

O RETIRO QUE QUEREMOS

Comunicação e Convivência
Outubro de 2007

TÍTULO I

DAS NORMAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO II

DO ORDENAMENTO DOS INSTRUMENTOS CONSTITUTIVOS E NORMATIVOS DO CONDOMÍNIO

~~**Art.3º** – Os atos da Administração e o *modus vivendi* dos Condôminos, Moradores e Visitantes serão disciplinados pelas Deliberações da Assembléia Geral, pelos dispositivos do Plano *Retiro que Queremos*, constituído da Convenção de Condomínio, Regulamento Interno e Diretrizes para Implementação das Ações de Manutenção e Investimentos, pelos Regimentos Internos da Diretoria e dos Conselhos Fiscal e Consultivo e Resoluções.~~

~~**Art.3º** — Os atos da Administração e a postura dos Condôminos, Moradores e Visitantes serão disciplinados pelos seguintes instrumentos apresentados em ordem hierárquica:~~

~~I — Convenção de Condomínio;~~

~~II — Plano Diretor~~

~~III — Deliberações da Assembléia Geral e Orçamento Anual, formalizados em ata;~~

~~IV — Regimentos Internos;~~

~~III — Resoluções Administrativas e Pareceres dos Conselhos Consultivo e Fiscal.~~

Art.4º – Para os casos não contemplados nos instrumentos normativos vigentes ou que demandem regulamentação mais detalhada, a Diretoria poderá deliberar do modo que julgar mais justo e conveniente, por meio da expedição das Resoluções ~~Administrativas~~ a que refere o artigo anterior – que terão força de norma – sempre observados o interesse coletivo, a preferência da maioria dos Condôminos, os pareceres do Conselho Consultivo, os preceitos listados no artigo 2º deste Regulamento.

Art.5º – As disposições regulamentares apresentadas no Regimento Interno da Administração, Regimento Interno do Conselho Consultivo e Regimento Interno do Conselho Fiscal terão alcance limitado aos respectivos integrantes desses três órgãos colegiados, no exercício das suas funções.

Art.6º – As competências para elaboração ou alteração de Regimentos mencionados no artigo 3º são apresentadas nos incisos seguintes:

I – Regimento Interno da Administração: Diretoria;

II – Regimento Interno do Conselho Consultivo: Conselho Consultivo;

Retiro que Queremos

III – Regimento Interno do Conselho Fiscal: Conselho Fiscal

Parágrafo único: Na elaboração ou alteração do Regimento Interno de qualquer dos três Órgãos Colegiados da Administração Superior deverão ser ouvidos os outros dois.

Art.7º – Os instrumentos normativos somente terão plena vigência após ampla divulgação aos Condôminos e Moradores.

§1º – Todo instrumento normativo terá cópia impressa colocada à disposição dos interessados, na Secretaria.

§2º – Em benefício da própria segurança, as Normas de Segurança poderão, a critério da Diretoria, ter sua divulgação restrita à equipe responsável.

CAPÍTULO III DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS

Seção I Do Processo Eleitoral

Art.8º – ~~A cada ano, na~~ Na segunda quinzena de fevereiro ~~dos anos eleitorais~~, a Diretoria providenciará publicação de edital declarativo de abertura do processo eleitoral, expedindo ~~Resolução circular~~ aos Condôminos, com destaque para o prazo de recebimento de pedidos de inscrição ~~de chapas~~ de candidatos para disputarem as eleições para preenchimento dos cargos-membros do(s) Órgão(s) Colegiado(s) da Administração Superior, cujos membros serão escolhidos para a nova gestão, Diretoria e do Conselho Consultivo, bem como fixando data, prazo, horário e local para sua realização.

§1º - A eleição para o Conselho Fiscal obedecerá às mesmas normas estabelecidas no presente Capítulo, porém dar-se-á em anos alternados à eleição da Diretoria e do Conselho Consultivo.

§2º - O prazo para a inscrição de chapas será de 20 (vinte) dias, contados da data da publicação do edital.

Art.9º - O pedido de registro de chapa de candidatos será encaminhado à Secretaria, e obrigatoriamente deverá conter a relação completa dos nomes daqueles que comporão os cargos efetivos e suplentes, endereço e assinatura dos candidatos, manifestando seu consentimento em participar da chapa.

Art.10 – Aos candidatos a preenchimento de cargos da Diretoria é vedado concorrer também para cargos de membros dos Conselhos Consultivo e Fiscal.
Parágrafo Único: – Fica ressalvada a permissão para a acumulação de cargos de membros dos Conselhos Consultivo e Fiscal por uma mesma pessoa.

Retiro que Queremos

Art.11 - No prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados a partir do dia subsequente à data de recebimento do pedido de registro, a Diretoria expedirá resposta à chapa – representada pela pessoa que a encabeça – comunicando sua homologação ou indeferimento.

Art.12 - A Diretoria poderá indeferir, de forma fundamentada, o pedido de registro de chapa, caso algum dos seus candidatos não preencha as condições de elegibilidade, estabelecidas na Convenção de Condomínio.

Art.13 - Uma vez homologadas as chapas, somente poderão ser efetuadas substituições de nomes de candidatos com a antecedência mínima de 10 (dez) dias da data prevista para a realização da Assembléia, devendo os substitutos ser submetidos a nova homologação pela Diretoria.

Parágrafo Único: À decisão da Diretoria caberá recurso, em primeira instância à própria Diretoria, e, em segunda instância, ao Conselho Consultivo, para deliberação final.

