

**O RETIRO QUE QUEREMOS**

Meio Ambiente  
Agosto de 2007

## TÍTULO V DAS NORMAS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL E CULTURAL

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 174** - As presentes Normas de Preservação visam a proteção, preservação, conservação e controle do meio ambiente e da qualidade de vida do CONDOMÍNIO RETIRO DAS PEDRAS.

**Art. 175** - Para fins previstos nestas Normas, entende-se por:

I - meio ambiente - o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química, biológica, social, cultural e política, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas;

II - degradação da qualidade ambiental - a alteração adversa das características do meio ambiente;

III - poluição - a degradação da qualidade ambiental resultante da atividade que, direta ou indiretamente:

- a) prejudique a saúde, o sossego, a segurança ou o bem-estar da população;
- b) crie condições adversas às atividades sociais e econômicas;
- c) afete desfavoravelmente a fauna, a flora ou qualquer recurso ambiental;
- d) afete as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente;
- e) lance matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos;
- f) ocasione danos relevantes aos acervos histórico, cultural e paisagístico;

IV - agente poluidor - pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, responsável direta ou indiretamente por atividade causadora de degradação ambiental;

V - recursos ambientais - a atmosfera, as águas superficiais e subterrâneas, o solo, o subsolo e os elementos da biosfera;

VI - poluente - toda e qualquer forma de matéria ou energia que provoque poluição nos termos deste artigo, em quantidade, em concentração ou com característica em desacordo com as que estão estabelecidas na legislação municipal, estadual e federal vigentes nestas Normas e nas dela decorrentes;

VII - fonte poluidora - considera-se fonte poluidora efetiva ou potencial toda atividade, processo, operação, maquinaria, equipamento ou dispositivo fixo ou móvel que cause ou

possa causar emissão ou lançamento de poluentes, ou qualquer outra espécie de degradação ambiental.

**Art. 176** - Fica proibida a emissão ou o lançamento de poluentes, direta ou indiretamente, nos recursos ambientais, bem como sua degradação, nos termos do artigo anterior.

### **CAPÍTULO II DAS COMPETÊNCIAS**

**Art.177** - À Diretoria do Condomínio Retiro das Pedras, na qualidade de órgão central de implementação da política de preservação ambiental, cabe fazer cumprir as normas aqui estabelecidas, competindo-lhe:

I - formular as normas técnicas e os padrões de proteção, conservação e melhoria do meio ambiente, observadas as legislações federal, estadual e municipal;

II - estabelecer as áreas em que a ação da Diretoria, relativa à qualidade ambiental, deve ser prioritária;

III - exercer a ação fiscalizadora de observância das normas de proteção, conservação e melhoria do meio ambiente;

IV - atuar no sentido de formar a consciência coletiva da necessidade de proteger, melhorar e conservar o meio ambiente;

V - decidir sobre a aplicação de penalidade, nos termos estabelecidos nestas Normas.

Parágrafo Único: Para a realização de suas atividades, a Diretoria poderá utilizar, além da contribuição dos Condôminos e dos recursos técnicos e humanos de que dispõe, do concurso de outros órgãos ou entidades públicas ou privadas, mediante convênios, contratos e credenciamento de agentes.

### **CAPÍTULO III DA POLUIÇÃO SONORA**

#### **Seção I Das Definições**

**Art. 178** - Para fins destas Normas, aplicam-se as seguintes definições:

I - som - fenômeno físico causado pela propagação de ondas mecânicas em um meio elástico, compreendidas na faixa de frequência de 16 Hz (dezesseis Hertz) a 20 Khz. (vinte quilohertz) e capaz de excitar o aparelho auditivo humano;

II - ruído - mistura de sons cuja frequência não segue nenhuma lei precisa e que diferem entre si por valores imperceptíveis ao ouvido humano:

## O RETIRO QUE QUEREMOS

---

- a) ruído contínuo - aquele com flutuações de nível de pressão acústica tão pequenas que podem ser desprezadas dentro do período de observação;
- b) ruído intermitente - aquele cujo nível de pressão acústica caia bruscamente ao nível do ambiente, várias vezes, durante o período de observação, desde que o tempo em que o nível se mantém com o valor constante, diferente daquele do ambiente, seja da ordem de grandeza de um segundo ou mais;
- c) ruído impulsivo - aquele que consiste em uma ou mais explosões de energia acústica, tendo cada uma duração menor do cerca de um segundo;
- d) ruído de fundo - todo e qualquer ruído que esteja sendo captado e que não seja proveniente da fonte objeto das medições;

