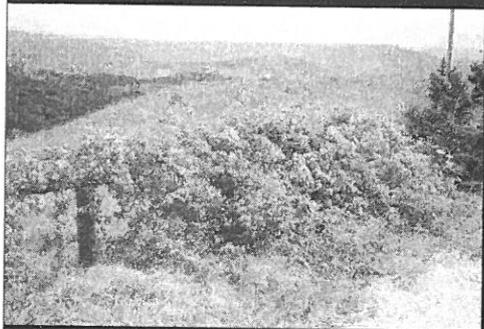




DORF Göttingen

SOCIEDADE DE LAZER E PRODUÇÃO RURAL

REGIMENTO GERAL



**RECANTO SANTA GERTRUDES
CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS RURAIS**

“DORF GÖTTINGEN”

Sociedade de Lazer e Produção Rural Ltda.

REGIMENTO GERAL

CAPÍTULO I

Definição e Objetivos

Art. 1º: “Dorf Göttingen” ou “Villa Göttingen” é uma entidade de lazer, comércio, produção rural e serviços; *holding* do “Recanto Santa Gertrudes” - Chácaras Rurais, Recanto Santa Úrsula - Chácaras Rurais, Fazenda Floresta Negra, Clube de Campo Boa Vista e outros empreendimentos que poderão ser criados por ato do seu Conselho de Administração e vinculados a sua estrutura administrativa.

§ 1º: O lazer rural é destinado à competição e recreação desportivas, de quadra e campo, entretenimento cultural, social e, basicamente, o descanso.

§ 2º: O comércio e produção rural serão realizados por administração direta e/ou indireta, compreendendo bares, restaurantes, lojas, exploração agrícola, pastoril e outras modalidades aprovadas pelo Conselho de Administração.

§ 3º: A prestação de serviços compreenderá os de vigilância, limpeza e manutenção de estradas, parques, jardins, residências e demais prédios; guarda de animais e outros tantos quanto forem do interesse e conveniência da empresa.

a) O Conselho de Administração definirá os dias e horários para prestação de serviços procurando, na medida do possível, preservar o sossego, a segurança e a saúde das pessoas.

§ 4º: A prestação de serviços, quando feita por terceiros, mesmo que para proprietários de chácaras, será devidamente cadastrada na Gerência Geral.

§ 5º: Os prestadores de serviço, após identificados na Gerência Geral, deverão portar o “crachá” correspondente e devolvê-lo ao término da tarefa realizada.

§ 6º: As chácaras vinculadas ao Recanto Santa Gertrudes e Recanto Santa Úrsula, somente quando vendidas e transferidas aos seus proprietários passarão a integrar a estrutura do “Condomínio Rural” correspondente, cuja “Convenção” adotará, por força do contrato, as normas aqui estabelecidas e outras que julgar de seu interesse.

§ 7º: As Chácaras enquanto não vendidas estarão isentas do pagamento de Taxa de Condomínio.

§ 8º: As demais áreas, unidades de lazer e prestadoras de serviços, bem como de produção rural, industrial e comercial, serão independentes dos Condomínios e estes, se assim entenderem, poderão contratá-las e usá-las mediante contribuição financeira.

CAPÍTULO II

Constituição Jurídica e Localização

Art. 2º: “Dorf Göttingen” ou “Villa Göttingen”, constituída sob a forma de sociedade por cotas de responsabilidade limitada, CGC n. 03.972.025/0001-45, localiza-se às margens da BR 282, Km 80, no Distrito de Boa Vista, Município de Rancho Queimado, Estado de Santa Catarina, onde se encontra sua sede e administração.

Parágrafo Único: A Administração do empreendimento será da Empresa “Dorf Göttingen Ltda”, podendo, se assim o entender, terceirizar no todo ou em parte a sua atividade.

CAPÍTULO III
Constituição Física

Art. 3º: A “Dorf Göttingen” ou “Villa Göttingen” é proprietária de uma área de terra, no endereço anteriormente nominado, num total de 3.124.276,00 m² (três milhões, cento e vinte e quatro mil, duzentos e setenta e seis metros quadrados), Matrícula nº 14.794, de 29/07/2003, Livro nº 2-CA, fls. 205, do Cartório Bossle de Registro de Imóveis, Comarca de Santo Amaro da Imperatriz – SC, distribuídas nas seguintes áreas escrituradas:

- a) Área 01 – Chapada da Boa Vista, com 674.525,37 m² (Seiscentos e setenta e quatro mil, quinhentos e vinte e cinco, trinta e sete metros quadrados), Matrícula nº 14.795, de 29/07/2003, Livro nº 2-CA, fls. 206, do Cartório Bossle de Registro de Imóveis, Comarca de Santo Amaro da Imperatriz – SC; Cadastro/INCRA nº 8031030307323.
- b) Área 02 – Mata dos Tucanos e Belvedere Ulysses Dutra com 289.509,56 m² (Duzentos e oitenta e nove mil, quinhentos e nove, cinqüenta e seis metros quadrados), Matrícula nº 14.796, de 29/07/2003, Livro nº 2-CA, fls. 207, do Cartório Bossle de Registro de Imóveis, Comarca de Santo Amaro da Imperatriz – SC; Cadastro/INCRA nº 8031030307161.
- c) Área 03 - Recanto Santa Gertrudes – Condomínio de Chácaras Rurais, com 400.399,05 m² (Quatrocentos mil, trezentos e noventa e nove, cinco metros quadrados), Matrícula nº 14.797, de 29/07/2003, Livro nº 2-CA, fls. 208, do Cartório Bossle de Registro de Imóveis, Comarca de Santo Amaro da Imperatriz – SC; Cadastro/INCRA nº 8031030307242. Parcelamento Autorizado pelo processo nº 54210.000558/2003-08/INCRA; Art. 53, da Lei nº 6766, de 19/12/79; Instrução/INCRA nº 17-B, de 22/12/80, com Reserva Florestal Legal averbada sob o nº AV-001-14.796, de 08/10/2003, no mesmo Cartório aqui referido.
- d) Área 04 – Fazenda Floresta Negra e Recanto Santa Úrsula – Condomínio de Chácaras Rurais, com 1.759.842,02 m² (Hum milhão, setecentos e cinqüenta e nove mil, oitocentos e quarenta e dois, dois metros quadrados), este último a ser implantado,), Matrícula nº 14.798, de 29/07/2003, Livro nº 2-CA, fls. 209, do Cartório Bossle de Registro de Imóveis, Comarca de Santo Amaro da Imperatriz – SC; Cadastro/INCRA nº 8031030307595..

