

**REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO DE MORADIA AGERIP -
CONSTRUÇÃO
EM REGIME DE COMODATO E DA INSTITUIÇÃO DE
USUFRUTO VITALÍCIO DE MORADIA E OUTRAS AVENÇAS**

ASSOCIAÇÃO GERONTO-GERIÁTRICA DE S. J. RIO PRETO-AGERIP

DISPOSIÇÕES GERAIS

I – ESTIPULANTE:

ASSOCIAÇÃO GERONTO GERIÁTRICA DE S. J. RIO PRETO – AGERIP, com sede nesta cidade, Rodovia Assis Chateaubriand, km 178, (*antigo km 6,8*), inscrita no CNPJ sob nº. 47.525.340/0001-08, pela sua Diretoria Executiva neste ato representada pelo presidente da Diretoria Executiva, **José Eduardo Pereira**, brasileiro, casado, médico, portador do RG. 3.764.832-SSP.SP, inscrito no CPF-MF sob nº. 547.061.818-87, residente e domiciliado na Rua Mamoré, 463, nesta cidade e pelo presidente do Conselho Deliberativo, **Oswaldo Graciani**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG.4.176.276 SSP.SP, inscrito no CPF.MF sob nº. 336.554.138-15, residente e domiciliado a Rua Jaci, 2.975, apto 151, Redentora, nesta cidade, nos termos do aprovado em reunião extraordinária de 25 de setembro de 2007.

A **estipulante**, para todos os efeitos de direito, **doravante será nomeada e identificada tão somente como AGERIP.**

A **AGERIP**, nos termos do seu estatuto social e para todos os fins de direito, pelo presente, estabelece o Regulamento do Condomínio de Moradia em Regime de Comodato, a Instituição de Usufruto Vitalício e as normas básicas para todos os relacionamentos jurídicos para concessão de área em regime de comodato, forma de custeio da infra-estrutura urbana do Condomínio de Moradia, a estipulação de projetos e restrições construtivas referentes ao chalé de moradia, normas e restrições de construção e responsabilidades a serem assumidas pelos comodatários, ratificação do entendimento do Art. 1.255 do Código Civil no que couber, que estabelece a incorporação de construção ao terreno onde for realizada e a concessão do usufruto temporário e ou vitalício e as avenças correspondentes, e para o uso do chalé.

As decisões referentes à localização dos *chalés*, locações, quando for o caso, e casos omissos ao presente e ou de difícil interpretação, serão objeto de resolução por meio da “Diretoria do Condomínio de Moradia AGERIP”, ouvida e com homologação pela Diretoria Executiva da AGERIP.

Oportunamente, assim que instalado o Condomínio de Moradia AGERIP, será discutido e votado a “Convenção do Condomínio”.

II. LOCAL E DESTINAÇÃO DA AGERIP

II.1. - DO LOCAL

A “**AGERIP**” se localiza na Rodovia Assis Chateaubriand - SP-425, Km 177 + 133 metros (antigo km 6,8), em área rural com 39,3 ha., que foi objeto de aquisição por força do registro R.001, da Matrícula nº.5.974 do 2º Registro de Imóveis desta comarca, cadastrado no ITR sob nº.2555637-1.

II.2. – DA DESTINAÇÃO DO LOCAL:

Sobre a referida área, a **AGERIP** está construindo um empreendimento voltado ao atendimento de seus associados, com áreas edificadas, destinadas à terapia ocupacional, fisioterapia, esporte, lazer, assim como instalações que permitam o trabalho de equipes de apoio destinado a serviços de médicos, enfermeiros, psicólogos, dentistas, nutricionistas, assistentes sociais, terapeutas ocupacionais, educadores físicos e outros, abrigando ainda edificações destinadas à hotelaria para residência definitiva ou temporária, cozinha comunitária lavanderia, além de outros.

Os referidos serviços serão instalados e disponibilizados à medida em que as edificações da **AGERIP** e o uso planejado forem dando condições para a instalação de cada atividade.

Os serviços que forem prestados pelas equipes de trabalho da **AGERIP**, serão remunerados pelos associados, na proporção de sua utilização.

Do mesmo modo, a utilização de apartamentos de moradia, obriga ao associado, a uma contribuição mensal, correspondente ao custeio de manutenção de funcionalidade, manutenção físico-estrutural, bem como de higiene e limpeza do mesmo, cumulado aos serviços de hotelaria que forem requisitados.

Dentro do empreendimento total que compõe a área da **AGERIP**, está localizado o “**Condomínio de Moradia AGERIP**” que é objeto do presente **regulamento e normas**.

III- DA DIRETORIA DO CONDOMÍNIO DE MORADIA:

III.1 – A Diretoria do Condomínio de Moradia em Regime de Comodato (art. 80 e 81 do Estatuto Social), é o órgão representante da Diretoria Executiva, que juntamente com esta, terá poderes para promover a preparação dos contratos de comodatos, termos e declarações das concessões e direitos a seguir enumerados, para dirimir dúvidas e para estabelecer regras e condições, e em especial contratar o comodato, administra-lo, estabelecer normas de condutas, relatar fatos e atos, e quando concluídas as obras da construção de chalés, instituir o usufruto vitalício e fiscaliza-lo, tudo vinculado a autorização da construção de chalés de moradias, por iniciativa de associados -titulares patrimoniais.