Art.14 - Cada chapa registrada será identificada nas cédulas eleitorais por letras do alfabeto, segundo a ordem de registro, iniciando-se pela letra "A".

Art.15 - A eleição será realizada durante Assembléia Geral Ordinária, coordenada pela Mesa, mediante coleta de votos secretos em urna lacrada, que ficará à disposição dos Condôminos no recinto da Assembléia durante o período mínimo de 4 (quatro) horas.

§ 1º - A apuração de votos será procedida pela mesa da Assembléia Geral Ordinária antes do seu encerramento, proclamando-se vencedora a chapa que receber o maior número de votos.

§ 2º - Em caso de empate, será realizado um segundo turno de eleição, nos 15 (quinze) dias subsequentes.

Retiro que Queremos

Subseção II Das Assembléias Gerais

Art. 24 – As Assembléias Gerais atenderão ao disposto no Capítulo I do Título III da Convenção de Condomínio e às normas específicas estabelecidas neste Regulamento.

Art. 25 – A Assembléia Geral Extraordinária, por Decisão de Consulta de que trata o parágrafo único do artigo 25 da Convenção de Condomínio, poderá aceitar o voto não-presencial, e deverá atender, além do especificado disposto no artigo anterior, ao disposto nos artigos seguintes.

Art. 26 – A realização de Assembléia Geral Extraordinária por Decisão de Consulta deverá ser previamente regulamentada por meio de Resolução, que especificará as diferentes modalidades possíveis para apresentação do voto e os procedimentos que irão assegurar confiabilidade, segurança e transparência do processo eleitoral.

Parágrafo único: O conteúdo da Resolução de que trata este artigo deverá ser elaborado pela Diretoria depois de ouvido o Conselho Consultivo.

Art. 27 – Os prazos para realização de Assembléia Geral Extraordinária por Decisão de Consulta deverão atender ao seguinte:

I - a Assembléia Geral Extraordinária permanecerá aberta até que se atinja a participação mínima de 2/3 (dois terços) dos condôminos para aprovação, ou de 1/3 + 1 (um terço mais um) dos mesmos para reprovação, nos casos de temas que exijam quorum qualificado, de acordo com o estabelecido pelo artigo 27 da Convenção de Condomínio;

II - para os temas cuja votação é decidida por meio de quorum de maioria simples, o prazo máximo é de 30 (trinta) dias.

~~§ 1º – Os prazos para realização de Assembléia Extraordinária por Decisão de Consulta deverão atender ao seguinte:~~

~~a) a Assembléia Geral permanecerá aberta até que se atinja a participação mínima de 2/3 (dois terços) dos condôminos para aprovação, ou de 1/3 + 1 (um terço mais um) dos mesmos para reprovação, nos casos de temas que exijam quorum qualificado, de acordo com o estabelecido pelo artigo 27 da Convenção de Condomínio;~~

~~b) para os temas cuja votação é decidida por meio de quorum de maioria simples, o prazo máximo é de 30 (trinta) dias.~~

~~§ 2º – As cédulas serão previamente confeccionadas pela Secretaria, numeradas e rubricadas, com campos específicos para assinalar SIM ou NÃO.~~

Retiro que Queremos

~~Art. 27~~ — Será permitida a votação por correspondência, sendo que a Comissão Eleitoral deverá remeter aos proprietários:

~~I~~ — instruções para a votação por correspondência;

~~II~~ — a cédula eleitoral;

~~III~~ — o envelope carta resposta (porte pago) para o envio do voto, com o nome e o CPF do eleitor no verso;

~~IV~~ — o envelope porta-cédula.

~~§ 1º~~ — Devidamente fechado, com a cédula em seu interior, o envelope porta-cédulas deverá ser acondicionado no envelope carta resposta (porte pago) e postado exclusivamente nos correios, não sendo recebidos os envelopes carta resposta diretamente na Secretaria.

~~§ 2º~~ — Os envelopes carta resposta ficarão em poder da empresa de Correios e Telégrafos que se responsabilizará pela sua segurança e inviolabilidade até que a Comissão Eleitoral os retire para apuração, cinco dias após o encerramento da fase de votação.

~~§ 3º~~ — Após a retirada dos Correios dos envelopes com os votos enviados pelos eleitores, o Condomínio não poderá receber mais votos por correspondência.

Art.28 — Na Assembléia que instaurar o processo de votação deverá ser eleita uma comissão escrutinadora, formada por Condôminos e aprovada por aclamação dos presentes, que será responsável pela apuração dos votos.

~~Parágrafo Único: A apuração dos votos terá início no dia da retirada dos malotes de votos por correspondência dos Correios pela Comissão eleitoral.~~

Subseção III Da Diretoria

Art. 29 - A Diretoria será composta de 9 (nove) membros, eleitos pela Assembléia Geral de acordo com o disposto neste Regulamento Interno e terá a seguinte estrutura:

I- Diretor Presidente;

II - Diretor Vice-Presidente;

III - Diretor Secretário;

IV - Diretor Financeiro;

V – 5 (cinco) Diretores sem designação específica.

Retiro que Queremos

§ 1º - Parágrafo único: As competências e os procedimentos que regulam a atuação da Diretoria são os estabelecidos na Convenção de Condomínio.

§ 2º - Além do disposto no parágrafo anterior, caberá a Diretoria manter arquivos atualizados de todos os dispositivos regulamentares vigentes e, sempre que oportuno ou necessário, encaminhar as providências no sentido de submetê-los às respectivas instâncias de aprovação visando à sua atualização, a fim de mantê-los em conformidade com as leis públicas e os anseios da comunidade.

