

O RETIRO QUE QUEREMOS

Economia
Outubro de 2007

TÍTULO I DAS NORMAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Seção IV Do Conselho Fiscal

Art. 40 - As competências e os procedimentos que regulam a atuação do Conselho Fiscal são os estabelecidos na Convenção de Condomínio.

~~O Conselho Fiscal será composto de 5 (cinco) membros efetivos e 3 (três) suplentes, eleitos pela Assembléia Geral Ordinária dentre os Condôminos, exercendo a função de forma gratuita e com mandato por 2 (dois) anos.~~

~~Parágrafo único: As competências e os procedimentos que regulam a atuação do Conselho Fiscal são os estabelecidos na Convenção de Condomínio.~~

CAPÍTULO IV DAS FINANÇAS

Seção I Da Execução Orçamentária

Art. 41- A Diretoria do Condomínio Retiro das Pedras deverá submeter à aprovação da Assembléia Geral Ordinária Específica de que trata o artigo 23 da Convenção do Condomínio este Regulamento, impreterivelmente, até o dia 30 de abril de cada ano, o Orçamento Programa a vigorar no período de 01 de abril, retroativamente, a 31 de março do ano seguinte.

§ 1º - O Orçamento Programa conterá a previsão detalhada em rubricas de todas as despesas e receitas do condomínio.

~~§ 2º - Conterá, ainda, o programa de investimentos com os desembolsos previstos para o exercício, bem como os cronogramas físico e financeiro e demais detalhamentos.~~

§ 23º - O Orçamento Programa será acompanhado da proposta do valor da taxa de rateio da cota de condomínio para o exercício em questão.

Art. 42 - A não aprovação do Orçamento no prazo previsto no artigo anterior obriga os administradores a executar apenas as despesas ordinárias do Condomínio, obedecendo aos valores do orçamento referente ao exercício anterior.

Parágrafo único: ocorrido o disposto no caput a Diretoria deverá submeter nova proposta de orçamento a apreciação de Assembléia Geral Extraordinária que ficará aberta até a aprovação do mesmo.

RETIRO QUE QUEREMOS

Art. 43 - A execução das despesas observará os limites de valores previstos no Orçamento Programa, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes:

§ 1º - Havendo ~~superávit de receita receita extraordinária não prevista no Orçamento Programa~~, ou sendo possível o remanejamento de valores de outras rubricas, será admitida, no âmbito da Diretoria, a extrapolação de valores equivalentes a, no máximo, 5% (cinco por cento) do total do orçamento, cada rubrica ou despesa em percentual máximo de 10% (dez por cento), exceto para despesas com pessoal.

§ 2º - A utilização de receita ~~proveniente de superávit extraordinária não prevista no Orçamento Programa~~ ou do remanejamento de valores de outras rubricas, que impliquem na extrapolação de ~~rubrica ou despesa em do limite~~ percentual superior a de 5±0% (cinco dez por cento) do Orçamento total fica condicionada à prévia aprovação, pelos Conselhos Consultivo e Fiscal, de Plano de Aplicação de Recursos, acompanhado de justificativa devidamente fundamentada.

§ 3º - As receitas ~~provenientes de superávit extraordinárias, não previstas no Orçamento Programa~~, serão lançadas em conta específica e farão parte das receitas orçamentárias, podendo ser utilizadas para despesas de custeio e manutenção.

§ 4º - As despesas extraordinárias emergenciais serão autorizadas na forma do inciso VIII do artigo 32, e executadas com recursos do Fundo de Reserva, de conformidade com o artigo 44, letra "a", ambos da Convenção do Condomínio.

§ 5º - A verificação da execução do Orçamento Programa será feita trimestralmente, devendo a Diretoria apresentar, para análise e manifestação do Conselho Fiscal, o relatório detalhado, contendo a previsão e os gastos efetivamente realizados, com justificativas de variações relevantes, não excluídas as demais prestações de contas previstas ~~neste os~~ regulamentos.

§ 6º - A Diretoria do Condomínio deverá elaborar, mensalmente, balancete simplificado para distribuição aos Condôminos e um balancete detalhado para análise do Conselho Fiscal.

§ 7º - O Conselho Fiscal, trimestralmente, ~~distribuirá distribuirá~~ aos Condôminos, relatório contendo, em cada grupo de despesa rubrica ou despesa, a previsão orçamentária e os gastos efetivamente realizados.