III.2 – A Diretoria do Condomínio de Moradia, é constituída de um Presidente, eleito pelo Presidente da Diretoria Executiva, um Vice-

Presidente e um Secretário, eleitos pelos Presidentes da Diretoria Executiva e da Diretoria do Condomínio de Moradia em Regime de Comodato e ratificados pelo Conselho Deliberativo.

III.2.1. - A gestão da Diretoria do Condomínio, coincide com o mandato da Diretoria Executiva.

DAS DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO

IV – DO COMODATO:

Art. 1º. - O **comodato**, como regulado nos Arts.579 a 585 do Código Civil Brasileiro, **é o empréstimo gratuito e temporário**, que a **AGERIP** fará, nos termos dos artigos 76 a 81 de seu Estatuto Social, a associados e titulares patrimoniais, de uma área devidamente projetada e estipulada, dentro do imóvel descrito no item “ I ”, para que por iniciativa própria e a seu custo, realizem a construção de um “*chalé*” de moradia, que uma vez concluído se incorporará ao terreno cedido em comodato.

Parágrafo Único: Cada associado titular somente poderá obter **um único lote** do condomínio de moradia, em regime de comodato, vedado a unificação de lotes a qualquer título.

Art. 2º. - Enquadrando-se o associado em todas as condições estatutárias, o **comodato** será celebrado nos termos dos Arts. 579 e 581 do Código Civil, **pelo prazo de 20 anos, respeitada, no entanto, a concessão de usufruto vitalício que se fará aos primeiros contratantes de cada lote e ao seu sucessor legal, nos termos indicado na partilha**, sobre a “área de terreno”, e sobre a construção de chalé que venha a realizar, por sua iniciativa e assunção de custos, **com a finalidade única de nela residir.**

§ 1º - Resta estabelecido que a sucessão no usufruto, por óbvio será, em primeiro plano e automaticamente, somente a favor do cônjuge supérstite, e, quando do falecimento deste, ou sua inexistência, seu sucessor, indicado na partilha, estabelecida na forma da Lei Civil.

§ 2º - Doravante, para todos os efeitos do presente contrato, todos e quaisquer descendentes de contratantes do comodato, serão simplesmente designados de sucessores.

Art. 3º. - O associado que receber o direito de uso passará a ser designado de **COMODATÁRIO**, ao passo que a **AGERIP** será considerada, neste relacionamento, como **COMODANTE**.

§ 1º - O direito do associado **COMODATÁRIO** se estenderá também ao **cônjuge** ou **convivente**, como tais referidos no Art. 9º do presente.

§ 2º. - No caso de separação do casal **COMODATÁRIO**, este deverá, por meios próprios, estabelecidos na Lei Processual Civil, obter a decisão que identifique a favor de qual dos cônjuges será deferido o direito de comodatário e aqueles a ele correlatos.

Art. 4º. - O comodato tem prazo estabelecido em **20 (vinte) anos, a contar da contratação**; porém, sempre estará vinculado e atrelado às normas da concessão do “**usufruto vitalício**”, razão pela qual tanto as sucessões dos cônjuges, ou dos sucessores legais, como estabelecido no § 1º do Art. 2º, quanto a extinção do usufruto, respeitarão, sempre, as normas do presente regulamento, tratando de formas específicas os casos de simples comodato e os de usufruto, atendendo-se também, assim, o disposto no Art. 581 do Código Civil, relativo ao prazo convencional do comodato.

Art. 5º. - Decorridos os 20 (vinte) anos de contratação do **comodato**, o mesmo se extinguirá nos termos do § 2º do Art. 77 do Estatuto Social, permanecendo, se for o caso, o usufruto vitalício nos termos do Art. 79 do referido estatuto.

Art. 6º. - Em sendo o COMODATO destinado à construção de um chalé pelo COMODATÁRIO, e não sendo concluída a construção nos termos contratuais então estabelecidos, as obras que forem realizadas acederão por incorporação ao terreno e à propriedade da COMODANTE.

V – COMODANTE:

Art. 7º. - A COMODANTE será sempre a **AGERIP**, na qualidade de proprietária da área na qual se localiza e se implantou o “**Condomínio de Moradia AGERIP**”, bem como, especificamente, do lote cedido em regime de comodato e da construção do “*chalé*” que for construído e acedido ao terreno, objeto do comodato.

VI – COMODATÁRIO:

Art. 8º. - Considerar-se-á COMODATÁRIO, o **associado da AGERIP e seu cônjuge, detentores de “título patrimonial”**, em qualquer das categorias como tal considerado nos termos do capítulo II dos artigos 3º ao 4º do Estatuto Social, e que vier a reivindicar e firmar os contratos e termos específicos destinados à **cessão de uma área de terreno em regime de comodato**, para a construção, por sua iniciativa e com assunção dos custos, nos termos a seguir estabelecidos, de um “*chalé moradia*” no Condomínio de Moradia **AGERIP**.

