



REGULAMENTO

INTERNO

CENTRO

NEGÓCIOS

JUNQUEIRA

ANEXO I AO CONTRATO DE CEDÊNCIA DE ESPAÇO

Capítulo I

Objeto

O Centro Negócios Junqueira é constituído pela totalidade dos imóveis, arruamentos, zonas de circulação, aparcamentos, portarias, equipamentos e instalações de água, luz e saneamento, jardins e parque que constituem a propriedade da firma C. Negócios da Junqueira, S. A. (doravante abreviadamente designada por CNJ). É composto pelos seguintes prédios:

- Prédio urbano com área coberta de 5.500m², sito na Rua da Junqueira de Cima nº 71 e 119 — freguesia de Vilar do Paraíso e descrito na CRP Vila Nova de Gaia.

Capítulo II

Propriedade privada

A totalidade dos prédios constitui propriedade privada da CNJ, cuja utilização esta poderá destinar, no todo ou em parte, a terceiros com os quais celebre contratos destinados a tais efeitos (doravante abreviadamente designados por Utilizadores); sem prejuízo das condições especiais dispostas nesses contratos e na legislação aplicável, o presente Regulamento destina-se a regular as condições gerais de tal utilização.

Capítulo III

Direitos e Obrigações dos Utilizadores

Artigo 1º

Direitos

1. Cada Utilizador tem o direito de usar o espaço que no contrato de utilização celebrado com a CNJ lhe seja exclusivamente destinado e para o objeto no mesmo indicado; tem ainda o direito de utilizar, conjuntamente com os demais Utilizadores e nos termos desse mesmo contrato e do presente Regulamento, as áreas, equipamentos ou serviços de utilidade comum.
2. Em especial, constituem seus direitos:

- a) Beneficiar das condições gerais do Centro de Negócios;
- b) Não ser perturbado na utilização mencionada no parágrafo que antecede;
- c) Decorar a parte que lhe está exclusivamente destinada a seu gosto, sem prejuízo do que se dispõe nos artigos subsequentes.

Artigo 2º

Limitações

1. O exercício dos direitos de cada Utilizador não poderá colidir com os direitos dos restantes Utilizadores nem com os da CNJ.
2. Não lhes é permitido, nomeadamente:
 - a) Introduzir na parte que lhes está exclusivamente destinada alterações que afetem a sua estética ou o seu funcionamento, nem que ameacem a segurança do empreendimento e de quem o utiliza;
 - b) Ocupar as áreas, equipamentos ou serviços de utilidade comum;
 - c) Praticar quaisquer atos que impossibilitem, dificultem ou onerem a utilização dos demais Utilizadores ou da CNJ;
 - d) Desrespeitar quaisquer disposições legais, designadamente quanto a higiene e salubridade;
 - e) Destinar os espaços que lhe estejam exclusivamente destinados a quaisquer fins diversos dos contratados.
 - f) Instalar motores, máquinas, aparelhos ou instalações sonoras interiores ou exteriores, cuja utilização não seja habitual e necessária para o exercício da sua atividade ou que possa perturbar a tranquilidade dos restantes Utilizadores ou interferir com a aparelhagem existente no Centro;
 - g) Instalar e/ou operar equipamentos emissores de ruído, de cheiros ou de quaisquer substâncias sem prévia aprovação escrita da CNJ;
 - h) De um modo geral, praticar quaisquer atos ou omissões que prejudique o normal funcionamento do Centro de Negócios da Junqueira ou os direitos de quem o utiliza.

Artigo 3º

Obrigações

1. Constituem ainda obrigações de todos os Utilizadores:
 - a) Custear, elaborar e executar o projeto das obras de instalação e decoração dos espaços que lhe estejam exclusivamente destinados em consonância com os elevados padrões de qualidade do empreendimento;
 - b) Cumprir com o regulamento de obras;
 - c) Custear e fazer aprovar junto das entidades oficiais os projetos de obras e tudo o mais que for legalmente exigível;
 - d) Manter os espaços que lhe estejam exclusivamente destinados e respetivo equipamento em bom estado de conservação, funcionamento e asseio;
 - e) Pagar todas as despesas de água, eletricidade e telefone relativas à sua utilização;
 - f) Facultar à CNJ a visita ou inspeção dos espaços que lhe estejam exclusivamente destinados mediante solicitação desta com 48 horas de antecedência;
 - g) Consentir de imediato à CNJ, em caso de urgência ou de força maior, o acesso aos espaços que lhe estejam exclusivamente destinados;
 - h) Consentir na execução das obras e reparações necessárias à manutenção do padrão de qualidade do imóvel, bem como de quaisquer trabalhos ordenados por decisão administrativa ou judicial;
 - i) Reembolsar à CNJ, logo que para tal solicitado, o pagamento de todas as despesas que por força deste regulamento, imposições legais ou outras tenham por esta sido adiantadas e sejam da responsabilidade do Utilizador; e
 - j) Celebrar e manter válido contrato de seguro que cubra todos e quaisquer danos imputáveis ao utilizador e/ou à sua atividade que possam incidir sobre a CNJ e/ou terceiros.
2. Os Utilizadores não podem obstar ou condicionar às obras ou intervenções que CNJ pretenda promover, quer nas áreas,

equipamentos ou serviços de utilidade comum quer nos espaços que lhe estejam exclusivamente destinados.