CAPÍTULO IV

Do Conselho de Administração

Art. 3º: O Conselho de Administração, órgão máximo de administração, é formado pelos sócios cotistas e a ele compete estabelecer as políticas da sociedade, autorizar a compra e venda de terras e outros bens móveis ou imóveis, analisar e aprovar taxas e tabelas de preços; criar e nomear as Gerências, bem como referendar os nomes dos Administradores e/ou Encarregados dos Setores que compõem a “Dorf Göttingen”.

§ 1º: Cabe, ainda, ao Conselho de Administração analisar, aprovar ou não as questões suscitadas por seus membros, Gerência Geral e/ou Conselho Consultivo da Sociedade.

§ 2º: As decisões do Conselho de Administração serão tomadas pelo consenso de seus membros e, quando houver discordância, pelo voto da maioria das cotas do capital social, devendo ser registradas em livro próprio.

§ 3º: Os sócios poderão fazer-se representar nas suas faltas e/ou impedimentos, por pessoas previa e formalmente indicadas, não podendo tal representação ser permanente.

CAPÍTULO V

Do Conselho Consultivo

Art. 4º: O Conselho Consultivo é órgão de consulta da “Dorf Göttingen” e será composto pelo Gerente Geral, por um representante de cada unidade que compõe a sociedade e três representantes dos proprietários de chácaras escolhidos por eleição em Assembléia especialmente convocada pelo Conselho de Administração.

Art. 5º: Compete ao Conselho Consultivo analisar e sugerir ao Conselho de Administração políticas administrativas e financeiras, bem como assuntos de qualquer natureza relacionados à Sociedade, que lhe forem submetidos por seus membros e/ou pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO VI **Da Administração**

Art. 6º: A Administração da “Dorf Göttingen” é constituída de Gerente-Geral, Gerente Administrativo, Gerente Financeiro e Gerente Comercial, sendo os mesmos escolhidos pelo consenso e/ou voto da maioria das cotas do capital constitutivo da empresa.

§ 1º: Outras Gerências poderão ser criadas pelo Conselho de Administração, para melhor execução dos objetivos da sociedade.

§ 2º: O Conselho de Administração definirá as atribuições e competência de cada Gerência.

CAPÍTULO VII **Das Chácaras**

Art. 7º: As chácaras de lazer rural, vinculadas ao Recanto Santa Gertrudes e ao Recanto Santa Úrsula, unidades vinculadas à “holding” Dorf Göttingen Ltda, são o principal objeto do empreendimento e, para tanto, sobre elas devem ser observadas as definições e normas que abaixo seguem:

- a) As Chácaras de lazer, de uso residencial rural exclusivo e autônomo, são aquelas definidas em projeto aprovado junto aos órgãos competentes, na forma de “Condomínio”, inicialmente em número de 135 (cento e trinta e cinco) e distribuídas no sistema viário correspondente do Recanto Santa Gertrudes e, posteriormente, aquelas unidades a serem definidas na área da Fazenda Floresta Negra, onde se constituirá o Recanto Santa Úrsula, ambos regidos pela Lei nº 4591/64, disposições do Código Civil Brasileiro (Arts. 1314 a 1356), bem como legislação complementar pertinente.
- b) As divisas das chácaras serão de cercas vivas (naturais) e/ou de madeira, estas na altura de 0,60 metros, conforme art. 29 deste Regimento, seguindo modelo aprovado pelo Conselho de Administração;

- b.1) As cercas vivas (naturais) deverão ser feitas com espécies previamente aprovadas pela “Dorf Göttingen”, proibidas aquelas que ultrapassem 1,50 m de altura.
- c) As chácaras terão destinação única e imutável para fins residenciais;
- d) As chácaras de uso “multifamiliar” e/ou comercial deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho de Administração e, dentro do possível, não poderão extremar com chácaras unifamiliares;
- e) A área Comercial será inicialmente definida pelos espaços compreendidos junto às Ruas Prof. Steinner, Anna Schramm, Berlim, Dusseldorf, Prof. Ivo Khul, Frankfurt, Belvedere Ulysses Dutra e ao redor da Leipzig Platz e Nürnberg Platz.
- f) Outras áreas comerciais, de acordo com as necessidades, poderão ser criadas a critério do Conselho de Administração.

Art. 8º: Objetivando o melhor aproveitamento dos espaços do Complexo “Dorf Göttingen” deve, ainda, ser observado:

- a) O Conselho de Administração definirá as áreas de comércio e de uso multifamiliar do Complexo “Dorf Göttingen”;
- b) Nenhum comércio ou indústria poderá ser implantado, sem que o projeto seja analisado e aprovado pelo Conselho de Administração;
- c) As Chácaras da área da Fazenda Floresta Negra serão instaladas futuramente com a denominação Recanto Santa Úrsula – Condomínio de Chácaras Rurais, desvinculadas, por escritura própria, daquela área.
- d) É proibido ao proprietário e/ou herdeiros:
 - 1) Fracionar, sob quaisquer pretextos, desmembrar ou ceder parte de sua chacara;
 - 2) Transferir a terceiros o direito “às áreas de uso permitido”;
 - 3) Ceder, alugar ou vender a Chácara para qualquer tipo de atividade que não seja a residencial e unifamiliar, como clubes, associações e/ou grupos de pessoas que possam fazer uso de forma coletiva.
 - 4) Construir fora dos padrões estabelecidos.
- e) As Chácaras 01 a 03 da Rua Dusseldorf não fazem parte do Recanto Santa Gertrudes – Condomínio de Chácaras Rurais e estão vinculadas à estrutura do Complexo DORF GÖTTINGEN LTDA.

f) Os condomínios Recanto Santa Gertrudes e Recanto Santa Úrsula, além das normas gerais que regem a matéria rege-se-ão, também, pelas disposições da Lei nº 4591/64.