VII – CÔNJUGE:

Art. 9º. - Para efeito de todo o relacionamento jurídico a ser assumido nos contratos, termos e declarações, firmados com a **AGERIP**, e principalmente no direito sucessório, **o cônjuge** será considerado sempre aquele que tenha esta situação por matrimônio formal, assim como todo aquele considerado convivente, e que se enquadre dentro das condições estabelecidas pela Constituição Federal e na Lei Civil vigente, e que comprove uma união estável, como preconizada nos termos dos Arts. 1.723 a 1.726 do Código Civil, e que comprove não ter nenhum impedimento para realização de novo matrimônio, nos termos do Art. 1.727 do referido diploma. Assim, doravante, todas as referências feitas ao **cônjuge**, devem ser consideradas e entendidas como retro estabelecido.

VIII - DA CONSTRUÇÃO DO CHALE

Art. 10. - Nos termos estabelecidos no Estatuto Social, Art. 76, a área em questão se prestará exclusivamente para que associados e titulares patrimoniais, tendo obtido o contrato de **comodato, realize por iniciativa própria e consciente, a seu custo total, a construção de um chalé de moradia**, que a final será incorporada ao terreno cedido e vinculada ao patrimônio da **AGERIP**.

Parágrafo Único - A seguir encontram-se disciplinados os termos, limites, prazos e normas construtivas.

IX – BENFEITOR:

Art. 11. - A **AGERIP** outorgará ao associado – **comodante** - usufrutuário, **título de benfeitor**, após o mesmo ter concluído a construção de um chalé de moradia, que vier a realizar por sua iniciativa e custo, no terreno cedido em comodato, uma vez que a mesma passará a integrar o terreno de propriedade da **COMODANTE**.

§ 1º - **Em** havendo mais de um **COMODATÁRIO** para uma mesma área e correspondente unidade construída, todos, em comum, receberão o título de **Benfeitores**.

§ 2º – A cessão de uso de área ao **COMODATÁRIO** e o direito ao **TÍTULO DE SÓCIO BENFEITOR** da **AGERIP**, é concedido em **caráter personalíssimo**, e se estenderá somente ao cônjuge do primeiro casal, assim considerado nos termos do Art. 9º do presente, não se transferindo aos conjugues subseqüentes advindos da constituição de nova união legal, quer em razão de morte e ou separação do primeiro casal, assim como não se transferindo aos sucessores, de modo geral.

X – USUFRUTO VITALÍCIO OU TEMPORÁRIO:

Art. 12. - Após a conclusão da construção do “*chalé*”, e de sua automática incorporação ao terreno cedido em regime de comodato, a **AGERIP concederá ao associado-comodatário**, que por sua iniciativa e a seu custo promoveu a construção do referido “*chalé*” nos termos (*nos termos*) deste regulamento, **o direito de usufruto vitalício e ou temporário sobre o “chalé”**, de forma personalíssima e intransferível, aos **COMODATÁRIOS** e seus sucessores nos termos deste regulamento, nos termos dos Art. 8º, “g”, c/c Art. 76 a 81, todos do Estatuto Social.

§ 1º. - A **vitaliciedade** retro referida limita-se ao contratante benfeitor e seu respectivo cônjuge, como retro disposto no Art. 9º, unidos quando da contratação, e ao sucessor nos termos do § 1º do Art. 2º deste regulamento.

§ 2º - O **usufruto vitalício** estabelecido nesta cláusula, a favor dos cônjuges primeiros contratantes e do sucessor que houver o título por indicação no partilha legal, extensivo ao cônjuge deste nos termos estabelecidos no capítulo XVI do estatuto social, **ficará restrito ao prazo do comodato de 20 (vinte) anos, nos casos específicos dos titulares decidirem pela locação do chalé**, conforme Art. 16 e § 1º a seguir.

§3º - **Com a morte dos usufrutuários e sucessores**, o usufruto sobre o chalé de moradia se extingue automaticamente, passando referido chalé para o patrimônio e a administração da **AGERIP**.

Art.13. - O **USUFRUTUÁRIO** – comodatário não poderá alugar e/ou ceder, a qualquer título, e a quem quer que seja, o referido “*chalé de moradia*”, nos termos preconizados nos Arts. 1.414 e 1.416 do Código Civil, somente podendo fazê-lo com alteração no usufruto obtido, nos termos do Art. 16 e parágrafo a seguir, devidamente administrado pela COMODANTE.

Parágrafo Único – Esta disposição não altera o estabelecido no Art. 34 e parágrafo, a seguir, que trata da cessão de direitos e obrigações quando as obras do chalé estiver em andamento.

Art. 14.- A nenhum momento e condições da utilização do usufruto, caberá aos **usufrutuários e ou sucessores**, direito reivindicatório de propriedade e/ou de indenização pelas obras proporcionais de construção da infraestrutura urbana, assim como dos custos de construção do próprio chalé, uma vez que as construções serão feitas por iniciativa própria e para seu uso pessoal, vinculadas ao comodato e à concessão de usufruto vitalício, e cientes de que as construções serão acedidas ao terreno.