Subseção IV Do Órgão de Execução

Art. 30 – O Órgão de Execução, de que trata o art. 17 da Convenção de Condomínio do Retiro das Pedras, é composto por empregados remunerados, qualificados e supervisionados pelo Gerente Geral.

§ 1º - A estrutura administrativa do Órgão de Execução será definida pela Diretoria.

§ 2º - Além das competências que forem atribuídas pela Diretoria, caberá ao Órgão de Execução o atendimento às necessidades funcionais dos Conselhos Consultivo e Fiscal.

§ 3º - A demissão do Gerente Geral integrante do Órgão de Execução somente será efetivada mediante a anuência da maioria simples dos membros da Diretoria.

§ 4º - É vedada a contratação de cônjuge, companheiro ou parentes consanguíneos ou afins (até o terceiro grau) de Condôminos Moradores e Inquilinos para os cargos e funções remuneradas existentes no Órgão de Execução do Condomínio.

Art. 31 – É competência do Gerente Geral, além daquelas que lhes forem atribuídas pela Diretoria, coordenar e supervisionar:

- a) a elaboração da proposta orçamentária, sua execução e acompanhamento;
- b) a elaboração de relatórios gerenciais periódicos, de natureza administrativa e financeira;
- c) as atividades inerentes à administração do Condomínio.

Seção III Do Conselho Consultivo

Art.32 – O Conselho Consultivo será composto de até 21(vinte e um) membros, eleitos ou indicados entre quaisquer Condôminos com direito a voto, para um mandato de 2 (dois) anos, permitida sua recondução ao cargo.

Retiro que Queremos

Parágrafo Único – A eleição dos membros do Conselho Consultivo será realizada por votação dos candidatos com maior número de votos, em eleição direta conduzida concomitantemente com a eleição da Diretoria.

Art.33 – O processo eleitoral será instalado nos termos definidos neste Regulamento, estando assegurado aos Condôminos o direito de votar, no máximo, em 21 (vinte e um) candidatos às vagas do Conselho Consultivo.

Art.34 – Concluído o processo eleitoral, caso o número de candidatos eleitos seja insuficiente para preenchimento das 21 vagas previstas na Convenção de Condomínio, as vagas remanescentes poderão ser preenchidas por candidatos indicados por, no mínimo, 30 (trinta) condôminos.

§1º - Cada grupo de, no mínimo, 30 Condôminos somente poderá indicar 1 (um) candidato ao Conselho Consultivo.

§ 2º - Caberá à Diretoria estabelecer o prazo para o processo de indicação de membros do Conselho Consultivo nos termos deste artigo e divulgá-lo amplamente.

§ 3º - As vagas serão preenchidas pela ordem cronológica de suas indicações à Diretoria, considerando o prazo estabelecido para o processo.

§ 4º - Encerrado o prazo de indicações, o Conselho Consultivo será constituído pelos membros eleitos e indicados, em qualquer número, respeitado o máximo de 21 membros.

Art.35– Será afastado do Conselho Consultivo o membro eleito que:

I – formalizar o desejo de se afastar;

II – perder a sua condição de Condômino;

III – deixar de comparecer ao número mínimo de reuniões do Conselho Consultivo – em contagem consecutiva ou alternada – conforme dispuser o Regimento Interno do Conselho Consultivo.

Art.36 – Em votação a se realizar na primeira reunião dos membros do Conselho Consultivo, logo após a sua eleição, serão escolhidos entre os eleitos:

I – Presidente do Conselho Consultivo;

II – Vice-Presidente;

III – Primeiro-Secretário;

IV – Segundo-Secretário.

Art.37 - ~~Compete ao Conselho Consultivo.~~ O Conselho Consultivo se constituirá num fórum permanente para levantamento, acolhida e interpretação dos anseios, idéias, queixas, preocupações, demandas, necessidades e preferências da

Retiro que Queremos

comunidade com objetivo de serem formalmente tratados no âmbito da Administração, por meio do exercício das seguintes competências:

I - Elaborar seu Regimento Interno e aprová-lo com, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seus membros, depois de ouvir a Diretoria e o Conselho Fiscal.

II – Encaminhar à Diretoria pareceres relativos às matérias de que trata o caput deste artigo para o encaminhamento das providências cabíveis a cada caso.

III – Coordenar a constituição de comissões de condôminos para tratar de assuntos no âmbito da Administração, nos termos deste Regulamento e dos regimentos específicos.

IV – Coordenar o encaminhamento de iniciativas e debates sobre novas proposições na estrutura programática do Condomínio, na forma prevista neste Regulamento.

V – Manifestar-se sobre propostas de política de gestão do Condomínio, do Plano Retiro que Queremos, programas de atividades comunitárias, projetos, planos anuais e plurianuais.

VI ~~H~~ – Assessorar e aconselhar a Diretoria do Condomínio na solução de problemas e debates de matérias assuntos relevantes.

VII – Propor medidas a serem tomadas pela Diretoria que forem julgadas necessárias para manter clareza, correção e transparência da gestão do Condomínio, colaborando para a sua implantação.

VIII – Dar parecer nos casos omissos, conflituosos ou emergenciais submetidos ao Conselho Consultivo pela Diretoria, Conselho Fiscal e ~~Condôminos~~ Comunidade.