III - vibração - oscilação ou movimento mecânico alternado de um sistema elástico, transmitido pelo solo ou por um meio qualquer;

IV - decibel (dB) - unidade de intensidade física relativa ao som;

V - nível de som - dB (A) - intensidade do som, medida na curva de ponderação A, definida na Norma NBR-7731 da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

VI - nível de som equivalente (Leq) - nível médio de energia sonora (medido em dB (A)), avaliada durante um período de tempo de interesse;

VII - distúrbio sonoro e distúrbio por vibração - qualquer ruído ou vibração que:

- a) ponha em perigo ou prejudique a saúde, o sossego e o bem-estar públicos;
- b) cause danos de qualquer natureza às propriedades públicas ou privadas;
- c) possa ser considerado incômodo;
- d) ultrapasse os níveis fixados nestas Normas;

VIII - limite real da propriedade - aquele representado por um plano imaginário que separa a propriedade real de uma pessoa física ou jurídica da de outra;

IX - serviço de construção civil - qualquer operação de montagem, construção, demolição, remoção, reparo ou alteração substancial de uma edificação ou de uma estrutura;

X - horários - para fins de aplicação destas Normas, ficam definidos:

- a) diurno - entre 07 e 19 horas;
- b) vespertino - entre 19 e 22 horas;
- c) noturno - entre 22 e 07 horas.

### **Seção II Das Disposições Gerais**

**Art. 179** - Fica proibido perturbar o sossego e o bem-estar coletivos através de distúrbios sonoros ou distúrbios por vibrações.

**Art. 180** - Depende de prévia autorização da Diretoria a utilização ou detonação de explosivos ou similares no Condomínio Retiro das Pedras.

### Seção III Dos Níveis Máximos Permissíveis de Ruídos

**Art. 181** - A emissão de ruídos, em decorrência de quaisquer atividades, inclusive sociais e recreativas, obedecerá aos padrões e critérios estabelecidos nestas Normas.

**Art. 182** - É proibida a utilização de serviço de alto-falantes e outras fontes de emissão sonora como meio de propaganda ou publicidade.

**Art. 183** - É proibida a execução de serviços de construção civil nos seguintes horários:

I - sábados, domingos e feriados, em qualquer horário;

II - dias úteis, em horário vespertino e noturno.

Parágrafo único - Excetuam-se destas restrições as obras e os serviços urgentes e inadiáveis decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, acidentes graves ou perigo iminente à segurança e ao bem-estar da comunidade, bem como o restabelecimento de serviços públicos essenciais, tais como energia elétrica, gás, telefone, água, esgoto e sistema viário.

**Art. 184** - Ficam estabelecidos os seguintes limites máximos permissíveis de ruídos:

I - o nível de som proveniente da fonte poluidora, medido dentro dos limites reais da propriedade onde se dá o suposto incômodo, não poderá exceder de 10 (dez) decibéis (dB(A)) o nível do ruído de fundo existente no local;

II - independente do ruído de fundo, o nível de som proveniente da fonte poluidora, medido dentro dos limites reais da propriedade onde se dá o suposto incômodo, não poderá exceder os níveis fixados na tabela abaixo:

Níveis Máximos de Som em dB(A) Por Horários		
Diurno (07h às 19h)	Vespertino (19h às 22h)	Noturno (22h às 07h)
55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

**Art. 185** - O nível de som medido será função da natureza da emissão, admitindo-se os seguintes casos:

I - ruído contínuo: o nível de som será igual ao nível de som medido;

II - ruído intermitente: o nível de som será igual ao nível de som equivalente (Leq);

III - ruído impulsivo - o nível de som será igual ao nível de som equivalente mais cinco decibéis (Leq+5 dB(A)).

**Art. 186** - As vibrações serão consideradas prejudiciais quando ocasionarem ou puderem ocasionar danos materiais à saúde e ao bem-estar coletivos.

**Art. 187** - Os equipamentos e o método utilizado para a medição e avaliação dos níveis de som e ruído obedecerão às recomendações da norma NBR-7731 da ABNT, ou as que lhe sucederem.

**Art. 188** - A emissão de som ou ruído por veículos automotores obedecerá às normas expedidas pelo Conselho Nacional de Trânsito - CONTRAN, sendo proibida, nas vias internas do Condomínio, a circulação de veículos com motores desregulados e/ou com sistema de silencioso inadequado, gerando excesso de fumaça e ruído.