Art. 15. - O associado que optou pela **contratação do comodato**, e/ou seu sucessor como definido no § 1º do Art. 2º deste regulamento, uma vez concluída a construção do chalé, e que não possa assumir a posse e uso do chalé, e/ou que não pretenda obtê-los naquele momento de término de obras, **terá o direito de**

preservar o usufruto vitalício do chalé, cedendo para tanto o imóvel à administração da AGERIP, que o locará e se beneficiará do resultado da locação, até o momento em que o **COMODATÁRIO** e ou seu sucessor tenha condições e interesse de **usufruir da moradia**, nos termos do Art. 79 do Estatuto Social.

Parágrafo Único – Pretendendo o **usufrutuário** ocupar o chalé para sua moradia, deverá notificar a **AGERIP**, de modo formal, **pela sua Diretoria do Condomínio**, com um prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, para propiciar as alterações contratuais específicas, considerando-se ainda a legislação corresponde a locações.

Art. 16. - O associado e/ou seus sucessores, **usufrutuários**, que em razão do comodato realizou a construção do chalé de moradia, estando o mesmo em condições de uso e habitação, tornando-se detentor do **usufruto vitalício**, **poderá** a qualquer tempo, desistir deste direito de moradia vitalício cancelando-se, por conseguinte, o usufruto de moradia vitalício, optando pela manutenção apenas do comodato e usufruto temporário e pela locação do chalé, sob a administração da AGERIP, nos termos estabelecidos a seguir.

§ 1º - No caso da ocorrência do disposto neste artigo, o chalé em questão será levado à locação, administrada pela AGERIP, que repassará aos **Comodatários Usufrutuários**, ou quem lhes fizer as vezes, 90% (noventa por cento) do valor da locação que efetivamente receber, até completar o ciclo do comodato contratado, que é de 20 (vinte) anos, nos termos do Art. 79 do Estatuto Social. O período temporal para o repasse do valor da locação descontará aquele que os **comodatários-usufrutuários** e/ou seus sucessores já tenham se servido da moradia do chalé.

§ 2º - O diferencial do repasse de 10% (dez por cento) será destinado à administração, pela **comodante**, do contrato de locação e repasse dos valores do alugueres recebidos.

§ 3º - **A AGERIP**, pela sua Diretoria do Condomínio de Moradia, exercitará atividades visando promover a locação, não se responsabilizando, no entanto, nos casos dos chalés não serem locados. Da mesma (*da mesma*) forma, os valores locatícios serão repassados **aos usufrutuários após os recebimentos**, não assegurando repasse no caso de inadimplência de locatários, mas assegurando as atividades correspondentes aos procedimentos legais e processuais, por meio de profissionais da área, para buscar o valor inadimplido, descontando, quando do recebimento, os custos correspondentes.

§ 4º - Os valores repassados a título de alugueres recebidos de terceiros não serão de nenhuma forma, considerados como indenização aos comodatários e usufrutuários, mas exercício do usufruto, dentro do prazo do comodato, não estabelecendo qualquer relação entre custos despendidos na construção e valores a serem recebidos no exercício do usufruto.

§ 5º - Pretendendo o **comodatário usufrutuário**, que procedeu nos termos desta cláusula e parágrafos, retornar a usufruir da moradia, fica estabelecido que o deferimento e procedimentos sejam para uso de moradia **pelo período restante do comodato de 20 (vinte anos)** descontado os períodos que eventualmente usufruiu com moradia e repasse de locações, vez que rescindido o usufruto vitalício de moradia, restando apenas o usufruto temporário do bem.

XI - DO CONDOMÍNIO DE MORADIA:

Art. 17. - Instalado na área identificada no item II deste instrumento, encontra-se implantado o “**Condomínio de Moradia AGERIP**”, destinado à construção de unidades habitacionais, designadas de “*chalé de moradia*”.

§ 1º - O referido condomínio contará com áreas de circulação de pedestres e de veículos de passeio, bolsões de estacionamento, de paisagismo e de lazer, e será totalmente servido por redes de água potável, esgoto, energia elétrica e iluminação pública, e em sua implantação total, os demais equipamentos urbanos necessários e exigidos pelos órgãos públicos correspondentes.

§ 2º - Cada módulo de área destinada à construção de um *chalé*, será numerado obedecendo ao setor em que estiver e a via de circulação que lhe der acesso, permitindo a construção da unidade escolhida com uma pequena área de paisagismo vinculada ao “*chalé*”.

§ 3º - Cada “*chalé*” de moradia será construído obedecendo aos projetos, devidamente aprovados pela **Diretoria de Condomínio**. e guardados sempre a obrigatoriedade de manutenção das normas e memoriais construtivos a seguir estabelecidos.