IX - Deliberar acerca dos recursos interpostos por condôminos contra aplicação de penalidades, em consonância com o disposto no parágrafo único do art. 13, e o previsto no §3º do art. 240 deste Regulamento.

X ~~– Aprovar ou rejeitar~~ Analisar, em conjunto com o Conselho Fiscal, solicitação da Diretoria, quanto às extrapolações de orçamento de que tratam a Seção I do Capítulo V do Título I deste Regulamento Interno.

XI – Participar de reuniões da Diretoria, sempre que convidados para datas agendadas.

XII – Convidar e agendar reuniões com a Diretoria ou com Conselho Fiscal para o encaminhamento de matérias relevantes relacionadas com a Administração do Condomínio.

XIII – Divulgar aos Condôminos relatório com periodicidade mínima de seis meses, acerca das atividades do Conselho Consultivo.

Retiro que Queremos

XI - ~~VIII~~ - Manifestar-se à Diretoria, ao Conselho Fiscal e à Comunidade aos Condôminos sobre qualquer irregularidade verificada na condução administrativa e financeira do Condomínio.

XII - Convocar Assembléia Geral Extraordinária, na forma do artigo 41 da Convenção de Condomínio.

XIII - Acompanhar, monitorar e informar os Condôminos quanto à implementação do Plano Retiro que Queremos e o cumprimento dos dispositivos regulamentares da Convenção de Condomínio, Regulamento Interno, Regimentos, bem como as deliberações dos Órgãos Colegiados de Administração Superior e das Assembléias Gerais.

XIV - Colaborar com a Diretoria no sentido de manter arquivos atualizados de todos os dispositivos regulamentares vigentes.

XV - Validar, por meio de homologação, acordos, parcerias ou convênios entre o Condomínio e instituições de qualquer natureza firmados pela Diretoria, ressalvados os acordos comerciais com empresas fornecedoras de materiais, mão-de-obra ou prestadoras de serviços relativos às despesas de manutenção e investimento que se submetem às normas próprias nos termos deste Regulamento.

XVI - Agendar, periodicamente, reuniões com a Diretoria para que a mesma informe sobre suas atividades gerenciais e administrativas, por meio de relato presencial do presidente ou diretores e/ou da apresentação de relatórios escritos.

Art. 38 - Atribui-se, ~~privativamente,~~ ao Presidente do Conselho Consultivo:

I - Convocar reuniões ordinárias e extraordinárias do Conselho Consultivo e presidi-las.

II - Formalizar as convocações para as reuniões e Assembléia Geral Extraordinária de que tratam o artigo anterior, em consonância com deliberação do Conselho Consultivo.

III - Atribuir aos membros do Conselho Consultivo tarefas e encargos relacionados com os trabalhos a serem realizados.

IV - Analisar e dar parecer fundamentado, juntamente com demais membros, aos recursos ou solicitações apresentadas pelos Condôminos, Diretoria ou Conselho Fiscal, com aprovação da maioria simples dos presentes à reunião convocada para tratar do assunto.

V - Assinar documentos expedidos pelo Conselho Consultivo, expressando parecer, deliberação, decisão ou solicitação de informação, fundamentados na ata da reunião realizada para tratar do respectivo assunto.

VI - Manifestar-se em nome do Conselho Consultivo perante a Assembléia Geral, Diretoria do Condomínio e Conselho Fiscal, sempre expressando parecer, decisão ou deliberação dos membros do Conselho em reunião ordinária ou extraordinária, obedecido o seguinte:

Retiro que Queremos

- a) as solicitações de parecer, decisão ou deliberação encaminhadas ao Conselho Consultivo pela Diretoria deverão ser respondidas no prazo máximo de 30 dias.
- b) Os casos de consultas sobre assuntos emergenciais deverão ser analisados e respondidos no prazo respectivo solicitado pela Diretoria.

Art.39 - As reuniões do Conselho Consultivo serão abertas a todos os Condôminos e Moradores, e serão realizadas na forma em que dispuser o seu Regimento Interno, em atendimento ao parágrafo único do artigo 40 da Convenção de Condomínio.

TITULO III

DAS NORMAS GERAIS DE CONVIVÊNCIA E BEM ESTAR

CAPÍTULO I DEFINIÇÕES GERAIS

Art. 76 – São partes comuns do Condomínio aquelas incorporadas ao patrimônio da comunidade pela Convenção do Condomínio Retiro das Pedras, bem como aquelas caracterizadas por espaços livres incorporados à municipalidade na aprovação do parcelamento do solo, destinadas ao uso comum dos condôminos respeitadas as normas estabelecidas no presente Regulamento Interno, a saber:

I - sede administrativa;

II – portaria;

III - sede social;

IV - ginásio coberto;

V – capela;

VI - conjunto aquático;

VII - vias públicas, praças e parques;

VIII - quadras esportivas descobertas;

IX - estacionamento da sede social;

X - reservatórios d'água e estações de tratamento de esgoto (ETE's).

CAPÍTULO II DO USO E FRUIÇÃO DAS PARTES COMUNS

Art.77 – As ruas, avenidas, praças e áreas verdes do Condomínio destinam-se à livre circulação de Condôminos, Moradores e Visitantes, sendo proibido qualquer tipo de interdição, ressalvados os casos em que esta se fizer necessária em decorrência de obra ou evento realizado ou autorizado pelo Condomínio.

Art.78 – Às unidades das Partes Comuns destinadas a prestação de serviços, tais como, ETE e reservatórios d'água, terão acesso apenas pessoas autorizadas e credenciadas pela Diretoria, conforme dispuser a regulamentação específica.