### **CAPÍTULO IV POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA - DOS PADRÕES PARA EMISSÃO DE EFLUENTES**

**Art. 189** - Nenhum veículo automotor a óleo diesel poderá circular ou operar no Condomínio, emitindo, pelo cano de descarga, fumaça que produza Grau de Enegrecimento do Filtro (GEF) superior a 6 (seis), exceto para partida a frio.

Parágrafo Único: A medição, de que trata este artigo, será feita segundo o que recomenda a NBR - 7026 da ABNT, ou as que lhe sucederem.

**Art. 190** - É expressamente proibida a queima de lixo, entulho, resíduos ou qualquer outro material, ainda que nos limites de cada unidade autônoma, ficando ressalvado apenas e tão somente a queima de lenhas em lareiras ou carvão em churrasqueiras.

**Art. 191** - Ficam proibidas a instalação e o funcionamento de incineradores domiciliares de quaisquer tipos.

### **CAPÍTULO V POLUIÇÃO HÍDRICA - DOS PADRÕES PARA LANÇAMENTO DE EFLUENTES**

**Art. 192** - Não será permitido o lançamento de poluentes nos mananciais sub-superficiais e em poços profundos.

**Art. 193** - Nos mananciais e nos cursos d'água não serão tolerados lançamentos de águas residuárias domésticas, lixo e outros resíduos sólidos, substâncias potencialmente tóxicas, defensivos agrícolas, fertilizantes químicos e outros poluentes, mesmo tratados.

**Art. 194** – Todas as edificações, particulares ou de uso comum, deverão estar ligadas ao sistema comunitário de esgoto, sendo proibida a instalação e utilização de fossas sépticas, sendo o descumprimento desta norma considerado falta grave.

**Art. 195** - A entidade responsável pela operação do sistema de Coleta de esgotos passa a ser responsável pelo tratamento dos efluentes coletados, e pelo atendimento aos padrões estabelecidos nestas Normas.

## CAPÍTULO VI DA POLUIÇÃO DO SOLO

### Seção I Das Definições

**Art. 196** - Para fins destas Normas aplicam-se as definições que se seguem:

I - resíduos sólidos: resíduos em qualquer estado da matéria, não utilizados com fins econômicos, e que possam provocar, se dispostos no solo, contaminação de natureza física, química ou biológica do solo ou das águas superficiais e subterrâneas;

II - entulhos: resíduos sólidos inertes, não suscetíveis de decomposição biológica, provenientes de construções ou demolições, que possam ser dispostos de forma segura e estável em aterro controlado, sem oferecer risco efetivo ou potencial à saúde humana ou aos recursos ambientais;

III - movimento de terra: escavação ou depósito de terra ou entulhos em um terreno, com quaisquer finalidades;

IV - logradouro público: designação genérica de locais de uso comum destinados ao trânsito ou permanência de pedestres ou veículos tais como rua, avenida, praça, parque ou similares.

### Seção II Dos Resíduos Sólidos

**Art. 197** - A gestão dos serviços de coleta e a disposição final de resíduos sólidos no Condomínio Retiro das Pedras é de responsabilidade da Diretoria do Condomínio.

Parágrafo Único: A Diretoria deverá regulamentar, por meio de normas específicas, as obrigações dos moradores e condôminos quanto à forma, horário, local da coleta, disposição do lixo e demais aspectos pertinentes ao assunto, obedecida a legislação vigente.

**Art. 198** - Não é permitido aos Condôminos depositar, dispor, descarregar, enterrar, infiltrar ou acumular no solo resíduos sólidos de qualquer natureza, em qualquer área do Condomínio, inclusive em logradouros públicos.

**Art. 199** – Não é permitida a colocação de materiais para jardins – esterco, gramas e outros, bem como, material, resíduo ou entulho proveniente de construção civil nas calçadas e vias de circulação, devendo ser colocados dentro do respectivo terreno, em caçambas apropriadas.

Parágrafo Único: Na impossibilidade de atendimento ao disposto no caput deste artigo, a Diretoria do Condomínio poderá autorizar solução alternativa, mediante prévia solicitação do interessado.

**Art. 200** – A remoção de lixo verde, decorrente de corte de árvore devidamente autorizado pelo órgão competente, é de inteira responsabilidade do condômino responsável, que deverá efetuar-la dentro das 48 horas subsequentes ao corte.

Parágrafo Único: O não atendimento ao disposto no caput sujeita o infrator a multa, podendo, ainda, a Diretoria do Condomínio, promover a remoção, cobrando do Condômino o serviço, acrescido de taxa de administração.