Art. 44 - É proibida a contratação de qualquer tipo de financiamento de Caixa pelo Condomínio Retiro das Pedras, seja no Sistema Financeiro ou fora deste, sob pena de destituição dos diretores responsáveis e da aplicação das demais penalidades.

Parágrafo Único: A aquisição de bens previstos no Orçamento poderá ser financiada, respeitados os limites estabelecidos no mesmo.

Art. 45 -- Recomenda-se que os Os G gastos com mão-de-obra direta do Condomínio Retiro das Pedras fiquem limitados não poderão exceder a 60% (sessenta por cento) da receita ordinária orçada arrecadada.

Art. 46 - A não observância dos procedimentos orçamentários e financeiros previstos neste Regulamento deverá ser comunicada pelo Conselho Fiscal ao Conselho Consultivo que, em conjunto, convocarão a Diretoria para debate e apresentação das justificativas cabíveis, as quais, se não aceitas, poderão ser submetidas à apreciação da Assembléia.

Art. 47 - A aquisição de bens, mercadorias e a contratação de serviços de qualquer

RETIRO QUE QUEREMOS

natureza deverá ser realizada através do sistema de tomada de preço concorrência, precedido da divulgação necessária e suficiente para proporcionar a apresentação do maior número possível de propostas, exigindo-se o mínimo de 3 (três).

§ 1º - Será declarada vencedora a proposta que, após as devidas negociações, apresente as melhores condições de atendimento para o Condomínio considerando a qualidade, prazos de fornecimento, e preços, garantia e assistência técnica.

§ 2º - As concorrências tomadas de preços de valor global de aquisição superior a 20% (vinte por cento) do valor total de uma arrecadação mensal da taxa ordinária de condomínio deverão ser homologadas pelo Conselho Fiscal do Condomínio Retiro das Pedras, antes de sua efetiva contratação.

§ 3º - A documentação da tomada de preços de concorrência e de aquisição ou contratação deverá ser arquivada, de modo a facilitar o seu exame pelo Conselho Fiscal.

Art. 48 - A Diretoria do Condomínio Retiro das Pedras deverá providenciar, junto às instituições financeiras nas quais mantêm conta corrente, o impedimento bloqueio de qualquer pagamento ou depósito não identificado realizado em sua conta corrente.

Seção II Do Fundo de Reserva

Art. 49 - O Fundo de Reserva, previsto e constituído na forma dos artigos 44 alínea a e 57 da Convenção do Condomínio, terá seu montante de recursos mantido em conta contábil e financeira específica.

§ 1º - O Fundo de Reserva só poderá ser utilizado nos casos em que for urgente e indispensável à recomposição do Patrimônio ou para atender despesas extraordinárias urgentes e impossíveis de terem sido previstas em orçamento, devendo ser autorizadas pela Diretoria do Condomínio, nos termos do inciso VIII do artigo 32 da Convenção e Condomínio.

§ 2º - A Diretoria deverá submeter comunicar previamente ao Conselho Consultivo a necessidade intenção de executar despesas com recursos do ~~autorizar despesas com o~~ Fundo de Reserva, cabendo ao podendo o Conselho Consultivo autorizá-las ou convocar Assembléia Geral Extraordinária para deliberar sobre o assunto.

§ 3º - O disposto no parágrafo anterior não se aplica à despesas extraordinárias emergenciais que possam comprometer a segurança material, de condôminos e de terceiros no Condomínio, cabendo à Diretoria executar as despesas ad referendum do Conselho Consultivo e da Assembléia Geral, nos termos do inciso VIII, do artigo 32 da Convenção e Condomínio.

§ 4º - A utilização do Fundo de Reserva prevista no caput deste artigo deverá ser comunicada pela Diretoria, no prazo máximo de um mês, a todos os condôminos em correspondência em que serão detalhados e justificados a finalidade e o valor utilizado.

Art. 50 - A Diretoria do Condomínio deverá manter investir o montante do referido Fundo investido no mercado financeiro, buscando sempre investimentos diversificados, mais garantidos e de menor risco, que assegurem sua liquidez.

RETIRO QUE QUEREMOS

§ 1º - Caberá ao Conselho Fiscal verificar a situação desses investimentos, sugerindo o seu redirecionamento, quando for o caso.