Art.79 – Compete à Diretoria dispor normas para restrição de acesso de Condôminos, Moradores e Visitantes às Partes Comuns temporariamente

Retiro que Queremos

utilizadas para realização de festas, eventos de qualquer natureza ou cedidas a terceiros por meio de contrato de ~~aluguel~~ celebrado pelo Condomínio.

Art. 79A - A cessão das partes comuns para terceiros, independentemente da finalidade e de seu caráter oneroso ou não, fica condicionada ao disposto em Regimento próprio, que deverá observar a prioridade de uso pelos Condôminos e Moradores, os requisitos de segurança e o respeito aos princípios e valores que regem a vida no Condomínio, na forma do disposto no art. 2º do Título I deste Regulamento. (antigo artigo 106 modificado).

Art. 79B - A utilização das partes comuns do Condomínio para a prática de piqueniques, churrascos e similares, só poderá ocorrer em locais previamente autorizados pela Diretoria, com base em Regimento próprio, que levará em consideração as particularidades da utilização desses espaços por condôminos e seus dependentes, por condôminos e seus convidados, e por terceiros. (antigo artigo 107 modificado).

CAPÍTULO III DO USO E FRUIÇÃO DAS ÁREAS RECREATIVAS

Art. 80 - Para fins de entendimento deste Capítulo, ~~define-se~~definem-se como Áreas Recreativas o conjunto constituído das seguintes unidades: conjunto aquático piscina, sauna, quadras de esporte, campo de futebol, ginásio poliesportivo, sala mutimeios e outras edificações que vierem a ser construídas com a finalidade de entretenimento.

Art. 81- As Áreas Recreativas serão de uso exclusivo dos Condôminos e Moradores, assim como dos respectivos dependentes e convidados, na forma disposta neste Regulamento e em outros instrumentos normativos específicos de cada unidade recreativa.

Art. 82 - Para efeito do artigo anterior, são considerados dependentes dos Condôminos e Moradores:

I - O cônjuge ou companheiro(a);

II - Os (as) filhos(as) e enteados(as) que morem no Condomínio;

III - Os pais do Condômino ou Morador e os de seu cônjuge ou companheiro(a);

III - O dependente econômico do Condômino ou Morador que viva em sua companhia.

§1º - A Diretoria deverá manter cadastro dos Condôminos, Moradores e seus dependentes, e providenciar para os mesmos documento de habilitação para os fins de trata este artigo, à exceção dos especificados no inciso III, cujo documento de habilitação dependerá de prévia solicitação do Condômino responsável.

§2º - Caberá ainda à Diretoria emitir documento provisório para permitir o livre trânsito de filhos de Condôminos ou de Moradores em residência temporária no Condomínio.

Retiro que Queremos

§ 3º - O Condômino - e seus dependentes - não residente no Retiro das Pedras que tiver alugado ou cedido seu imóvel a terceiros, somente poderá freqüentar o Condomínio e, em especial, as áreas de recreativas, na qualidade de Convidado ou Visitante.

§ 4º - Fica assegurado ao Morador, inquilino ou proprietário, o direito de freqüentar as áreas recreativas observado o disposto neste Regulamento.

§ 5º - Ao Condômino solteiro, será facultado eleger uma pessoa de sua escolha, para figurar como seu dependente.

Art. 83 – Para efeito do artigo 81, são considerados Convidados os Visitantes que portarem convites concedidos por Condôminos e Moradores, para ingresso nas Áreas Recreativas.

Art.84 – O Condômino ou Morador em dia com suas obrigações condominiais terá direito a 12 (doze) convites gratuitos por trimestre, para cada Unidade Autônoma de sua propriedade ou alugada.

§ 1º – Os convites deverão ser emitidos em nome do convidado.

§ 2º - Os convites terão validade restrita ao trimestre para o qual se destinam, sendo vedada acumulação de convites não utilizados para os trimestres seguintes.

Art.85 – Além dos convites a que se refere artigo anterior, o Condômino ou Morador poderá adquirir mais quatro convites por mês, mediante solicitação prévia na Secretaria e pagamento de taxa especificada em normativo próprio.

Art. 86 - O Regimento próprio de uso das unidades das Áreas Recreativas disporá sobre:

I – valor e forma de pagamento da taxa a que refere o artigo anterior;

II – limite máximo de Convidados admitidos nas Áreas Recreativas, com o intuito de evitar superlotação nas suas unidades, especialmente piscina e sauna.

III – isenção da apresentação de convites:

a) por crianças acompanhadas de seus adultos responsáveis;

b) por Visitantes, nos dias de semana ou em horários de fim de semana nos quais se evidencie pouco afluxo de usuários;

c) por Visitantes em unidades das Áreas Recreativas de pouco afluxo de usuários, com o intuito de fomentar a prática de esportes dos Condôminos e Moradores.

Art. 87 – O Condômino ou Morador inadimplente com as suas obrigações condominiais por mais de três meses consecutivos terá suspensos os direitos de uso das Áreas Recreativas.

Art. 88– São deveres dos Condôminos, Moradores e Visitantes, relativamente às Áreas Recreativas:

I - respeitar as normas atinentes a cada unidade;

Retiro que Queremos

II - zelar pelo seu patrimônio;

III - comportar-se com decoro nas suas dependências;

IV - apresentar, sempre que exigido, documento que comprove sua identidade e condição de Condômino, Morador ou convidado.

