

O RETIRO QUE QUEREMOS

Segurança e Transporte
Agosto de 2007

TITULO II

DAS NORMAS DE SEGURANÇA

CAPÍTULO I DOS PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA PATRIMONIAL

Art.62 - São objetivos da Segurança do Condomínio Retiro das Pedras:

I - Garantir a proteção física das Unidades Autônomas, do patrimônio condominial e de todas as pessoas que freqüentam as dependências do Condomínio.

II - Impedir a entrada de pessoas não-identificadas ou não-autorizadas.

III - Prevenir e combater incêndios nas dependências do Condomínio e suas imediações, por meio da constituição de brigadas de incêndio devidamente capacitadas.

IV - Contribuir para o cumprimento das normas estabelecidas nos instrumentos normativos vigentes.

V - Prestar ajuda ou assistência aos Condôminos, Moradores e Visitantes, nos eventuais casos de emergência, acidente ou situação de força maior e caso fortuito que demandem prestação de qualquer tipo de socorro, observada a vedação disposta no artigo 16 alínea q da Convenção de Condomínio.

VI - Requisitar força policial nos casos em que esta se fizer necessária.

VII - Registrar a ocorrência de quaisquer fatos relevantes comprometedores da segurança condominial, e informar à Diretoria, para que esta tome as providências necessárias.

§ 1º - As mudanças de moradores para o Condomínio, ou do Condomínio, somente poderão ser realizadas com prévia autorização da Diretoria, sendo que, no primeiro caso, mediante apresentação de:

- a) documento que comprove a propriedade do imóvel, no caso de o futuro morador ser o proprietário;
- b) contrato de aluguel ou documento de cessão de uso, nos demais casos.

§ 2º - O Condômino ou Morador é responsável pelos atos de seus convidados e dependentes no Condomínio Retiro das Pedras.

Art.63 - Os serviços de segurança serão prestados por pessoas habilitadas para as funções e supervisionados por profissional especializado.

Art. 64 - A composição e organização da equipe de pessoas responsáveis pela Segurança serão estabelecidas pela Diretoria, em função das necessidades levantadas para cumprimento dos seus objetivos.

O RETIRO QUE QUEREMOS

Art. 65 – Os meios utilizados pela Segurança consistirão, entre outros, dos seguintes recursos:

I – Portaria principal para controle de entrada e saída de veículos e pedestres que circulam nas dependências do Condomínio;

II – Portarias secundárias para controle de entrada de Condôminos, Moradores e Convidados usuários das Áreas Recreativas;

III – Guaritas para controle de circulação de pedestres, estabelecidas em pontos estratégicos;

IV – Cadastro de Condôminos e Moradores;

V – Cadastro de empregados domésticos que trabalham de forma habitual e permanente nas casas do Condomínio;

VI – Cadastro de empregados que trabalham em regime temporário nas obras realizadas nas casas ou nas Partes Comuns;

VII – Registro de Visitantes.

Art.66 – A manutenção dos cadastros citados no artigo anterior será realizada mediante atualização periódica dos seus dados e pesquisa de antecedentes policiais das pessoas cadastradas.

Art.67 – A entrada de trabalhadores, funcionários e empregados domésticos no Condomínio sem apresentação da identificação própria poderá, em caráter excepcional, ser permitida mediante prévia comunicação e autorização do respectivo Condômino, que assumirá a responsabilidade decorrente da respectiva autorização.

Art.68 – A Diretoria do Condomínio adotará todos os procedimentos necessários para manter treinada e habilitada a equipe de segurança, de modo a assegurar eficácia dos seus trabalhos e a preencher os quesitos determinados pela legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

Art.69 – A Segurança manterá rigorosa vigilância na portaria, nas dependências do Condomínio e nos seus arredores, todavia eximindo-se de responsabilidade por roubos, furtos ou acidentes ocorridos nas Unidades Autônomas.

Parágrafo Único: A critério da Diretoria, em situações excepcionais indicadas pela gestão dos serviços de segurança, poderá ser autorizada a vistoria obrigatória em todos os veículos, na entrada e saída do Condomínio.

Art.70 - A Diretoria deverá adotar procedimentos que facilitem e agilizem a identificação de pessoas que desejam ingressar nas dependências do Condomínio.

Art. 71- O acesso de veículos de serviço e entrega de material, assim como a permanência de trabalhadores, serão autorizados apenas nos horários e dias previstos neste Regulamento, em Regimento específico ou Resolução Administrativa.

O RETIRO QUE QUEREMOS

Parágrafo Único – Casos excepcionais poderão ser apreciados pela Diretoria.

Art. 72 – Os vigilantes de plantão na portaria fiscalizarão as saídas de veículos de carga, buscando certificar-se da inexistência de objetos ou bens de propriedade alheia, assim como de transporte de móveis domésticos efetuando mudança de Morador não-autorizada.

Art.73 – Relativamente à Segurança, são deveres dos Condôminos e Moradores:

I – Identificar-se na portaria, sempre que entrarem nas dependências do Condomínio;

II – Respeitar os vigilantes e demais empregados do Condomínio no exercício das suas funções, acatando suas ordens e debatendo com atitude de decoro eventuais divergências;

III – Preencher formulários de autorização de entrada de empregados domésticos e prestadores de serviços nas suas casas, na forma dos procedimentos estabelecidos pela Diretoria;

IV – Comunicar imediatamente à Diretoria a rescisão de contratos de trabalho de empregados domésticos e prestadores de serviço, caso esta ocorra antes do prazo previsto.

Art.74 – A Diretoria deverá expedir normas de segurança complementares a este Regulamento, por meio de Resoluções Administrativas, de modo a se garantir a desejada proteção condominial.

CAPÍTULO II PENALIDADES

Art. 75 - 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, 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 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 com pessoal, de acordo com o estabelecido na Convenção de Condomínio, no Regulamento Interno e na relação constante do Quadro I (um).

O 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, 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;

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

O 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.

O RETIRO QUE QUEREMOS

Objetivo: Garantir segurança pessoal e coletiva e proteção patrimonial		
TEMA	QUADRO I - MANUTENÇÃO (DESPESAS ORDINÁRIAS)	QUADRO II - INVESTIMENTO
3. SEGURANÇA E TRANSPORTE	<p>3.1 Manter o pessoal da segurança capacitado e treinado para cumprimento da sua função.</p> <p>3.2 Manter guardas-monitores capacitados para atuar na educação para segurança, saúde e coleta seletiva do lixo doméstico.</p> <p>3.3 Manter brigada de incêndio.</p> <p>3.4 Atualizar tecnicamente o sistema de segurança do Retiro.</p> <p>3.5 Promover o serviço de transporte coletivo, assegurando a oferta de ônibus em horários demandados pelos usuários, desde que operacional e financeiramente viável.</p>	<p>3.1 Implantar sistema de prevenção e combate a incêndio na área do Condomínio e áreas circunvizinhas.</p> <p>3.2 Promover a modernização tecnológica do sistema de segurança interno do Condomínio, incluindo instalação de câmeras e catracas eletrônicas na portaria principal e do clube.</p> <p>3.3 Implantar novo sistema de comunicação entre Portaria e Unidades residenciais do Condomínio.</p> <p>3.4 Promover melhorias na estrada de ligação da BR ao Condomínio, incluindo a duplicação da via, infra-estrutura, sinalização, iluminação e sistema de monitoramento por câmeras de vigilância.</p> <p>3.5 Executar o muro em torno do Condomínio.</p> <p>3.6 Implantar sistema de delimitação da área a ser recebida da MBR em comodato, quando o mesmo for formalizado.</p>