CAPÍTULO VIII Das Águas

Art. 9º: As Águas são consideradas um “bem precioso” de alta importância rural e imprescindível à vida no Complexo “Dorf Göttingen”.

Art. 10: As fontes de água localizadas no empreendimento deverão ser preservadas por todos; administração, proprietários de chácaras e quaisquer outros circunstantes.

Art. 11: As águas do complexo de lazer e produção rural “Dorf Göttingen” são aquelas derivadas das chuvas, das fontes naturais (nascentes) originadas dentro da área que compreende o empreendimento; dos córregos e riachos que atravessam suas terras e que tem nascente fora das suas divisas, cabendo-lhe, exclusivamente, a sua exploração..

§ 1º: As águas de chuva e fontes naturais originadas de ponteiros e/ou poços artesianos serão utilizadas pelas empresas que compõem a *holding* “Dorf Göttingen”, bem como pelos proprietários de chácaras nas suas áreas respectivas, vedada a captação e/ou despejo das mesmas fora da área de seus domínios, a não ser quando devidamente canalizadas para áreas pré-estabelecidas, sem risco poluente.

§ 2º: A canalização e/ou despejo de águas dominiais, poderão ser feitas mediante proposta e autorização da Gerência Geral para áreas pré-estabelecidas, sem risco poluente.

§ 3º: As fontes não captadas que por ventura passarem sobre quaisquer das chácaras, poderão ser utilizadas por seus proprietários para satisfazer suas

necessidades básicas de consumo; não podendo impedir e nem desviar o curso natural das sobras dessas águas.

Art. 12: É terminantemente proibido poluir as águas, seja pela movimentação de terras e/ou colocação de dejetos de quaisquer naturezas.

Parágrafo Único : O mau uso, depredação e poluição das fontes e córregos do empreendimento importará em medidas punitivas administrativas pelo Conselho de Administração e registro de ocorrência junto aos órgãos governamentais reguladores e fiscalizadores.

Art. 13: A erosão provocada por água de chuva ou qualquer outro meio natural ou não, deverá ser corrigida pelo proprietário da Chácara onde acontecer a ocorrência.

Art. 14: A “Dorf Göttingen” efetuará a captação e distribuição de água encanada nas Chácaras e demais empreendimentos, podendo, para tanto, cobrar pelo serviço e produto, inclusive estabelecer taxas mínimas de consumo, podendo terceirizar tal atividade.

Art. 15: Aplica-se a este Regimento, no que couber, as disposições do Código das Águas (Decreto n. 24.643/34, modificado pelo Decreto-Lei n. 852/38), do Código Civil Brasileiro (Art. 1288 a 1296), bem como as disposições do artigo 161, § 1º, I, do Código Penal Brasileiro.

CAPÍTULO IX Da Fauna e Flora

Art. 16: A Fauna e Flora do complexo “Dorf Göttingen” são questões fundamentais e, por isso, a importância de sua preservação, combinada com a manutenção paisagística de toda a área do empreendimento.

Art. 17: É considerada falta grave a destruição da Fauna e Flora, ficando os infratores obrigados a refazer os danos causados por ação ou omissão, dolosa ou culposa. Não sendo possível refazer, os infratores serão penalizados na forma da Legislação Ambiental correspondente.

Parágrafo Único: Além das disposições constantes do presente artigo, considerada a natureza e gravidade da infração, o infrator será denunciado junto aos órgãos responsáveis pela política do meio-ambiente.

Art. 18: É terminantemente proibido retirar e/ou destruir flores, folhagens, arbustos e outras plantas dos parques, jardins e matas do complexo “Dorf Göttingen”.

Parágrafo Único: As árvores da espécie “Araucária”, além de fazerem parte de um importante ecossistema, são expressões naturais da beleza e símbolo da serra e planalto catarinenses e, por isso, devem ser preservadas, da mesma forma que as “bromélias”.

Art. 19: É, também, proibido abater e/ou capturar pássaros existentes no Complexo “Dorf Göttingen”, podendo, no entanto, os proprietários de chácaras, manterem pássaros de outra origem, desde que autorizados pela lei e/ou IBAMA.

Art. 20: Todas as espécies de plantas, frutíferas ou ornamentais, devem ter junto ao proprietário, a respectiva nota fiscal de compra ou recibo correspondente, com especificação da espécie e quantidade do produto, a fim de salvaguardar seus interesses.

CAPÍTULO X Dos Projetos

Art. 21: Os proprietários, bem como os profissionais responsáveis pelos projetos “arquitetônico”, “estrutural” e “hidro-sanitário” deverão apresentar à “Dorf Göttingen” cópias devidamente assinadas pelos mesmos, juntamente com a competente “ART” (Anotação de Responsabilidade Técnica), expedida pelo CREA-SC.

§ 1º: Os demais projetos, elétrico e telefônico, bem como a sua plena identificação, deverão obedecer as normas da CELESC e TELESC, respectivamente.

§ 2º: Os projetos deverão ser apresentados em escala 1:50 ou 1:100.

§ 3º: Além das normas que regem as edificações em geral, deverão ser observadas as normas reguladoras do Município de Rancho Queimado.

§ 4º: Junto aos projetos deverão ser apresentados o “comprovante de propriedade” e a respectiva “planta de localização” da chácara em questão.

§ 5º: Os projetos, antes de serem submetidos aos órgãos competentes, deverão ser apresentados, inicialmente, à Gerência Geral da “Dorf Göttingen”, que analisará e submeterá à aprovação do Conselho de Administração.