§ 4º - Obtida a cessão em comodato da área, o associado deverá protocolar junto a Diretoria do Condomínio de Moradia a sua solicitação de construção de um “*chalé*”, apresentando o projeto correspondente e estabelecendo o tempo e forma que ditará o andamento da mesma, declarando-se ciente, de que todos os custos de projetos, construção, mão de obra, administração e obrigações trabalhistas, sociais e previdenciárias, serão de sua total responsabilidade.

§ 5º - A construção do “*chalé*” **será fiscalizada pela AGERIP**, por meio de seus prepostos, nos termos a seguir estabelecidos.

§ 6º - Nenhum “*chalé*” poderá sofrer alteração em sua estrutura fundamental, sem previa apresentação de alteração do projeto a ser executado e aprovado pela comissão de obras.

§ 7º - O condomínio de moradia não terá portarias de fechamento e ou isolamento, pois ele visa a integração de toda a área e o bem estar coletivo, sendo suas áreas de paisagismo, lazer, vias de acesso, postes de iluminação, lagos e fontes, considerados área comum da **AGERIP**, franqueada a todos os seus associados.

§ 8º - Nestas condições, o condomínio de moradia terá acesso pela central de portaria da **AGERIP**, que exercerá todo o controle sobre o acesso ao condomínio e demais benfeitorias e atividades da própria **AGERIP**.

XII - DAS NORMAS E RESTRICÇÕES CONSTRUTIVAS

Art. 18. - Para cada lote de terreno a ser cedido em comodato, ficam estabelecidos os seguintes, prazos, normas e restrições construtivas, e correspondente memorial descritivo, que não esgotam a matéria, uma vez que sob a égide ainda do regulamento e normas da ABNT no aspecto relacionados à construções destinadas à terceira idade, e via de consequência a portadores de condições especiais.

§ 1º - Firmado o contrato de comodato, deverão os **COMODATÁRIOS**, antes de qualquer atividade construtiva, apresentar à **COMODANTE**, os projetos arquitetônico, estrutural, hidráulico, elétrico e construtivo, nos quais, o responsável técnico e o responsável pela execução e fiscalização, deverão recolher e apresentar e juntar ao processo construtivo, para os competentes arquivos da **AGERIP**, os correspondentes ART. do CREA.

§ 2º - A área de terreno a ser disponibilizado na proporção de 01 (um) por associado titular patrimonial, é de 400,00 m² em “lotes” com dimensões de 20 m x 20 m. O lote não é passível de unificação com outros.

§ 3º - No único lote cedido, **somente poderá ser edificado um chalé destinado exclusivamente à habitação do tipo familiar**, constante de um pavimento (térreo), não sendo dotada de construção de subsolo e ou de edículas de qualquer tipo.

§ 4º - **Deverá ser observado o prazo inicial de 120 dias para início das obras podendo ser prorrogado por mais 60 dias e o prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, para a conclusão das obras, a contar do alvará da construção.**

§ 5º - Juntamente com o projeto construtivo, deverá ser apresentado a Diretoria do Condomínio de Moradia, **um cronograma de obras** demonstrando o ciclo de implantação e andamento.

§ 6º - Durante a fase de obras, o **comodatário** se responsabilizará por mantê-la limpa e organizada, assim como da limpeza do terreno em derredor evitando o crescimento de vegetação e mato, não deixando expostas aberturas no solo, e/ou vasilhames que possam empossar água e detritos.

Art. 19. - Para as edificações, em cada área demarcada, deverão ser respeitados os seguintes limites e condições:

Recuo frontal mínimo de 3,00m; Recuos laterais mínimos de 2,00 m; Recuo de fundo mínimo de 3,00 m. ***Todos recuos serão medidos à partir da alvenaria externa.***

Taxa de ocupação máxima de 40%; Taxa de ocupação mínima de 15%; Índice de aproveitamento máximo 0,4%; Índice mínimo de aproveitamento 0,15%; Altura Máxima considerando incorporado o telhado e caixa d'água: 7,00 m; Taxa de pavimentação geral: 25% da área livre de construção. Portas de entrada e de passagem terão vão livre de 1,00m; sendo (1 apartamento e um banheiro social). Instalação de suporte em sanitários, banheiros e cozinhas adequados para uso de idosos e portadores de deficiências especiais.

As portas terão medidas de acordo com normas ABNT (acessibilidade) a porta principal de pelo menos um apartamento especial (medidas para cadeirante) e banheiro desse apartamento com medida mínima de 2,10 m.

§ 1º - O recuo frontal deverá ser ocupado exclusivamente com ajardinamento e apenas pavimentação de acesso para veículos e pedestres.

§ 2º - Considerando-se que a taxa de ocupação máxima do terreno é de 40%, ter-se-á área livre de terreno de até 240,00 m². Desta área livre do terreno, e de outra maior se a ocupação for menor que 40%, somente 25% poderá receber pavimentação para transito de veículos e pedestres.

§ 3º - A construção de abrigos de autos somente será permitida fazendo parte integrante do corpo do chalé, respeitando os recuos retro estabelecidos.