§ 2º - As receitas oriundas desses investimentos constituirão valores adicionais ao Fundo de Reserva ou terão sua destinação deliberada por Assembléia Geral.

Art. 51 - Caso o Fundo de Reserva tenha atingido montante correspondente ou inferior a dois terços de seu valor máximo, sua recomposição será feita de acordo com o disposto no artigo 57 da Convenção de Condomínio, cobrando-se de cada condômino recolhimentos mensais consecutivos, correspondentes a 5% (cinco por cento) do valor da arrecadação mensal da Taxa Ordinária de Condomínio em vigor.

Seção III

Do Fundo de Implementação do ~~Plano Diretor~~ Plano Retiro que Queremos

Art. 52- O Fundo de Implementação do ~~Plano Diretor~~ Plano Retiro que Queremos, previsto e constituído na forma do artigo 44, alínea b da Convenção de Condomínio, tem como finalidade exclusiva custear a implementação ~~gradativa~~ dos investimentos constantes das Diretrizes para Implementação das Ações de Manutenção e Investimentos integrantes do ~~Plano Diretor~~ Plano Retiro que Queremos do Retiro das Pedras.

Art. 53- O Fundo de Implementação do ~~Plano Diretor~~ Plano Retiro que Queremos será constituído pelo montante de recursos mantidos em conta contábil e financeira específica vinculada à cada empreendimento aprovado pela Assembléia Extraordinária por Decisão de Consulta, na forma das Diretrizes para Implementação de Ações para Manutenção e Investimentos e demais normas aplicáveis constantes no Plano Retiro que Queremos.

§ 1º - O valor da taxa mensal de arrecadação para financiamento de cada empreendimento aprovado pela Assembléia será fixado em 10% (dez por cento), 15%(quinze por cento) ou 20% (vinte por cento) da Taxa Ordinária de Condomínio, a ser decidido pela referida Assembléia.

§ 2º - A arrecadação da taxa para o Fundo de Implementação do Plano Retiro que Queremos só poderá ter início após a aprovação da intervenção em Assembléia, nos termos do caput deste artigo.

~~, correspondente ao valor total da arrecadação mensal estipulada em 15% (quinze por cento) da Taxa Ordinária de Condomínio.~~

Art. 54 - O Fundo de Implementação do ~~Plano Diretor~~ Plano Retiro que Queremos só poderá ser utilizado para execução das obras ou ações consideradas como investimentos nas Diretrizes para Implementação das Ações de Manutenção e Investimentos integrante do ~~Plano Diretor~~ Plano Retiro que Queremos.

Parágrafo Único: A utilização do Fundo de Implementação do ~~Plano Diretor~~ Plano Retiro que Queremos ~~prevista no caput deste artigo~~ deverá ser precedida pelos procedimentos estabelecidos nas Diretrizes para Implementação das Ações de Manutenção e Investimentos que integram o ~~Plano Diretor~~ Plano Retiro que Queremos do Condomínio Retiro das Pedras.

Art. 55 - A Diretoria do Condomínio deverá ~~manter~~investir o montante do referido Fundo investido no mercado financeiro, buscando sempre investimentos diversificados, mais garantidos e de menor risco, que assegurem sua liquidez.

§ 1º - Caberá ao Conselho Fiscal verificar a situação desses investimentos, sugerindo alternativas de aplicação financeira, quando for o caso.

§ 2º - As receitas oriundas desses investimentos, serão agregadas ao Fundo de Implementação do ~~Plano Diretor~~Plano Retiro que Queremos.

Seção IV Do Pagamento das Taxas Condominiais

Art. 56 - A Diretoria do Condomínio emitirá e encaminhará, previamente, para cada Condômino, inquilino e cessionário, a boleta bancária, com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês, para pagamento das taxas condominiais, encargos contratuais e multas, sendo vedado o recebimento de valores pela secretaria do Condomínio, em qualquer outra modalidade de pagamento.

Art. 57 - Os Condôminos, inquilinos e cessionários pagarão, no caso de recolhimento de taxas e contribuições em atraso, correção monetária calculada "pro-rata temporis", com base em índice oficial de inflação a ser definido pela Diretoria, e sobre o valor assim corrigido, juros moratórios de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) ao mês, também calculado "pro-rata temporis".