3. Qualquer Utilizador que deseje efetuar obras nos espaços que lhe estejam exclusivamente destinados deve, previamente, entregar à CNJ uma memória descritiva para que esta verifique, por si ou por técnicos especializados, se as mesmas contrariam o disposto neste regulamento ou as normais legais e regulamentares aplicáveis, sendo certo que:
 - a) Havendo necessidade de se recorrer a técnicos especializados, o custeamento dos seus honorários será da responsabilidade do Utilizador; e
 - b) A CNJ reserva-se ao direito de autorizar ou não a obra solicitada, de acordo como seu único e exclusivo critério.
4. A inobservância do disposto no número anterior obriga o Utilizador, no dia imediatamente subsequente ao da interpelação da CNJ para o efeito, a repor as condições previamente existentes à obra não autorizada, assim como a indemnizar a CNJ pelos prejuízos sofridos; obriga-o ainda a uma sanção pecuniária compulsória de € 500,00 (quinhentos euros) por cada dia de atraso nessa reposição.
5. Os Utilizadores são responsáveis pelas condições de conservação, manutenção e limpeza dos espaços que lhe estejam exclusivamente destinados, obrigando-se a realizar as diligências necessárias ao efeito e a indemnizar potenciais lesados pela omissão das mesmas.

Capítulo IV

Administração, Funcionamento e Sanções Regulamentares

Artigo 4º

Administração do Centro

1. A administração do Centro Negócios Junqueira compete única e exclusivamente à CNJ, ou a qualquer entidade que esta venha a contratar para o efeito.

2. Para além de outras resultantes do presente Regulamento e da legislação aplicável, compete ainda à CNJ:
- a) Organizar o Centro de Negócios, nos seus vários aspetos, definindo e obrigando os Utilizadores a cumprir as decisões tomadas, nomeadamente no que respeita à vigilância, estacionamento, cargas e descargas, circulação, ruídos, obras, infraestruturas e relações entre os vários Utilizadores; e
 - b) Gerir a conservação e manutenção de todas as áreas, equipamentos ou serviços de utilidade comum.

Artigo 5º

Legitimidade

A CNJ tem legitimidade para agir, em juízo ou fora dele, no exercício das funções que lhe competem, efetivando os respetivos direitos e prevenindo ou impedindo a sua violação.

Artigo 6º

Despesas de Administração e encargos de zonas comuns

Todas as despesas e demais encargos ordinários e extraordinários com vista ao normal e regular funcionamento de áreas, equipamentos ou serviços de utilidade comum, bem como as necessárias execuções de atribuições conferidas à CNJ, serão suportados pelos Utilizadores na proporção das áreas dos espaços que lhe estejam exclusivamente destinados, sempre que o uso excecional que cada Utilizador faça de determinada área, equipamento ou serviço não determine diferente imputação.

Artigo 7º

Responsabilidade da CNJ

Não poderá ser exigida à CNJ qualquer responsabilidade que não esteja especificamente prevista neste regulamento ou supletivamente na legislação aplicável.

Artigo 8º

Funcionamento

Ao abrigo do disposto no artigo 4º, devem desde já ser seguidas as seguintes regras de funcionamento para o acesso, circulação e saída de veículos no Centro Negócios Junqueira:

- a) A entrada faz-se pela porta nº 119 e a saída pela porta nº 71; só poderão dar entrada pelo nº 71 os veículos dos utilizadores que ocupem escritórios do Centro Negócios Junqueira e que estacionem na zona frontal do edifício;
- b) A circulação nas áreas exteriores faz-se no sentido contrário dos ponteiros do relógio; só poderão circular noutro sentido os veículos dos utilizadores que ocupem escritórios do Centro Negócios Junqueira e que estacionem na zona frontal do edifício, e apenas na medida necessária ao acesso e saída desse estacionamento; e
- c) O acesso de veículos ao interior do edifício só é permitido no piso 0, para veículos dos utilizadores que ocupem espaços desse mesmo piso 0 que não disponham de acesso pelo exterior e apenas na estrita necessidade de efetuar cargas ou descargas que de outro modo não possam ser realizadas. A circulação de veículos no interior desse piso 0 é feita num único sentido, com entrada pela porta lateral e saída pela porta traseira.