§ 4º - Não será permitida a construção de muros de divisa de qualquer tipo, podendo ser as divisas demarcadas com cerca viva até a altura máxima de 1,50 m., e na área de serviço, com cerca viva com altura máxima de 2,00 m, será também permitida a construção de murro de contenção na divisa que se fizer necessária no máximo 0,50 m de altura.

§ 5º - Não serão permitidas construções provisórias de qualquer tipo. Durante a fase de construção será permitida a construção de um barracão para guardar materiais que deverá ser desmanchado imediatamente após termino da construção.

§ 6º - Os ramais de ligações de energia, água, telefonia, etc. serão obrigatoriamente subterrâneos. A caixa de entrada de energia deverá obedecer ao modelo padrão da CPFL tipo III (instalação ao tempo).

§ 7º Deverá ser instalado um poste de iluminação (padrão AGERIP) com fotocelula , na divisa de frente, no meio do lote de cada terreno. Em caso de no meio do lote ter entrada para carros ou ser entrada social, o mesmo deverá ser deslocado para a menor distancia.

§ 8º - As edificações obedecerão as normas técnicas brasileiras, e em especial, a NBR 9050 (*acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos*), voltada a terceira idade e pessoas especiais, obrigando-se o

profissional técnico que assinar o projeto arquitetônico e ou de execução, a recolher a correspondente Art. do CREA, e nela especificar a observação a referida NBR.

§ 9º - Como normas mínimas a serem observadas nas edificações dos chalés, a referência será o presente memorial descritivo, sob pena de embargo de obras:

1. **FUNDAÇÕES** - estacas de concreto moldadas “in loco”, do tipo *strauss*, blocos e vigas baldrame de concreto armado.
2. **ESTRUTURA** - pilares e vigas de concreto armado em conformidade com as normas técnicas vigentes.
3. **ELEVAÇÕES** - em alvenaria de tijolos cerâmicos do tipo oito furos ou de tijolos pó de mico, assentes com argamassa de cimento, cal e areia.
4. **IMPERMEABILIZAÇÃO:** de acordo com as normas vigentes; argamassa de cimento e areia e impermeabilizante e posterior pintura asfáltica nos baldrames, e nas paredes com altura 0,60m interna e externa com reboco sem cal e com impermeabilizante.
5. **PISOS** - piso em cerâmica *pei 5* nas áreas molhadas. Os demais deverão ser aprovados pela Comissão do Comodato.
6. **REVESTIMENTOS** - Argamassa de cal e areia fina interna e externamente. Azulejos ou pintura acrílica lavavelaté o teto nos banheiros, cozinha, áreas de serviço externas e internas e demais áreas molhadas.
7. **FORRO** – em laje de , forro PVC ou madeira. Poderão as coberturas serem aparentes nas áreas abertas (varandas e abrigos).
8. **COBERTURA** – Telhamento em cerâmica, metal ou concreto sobre estrutura de madeira, concreto armado ou aço.
9. **ESQUADRIAS** - Madeira de primeira qualidade ou em perfis metálicos.
10. **PINTURA** - Látex acrílico sobre massa nas paredes internas e em Látex acrílico nas paredes externas, aplicadas sobre reboco desempenado. Esmalte sintético à base de água sobre as esquadrias de madeira ou de aço.
11. **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS** - em conformidade com as normas técnicas vigentes, tendo em vista as exigências particulares das (*das*)

concessionárias dos serviços públicos e de acordo com o projeto de instalações hidráulicas e elétricas da **AGERIP**.

Tampos de pias, bancadas e divisórias de sanitários em granito natural. Louças e Metais de qualidade reconhecida.

As águas pluviais serão coletadas no terreno e canalizadas para rede de águas de chuvas.

12. **CALHAS E CONDUTORES** - em chapa galvanizada ou PVC dimensionados de maneira a permitir um perfeito escoamento das águas pluviais e de acordo com o projeto de instalações hidráulicas.

Art. 20. – Todos os custos com a construção do chalé de moradia, serão arcados pelo COMODATÁRIO, a partir da contratação de arquiteto e engenheiro para realização do projeto e responsabilidade construtiva, assim como de empresa responsável pela administração da construção com recolhimento e apresentação do ART, pessoal de obra de modo geral, material de construção e acabamento, recolhimento de tributos incidentes sobre pessoal de obras, direitos trabalhistas, previdenciários e sociais.

XIII - DO CONDOMÍNIO DE MORADIA DA DESTINAÇÃO

Art. 21. - Os “chalés” se destinam a **moradia de** associados da **AGERIP**, na condição de Comodatários-Benfeitores e Usufrutuários, Usufrutuários Sucessores e/ou a Associados que venham a se enquadrar como “Locatários da AGERIP”, devendo sempre e em qualquer dos casos, o mais novo titular do direito e ou usuário ter, no mínimo, 50 (cinquenta anos) anos de idade.

§ 1º - Em havendo necessidade de acompanhamento de familiares e/ou de acompanhantes da área de saúde em regime de moradia, mediante solicitação específica, a Diretoria do Condomínio de Moradia, em atividade conjunta com a Diretoria Executiva, decidirá sobre o pleito.