Art. 89 – São deveres dos Condôminos e Moradores, relativamente às Áreas Recreativas:

I – responder por quaisquer atos danosos cometidos por seus Dependentes ou Convidados.

II – comunicar à Diretoria a exclusão de seu Dependente, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do fato que a determinou.

CAPÍTULO IV DA GUARDA E CIRCULAÇÃO DE ANIMAIS

Art.90 – É proibida a entrada nas dependências do Condomínio de prestadores de serviço acompanhados de qualquer tipo de animal.

Art. 91- É proibida a criação e permanência de animais de grande porte nas dependências do Condomínio, tais como eqüinos, suínos, caprinos e outros assemelhados.

Art. 92- A permanência de animais domésticos, próprios ou de visitantes, será permitida apenas dentro dos limites da Unidade Autônoma respectiva, sendo o Condômino ou Morador responsável pela guarda do mesmo.

Parágrafo Único: Caberá ao Condômino e Morador responsável pelo animal doméstico informar à Diretoria e atualizar dados relacionados com a identificação e caracterização do seu animal, visando à manutenção de cadastro próprio, a ser gerenciado pela Diretoria na forma disposta em Regimento específico.

Art. 93 – É proibida a criação de animais domésticos, para fins de comercialização, nas dependências do Condomínio.

Art. 94- Por questões sanitárias, é proibido a qualquer pessoa transitar na área do Conjunto Aquático acompanhada de qualquer tipo de animal, mesmo de pequeno porte, ainda que atrelado a coleira/guia ou carregado por seu dono.

Art.95 – Para manutenção da tranqüilidade dos transeuntes, fica proibida a circulação, em todas as dependências do Condomínio, de cães considerados violentos e agressivos, tais como os da raça Pitt Bull, Rotweiller, Dobberman, Fila Brasileiro, assim como os de raças assemelhadas e mestiças.

Art. 96- A condução de animais nas dependências do Condomínio somente será permitida mediante uso de coleiras atreladas a guias seguradas pelo seu dono, assim como uso de placas de identificação ou de qualquer outro dispositivo, na forma disposta pelo Regimento próprio. ~~Contendo o nome do animal, o nome do seu dono e número de telefone.~~

Retiro que Queremos

Parágrafo Único – Caso não seja observado o disposto neste artigo, o animal será considerado solto e, portanto, sujeito às disposições estabelecidas neste Capítulo.

Art. 97 – Os animais que forem encontrados soltos serão recolhidos à dependências adequadas no Condomínio, mediante expedição de auto de apreensão, que, e em seguida será encaminhado à Diretoria para tomada das providências cabíveis.

§ 1º- Será atribuição da Segurança apreender e recolher animais, sempre que os encontrar soltos ou houver solicitação de Morador.

§ 2º-O animal que for encontrado na propriedade alheia poderá ser recolhido pelo respectivo Morador e ser entregue à Segurança.

§ 3º- O Condomínio estará isento de qualquer responsabilidade sobre danos ou fatos supervenientes que possam ocorrer com o animal, quando -o mesmo estiver sob sua guarda.

§ 4º- A permanência do animal apreendido nas instalações do Condomínio será onerosa, mediante cobrança de diárias do seu responsável, nos termos estabelecidos em Regimento próprio.

Art. 98– Para cada apreensão de animal, o proprietário estará sujeito às seguintes penalidades:

I – primeira apreensão: advertência notificação;

II – segunda apreensão reincidência: multa no valor de 50% (cinquenta por cento) da taxa de condomínio vigente na data do efetivo pagamento da multa.

III – reincidências recorrentes em prazos a serem determinados em Regimento próprio: encaminhamento sumário do animal apreendido aos órgãos públicos competentes, além da multa prevista no inciso anterior.

Art. 99 - Após o ~~10~~ 5º (~~quintodécimo~~) dia de permanência do animal nas dependências de responsabilidade do Condomínio, caso não seja providenciada sua retirada, ele será entregue a órgão público, entre eles canil municipal, escola de veterinária, ou qualquer outro definido em Regimento regulamento próprio.

Art. 100 – Para cada caso de apreensão, a Segurança providenciará junto à Secretaria que seja feita lavratura, no livro próprio de auto de apreensão numerado, que será encaminhado ao proprietário do animal.

§1º – Constitui-se com condição prévia e indispensável para a liberação do animal apreendido a apresentação de documento assinado pelo dono do animal, formalizando autorização para inclusão do valor referente ao pagamento das diárias a que se refere o § 4º do art. 97, bem como da multa de que trata o inciso II do art. 98, na guia bancária de recolhimento da taxa de condomínio relativa ao seu imóvel.

§2º- Regimento próprio deverá dispor sobre os termos da autorização a que se refere o parágrafo anterior, o qual deverá compreender, entre outros termos, a

Retiro que Queremos

assinatura de duas testemunhas e a citação de que a dívida assumida é líquida e certa, sem direito a nenhum tipo de contestação.

§3º – O auto de apreensão de que trata o caput deste artigo permanecerá pendente de solução até que seja vinculado à autorização citada nos parágrafos anteriores ou ao recibo do órgão público a que se referem os artigos 98, inciso III, e 99.

§ 3º- O pagamento da multa a que se refere o inciso III do artigo 98 deverá ser feita mediante inclusão, com destaque da parcela do seu valor, na boleta bancária de pagamento da taxa condominial do imóvel relativo ao proprietário do animal.

Art. 101 – A Diretoria expedirá normas complementares ~~a~~à regulamentação do assunto deste Capítulo.