### **Seção III** **Da Capina e Varrição de Áreas Particulares e de Uso Comum**

**Art. 201** – Compete à Diretoria do Condomínio manter os serviços de varrição e capina das áreas de uso comum.

**Art. 202** – Compete aos Moradores e Condôminos:

I – a limpeza dos passeios e/ou sarjetas fronteiriças ao seu lote;

II – conservar em perfeito estado seus quintais, pátios, terrenos e lotes;

III – não permitir a varredura do interior das casas, terrenos e de veículos para as vias de circulação, bem como não despejar sobre eles papéis ou qualquer tipo de detritos;

**Art. 203** – Os proprietários de lotes vagos são obrigados a mantê-los capinados e limpos, sendo que, ocorrendo a não observação deste dispositivo, a Diretoria do Condomínio poderá providenciar o serviço, cobrando do proprietário do lote, além da multa, o custo do serviço acrescido da taxa de administração.

### **Seção IV** **Dos Movimentos de Terra**

**Art. 204** - Depende de prévia autorização da Diretoria a movimentação de terra para execução de aterro, desaterro e bota-fora, respeitada a legislação específica.

**Art. 205** - Para quaisquer movimentos de terra deverão ser previstos mecanismos de manutenção da estabilidade de taludes, rampas e platôs, de modo a impedir a erosão e suas conseqüências.

Parágrafo único - O aterro ou desaterro deverá ser seguido de recomposição do solo e de cobertura vegetal adequada à contenção do carreamento pluvial de sólidos.

**CAPÍTULO VII  
DA FAUNA E FLORA**

**Seção I  
Das Definições**

**Art. 206** - Para os fins destas Normas , aplicam-se as definições que se seguem:

I - fauna nativa ou fauna silvestre: conjunto de espécies animais, não introduzidas pelo homem, que ocorrem naturalmente no território do Condomínio;

II - flora nativa ou flora silvestre: conjunto de espécies vegetais, não introduzidas pelo homem, que ocorrem naturalmente no território do Condomínio;

III - partes comuns: designação genérica de locais de uso comum destinados ao trânsito ou à permanência de veículos e pedestres, tais como ruas, avenidas, praças, parques, ou similares;

IV - área verde: toda área onde predominar qualquer forma de vegetação, quer seja nativa ou não, de domínio comum ou privado;

V - área de conservação ou de preservação permanente: área de domínio comum ou privado, destinada à conservação dos recursos naturais, devido à sua importância, beleza, raridade, valor científico, cultural ou de lazer, sendo proibida a alteração de sua destinação;

IX - poda: operação que consiste na eliminação de galhos ou raízes dos vegetais;

X - transplante: remoção de um vegetal de determinado local e seu implante em outro;

XI - supressão: eliminação de um ou mais espécimes vegetais.

**Seção II  
Das Disposições Gerais**

**Art. 207** - É dever dos Condôminos e Moradores proteger a fauna e a flora existentes no Condomínio, em atuação coordenada com órgãos que direta ou indiretamente exerçam tais atribuições.

Parágrafo único - Em se tratando de vetores de moléstias ou artrópodes importunos, o controle de suas populações cabe à Secretaria Municipal de Saúde, nos termos da legislação específica.

**Art. 208** - O plantio, replantio, transplante, supressão e poda das árvores é de responsabilidade:

I - da Diretoria, quando situadas nas partes de uso comum do Condomínio;

II - do Condômino ou morador, quando situadas no interior dos lotes.

Parágrafo único - Depende de prévia autorização do órgão oficial competente a poda, o transplante e supressão de espécimes arbóreos no Condomínio, sendo que, quando a mesma for de responsabilidade de condômino ou morador, dependerá, ainda, de prévia autorização da Diretoria.

**Art. 209** - Em casos de supressão de árvores, será exigida pela Diretoria compensação ambiental a ser efetuada dentro do Perímetro Interno do Condomínio, independente de outras compensações estabelecidas pelo órgão oficial competente.

**Art. 210** - São de preservação permanente todas as áreas verdes de uso comum situadas no Condomínio Retiro das Pedras, exceto as áreas de entorno do clube, que poderá sofrer alterações, atendidas as normas estabelecidas no Plano Diretor.

**Art. 211**- Os danos causados à flora, inclusive aqueles provocados em decorrência de acidentes de trânsito, serão punidos com as penalidades previstas nestas Normas.

Parágrafo Único: As despesas, decorrentes da reposição de espécimes suprimidos irregularmente, correrão por conta do responsável pela supressão, sem prejuízo das penalidades aplicáveis.

**Art. 212** - Qualquer árvore do Condomínio poderá ser declarada imune de corte mediante ato da Diretoria, por motivo de sua localização, raridade, antiguidade, de seu interesse histórico, científico ou paisagístico, ou de sua condição de porta-sementes, ficando sua proteção a cargo da Diretoria.