Artigo 9º

Sanções aos Utilizadores

A violação imputável aos Utilizadores das disposições deste Regulamento, bem como das determinações da CNJ tomadas no exercício dos poderes conferidos por Lei, por contrato ou por este Regulamento, será punida com multa que poderá variar entre 250.00 (Duzentos e cinquenta euros) a 5.000.00 (Cinco mil euros), consoante o juízo que for feito pela Administração quanto à gravidade da violação e sem prejuízo da eventual responsabilidade civil e/ou da resolução do contrato.

Capítulo V

Litígios

Artigo 10º

Resolução de conflitos

As questões emergentes da aplicação deste regulamento serão sempre decididas judicialmente, fixando-se o foro da Comarca do Porto como competente, com exclusão de qualquer outro.

Versão revista em

Junho.2025

Normas complementares ao Regulamento

NORMA Nº 1

DATA : 22.maio.2019

CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO NO LOGRADOURO ADJACENTE AO EDIFÍCIO

Para bom funcionamento do Centro e para comodidade de todos, deverão ser respeitadas as seguintes regras :

1 . Circulação dos veículos

- 1.1 A porta de acesso ao Edifício a seleccionar, ou a adotar, deve sempre respeitar as indicações fornecidas no exterior, a saber- Entrada nº 71 - Piso 1 para Receção e Escritórios; entrada nº 119 - Piso 0 para Armazéns, Boxes, Oficinas ;
- 1.2 A circulação de todos os veículos com acesso pelo 119 tem um só sentido e é feita ladeando o Edifício, com saída pelo portão da Rua , com o nº 71, tal como é evidenciado pela sinalização aposta no percurso. Em conclusão **o portão com o nº 119 é utilizado para as entradas dos veículos nas instalações;**
- 1.3 O princípio do sentido único tem uma exceção que corresponde ao acesso da “Receção e Escritórios” pelo nº 71 que também é utilizado para saída. Em conclusão **o portão com o nº 71 é utilizado essencialmente para saídas e excecionalmente para entradas (zona “Receção e Escritórios”), conforme sinalização;**
- 1.4 As situações que obriguem a transgredir estes princípios tem que ser autorizadas pela Administração do Centro, através do seu representante.

2 . O estacionamento no logradouro obedecerá às seguintes regras:

- 2.1 O estacionamento das viaturas deverá ser efetuado na área adjacente à fração respetiva, com as exceções a seguir enunciadas, e sempre nos locais assinalados para o efeito;
- 2.2 No parque poente, como há um número limitado de lugares, é atribuído apenas um lugar para cada fração (do CB02 ao CB10); todos os outros veículos pertencentes a estas frações poderão utilizar o parque nascente (parque ao nível do Piso1, a seguir à rampa).
- 2.3 Apenas será permitido o estacionamento dos veículos com o seu detentor presente no CNJ, isto é, em princípio, não deverão permanecer no local veículos, quer fora do

horário comercial, quer ao fim de semana, a não ser que o condutor da viatura esteja presente nas instalações;

2.4 Qualquer exceção a esta regra deverá ser negociada com a Administração;

2.5 A escolha do local de estacionamento deve ser no sentido da circulação acima registada, e sempre nos locais livres encontrados sequencialmente;

2.6 Essa sequência das zonas de estacionamento, para o Piso 0 será – parque poente (no seguimento da entrada nº 119), parque sul (traseiras do Edifício), parque nascente (zona lateral esquerda do Edifício) e parque norte (frontal esquerda);

2.7 O espaço destinado ao estacionamento dos veículos dos ocupantes dos escritórios é o parque frontal direito, junto à frente do Edifício principal.

3. No interior do Edifício, em qualquer dos 2 pisos, não é permitido o estacionamento e a circulação e paragem de viaturas só é permitida nas seguintes condições ;

3.1 No Piso 0, a circulação é feita num só sentido, de acordo com a sinalização do local, e para veículos com a altura máxima de 2,20 m ;

3.2 Para os veículos com altura superior à acima indicada e em caso de absoluta necessidade, deverá ser colocada a questão na Receção;

3.3 No Piso 1 a circulação de viaturas é pontual e excecional;

3.4 A paragem no interior dos pisos só é permitida para cargas e descargas, e sempre muito breve.

4 O CNJ não se responsabiliza por quaisquer danos que possam ocorrer às viaturas estacionadas, nem pela segurança das pessoas ou bens que se encontrem no interior das viaturas.