~~**Art. 57** - Além das taxas condominiais, os Condôminos, inquilinos e cessionários que não quitarem a taxa até o vencimento pagarão juros moratórios de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) ao mês, acrescidos de correção monetária, calculados "pro-rata temporis".~~

~~§ 1º - A correção monetária será calculada com base em índice oficial de inflação a ser definido pela Diretoria.~~

~~Parágrafo único: § 2º - Sobre o total do débito calculado na forma do artigo anterior será aplicada multa estabelecida por Resolução da Diretoria, em conjunto com o Conselho Consultivo, respeitados os limites legais, de 2% (dois por cento), de acordo com o estabelecido na Convenção de Condomínio.~~

Art. 58 - ~~A~~ Resolução ~~Administrativa~~ da Diretoria, ~~ouvido~~aprovada pelo ~~o~~ Conselho Fiscal, deverá dispor sobre normas, procedimentos e prazos para cobrança de taxas condominiais em atraso.

Art. 59 - A Diretoria do Condomínio Retiro das Pedras manterá registro atualizado e pormenorizado dos inadimplentes, bem como do fluxo de recuperação dos valores em atraso, disponibilizando mensalmente para o Conselho Fiscal relatório detalhado sobre a situação e mantendo os registros contábeis próprios.

Parágrafo Único - O registro dos débitos deverá ser feito de forma a permitir a identificação daqueles que se encontram em cobrança administrativa e dos débitos que se encontram em cobrança judicial e deverá conter a identificação (nome/unidade), valor histórico e valor corrigido.

Art. 60- Ocorrendo acordo para pagamento dos débitos em cobrança amigável ou judicial, deverá a Diretoria do Condomínio manter relação atualizada, contendo a

RETIRO QUE QUEREMOS

identificação (nome/unidade), valor histórico e valor corrigido, bem como o número de parcelas com os valores e datas respectivas dos pagamentos.

Parágrafo Único - A Diretoria enviará mensalmente, para acompanhamento e análise do Conselho Fiscal, relatório contendo os registros detalhados de que trata o artigo anterior.

~~Art. 61 - No caso de finalização do recebimento dos acordos extrajudiciais, fica a Diretoria autorizada a mandar proceder à baixa contábil dos registros de que trata esta seção.~~

TITULO III DAS NORMAS GERAIS DE CONVIVÊNCIA

CAPÍTULO VII DOS PRESTADORES DE SERVIÇO INTERNO

~~Art. 111 — É proibido o exercício de atividades comerciais e de serviços nas unidades autônomas do Condomínio, cuja natureza é residencial unifamiliar.~~

Art. 111 – É vedado o exercício de atividades comerciais ou industriais nas unidades autônomas, ressalvadas apenas as atividades remuneradas que atendam aos seguintes requisitos:

I - Ser realizada por profissionais liberais ou autônomos, sem contratação de empregados ou prestadores de serviços terceirizados;

II - Ter como finalidade preponderante o fomento do convívio social ou do desenvolvimento cultural da clientela-alvo;

III - Ter como clientela-alvo exclusivamente os Condôminos, Moradores e Visitantes do Condomínio;

IV - Oferecer produtos manufaturados exclusivamente por meios artesanais.

§1º- De qualquer das atividades previstas no caput deste artigo não poderá resultar:

I - nenhum tipo de impacto ambiental, especialmente no tocante a produção de gases, poeiras, detritos poluentes, trepidações e, sobretudo, ruídos de qualquer espécie ou resíduos que possam poluir a atmosfera e os cursos d'água;

II - nenhum risco de explosão ou incêndio;

III - nenhuma movimentação de pessoas ingressadas no Condomínio em nível acima do esperado para uma unidade residencial unifamiliar;

IV - nenhuma propaganda comercial ou divulgação da atividade remunerada veiculada fora do Condomínio ou além do alcance restrito dos Condôminos, Moradores e Visitantes.

§2º- Produtos de qualquer atividade remunerada somente poderão ser expostos publicamente nos espaços reservados aos eventos ou festividades promovidos pela Administração – cujo objetivo essencial nesses casos deve ser o fomento do convívio social ou do desenvolvimento cultural dos participantes.

§3º- Eventuais dúvidas ou conflitos relativos à admissão da prática de atividades remuneradas no Condomínio deverão ser apreciados pela Diretoria, conjuntamente com o Conselho Consultivo.