Art. 22: Os padrões arquitetônicos definidos neste Regimento têm por objetivo assegurar a manutenção do aspecto arquitetônico e paisagístico que inspirou o plano original do Complexo Dorf Göttingen.

Art. 23: O Projeto Arquitetônico deverá valorizar todas as fachadas da edificação, constituindo-se dentro da beleza natural do lugar, como também respeitando a boa relação de vizinhança na valorização das fachadas imediatas.

§ 1º: As residências deverão ser projetadas em pavimento único, com pé direito lateral máximo de 03 (três) metros, admitindo-se um segundo pavimento na constituição de um sótão (sob a inclinação do telhado), preservando assim, o estilo **germânico** e/ou **campo** nas construções.

§ 2º: Quando o terreno da chácara for em “aclive ou declive” acentuados, além dos pavimentos referidos no parágrafo anterior poderá haver mais 01 (um) para construção exclusiva de garagem.

Das Construções

Art. 24: As construções de residências e prédios na área do Complexo “Dorf Göttingen” obedecerão, preferencialmente, ao **estilo germânico**, podendo, a juízo do Conselho de Administração, aceitar-se o estilo “**casa de campo**”. O estilo da construção será anotado no contrato de compra e venda.

§ 1º: As casas serão de uso “unifamiliar” e deverão ser construídas no prazo máximo de 02 (dois) anos, após assinatura do contrato de compra e venda, sob pena de rescisão contratual e/ou multa.

§ 2º: Poderão ser autorizadas unidades “multifamiliares” em áreas pré-definidas pelo Conselho de Administração.

§ 3º: As construções deverão preservar a vegetação e as espécies da floresta nativa, de modo especial, a Araucária, existentes na área onde estiverem localizadas.

Art. 25: O Conselho de Administração, para melhor atingir a arquitetura temática germânica, poderá instituir “Bônus” e/ou incentivos em geral aos proprietários que atenderem ao referido estilo.

Art. 26: Todas as Construções deverão obedecer a um recuo de, no mínimo, 10 m (dez metros) de frente, 05 m (cinco metros) de fundos e 05 m (cinco metros) de recuo lateral, em ambos os lados do terreno, incluindo aqui as projeções verticais de varandas, sacadas e telhados; proibida a edificação fora destes limites, inclusive as de fundos, na divisa das Chácaras, mesmo que na forma de “edícula”.

§ 1º: Sempre que possível, as fachadas principais deverão ser alinhadas relativamente às edificações próximas, de modo a assegurar a ampla visão da paisagem contemplativa do complexo natural do lugar.

§ 2º: A taxa de ocupação será no máximo 30% (trinta por cento), assim entendida a relação percentual entre a área de ocupação e a área da chácara. A área de ocupação é definida como a área correspondente a da projeção vertical do telhado, varandas e sacadas sobre um plano horizontal imaginário. Dentro desta definição não são áreas

de ocupação, aquelas relativas a pérgulas, calçamentos externos e piscinas. A área de ocupação será calculada sempre para o corpo principal da casa e todos os seus anexos, tais como garagens, edículas, churrasqueiras e/ou coberturas diversas, **estas proibidas fora do corpo da edificação.**

§ 3º: As Chácaras menores que 1000 m², terão as dimensões do recuo de frente em 10 (dez) metros, em 03 (cinco) metros nas laterais e fundos em 05 (cinco) metros.

§ 4º: Do recuo de frente aqui mencionado. 03 (três) metros serão destinados a construção de passeio e/ou alargamento da rua respectiva.

Art. 27: Nenhuma construção será iniciada sem a aprovação prévia dos projetos pelo Conselho de Administração da “Dorf Göttingen” e dos órgãos públicos competentes, podendo ser embargados pela inobservância desta orientação.

Art. 28: Durante a construção o proprietário deverá, por todos os meios, impedir que as águas de chuva, entulhos e quaisquer outros elementos, possam causar danos às áreas circunvizinhas.

Art. 29 : As divisas da propriedade receberão tratamento com cercas verdes naturais e/ou em madeira, conforme espécie vegetal e modelo, respectivamente, aprovados pelo Conselho de Administração, esta última com **altura máxima de 0,60 metros** (sessenta centímetros).

Art. 30: O projeto arquitetônico, observados o estilo e a **dimensão de, no mínimo, 120 m²** (cento e vinte metros quadrados), deverá atender também a topografia do terreno, valorizando seu perfil, sendo proibida a terraplanagem fora dos padrões e que afetem a paisagem natural do empreendimento.

Parágrafo Único: A terraplanagem será permitida e acompanhada pela “Dorf Göttingen” somente para efeito de assentamento da edificação e nos limites do projeto e passeio de entrada, não podendo ultrapassar 30% da área da chácara.

Art. 31 : Normas de Instalações Provisórias de Obras:

- a) É obrigatória a utilização de tapumes ou cerca de proteção sempre que houver estocagem de materiais na propriedade;
- b) Estes tapumes ou cercas de proteção deverão ser executados a 2,0 m (dois metros) do alinhamento do meio fio e fechando todo o perímetro do terreno.
- c) Não será permitida a estocagem de materiais fora dos limites da obra. Os casos de descumprimento desta regra serão passíveis de multa e apreensão dos materiais pela Gerência Geral e/ou órgão municipal;
- d) A faixa de grama e árvores existentes no passeio deverão ser preservadas;
- e) A utilização de propriedades vizinhas para estocagem de materiais e canteiro de obras, somente será permitida mediante autorização por escrito, do respectivo proprietário e construção de tapumes conforme itens a e b, deste artigo;
- f) Todo o lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos e depositado nas lixeiras coletivas;
- g) O entulho deverá ser retirado do complexo “Dorf Göttingen” pelo proprietário, e/ou através de empresas especializadas;
- h) A entrada e saída de materiais só poderão ser feitas pelas ruas definidas pela Gerência Geral do empreendimento;
- i) Toda a sujeira, como restos de concreto, massa, madeira e outros materiais, que ficarem no passeio ou pavimento da rua, será passível de multa;

CAPÍTULO XII Das Instalações de Água e Esgoto

Art. 32: O sistema de captação e distribuição de água potável da “Dorf Göttingen” será instalado em todas as chácaras e demais prédios com o respectivo hidrômetro.