**Art. 213** - Depende de prévia autorização da Diretoria a utilização de praças e parques para realização de shows, feiras e demais atividades cívico-religiosas e esportivas.

**Art. 214** - Os espécimes da fauna silvestre, em qualquer fase de seu desenvolvimento, seus ninhos, abrigos e criadouros naturais são bens de interesse comum, sendo proibida a sua utilização, perseguição, destruição, caça ou apanha.

**Art. 215** - É proibido qualquer ato que inicie ou possa provocar incêndio em terrenos baldios.

**Art. 216** - É proibida a utilização da arborização para colocação de cartazes e anúncios ou a afixação de cabos e fios, ou para suporte ou apoio a instalações de qualquer natureza dentro do Condomínio.

**Art. 217** - Todo projeto de obra pública relativo à implantação de rede de energia elétrica, iluminação pública, telefonia, rede de água e esgoto, deverá compatibilizar-se com a vegetação arbórea, de forma a evitar ou minimizar danos à mesma.

## CAPÍTULO VIII DA POLUIÇÃO VISUAL E DA ESTÉTICA URBANA

### Seção I

### Da Fixação de Faixas e Cartazes

**Art. 218** – Não é permitida a colocação de faixas e cartazes de propaganda no âmbito do Condomínio.

**Art. 219** – Faixas e cartazes de atividades sociais e de campanhas educativas, de iniciativa da Diretoria, serão permitidas, desde que façam parte de programação previamente autorizada e observem o disposto nos parágrafos a seguir.

§ 1º - As faixas somente poderão ser afixadas na área interna e externa de acesso imediato à Portaria do Condomínio.

§ 2º - As faixas e cartazes deverão ser retirados, dentro de 48 horas após o encerramento da atividade, por quem as colocou, sob pena da aplicação de penalidades cabíveis.

### Seção II Da Formação e Manutenção das Cercas Vivas

**Art. 220** - As cercas vivas deverão ser de plantas decorativas e ser mantidas em perfeito estado de conservação.

**Art. 221** - Os proprietários de cercas vivas em mau estado de conservação deverão providenciar sua substituição, ao receber notificação da Diretoria do Condomínio.

Parágrafo Único: No caso de não cumprimento, dentro do prazo estipulado na notificação, o proprietário estará sujeito a penalidades de advertência e multa.

**Art. 222** – Quando a cerca viva estiver invadindo áreas da parte de uso comum do Condomínio, a Diretoria deverá notificar o proprietário respectivo para que o mesmo promova sua imediata remoção.

Parágrafo Único: Não havendo atendimento ao disposto no caput, a Diretoria poderá providenciar a retirada compulsória da cerca, com ônus para o proprietário, acrescido de taxa de administração dos serviços.

## CAPÍTULO IX DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO, ARTÍSTICO E PAISAGÍSTICO

### Seção I Do Acervo Arquitetônico, Paisagístico e Cultural

**Art. 223** -O conjunto arquitetônico e paisagístico do Condomínio Retiro das Pedras é considerado Patrimônio Cultural devendo ser preservado em suas características originais.

**Art. 224** – Para fins de cumprimento do disposto no artigo anterior, submetem-se:

I- os prédios da capela, da sede social, da sauna e vestiários e a área da piscina, bem como seu entorno;

II - os maciços de pedras, que deram nome ao Condomínio, as matas ciliares dos dois córregos, a vegetação das encostas, os lotes 25 e 27, da quadra 03;

III - a encosta a noroeste da área destinada a parque, limitada pelas ruas Aroeira, Av. Pinheiro e divisa externa, que deverá ser preservada na sua totalidade, por constituir-se a última reserva do campo rupestre que anteriormente recobria a área ocupada pelo loteamento do Retiro das Pedras.

**Art. 225** – Caberá à Diretoria apresentar proposta para priorização de um plano de recuperação e restauração desses imóveis com base em seu projeto original, não sendo admitidas, sob qualquer pretexto, intervenções que possam descaracterizar, externa e internamente, suas condições e características arquitetônicas originais.

§ 1º - Não serão admitidas intervenções na capela que descaracterizem sua arquitetura e modifiquem seu uso atual.

§ 2º - Não serão admitidas intervenções na sede social que venham alterar suas dimensões e características externas, a não ser aquelas destinadas a recuperar seu aspecto original.