§ 2º - Tal concessão se extinguirá automaticamente com o falecimento do acompanhado, devendo o acompanhante, no prazo de 90 (noventa) dias do óbito, deixar de ocupar o “*chalé*”.

§ 3º – Será admitida a permanência de serviçais, na condição de não moradores.

Art. 22 - Com a falta de um dos cônjuges, o associado usufrutuário ou o usufrutuário sucessor sobrevivente, poderá continuar a usufruir do “*chalé*”, de modo vitalício, mesmo que contraia novas núpcias ou realize união estável, mantida a obrigatoriedade da idade mínima de 50 (cinquenta anos) anos.

Art. 23. - Com a falta do cônjuge sobrevivente do associado usufrutuário ou do sucessor sobrevivente, referidos no Art. 22 retro, se o mesmo tiver contraído nova união, nos termos do Art. 9º deste regulamento, o novo cônjuge supérstite **não sucederá o falecido em qualquer dos direitos que aquele possuía, e não terá qualquer direito ao usufruto de moradia** do “*chalé*”, devendo desocupá-lo no prazo máximo e improrrogável de 90 (noventa) dias do evento, ou se enquadrar nos casos previstos para locação do “*chalé*” ou para moradia dos “*apartamentos de hotelaria*”, mediante o pagamento de locação nos termos do Estatuto da **AGERIP**.

Parágrafo Único - Ocorrendo a hipótese do artigo anterior, o cônjuge supérstite, não sendo associado, deverá se tornar associado e propor à **AGERIP** um contrato de locação do “*chalé*” que estiver usando, lhe sendo garantido, em igualdade de condições, a prioridade da locação, passando a ser considerado, a partir de então, como locatário, nos termos a seguir disposto no presente estatuto.

Art. 24. - O **Comodato sobre área específica, nos termos do presente, e o Usufruto Vitalício** correspondente a um “*chalé*”, **poderá também ser concedido em comum para ocupação concomitante de até 04 (quatro) titular patrimonial**, com idade mínima de 55 (cinquenta e cinco) anos, obedecendo-se, sempre, os termos estabelecidos no presente regulamento.

§ 1º – O falecimento e ou a desistência de qualquer um dos **Comodatários-Benfeitores e Usufrutuários**, referidos neste artigo, não extinguirá os direitos retro, que será exercido por seu sucessor legal.

§ 2º - Não usufruindo o herdeiro sucessor o direito de moradia, a **pedido específico dos demais titulares**, poderá ser feita a substituição daquele que faltou por um novo associado que, no entanto, será admitido como locatário, e nunca como usufrutuário, pagando uma locação proporcional à concessão original do valor estabelecido pela **AGERIP** para o “*chalé*”.

§ 3º - O valor da locação então obtida será destinado à **AGERIP** e, ao **Usufrutuário Sucessor**, ficará preservado o direito de usufruto vitalício nos termos do contrato de comodato original e deste regulamento.

XIV -DA CONCLUSÃO DE OBRAS DO USO DO CHALE

Art. 25. - Concluída a construção do “*chalé*”, o que deverá se dar no prazo máximo de 36 (trinta e seis meses) da contratação do comodato (§ 4º do Art. 18), o associado **Comodatário-Benfeitor-Usufrutuário** tem o prazo de 60 (sessenta) dias para passar a usar, com característica especial de habitação diária e continuada, em regime de **usufruto de moradia**, o “*chalé*” que construiu por iniciativa própria e com assunção dos custos correspondentes. Por força do disposto no Art. 1.255 do Código Civil, no que couber, no disposto no presente regulamento e no disposto no contrato a ser firmado, a construção do chalé de moradia se incorporará ao patrimônio da **AGERIP**.

Art. 26. - Em casos excepcionais, a Diretoria do Condomínio de Moradia poderá prorrogar o prazo para a ocupação do “*chalé*” por um período de mais 60 (sessenta) dias, o que não desobrigará o **Comodatário-Benfeitor-Usufrutuário** da manutenção das áreas em derredor do chalé, nos termos do parágrafo único a seguir, e da contribuição da Taxa de Manutenção prevista no Art. 27 do presente.

Parágrafo Único - Após a ocupação do “*chalé*”, ficarão por conta do **Comodatário-Benfeitor-Usufrutuário**, detentor do usufruto de moradia vitalícia, e/ou sucessores como previstos neste regulamento e no Estatuto Social, as despesas de limpeza e manutenção do mesmo, das áreas ajardinadas imediatamente adjacentes, das taxas de consumo de energia elétrica destinada ao “*chalé*”, do telefone particular, do consumo de gás e de quaisquer outras despesas decorrentes da utilização específica do “*chalé*” para sua moradia.