CAPÍTULO V DA CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS

Art. 102 - A velocidade máxima permitida nas vias de circulação do Condomínio é de 30 Km/h, devendo o condutor ter o devido cuidado e atenção à sinalização, constituindo infração grave ao regulamento, sem prejuízo da aplicação das normas gerais de trânsito, o excesso de velocidade e a entrega de veículos a condutor não habilitado.

Art. 103 – Em consonância com o Código Nacional de Trânsito, é expressamente proibida a circulação de qualquer tipo de veículo motorizado conduzido por condutor não-habilitado. ~~_, constituindo este ato infração, grave sujeita às penalidades previstas neste Regulamento, sem prejuízo da aplicação da legislação vigente em todo o território nacional.~~

Art. 103 A – É ainda, expressamente proibida, dentro do Condomínio, a circulação de:

I - veículos motorizados não licenciados e não licenciáveis por órgão público competente;

II - veículos motorizados conduzidos por menores.

Art. 104 B – O não atendimento ao disposto nos artigos 103 e 103A constitui infração grave, sujeita às penalidades previstas neste Regulamento, sem prejuízo da aplicação da legislação vigente em todo o território nacional.

Art.104 – A responsabilidade por danos decorrentes de qualquer acidente ocorrido nas dependências do Condomínio – por imprudência, imperícia ou negligência – será atribuída exclusivamente ao condutor do veículo, ficando o Condomínio isento de qualquer responsabilidade subsidiária.

Art. 105 – É proibido o trânsito de caminhões, nas dependências do Condomínio, excetuando-se os utilizados para a carga e descarga, inclusive de materiais de construção e de demolição, que deverão obedecer os horários fixados nas normas

Retiro que Queremos

específicas, além dos veículos que prestam serviço para o Condomínio, tais como coleta de lixo e transporte de água.

Este capítulo será excluído.

~~CAPÍTULO VI -DOS ATOS PROIBIDOS~~

~~**Art. 106**— Fica proibido ceder, alugar ou sublocar a terceiros, para qualquer finalidade, as partes comuns do Condomínio. *(passou a ser o artigo 79 A)*~~

~~**Art. 107**— Fica vedada a utilização das partes comuns do Condomínio para a prática de piqueniques, churrascos e similares, salvo nos eventos e/ou áreas que vierem a ser autorizados pela Diretoria. *(passou a ser o artigo 79 B)*~~

~~Art. 108 — Fica proibida a guarda ou depósito nas dependências do Condomínio de qualquer material inflamável, explosivo, ácido, substâncias ou aparelhos que causem perigo à segurança dos moradores ou que exalem mau cheiro e que possam prejudicar a higiene do Condomínio. *(passou a ser o artigo 75 B DO TITULO II Segurança)*~~

~~Art. 109 — É proibida a queima de fogos de artifício, salvo quando previamente autorizado pela Diretoria, em eventos sociais e esportivos da comunidade. *(passou a ser o artigo 75 B DO TITULO II Segurança)*~~

~~Art. 110 — Fica proibido o disparo de armas de fogo e de ar comprimido nas dependências do Condomínio. *(passou a ser o artigo 75 B DO TITULO II Segurança)*~~

TÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**CAPÍTULO I
DAS NORMAS GERAIS**

Art. 237 - Ao Condômino que infringir os dispositivos do este Plano Retiro que Queremos ~~Diretor~~ e das normas deles decorrentes serão aplicadas as seguintes penalidades, sem prejuízo das cominações cíveis e penais cabíveis:

I - advertência por escrito, em que o infrator será notificado para fazer cessar a irregularidade, sob pena de imposição de outras penalidades previstas neste Regulamento;

II - multa de 1 (um) a 5 (cinco) vezes a taxa de condomínio vigente.

§ 1º - Fica o condômino igualmente responsável, se as infrações de que trata o caput deste artigo forem praticados por seus dependentes, inquilinos, visitantes, empregados ou animais mantidos sob sua guarda. ~~visitantes, convidados, inquilinos, familiares, serviços ou animais.~~

§ 2º - Nos casos de infração a mais de um dispositivo legal, serão aplicadas tantas penalidades quantas forem as infrações.

Art. 238 - Para efeito da aplicação de penalidades, as infrações aos dispositivos deste Regulamento e Plano ~~Diretor~~ serão classificadas como leves, médias ou graves.

Art. 239 - A penalidade de advertência será aplicada quando se tratar de infração de natureza leve ou média, fixando, se for o caso, prazo para que sejam sanadas as irregularidades apontadas.

Parágrafo único - A penalidade de advertência não poderá ser aplicada mais de uma vez, para uma mesma infração cometida por um único infrator.

Art. 240 - Na aplicação das multas serão observados os seguintes limites:

I - 1 (uma) vez o valor da taxa de condomínio vigente, no caso de infração leve;

II - 2 (duas) vezes o valor da taxa de condomínio vigente, no caso de infração média;

III - 5 (cinco) vezes o valor da taxa de condomínio vigente, no caso de infração grave.

§ 1º - A classificação da infração será feita pela Diretoria, que levará em conta a natureza da infração, as suas consequências, os antecedentes do infrator e as demais circunstâncias agravantes ou atenuantes.

§ 2º - Em caso de reincidência em infração punida com multa, esta será aplicada em dobro.

