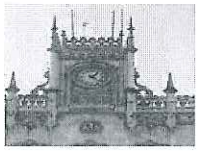
2. A repartição entre os Sub-concessionários será feita na proporção directa da área concessionada, salvo as excepções especificamente contratadas e independentemente do grau de uso do bem ou do serviço comum.

3. A parte correspondente aos espaços que não se encontrem sub-concessionados será assumida pela Concessionária.

4. Os custos anormais de uma ou várias despesas comuns ocorridas por atraso ou negligência de um determinado Sub-concessionário serão da sua responsabilidade e serão pagas por este.

Artº 42 – Isenção

Os locais destinados ao serviço geral do EDIFÍCIO (administrativos, técnicos, centros de transformação, etc.) estarão, em todo o caso, isentos de contribuir para as despesas comuns.



CAPÍTULO VII - *DESPESAS PARTICULARES DE DETERMINADOS SUB-CONCESSIONÁRIOS*

Artº 43 – Definição

1. Os elementos de uso comum afectos apenas a uma fracção ou a um conjunto de fracções que formem uma entidade própria ou tenham interesses comuns, ou destinadas ao uso exclusivo de um ou de um grupo de utilizadores, serão considerados para efeitos da sua manutenção, reparação ou reposição, como formando parte exclusivamente desta ou destas fracções.

2. A mesma consideração terá os serviços organizados em benefício de um conjunto de fracções que formem uma entidade distinta ou que tenham interesses comuns.

3. As despesas relativas a promoção e publicidade, conforme definido no Capítulo VIII infra, são consideradas despesas particulares de determinados grupos de Sub-concessionários.

Artº44 – Repartição

Estas despesas serão suportadas pelos beneficiários do seu uso ou, em cada caso, repartidas entre os diversos utilizadores correspondentes, na proporção relativa à área contratada de cada um deles.

CAPÍTULO VIII – *FUNDO DE PUBLICIDADE E PROMOÇÃO*

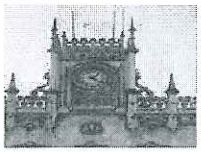
Artº 45 – Orçamento anual

A Gestora elaborará anualmente um Plano Geral de Marketing para a publicidade, promoção e animação do Edifício. Na falta de aprovação expressa do plano do exercício, por parte da Concessionária, será prorrogado o plano precedente acrescido em dez por cento.

Artº 46 – Âmbito

1. A Gestora procederá à execução das diversas campanhas e actos que hajam de se celebrar em cumprimento do plano aprovado.

2. As campanhas de publicidade, promoção e animação do Edifício, serão enfocadas nos estabelecimentos dos espaços comerciais, serão genéricas e institucionais, não podendo fazer



menção especial do nome e titular específico de nenhum estabelecimento, salvo se enunciem todos os existentes.

3. Poderão contudo mencionar-se, alguns titulares dos negócios existentes, quando a campanha se desenrole por especialidades ou tipos de comércio, ou para efeitos de promover qualquer actividade específica, sendo que nesse caso, mantendo-se o mesmo carácter geral dentro desta especialidade ou actividade e mencionando-se todos os estabelecimentos de tal tipo.

Artº 47 – Repartição

As despesas serão suportadas pelas lojas e/ou escritórios conforme a especificidade das acções de promoção.

CAPÍTULO IX - *DESPESAS PRIVATIVAS DOS SUB-CONCESSIONÁRIOS*

Artº 48 – Definição e imputação

1. As despesas de qualquer natureza, respeitantes ao uso e utilização dos locais derivados da actividade neles realizada, serão suportadas pelo respectivo utilizador.

2. Os Sub-concessionários que utilizem exclusivamente um elemento não privativo que constitua elemento de uso comum, terão de assegurar a sua manutenção e suportar a sua reparação, excepto as despesas correspondentes a pilares ou elementos estruturais (fachada ou cobertura), as quais serão custeadas em conformidade com as repartições previstas para as despesas comuns.

CAPÍTULO X – *PAGAMENTO DAS DESPESAS*

Artº 49 – Orçamento

Para cada exercício anual, até ao final do mês de Novembro precedente, a Gestora estabelecerá um orçamento anual das despesas. A aprovação do orçamento é da Competência da Concessionária.

Artº 50 – Quota de participação nas despesas

1. Cada estabelecimento pagará nos prazos estabelecidos no contrato a quota de participação nas despesas por conta de sua quota-parte de despesas anuais orçamentadas em conformidade com a repartição prevista no Capítulo 6º.



2. Se no âmbito do exercício das actividades as cotas se revelarem desajustadas os respectivos valores poderão ser ajustados para mais ou para menos, trimestralmente, mediante apresentação de orçamentos rectificativos.

CAPÍTULO XI – *GESTORA*

Artº 51 – Nomeação

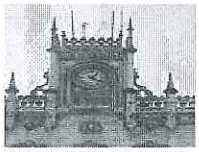
A Gestora do Edifício compete exclusivamente à Concessionária.

Artº 52 – Competência da Gestão

1. A gestão do Empreendimento compreende a prática de todos os actos relacionados com a implementação, direcção, coordenação e exploração dos serviços e partes comuns do EDIFÍCIO.

2. No âmbito da sua competência, incumbe à Gestora exercer todas as funções que lhe são atribuídas neste Regulamento e em especial:

   a) Zelar pelo cumprimento do disposto no presente regulamento;
   b) Propor alterações ao presente regulamento para aprovação da Concessionária;
   c) Dar todo o apoio à resolução dos problemas apresentados pelos utilizadores, respeitantes ao funcionamento do EDIFÍCIO;
   d) Gerir e administrar o EDIFÍCIO, promovendo a sua conservação, manutenção e limpeza das partes comuns e, em caso de urgência, adaptar por sua iniciativa a execução dos trabalhos necessários à sua salvaguarda, das instalações ou obras;
   e) Gerir e administrar a Sala do Rei – sala privativa do Edifício, a utilizar pelos Sub-concessionários, nas condições a definir pela Gestora;
   f) Superintender sobre os serviços de vigilância, limpeza e manutenção;
   g) Contratar o pessoal necessário à realização dos serviços comuns e disciplinar a respectiva actividade;
   h) Cobrar as receitas, aplicar multas e administrar os fundos destinados a cobrir as despesas comuns;



i) Elaborar, até 30 de Novembro de cada ano e eventuais rectificações trimestrais, os planos e orçamentos provisionais das despesas comuns e de promoção e publicidade para o ano seguinte dando conhecimento aos Sub-concessionários, após aprovação pela Concessionária;

j) Respeitar os regulamentos administrativos cuja aplicação se imponham ao imóvel em função do destino das lojas que o compõem e, em especial, relativos à segurança, vigilância, policiamento e ordem pública.

k) Superintender e coordenar todas as actividades do EDIFÍCIO, fixando o horário de funcionamento de acordo com as normas em vigor e regulando o uso das partes comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;

l) Proceder à execução das campanhas de publicidade, promoção e animação do EDIFÍCIO;

CAPÍTULO XII - *DISPOSIÇÕES FINAIS*

Artº 53 - Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia da abertura do EDIFÍCIO.