§ 1º: O proprietário de chacara pagará mensalmente a taxa mínima pelo consumo de até 10.000 (dez mil) litros de água. A partir deste volume a contribuição obedecerá à tabela aprovada pelo Conselho de Administração.

§ 2º: A ligação de água só será efetuada após a aprovação dos projetos a que se refere o artigo 21 deste Regimento. Esta ligação terá caráter provisório.

§ 3º: A execução e conclusão do projeto de “esgoto” serão realizadas antes do início da construção da edificação e serão aprovadas mediante vistoria da “Dorf Göttingen”.

§ 4º: Num prazo de 30 (trinta) dias à ligação provisória de água, será efetuada vistoria para verificação das instalações de esgoto que, entre outros elementos, analisará o sistema de tratamento de esgoto individual, com fossa, filtro e vala de infiltração, conforme NBR 7229 e Projeto do Sistema de Esgotos Sanitários aprovado pela FATMA;

§ 5º: A fossa séptica, filtro e sistema de infiltração, deverão obedecer a especificações próprias, sendo que no projeto as dimensões da fossa, filtro e sistema de infiltração, deverão ser analisadas e locadas sempre na parte frontal do terreno, quando possível;

§ 6º: É obrigatória a utilização de caixa de gordura ligada ao esgoto da pia de cozinha;

§ 7º: O esgoto primário deverá ser separado do esgoto secundário e captados por caixa de inspeção, independentes;

§ 8º: O hidrômetro deverá ser instalado junto à divisa esquerda do terreno, imediatamente ao afastamento frontal da propriedade;

§ 9º: Antes do re-aterro das instalações de esgoto (provisórias e definitivas), deverá ser comunicado ao Gerente Geral da Dorf Göttingen que fará, juntamente com a Vigilância Sanitária do Município, a verificação do cumprimento das normas e assinará os termos de vistoria;

§ 10: As ligações definitivas de água e esgoto somente serão efetuadas após a solicitação do proprietário e desde que o projeto aprovado e as normas de construção tenham sido integralmente obedecidos;

§ 11: É obrigatória a manutenção da fossa séptica, que deverá ser comunicada à fiscalização da Gerência Geral, quando da sua limpeza;

§ 12: Quando houver necessidade de utilizar drenos profundos a água remanescente deverá ser conduzida até a primeira captação de águas pluviais existente. Estes serviços deverão ser previamente comunicados à Gerência Geral para que possam ser acompanhados por esta durante a execução.

§ 13: Não serão permitidos lançamentos de efluentes brutos ou tratados nos cursos naturais de água.

§ 14: Todas as casas e prédios localizados no Condomínio “Dorf Göttingen”, deverão ter caixas d’água e cisternas para armazenamento de, pelo menos, 1.000 (mil) litros em cada reservatório.

Art. 33: Aplicam-se, também, no que couber, às construções do Complexo Dorf Göttingen as disposições que tratam do “Direito de Construir”, do Código Civil Brasileiro e normas sobre edificações do município de Rancho Queimado e da legislação federal pertinente.

CAPÍTULO XIII Da Terraplanagem

Art. 34: Os proprietários poderão efetuar terraplanagem de seus terrenos, devendo observar, entre outras, regras de segurança, sossego, higiene e o que prevê a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

- a) A terraplanagem deverá ser efetuada de modo que impeça a erosão do próprio terreno e/ou dos vizinhos, por ação da água de fontes naturais e/ou captadas, bem como de chuvas;
- b) Ato contínuo à terraplanagem, o proprietário deverá determinar a imediata cobertura, natural ou material, do terreno que ficou exposto (horizontal e/ou vertical) de modo a impedir que a erosão possa provocar danos aos leitos naturais e/ou artificiais de águas, suje as áreas comuns de jardins e passeio, bem como a paisagem do empreendimento em geral;

- c) O material resultante da terraplanagem deverá ser transferido para local adequado, por conta do proprietário construtor;
- d) A colocação de aterro resultante da terraplanagem em área do empreendimento deverá ser precedida de autorização por escrito da Gerência Geral da “Dorf Göttingen”;
- e) Independente de notificação judicial, a Gerência Geral da “Dorf Göttingen” poderá determinar o ajuste pela inobservância das presentes normas e, se não cumpridas, determinará o embargo da obra, a cobrança dos prejuízos e a multa estabelecida para o caso em espécie.

Art. 35: Os proprietários de chácaras e/ou qualquer outro empreendimento vinculado ao Complexo “Dorf Göttingen” não poderão deixar aparente as encostas ou piso do terreno, decorrente de terraplanagem, de modo que as chuvas possam causar erosão e/ou poluir as áreas e águas de fontes captadas ou não.

§ 1º: Quando por outro meio não for possível evitar a movimentação de terras, mesmo dentro dos padrões estabelecidos, o executor e/ou proprietário da obra, deverá proteger as encostas com gramados e outros elementos de revestimento natural.

§ 2º: A forma de proteção deverá ser proposta à Gerência Geral que indicará o meio mais adequado à manutenção ou a restauração da área a que se refere o parágrafo anterior.

CAPÍTULO XIV

Da Segurança, do Sossego e da Higiene

Art. 36: A segurança, o sossego e a higiene são fatores importantes na harmonia e convivência dos proprietários e circunstantes que freqüentam a “Dorf Göttingen”.

Art. 37: A “Dorf Göttingen” coordenará e fiscalizará a segurança na área de seu complexo de lazer e produção rurais.

§ 1º: A segurança poderá ser realizada por pessoal e/ou empresa contratados, cujo pagamento será definido por taxas aprovadas pelo Conselho de Administração.