Retiro que Queremos

§ 3º - Nenhuma pena será aplicada sem a ciência prévia do Condômino quanto à falta que lhe é imputada, sendo-lhe facultado o direito a plena defesa, em processo disciplinar. ~~que será conduzido pelo Conselho Consultivo.~~

§ 4º - A contar do recebimento da notificação prévia, o notificado terá 03 (três) dias para apresentar suas razões de contrariedade do ato, devendo encaminhá-las ao Conselho Consultivo, que terá o prazo de até 10 (dez) dias para encaminhar seu parecer ao notificado e à Diretoria.

§ 5º - A Diretoria acatará o parecer do Conselho Consultivo, aplicando a multa, se for o caso, mediante cobrança na mesma boleta da taxa de condomínio.

§ 6º - À emissão da multa caberá recurso, com efeito devolutivo, à Assembléia Geral, nos termos da Convenção Condominial.

Art. 241 - Além da pena de multa estipulada no artigo anterior, ficará o Condômino obrigado a ressarcir o Condomínio dos prejuízos que houver causado por si ou por seus dependentes, inquilinos, visitantes, empregados ou animais mantidos sob sua guarda. ~~dependentes, funcionários e convidados.~~

DIRETRIZES PARA IMPLEMENTAÇÃO DAS AÇÕES DE MANUTENÇÃO E INVESTIMENTOS

Art. 1º - As diretrizes relacionadas neste Tomo integram o ~~Plano Diretor~~ Plano Retiro que Queremos 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, tranquilidade 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 Retiro que Queremos ~~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 pelo Plano Diretor~~ Plano Retiro que Queremos.

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

Retiro que Queremos

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~~Plano Retiro que Queremos, 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 ~~Retiro que Queremos~~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~~Plano Retiro que Queremos.

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;

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

Retiro que Queremos

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.

Retiro que Queremos

TEMA	Objetivo: Promover e apoiar as atividades esportivas e de lazer praticadas pelos moradores do Retiro das Pedras; Promover a convivência, integração e a comunicação entre os moradores Condomínio, assim como, o bom relacionamento destes com as comunidades vizinhas; Promover a prática de atividades culturais e espirituais dos moradores do Condomínio.			
5. LAZER, ESPORTE, CULTURA, ESPIRITUALI- DADE, INTEGRAÇÃO, E CONVIVÊNCIA COMUNITÁRIA	QUADRO I - MANUTENÇÃO (DESPESAS ORDINÁRIAS)		QUADRO II - INVESTIMENTO	
	5.1 Promover a manutenção adequada e permanente dos espaços de lazer e de todo o complexo esportivo. 5.2 Modernizar, ampliar e manter os equipamentos do Playground e do Clube. 5.3 Adequar e manter o mobiliário na área da piscina. 5.4 Promover atividades diversificadas e eventos sociais na sala de multimeios, na sede social e nas demais áreas comuns. 5.5 Incentivar e promover, permanentemente, a realização de práticas e torneios esportivos para diversas faixas etárias. 5.6 Manter programa de acolhida dos novos moradores. 5.7 Promover cursos para os condôminos de acordo com as demandas apresentadas. 5.8 Manter o registro histórico do Condomínio Retiro das Pedras. 5.9 Revitalizar e manter o site do Retiro para que este sirva também, como instrumento de comunicação. 5.10 Publicar ou apoiar edição de publicações que apresentem temas relacionados com o Retiro das Pedras. 5.11 Apoiar a <u>iniciativa de grupos de condôminos em ações que visem estimular a integração social, convivência, prática de esportes, assim como promover atividades de lazer e cultura e de desenvolvimento espiritual, em conformidade com os valores comunitários do Condomínio constantes neste Regulamento.</u> formação de grupos de reflexão, de estudos filosóficos, de meditação. 5.12 Promover a realização periódica de celebrações religiosas. 5.13 Apoiar a realização de grupos de estudos bíblicos, imagem visitadora, oficinas de oração. 5.124 Incentivar o funcionamento do coral do Retiro das Pedras. 5.135 Manter e aperfeiçoar o jornal do Retiro das Pedras. 5.146 Manter e incrementar a feirinha mensal.	5.1 Promover a restauração da Capela, adequando o sistema de ventilação das esquadrias, sem descaracterizar a sua arquitetura. 5.2 Adequar a arquitetura do prédio da mercearia, visando eliminar o conflito com a tipologia arquitetônica da sede social. 5.3 Executar obras de reforma e restauração da sede social. 5.4 Reavaliar o projeto existente para o local das quadras cobertas e promover sua completa implantação. 5.5 Construir quadras de tênis, bochas, squash e quadras poliesportivas. 5.6 Construir piscina coberta e aquecida. 5.7 Instalar sistema de aquecimento na piscina infantil. 5.8 Reformar e recuperar o prédio da sauna e vestiários. 5.9 Reformar os quiosques e caramanchões da área adjacente à piscina 5.10 Viabilizar espaço para funcionamento de biblioteca, videoteca, home-theater e galeria de arte. 5.11 Implantar espaços de lazer contemplativo. 5.12 Implantar e equipar espaço para jogos de salão. 5.13 Implantar pista de skate. 5.14 <u>Promover a instalação de rede interna local, em sistema de cabos ou wi-fi, para a comunicação de dados, som e imagem.</u>		

COMUNICAÇÃO E CONVIVÊNCIA
Diretrizes para Implementação das Ações e Manutenção e Investimentos

Retiro que Queremos

	5.1 5 7	Incentivar a produção de atividades culturais.		
	5.1 6 8	Promover concursos e eventos culturais.		