**Art. 226** – Nenhuma construção nova poderá ser erguida nestes locais, nem poderão os atuais prédios ser ampliados, de modo a preservar o seu equilíbrio estético e a beleza paisagística natural;

**Art. 227** – Não poderá haver desmatamento dos lotes 25 e 27 da quadra 03, devendo a área ser preservada em sua totalidade.

**Art. 228** – A Diretoria deverá manter um programa de conservação, manutenção, restauração e recuperação das pedras e da vegetação primitiva.

**Art. 229** – Integram o patrimônio cultural e artístico do Condomínio Retiro das Pedras:

I - o painel externo, de autoria do artista mineiro Mário Silésio;

II – o painel interno, da artista mineira Marília Giannetti, na sede social;

III - 04 quadros de Nelo Nuno;

IV - desenho doado pela autora, Maria Helena Andrés;

V - as obras em cerâmica na capela: a via sacra, uma imagem da Virgem Maria, o presépio, de autoria do artista plástico Alphonsus Adreanus Johannes Andréas Smits.

**Art. 230** – É responsabilidade da Diretoria manter o acervo cultural e artístico do Condomínio em perfeito estado de conservação, devendo a mesma estabelecer medidas necessárias à sua recuperação, com base em estudos e pesquisas realizadas por técnicos especializados.

**CAPÍTULO X  
DO CONTROLE AMBIENTAL**

**Art. 231** - A fiscalização do cumprimento das Normas estabelecidas neste Título será exercida pela Diretoria, com a colaboração dos Condôminos e Moradores.

**Art. 232** - Os responsáveis por fonte poluidora ficam obrigados a comunicar imediatamente à Diretoria a ocorrência de qualquer episódio, acidental ou não, que possa representar riscos à saúde coletiva ou aos recursos ambientais.

**Art. 233** - No exercício da ação fiscalizadora, ficam asseguradas aos agentes designados pela Diretoria a entrada nos estabelecimentos de uso comum ou privado, durante o período de atividade, e a permanência neles pelo tempo necessário para a conclusão da ação fiscal.

**Art. 234** - Aos agentes credenciados compete:

I - efetuar vistorias em geral, levantamentos e avaliações;

II - verificar a ocorrência de infração;

III - lavrar de imediato o auto de fiscalização e o de infração, se for o caso, fornecendo cópia ao autuado;

IV - elaborar relatórios de vistorias.

**Art. 235** - A Diretoria poderá, a seu critério, determinar às fontes poluidoras, com ônus para elas, a execução de medição ou monitorização de efluentes, de determinação da concentração de poluentes nos recursos ambientais e de acompanhamento dos efeitos ambientais decorrentes de seu funcionamento.

**§ 1º** - As medições, de que trata este artigo, poderão ser executadas pelas próprias fontes poluidoras ou por empresas do ramo, de reconhecida idoneidade e capacidade técnicas, acompanhadas por técnico ou agente credenciado pela Diretoria.

**§ 2º** - A fonte poluidora deverá fornecer todas as informações complementares sobre o funcionamento da mesma, que se fizerem necessárias à avaliação dos resultados desses programas de medição, monitorização ou acompanhamento, a critério da Diretoria.

**CAPÍTULO XI  
DAS PENALIDADES**

**Art. 236** -Pela infringência de qualquer das normas deste Título aplicam-se as penalidades previstas no Título VI deste Regulamento.

## DIRETRIZES PARA IMPLEMENTAÇÃO DAS AÇÕES DE MANUTENÇÃO E INVESTIMENTOS

**Art. 1º** - As diretrizes relacionadas neste Tomo integram o Plano Diretor do Condomínio Retiro das Pedras e têm por objetivo definir parâmetros para orientar as ações de manutenção, de integração social e os novos investimentos no Condomínio Retiro das Pedras, e estão baseadas nos seguintes princípios:

I - valorização da natureza e do cuidado com a preservação ambiental;

II - ambiente construído com critérios que privilegiem a harmonia com a natureza;

III - preservação do patrimônio natural e construído que constituem as referências simbólicas do Condomínio;

IV - manutenção das características de infra-estrutura e de implantação das atividades que contribuam para a constituição de um cenário bucólico e das condições ambientais existentes;

V - valorização da convivência entre os condôminos em todas as faixas etárias, incentivando-se espaços para a prática de eventos coletivos;

VI - ambiente de calma, tranqüilidade e harmonia;

VII - lugar seguro de se viver.

**Art. 2º** - As diretrizes e as intervenções previstas neste Tomo resultam da consolidação do processo de discussão coletiva do Plano Diretor e têm como pressuposto o fortalecimento dos princípios mencionados no artigo anterior e o grau de importância e pertinência atribuído pela maioria dos condôminos.