§ 2º: Os proprietários deverão instalar, para maior segurança, alarmes de boa qualidade em suas residências e em local de fácil acesso ao Serviço de Vigilância para desligá-lo nas ocorrências.

Art. 38: É proibido manter nas chácaras e área da “Dorf Göttingen”, sob quaisquer pretextos, exceto para fins do Serviço de Segurança do empreendimento, cães de grande porte, como por exemplo, das raças “Pit Bull, Rotweiller, Fila, Doberman, Weimaraner, Pastor e quaisquer outros tamanhos e raças que ponham em risco a integridade física de pessoas e animais, bem como o sossego no Complexo “Dorf Göttingen”.

Art. 39: São proibidos, também manter e/ou criar nas Chácaras, outros animais como muares, eqüinos, ovinos, bovinos, caprinos, galináceos em geral e abelhas, bem como pássaros que perturbem o sossego e a higiene na área do complexo “Dorf Göttingen”.

Art. 40: A limpeza dos excrementos de animais será por conta de seus proprietários, mesmo que em área de uso permitido, constituída de parques, jardins, estradas e outros equipamentos.

Art. 41: Os cães e animais domésticos não compreendidos nas proibições dos artigos 38 e 39 retro, só poderão transitar por ruas e parques na companhia de seus donos, devidamente presos, cujas áreas serão definidas pelo Conselho de Administração.

Art. 42: O ressarcimento de danos, porventura provocados por animais, serão da responsabilidade de seus proprietários, independente de outras medidas administrativas, civil e/ou criminal, que o caso requerer. Para tanto, aconselha-se a manter o máximo cuidado com este tipo de entretenimento e, se possível, evitá-lo.

Art. 43: Fica terminantemente proibido, mesmo que acompanhado de seu dono, a presença e permanência de cães, gatos e outros animais nas áreas desportiva e social da “Dorf Göttingen”.

Art. 44: As festas residenciais devem obedecer à boa norma de vizinhança, nos termos da legislação vigente, especialmente quanto ao sossego, devendo para isso, entre outros procedimentos, observar o horário de silêncio para áreas residenciais, comerciais, desportivas e sociais.

§ 1º: O horário de silêncio será definido pelo Conselho de Administração, ouvido o Conselho Consultivo.

§ 2º: Com objetivo de preservar a integridade da Fauna e Flora, como também, a segurança de pessoas, é proibido o uso de fogos de artifício, balões e bolas de gás na área do complexo “Dorf Göttingen”.

Art. 45: Os aparelhos de som devem ser usados em volume moderado.

Art. 46: A entrada e permanência de pessoas estranhas na área da “Dorf Göttingen”, como visitantes ou convidados, deverá ser identificada com o registro, crachá e manutenção de Carteira de Identidade durante a visita.

Parágrafo Único: O acesso de visitantes e convidados aos equipamentos da área social e desportiva da “Dorf Göttingen”, serão definidos em ato do Conselho de Administração.

Art. 47: A entrada de convidados será comunicada por escrito ao Serviço de Segurança que manterá os devidos registros.

Art. 48: Os proprietários e seus dependentes poderão ter o “controle remoto” de abertura do Portão Eletrônico junto ao Portal de Entrada da “Dorf Göttingen”.

§ 1º: O controle remoto será fornecido pela Gerência Geral mediante pagamento e recibo de entrega.

§ 2º: A guarda do “controle remoto” será de responsabilidade do proprietário da Chácara, não podendo, sob hipótese alguma, ser cedido a terceiros não dependentes.

Do Trânsito Interno

Art. 49: O trânsito de pessoas e de veículos no complexo “Dorf Göttingen” obedecerá às normas gerais da legislação brasileira e mais aquelas definidas por placas de sinalização e normas aprovadas pelo seu Conselho de Administração.

Parágrafo Único: O sistema viário do complexo “Dorf Göttingen” e Recantos de Chácaras a ele vinculado será comum, ficando a responsabilidade de manutenção por conta das unidades onde as vias estiverem localizadas, observadas as disposições do artigo 71, letra “b”, deste Regimento.

Art. 50: Para melhor orientação e cumprimento do trânsito interno da “Dorf Göttingen” deverá, ser observado, basicamente, o que segue:

- a) A velocidade não poderá ultrapassar de 20 Km/hora (vinte quilômetros por hora);
- b) Haverá trânsito de mão única e mão dupla (fluxo e contra-fluxo), cuja definição será efetuada pelo Conselho de Administração;
- c) Os estacionamentos serão sinalizados, ficando proibido estacionar fora das áreas permitidas;
- d) O trânsito de caminhões e outros veículos utilizados em obras na “Dorf Göttingen” e/ou Recantos Santa Gertrudes e Santa Úrsula, será efetuado por ruas previamente definidas pela Gerência Geral, **proibida a carga e descarga e o trânsito de materiais em dias de chuva;**
- e) Os danos causados por veículos, em serviço ou não, serão da responsabilidade do proprietário do veículo e/ou construtor, bem como do proprietário da obra, solidária e/ou isoladamente;
- f) É proibido o uso de veículos de qualquer natureza com motores e escapes abertos, que atentem contra o sossego das pessoas no âmbito da “Dorf Göttingen”.

Art. 51: Os bicíclcos, tricíclcos e quadricíclcos motorizados são proibidos na área residencial, social, desportiva e de campo do complexo “Dorf Göttingen”.

Parágrafo Único: Outras normas, a juízo do Conselho de Administração poderão ser baixadas com o intuito de melhoria da segurança, sossego e higiene do complexo “Dorf Göttingen”.

CAPÍTULO XVI DO CLUBE DE CAMPO BOA VISTA

Art. 52: O Clube de Campo Boa Vista é uma unidade do Complexo DORF GÖTTINGEN destinada a reunir em sua área social, desportiva e de campo os proprietários de chácaras, direção do empreendimento, seus dependentes e convidados, na forma das disposições das seções I a III, deste Capítulo.

§ 1º: A DORF GÖTTINGEN administrará o Clube de Campo Boa Vista e, para tanto, poderá nomear um gerente, bem como cobrará uma mensalidade como retribuição dos serviços necessários para sua manutenção, obras e vigilância.