Gaia, 22.maio.2019



Normas complementares ao Regulamento

Norma n.º 4 - Utilização do Pátio interior

1. Finalidade do Espaço

O pátio interior do C. Negócios da Junqueira, S.A. é um espaço comum ao ar livre destinado ao uso partilhado por todos os clientes que participam nas despesas comuns do centro, para fins de descanso, convívio moderado e pausas durante o horário de funcionamento.

O uso do espaço não é extensível a convidados não acompanhados pelos clientes do CNJ.

2. Horário de Utilização

O pátio pode ser utilizado diariamente, das 09h00 às 18h00, exceto se reservado para evento privado.

Fora deste horário, o acesso está sujeito a autorização prévia da administração do CNJ.

3. Regras Gerais de Conduta

3.1. O respeito mútuo entre os utilizadores é obrigatório.

3.2. Não é permitido reservar ou ocupar permanentemente áreas do pátio.

3.3. Qualquer atividade que cause perturbação aos restantes utilizadores ou interfira no bom funcionamento das atividades dos espaços circundantes é proibida.

3.4. O acesso de menores apenas é permitido quando acompanhados por adulto responsável.

4. Ruído e Ambiência

4.1. Por se tratar de um espaço rodeado por espaços de trabalho em funcionamento, é expressamente proibida a emissão de ruídos elevados, incluindo:

- Uso de colunas de som ou música em volume elevado;
- Conversas em tom excessivamente alto;
- Trabalhos com ferramentas ruidosas no pátio.

4.2. Atividades de grupo (reuniões informais, telefonemas em viva-voz, etc.) devem ser conduzidas em tom moderado e com respeito pelos ocupantes dos espaços envolventes.

5. Fumo

5.1. É permitido fumar no pátio, desde que tal seja feito de forma responsável e sem incomodar outros utilizadores.

5.2. Devem ser utilizados os cinzeiros disponíveis. É proibido deitar beatas no chão ou nos canteiros.

5.3. Não é permitido fumar diretamente sob janelas ou aberturas de ventilação de outros espaços.

6. Limpeza e Conservação

6.1. Cada utilizador é responsável por manter o espaço limpo após a sua utilização.

6.2. Resíduos devem ser colocados nos recipientes apropriados.

6.3. Não é permitido danificar, remover ou alterar qualquer planta, mobiliário ou estrutura do pátio.

7. Uso de Equipamentos ou Eventos Especiais

7.1. A realização de qualquer evento, montagem de equipamentos ou uso intensivo do espaço carece de autorização prévia do CNJ.

7.2. Nestes casos, devem ser asseguradas condições de ruído mínimo e limpeza posterior do espaço.

8. Fiscalização e Penalizações

8.1 O espaço poderá ser monitorizado por videovigilância.

8.2 O incumprimento das normas acima poderá resultar em:

- Advertência verbal ou escrita;
- Suspensão temporária do uso do pátio;
- Medidas adicionais conforme previsto no contrato de ocupação ou regulamento interno do centro.

Este regulamento entra em vigor na data da sua publicação e pode ser revisto a qualquer momento pela gestão do centro.



Normas complementares ao Regulamento

Norma n.º 3 – Permanência de Animais no Centro de Negócios da Junqueira

Com o objetivo de manter um ambiente profissional, seguro e confortável para todos os utilizadores do centro de negócios, estabelece-se o seguinte regulamento relativo ao acompanhamento de animais:

1. Permissão de Acesso

- Apenas são permitidos animais de companhia de pequeno porte e devidamente acompanhados pelos seus donos.
- É obrigatória a autorização prévia da gestão do centro para a permanência de qualquer animal no espaço.

2. Animais de Assistência

- Animais de assistência, devidamente identificados e acompanhados de documentação comprovativa, têm livre acesso às instalações, em conformidade com a legislação em vigor.

3. Comportamento e Higiene

- Os animais devem estar sempre sob controlo do seu dono, seja por trela curta ou em transportadora.
- Não serão permitidos animais agressivos, ruidosos ou que causem perturbações aos demais utilizadores.
- Os donos são inteiramente responsáveis por qualquer dano ou sujidade causados pelo animal, devendo assegurar-se da limpeza imediata em caso de necessidade.

4. Zonas Restritas

- O acesso de animais a zonas comuns específicas (ex: salas de reunião, copa/cozinha, WC, etc.) poderá ser restringido pela gestão do centro.
- A sinalização visível indicará as áreas onde a presença de animais não é permitida.

5. Responsabilidade

- O centro de negócios não se responsabiliza por acidentes, fugas ou danos causados por ou aos animais presentes nas instalações.
- Em caso de incumprimento reiterado deste regulamento, poderá ser retirada a autorização para entrada do animal.

Este regulamento entra em vigor na data da sua publicação e pode ser revisto a qualquer momento pela gestão do centro.

Gaia, 16 de junho de 2025

O CNJ – C. Negócios da Junqueira, S.A.