Parágrafo único: As Diretrizes e Intervenções de que trata o caput deste artigo somente poderão ser modificadas mediante aprovação em Assembléia de 2/3 (dois terços) dos condôminos, sendo que a apresentação de propostas visando a alterações ou inclusão de intervenções relacionadas no Quadro II (dois) que integra o presente, deverá pautar-se pelo mesmo conjunto de princípios e pressupostos estabelecidos nos artigos anteriores.

**Art. 3º** - As diretrizes estabelecidas compreendem ações e metas de curto, médio e longo prazos, e deverão orientar e subsidiar a gestão do Condomínio, em especial os processos de formulação de planos de trabalho da Diretoria, de forma a garantir a implementação das diretrizes estabelecidas por este Plano Diretor.

**Art. 4º** - As ações de que trata o presente conjunto de diretrizes dividem-se em duas naturezas, a saber:

**I - Ações de Manutenção**, que implicam despesas relativas às intervenções de manutenção de qualquer natureza, bem como à implementação de ações incluídas nas linhas programáticas do orçamento anual, além das ações administrativas e despesas

## O Retiro que Queremos

---

com pessoal, de acordo com o estabelecido na Convenção de Condomínio, no Regulamento Interno e na relação constante do Quadro I (um).

**II – Investimentos:** incluem as ações que implicam despesas relativas à execução de novos empreendimentos ou de obras de reforma cujo porte ou valor as qualifiquem como novo investimento, de acordo com o estabelecido na Convenção de Condomínio, no Regulamento Interno e na relação constante do Quadro II (dois).

Parágrafo Único: A inserção de qualquer novo empreendimento na relação constante do Quadro II (dois) dependerá de sua aprovação por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos, em Assembléia.

**Art. 5º** - A ações de que trata o artigo anterior serão custeadas:

I - com recursos provenientes da taxa de condomínio, quando enquadradas nas Ações de Manutenção, sendo consideradas despesas ordinárias;

II - com recursos do Fundo de Implementação do Plano Diretor, quando enquadradas como Investimento.

Parágrafo Único: Os investimentos relacionados no Quadro II (dois) também poderão ser custeados por rateio direto, mediante decisão de Assembléia Extraordinária por Decisão de Consulta, a ser realizada de acordo com o estabelecido no Regulamento Interno.

**Art. 6º** - A execução de investimento com recursos do Fundo de Implementação do Plano Diretor dar-se-á de acordo com o seguinte:

I – a priorização do investimento será feita por deliberação de Assembléia Extraordinária por Decisão de Consulta, de acordo com o Regulamento Interno;

II – para o previsto no inciso anterior, a Diretoria deverá submeter à Assembléia o estudo de, no mínimo, três alternativas de investimento, selecionadas entre aquelas listadas no Quadro II (dois);

II – o estudo elaborado deverá conter, no mínimo, o objeto, a justificativa da intervenção, o prazo previsto para sua execução, o cronograma físico-financeiro e o orçamento estimativo da obra;

III – só poderão ser apresentadas para a deliberação da Assembléia alternativas de intervenção que, individualmente, apresentem orçamento não superior a duas vezes o valor do recurso financeiro disponível no Fundo de Implementação do Plano Diretor.

**Art. 7º** - A Assembléia Extraordinária, por Decisão de Consulta de que trata o artigo anterior, deverá ser precedida por ampla e comprovada divulgação de seu objeto e das alternativas propostas, bem como do período, local e forma de sua realização, sob pena, em caso de descumprimento, de nulidade de suas deliberações.

Parágrafo único: Para fins do disposto no caput deste artigo, entende-se como ampla divulgação a execução, no mínimo, das seguintes providências:

I – publicação de edital em Jornal de grande circulação e sua fixação no quadro de avisos da Secretaria do Condomínio;

## O Retiro que Queremos

---

---

II – correspondência enviada a todos os proprietários de imóveis no Condomínio, residentes ou não;

III - divulgação do evento no quadro de avisos do Condomínio, na Portaria;

**Art. 8º** - A execução de Ações de Manutenção e de Investimento deverá, sempre que for o caso, ser precedida de projeto arquitetônico e/ou urbanístico, e/ou paisagístico, que busque a integração ao ambiente natural e construído do Retiro das Pedras, inclusive no que se refere aos materiais de acabamento a serem adotados.