- a) O pagamento da mensalidade dá direito ao uso da área social, desportiva e de campo.
- b) A adesão ao Clube de Campo Boa Vista é imediata e obrigatória à aquisição de Chácaras dos Condomínios referidos neste Regimento.

§ 2º: Os serviços de bar, restaurante, salão de festas, sauna, aluguel de baias e charretes; guarda de animais, passeios a cavalo, competições de rodeio, desfiles rurais e domas; iluminação noturna de canchas desportivas, juízes e auxiliares desportivos, serão pagos de acordo com a utilização dos mesmos.

§ 3º: Considera-se dependente direto, para efeito de freqüência ao Clube de Campo Boa Vista, o cônjuge; o companheiro ou companheira que conviva maritalmente; os filhos de qualquer natureza; enteados e, indiretos, os pais; genros e noras; netos; sogro e sogra, bem como pessoas que vivam às expensas dos proprietários das chácaras, exceto empregados.

§ 4º: Aplicam-se aos dependentes aqui referidos as mesmas disposições deste Regimento concernentes aos proprietários de chácaras, exceto a mensalidade que será única.

§ 5º: A “DORF GÖTTINGEN” poderá, na medida das necessidades, instituir taxas de contribuição aos dependentes indiretos dos proprietários de Chácaras, pelo uso do Clube de Campo Boa Vista.

§ 6º: O Clube de Campo Boa Vista adotará, no que couber, as presentes normas até ulterior deliberação de seu próprio Regimento.

SEÇÃO I Da Área Social

Art. 53: Haverá uma área social de uso permitido e retribuído financeiramente, para proprietários de chácaras, seus dependentes e convidados, inclusive os convidados da empresa, bem como visitantes autorizados pela Gerência Geral.

§ 1º: Os visitantes autorizados terão acesso apenas ao bar, restaurante e lojas e áreas desportivas e de campo do Complexo “Dorf Göttingen”, não podendo utilizar os equipamentos dessas últimas.

§ 2º: Os convidados, sob a responsabilidade dos proprietários e/ou da Administração, poderão utilizar os equipamentos a que se refere o artigo seguinte.

Art. 54: A área social compreenderá serviço de bar e restaurante, salão para festas, piscina, sauna, sala de jogos e lojas, entre outros equipamentos, aprovados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único: A “Dorf Göttingen” fornecerá credencial para frequência e uso dos equipamentos e demais dependências.

Art. 55: A área social poderá ser utilizada para festas mediante retribuição financeira e segundo normas aprovadas pelo Conselho de Administração.

Art. 56: Os produtos e serviços da área social poderão ser explorados por terceiros, pessoas físicas ou jurídicas, a juízo do Conselho de Administração.

Art. 57: O Conselho de Administração definirá a retribuição financeira pelo uso da área social, aprovando tabelas de preços, inclusive do bar e restaurante.

Art. 58: O horário de uso da área social será definido pelo Conselho de Administração, ouvido o Conselho Consultivo.

SEÇÃO II **Da Área Desportiva**

Art. 59: A área desportiva, de uso permitido, da “Dorf Göttingen”, poderá ser utilizada pelos proprietários de chácaras, seus dependentes e convidados, inclusive os da Empresa, devidamente cadastrados e identificados, mediante retribuição financeira e de acordo com Tabela aprovada pelo seu Conselho de Administração.

Art. 60: A utilização de auxiliares desportivos é opcional e será retribuída financeiramente, quando for o caso.

Art. 61: A utilização de juízes, bandeirinhas, juntadores de bola e auxiliares em geral, deverá ser avisada com antecedência ao encarregado da área desportiva e retribuída financeiramente, nos termos da tabela retro mencionada.

Art. 62: No período noturno haverá, também, o pagamento da taxa de iluminação, durante o tempo estipulado para cada jogo e o uso da quadra respectiva.

Art. 63: Os instrutores, professores, juízes e auxiliares desportivos e de recreação serão pagos à parte e diretamente aos mesmos, conforme tabela aprovada pelo Conselho de Administração da “Dorf Göttingen”.

Art. 64: A área desportiva da “Dorf Göttingen” compreende as modalidades a serem implantadas como “futebol suíço, basquetebol, voleibol, futebol de salão, tênis e bocha”.

Parágrafo Único: Outras modalidades poderão ser implantadas por decisão do Conselho de Administração.

SEÇÃO III Da Recreação de Campo

Art. 65: A “Dorf Göttingen” poderá promover recreação de campo, compreendendo “passeios a cavalo, competições de rodeio, desfiles rurais, domas e cavalgadas”, mediante retribuição financeira, em tabela aprovada pelo seu Conselho de Administração.

§ 1º: Poderá haver, também, a seu juízo, o aluguel de cavalos e/ou charretes, mediante retribuição financeira aprovada pelo Conselho de Administração.

§ 2º: A “Dorf Göttingen” construirá, também, baias para aluguel e guarda de cavalos, mediante retribuição financeira aprovada pelo Conselho de Administração.

§ 3º: A área de campo, de uso permitido e retribuído, será destinada aos proprietários de Chácaras, seus dependentes e convidados, bem como visitantes e convidados da “Dorf Göttingen”.

§ 4º: Cavalos de alta linhagem e valor deverão ter tratadores e veterinários contratados por seus proprietários, cabendo a “Dorf Göttingen” tão somente o aluguel das baias e não se responsabilizando por quaisquer problemas que a guarda coletiva de animais possa causar.

Art. 66: A “Dorf Göttingen” definirá os lagos onde poderá haver pesca, retribuída financeiramente, com tabela aprovada pelo seu Conselho de Administração.

Art. 67: Os passeios a cavalo devem ser “a passo” ou, no máximo, a “trote”, proibido o “galope” na área de trânsito residencial e/ou presença de pessoas.