Retiro que Queremos

§4º- Regimento próprio sobre essa matéria deverá dispor sobre detalhes de permissões e proibições previstas pelas diretrizes deste Regulamento Interno.

~~Art. 112 – As atividades de prestação de serviço só poderão ocorrer no Condomínio se atendidas as seguintes condições:~~

~~I – ser de interesse dos Condôminos;~~

~~II – localizar-se nas partes de uso comum do Condomínio;~~

~~III – serem prestadas exclusivamente para os Condôminos e Moradores;~~

Art. 112 – As prestações de serviços nas Áreas Comuns do Condomínio só poderão ser autorizadas se forem oferecidas prioritariamente aos Condôminos e Moradores, privilegiando o seu interesse e conforto, e nunca o objetivo comercial do prestador de serviço – na busca de exploração do mercado consumidor nas dependências do Condomínio.

§1º- Os serviços de que trata este artigo poderão ser excepcionalmente prestados também a Visitantes, com intuito único de formar um mínimo de clientela-alvo bastante para viabilizar a atividade profissional relacionada com eles.

§2º- Na eventualidade do parágrafo anterior, a Diretoria poderá, por meio de divulgação de Regimento próprio, cobrar alguma taxa específica a título de contrapartida pelo uso das Partes Comuns do Condomínio, pelos Visitantes.

Art. 113 – A autorização para prestação de serviço no Condomínio deverá ser precedida de divulgação e processo seletivo, de forma a permitir a escolha da proposta mais vantajosa para os Condôminos.

§ 1º - O Concessionário prestador de serviço escolhido nos termos deste artigo poderá não ser Condômino.

§ 2º - A concessão de qualquer serviço deverá ser precedida de formalização de contrato que deverá requerer o cumprimento das seguintes formalidades: e prever, entre outras questões:

I - constituição de sociedade individual ou coletiva na Junta Comercial ou Cartório de Registro das Pessoas Jurídicas e inscrição nos órgãos públicos competentes;

~~II - inscrição no INSS e ISSQN, bem como, a obrigação de apresentar mensalmente, apresentação mensal,~~ à Diretoria do Condomínio, da quitação dos impostos federais, estaduais e municipais, sob pena de cancelamento de autorização existente;

~~III – a inteira~~ responsabilização do concessionário quanto aos ônus decorrentes do exercício de sua atividade, incluindo as despesas de custeio e manutenção do imóvel, equipamento ou veículo, bem com as despesas tributárias e trabalhistas;

IV – a isenção de responsabilidade do Condomínio sobre qualquer dano causado a terceiros ou irregularidade no cumprimento das normas relativas ao serviço concedido;

V - a proibição quanto à colocação de quaisquer faixas, anúncios e/ou letreiros para publicidade de qualquer serviço ou mercadoria.

Retiro que Queremos

~~§ 3º - Parágrafo Único:~~ Aos procedimentos estabelecidos no § 2º ~~deste artigo e artigo anterior~~ submetem-se os concessionários de serviços já existentes no Condomínio na data de aprovação deste Regulamento, devendo os contratos respectivos serem adaptados para atender às exigências mencionadas, no seu vencimento.

Art. 114- Os prestadores de serviços aos Condôminos, tais como os professores ou técnicos de ginástica, natação, Yoga, tênis, etc., de interesse dos Condôminos, somente poderão exercer suas atividades após comprovarem a sua condição de autônomos, inscritos na Prefeitura Municipal competente e o recolhimento do ISSQN.

Parágrafo Único: Para o exercício de sua atividade será exigida, ~~e~~ ainda, a assinatura prévia de contrato de uso das instalações com o Condomínio, estabelecendo-se, com clareza, sua condição de autônomo, ~~portanto,~~ sem vínculos empregatícios com o Condomínio.

CAPÍTULO VIII DAS PENALIDADES

Art. 115 - Pela infringência de qualquer das normas deste Título aplicam-se as penalidades previstas no Título VI deste Regulamento.

TÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I DAS NORMAS GERAIS

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 250- Para efeito deste Capítulo, o valor da taxa de condomínio é aquele vigente na data do pagamento.

Art. 251 — Os prazos previstos neste Capítulo contar-se-ão por dias corridos, salvo se estipula~~do~~ção em contrário.