**Art. 9º** - Visando o atendimento à diretriz estabelecida no artigo anterior, a elaboração de projetos deverá pautar-se, entre outros, pelos seguintes parâmetros:

I - aproveitamento da topografia local, evitando movimentos de terra que tragam alteração significativa no relevo;

II - máxima permeabilidade do solo;

III - captação de águas pluviais para reutilização;

IV - uso adequado da orientação solar, de maneira a proporcionar conforto térmico aos usuários;

V - escala e proporção adequada dos volumes construídos, evitando-se grandes massas ou superfícies agressivas ao ambiente do entorno;

VI – utilização de materiais resistentes à umidade e a grandes mudanças de temperatura;

VII – não utilização de materiais com superfícies refletoras intensas, como vidros espelhados;

VIII – consideração de parâmetros de acessibilidade, em especial nas áreas de uso comum.

**Art. 10** - O estudo preliminar de que trata o artigo anterior, contendo todas as informações necessárias à perfeita compreensão da proposta, deverá ser submetido, pela Diretoria, a uma Comissão de Avaliação de Projeto a ser instituída no âmbito do Conselho Consultivo, que fará avaliação quanto ao atendimento das premissas mencionadas.

Parágrafo Único: A Comissão de Avaliação de Projetos terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para manifestar-se, por meio de justificativa, quanto à aprovação ou ao indeferimento da proposta; caso a Comissão não se manifeste dentro do prazo, a proposta será aprovada automaticamente.

## O RETIRO QUE QUEREMOS

TEMA	<b>Objetivo: Preservar e valorizar o patrimônio ambiental do Retiro das Pedras e de seu entorno, buscando ordenar o uso e ocupação do solo e dos recursos naturais, de forma ambientalmente equilibrada.</b>			
1.  <b>MEIO AMBIENTE</b>	<b>QUADRO I (DESPESAS ORDINÁRIAS)</b>		<b>QUADRO II INVESTIMENTO</b>	
	1.1	Participar, preferencialmente com direito a voto, de reuniões realizadas por Conselhos de unidades de conservação ou por comitês de sub-bacias hidrográficas, tanto naquelas em que o Condomínio Retiro das Pedras encontra-se inserido, (APA-SUL), como nas de entorno (Parque Estadual da Serra do Rola Moça e da Estação Ecológica de Fechos).	1.1	Promover a elaboração do diagnóstico por meio de mapeamento ambiental do Condomínio Retiro das Pedras e de seu entorno imediato, visando contextualizá-lo na região e gerar base de dados que permita comparações futuras dos atributos ambientais analisados, seu monitoramento e a correta definição de ações para sua melhoria.
1.2	Promover ações de educação e sensibilização ambiental voltadas para os condôminos e funcionários.	1.2	Desenvolver e implantar programa de manejo das áreas rupestres, buscando resgatar e revitalizar sua vegetação nativa.	
1.3	Manter, aperfeiçoar e monitorar a coleta seletiva de resíduos.	1.3	Desenvolver e implantar plano de recuperação de mata ciliar e de outras áreas de preservação.	
1.4	Atuar na defesa ambiental das áreas de entorno do Condomínio Retiro das Pedras, buscando assegurar a manutenção da qualidade ambiental local.	1.4	Implantar projeto paisagístico no terreno onde se localizam as Estações de Tratamento de Esgotos e os Reservatórios de Água Potável do Condomínio.	
1.5	Acompanhar o monitoramento do funcionamento e da eficiência da Estação de Tratamento de Esgotos – ETE.	1.5	Desenvolver e implantar reformas no espaço de recebimento de resíduos, visando adequá-lo às normas vigentes.	
1.6	Monitorar a qualidade dos cursos d'água do Condomínio e das áreas de entorno imediatas.	1.6.	Implantar horta comunitária.	
1.7	Monitorar ruído ambiental em diversos pontos do Condomínio.	1.7	Desenvolver projeto e implantar viveiro de plantas.	
1.8	Monitorar o nível de poeira dentro no Condomínio.	1.8	Desenvolver projeto e implantar borboletário.	
1.9	Fiscalizar e coibir a ligação de esgotos à rede de drenagem pluvial, bem como seu lançamento diretamente em talvegues e cursos d'água.			
1.10	Cuidar e manter as áreas verdes, seja as de preservação – campos rupestres e florestas – seja as paisagísticas e utilitárias – praças, bosques, hortas e similares.			
1.11	Promover a arborização das ruas, utilizando-se, preferencialmente, de espécies nativas e observando a fauna e a flora locais.			
1.12	Desenvolver projetos e implantar novos espaços que visem valorizar os princípios da preservação ambiental e a convivência comunitária.			

## O RETIRO QUE QUEREMOS

---