Art. 68: A “Dorf Göttingen” não se responsabiliza por danos físicos e/ou materiais causados por circunstâncias maiores ou menores de idade (estes com autorização e/ou

acompanhados por seu representante legal) no uso de animais e/ou equipamentos de recreação de campo.

Art. 69: A “Dorf Göttingen” poderá industrializar e comercializar os produtos de sua produção pastoril, láctea, avícola, floral, hortifrutigranjeira e pesqueira.

Art. 70: Os viveiros de plantas, aves, pássaros, peixes e pomar, exceto os localizados nas Chácaras e pertencentes aos respectivos proprietários, são de uso exclusivo da “Dorf Göttingen”, podendo ser visitados e utilizados pelos interessados mediante autorização.

CAPÍTULO XVII Das Taxas e Tabelas de Preços

Art. 71: A “Dorf Göttingen” para bem realizar seus encargos, estabelecerá através do seu Conselho de Administração, Taxas de contribuição de conservação, serviços, manutenção e uso de:

- a) Parques e jardins;
- b) Estradas;
- c) Vigilância;
- d) Quadras desportivas;
- e) Iluminação noturna de quadras desportivas;
- f) Guarda de animais;
- g) Baías para cavalos;
- h) Piscina e sauna;
- i) Máquinas e equipamentos;
- j) Coleta de lixo;
- k) Mensalidade do Clube de Campo Boa Vista.

§ 1º: A taxa permanente de manutenção e conservação básica pelo uso comum de parques, jardins, estradas, serviço de vigilância e coleta de lixo abrange todos os proprietários de chácaras e será paga mensalmente.

§ 2º: O serviço de iluminação noturna de quadras, baias para cavalos, guarda de animais, máquinas e equipamentos e limpeza de residência, serão pagos de acordo com o uso dos mesmos.

§ 3º: O Conselho de Administração estabelecerá, inicialmente, os valores das taxas e tabelas de preço de que trata este capítulo e, a partir da data em que baixar o ato, as mesmas serão reajustadas por percentuais que remunerem o serviço, o material, desgaste de máquinas e equipamentos, pessoal e outros elementos que compuserem os custos.

a) O Conselho Consultivo poderá ser ouvido sobre taxas e tabelas mediante exposição e justificativa do Conselho de Administração que se fará representar, com direito a voz, em reunião especialmente convocada para este fim.

CAPÍTULO XVIII Disposições Gerais

Art. 72: A inobservância de quaisquer normas aqui estabelecidas importará, conforme o caso, em notificação, embargo, registro de ocorrência nos órgãos competentes, ação judicial e/ou penalidades que importarão em multa, advertência, suspensão e eliminação.

Art.73: A Notificação será realizada pela Gerência Geral do empreendimento, que anotará o tipo de infração e as providências a serem tomadas, bem como o prazo para sua realização.

Art. 74: O Embargo será aplicado pelo não cumprimento da Notificação ou quando o fato, além de infringir norma expressa neste Regimento e legislação em geral, se torne urgente a providência de modo a evitar danos físicos e/ou materiais a pessoas e à natureza em geral.

Art. 75: O Registro de Ocorrência será efetuado por escrito por qualquer pessoa que tomar conhecimento de alguma irregularidade dentro do empreendimento.

Art. 76: O Registro de Ocorrência, dependendo do fato, poderá ser efetuado junto à Gerência Geral do empreendimento e/ou órgãos governamentais.

Art. 77: A Ação Judicial será encaminhada sempre que, após notificação, o Notificado não cumpra as providências anotadas e requeridas pela Gerência Geral do empreendimento.

Art. 78: As áreas Social, Desportiva e de Campo, poderão ser utilizadas por convidados da “Dorf Göttingen”, nas condições estabelecidas pelo Conselho de Administração.

Art. 79: Além do ressarcimento a prejuízos causados por ação ou omissão dos proprietários, seus dependentes e/ou convidados, serão aplicadas as seguintes espécies de penalidades:

- a) multa;
- b) advertência;
- c) suspensão;
- d) eliminação.

§ 1º: O Conselho de Administração analisará e aprovará o valor das multas e penalidades, bem como definirá os casos em que elas serão aplicadas.

- a) Aplica-se, no que couber, as normas dos Artigos 1.336, I a IV, §§ 1º e 2º e 1.337, Parágrafo Único, do Código Civil Brasileiro.

§ 2º: As penalidades serão tomadas por decisão do Conselho de Administração e aplicadas em seu nome pelo seu presidente.

§ 3º: A penalidade de eliminação, analisada e aprovada pelo Conselho de Administração, no caso de proprietários de chácaras e seus dependentes será submetida à Assembléia de proprietários e membros dos Conselhos que compõem a “Dorf Göttingen”.

Art. 80: Enquanto não forem finalizadas as obras e enquanto não forem vendidas um mínimo de 75% (setenta e cinco por cento) do total de Chácaras que compõem cada um

dos Recantos, fica eleita como Síndica e Administradora do Condomínio a Empresa DORF GÖTTINGEN LTDA, identificada e nominada no Artigo 2º deste Regimento.

Art. 81: O Conselho de Administração poderá alterar este Regimento Geral, com o objetivo de harmonizar e disciplinar a boa convivência, manutenção e conservação do complexo “Dorf Göttingen”.

Art. 82: Aplica-se, também, a este Regimento, no que couber, as disposições do Código Florestal (Lei nº 4.771, de 15-09-1965 e MP nº 2166, de 27-08- 2001).

Art. 83: Este Regimento Geral entra em vigor a partir da data de sua aprovação pelo Conselho de Administração, integrando-se aos contratos de compra e venda de chácaras e outras áreas da “Dorf Göttingen”.

Parágrafo Único: A Administração promoverá o registro deste Regimento no cartório competente, ficando proibida sua reprodução sem autorização.

- ❖ **Aprovado pelo Conselho de Administração em reunião do dia 8 de outubro de 2003.**
- ❖ **Proibida a reprodução deste Regimento sem autorização do Conselho de Administração da DORF GÖTTINGEN.**