Parágrafo Único: Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo e feriado.

Art. 252 - A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida para execução imediata, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa incidirão nas proibições previstas para o uso das ~~dependências~~Áreas Recreativas, conforme artigo 87 deste Regulamento. ~~Interno.~~

Art. 253 - Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão valores atualizados com a mesma base do índice utilizado~~o~~a para a correção da taxa condominial não paga.

DIRETRIZES PARA IMPLEMENTAÇÃO DAS AÇÕES DE MANUTENÇÃO E INVESTIMENTOS

CAPITULO I DOS PRINCÍPIOS GERAIS

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 Ações intervenções previstas nos Quadros I e II integrantes deste Regulamento 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 as Ações integrantes dos Quadros I e II 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 - O conjunto das As diretrizes estabelecidas compreendem a Ações e metas de curto, médio e longo prazos estabelecidas nos Quadros I e II, 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-Diretrizes estabelecidas ~~por pelo Plano Retiro que Queremos. este Plano Diretor.~~

CAPITULO II **DOS CRITÉRIOS DE EXECUÇÃO E PRIORIZAÇÃO DAS AÇÕES DE** **MANUTENÇÃO E INVESTIMENTO**

Art. 4º - As ações estabelecidas nos Quadros I e II classificam-se, respectivamente em: 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).

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 das receitas ordinárias ou extra-orçamentárias, nos termos do Regulamento Interno, taxa de condomínio, quando ~~enquadradas classificadas como nas Ações Ação~~ de Manutenção, e serão 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 Diretor~~Plano Retiro que Queremos dar-se-á de acordo com o seguinte:

I - A Diretoria, por meio de pesquisa submeterá a relação de investimentos constante do Quadro II a todos os condôminos para que os mesmos indiquem o(s) investimento(s) que consideram prioritário(s).

II - O(s) item(s) mais votado, apurado em conjunto com o Conselho Consultivo, serão submetidos à escolha da comunidade, em Assembléia Extraordinária por Decisão de Consulta, de acordo com o Regulamento Interno.

III - Cada uma das alternativas que será submetida à Assembléia nos termos do inciso anterior deverá ser acompanhada de estudo contendo, no mínimo:

a) descrição da intervenção;

b) justificativa;

c) orçamento estimativo;

Retiro que Queremos

d) prazo previsto de execução, para cada uma das hipóteses percentuais de arrecadação para o Fundo de Implementação do Plano Retiro que Queremos, nos termos do parágrafo 1º. Do artigo 53 do Regulamento Interno.

IV – Os Condôminos deverão votar, e eleger por maioria simples dos votantes, a intervenção que consideram prioritária, e em seguida, o valor percentual da taxa de arrecadação a que se refere o inciso anterior, que consideram adequada.

~~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, nos termos do Regimento específico, 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;~~

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

CAPITULO III **DOS PROJETOS DOS INVESTIMENTOS SELECIONADOS**

Art. 8º - A execução de Ações de Manutenção e 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:

Retiro que Queremos

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 baseado nos parâmetros de que trata estabelecidos no artigo anterior, contendo todas as informações necessárias à perfeita compreensão da proposta, deverá ser submetido, pela Diretoria, ao 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: O Conselho Consultivo A Comissão de Avaliação de Projetos terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para manifestar-se, por meio de justificativa, quanto ao estudo apresentado. 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 o adequado funcionamento dos serviços administrativos e operacionais do Condomínio.			
6. AÇÕES ADMINISTRATIVAS	QUADRO I - MANUTENÇÃO (DESPESAS ORDINÁRIAS)		QUADRO II - INVESTIMENTO	
	6.1	Capacitar permanentemente o pessoal administrativo, técnico e operacional do Condomínio.	6.1	Promover a ampliação da frota de veículos e de equipamentos.
	6.2	Promover a modernização e adequação de equipamentos e programas de informática.		
	6.3	Apoiar a implantação das ações definidas por meio de linhas programáticas a serem estabelecidas no Orçamento Anual.		
	6.4	Efetuar pagamento de empregados.		
	6.5	Efetuar demais despesas de custeio.		
	6.6	Contratar assessoria e consultoria técnica		
	6.7	Contratar serviços terceirizados		
	6.8	Promover a renovação da frota de veículos e equipamentos existentes.		