Art. 27- A partir da conclusão das obras do “*chalé*” o **Comodatário- Benfeitor - Usufrutuário ou quem lhe fizer as vezes** nos termos deste regulamento, após ocupar referido “*chalé*”, ficará na obrigatoriedade do pagamento de um taxa mensal de condomínio, a ser estabelecida pela **AGERIP**, considerando as atividades a serem desenvolvidas unicamente na área (*na área*) considerada do “condomínio de moradia”, ou seja, atividades intimamente ligadas ao condomínio de moradia, destinada aos custos proporcionais de recolhimento de lixo doméstico, manutenção e limpeza de áreas de uso comum e das vias de circulação, iluminação pública, áreas de paisagismo, áreas de lazer de uso comum dos associados, sem prejuízo da exigência de contribuição pessoal por utilização de outros serviços de caráter pessoal.

Art. 28. - Decorridos os prazos retro estabelecidos nos artigos 25 e 26 retro, e não ocupando o **usufrutuário** o “*chalé*” como sua moradia, a **AGERIP** o **notificará formalmente** para decidir e firmar documentos:

a) para ceder à **AGERIP**, a título gratuito, por tempo determinado ou indeterminado, o seu direito de uso do “*chalé*” que realizou por iniciativa própria e custeou sua construção, **preservando o seu direito de vir desfrutar, no futuro, do usufruto vitalício**, nos termos do Art. 15 do presente.

b) para determinar a locação do “*chalé*” a associado, por administração da **AGERIP** nos termos do Art. 16 deste regulamento, que passará a ser considerado “**usuário locatário**”.

§ 1º Não ocupando o “*chalé*” e não realizando sua opção formal, como retro estabelecido, o **comodatário-usufrutuário** estará permitindo que o seu contrato, o seu comodato e o seu direito de usufruto, **automaticamente se transformem em temporários**, que se extinguirão no decurso do prazo do comodato, que é de 20 (vinte) anos a partir da contratação, **permitindo que a AGERIP venha locar a unidade “*chalé*”** e proceder nos termos da alínea “b” do caput deste Art. 28.

§ 2º - Para atender ao disposto neste artigo, competirá a Diretoria do Condomínio de Moradia diligenciar para manter sempre atualizada lista de interessados em realizar contrato de locação de unidades “*chalés*”, que venham de ficar disponível, guardando uma ordem cronológica de inscrição para o atendimento de novos interessados.

§ 3º - Da mesma forma, competirá a Diretoria do Condomínio de Moradia, ouvida a Diretoria Executiva, estabelecer os valores e se responsabilizar pela feitura do contrato e sua administração.

Art. 29- Se posteriormente ao decurso do prazo de 20 (vinte) anos, a contar do término da contratação do comodato, pretender o usufrutuário que autorizou a locação do chalé ocupá-lo, será sempre como “locatário” e não mais como usufrutuário.

Art. 30 - O associado Comodante - Usufrutuário e Benfeitor, no período que estiver usufruindo do “*chalé*”, nos termos deste regulamento, se obriga a obedecer a convenção do condomínio de moradia, respeitando as melhores normas de boa convivência e vizinhança, educação, trato e respeito mutuo, evitando barulhos, algazarras, assim como respeitando as normas de visitação e pernoites de familiares.

Art. 31 - Caberá a Diretoria do Condomínio de Moradia o estabelecimento e fiscalização do regulamento e do policiamento ao seu rígido cumprimento.

Art. 32. - No caso do **Comodatário –Usufrutuário - Benfeitor** que estiver servindo-se do “*chalé*”, objeto do comodato e usufruto, que construiu, ficar desprovido de rendas, o que poderá comprometer o bom desempenho de sua própria subsistência, a **AGERIP** lhe oferecerá acolhimento num “apartamento de hotelaria” no empreendimento, promovendo a locação do “*chalé*” retro referido, para que, com a locação, o usufrutuário venha atenuar exclusivamente os custos de sua moradia.

Parágrafo Único - Na ocorrência deste acontecimento, o rendimento do aluguel do “*chalé*” será em caráter vitalício para permitir a continuidade da moradia, nos termos do item anterior, pela **AGERIP**.

XV – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 33. - Durante a fase de construção suportada pelo **COMODATÁRIO**, este, levado por motivos pessoais que venham lhe impedir de dar continuidade a mesma, ouvida formalmente a **COMODANTE**, e com sua anuência formal, poderá ceder os direitos do comodato sobre o lote assim cedido, assim como das obras que tenha realizado até o evento, passando o **Cessionário**, a assumir as responsabilidades acumuladas pela execução da obra até momento da cessão de direitos e

obrigações, e as futuras, se habilitando como **novo comodatário**, aos direitos do **usufruto vitalício de moradia**.

Parágrafo Único - Concluída a obra do chalé, não mais poderão ser cedidos direitos e obrigações.

Art. 34. - Encontrando-se paralisada a obra por mais de 90 (noventa) dias, a mesma será considerada como abandonada, e a construção, no estagio que estiver, será incorporada ao terreno e ao patrimônio da **AGERIP**.

§ 1º - A consideração de paralisação de obras se constituirá após a realização de notificações ao **COMODATÁRIO**, em prazos de 30, 60 e finalmente de 90 (noventa) dias, para que o mesmo retome o ritmo das obras.

§ 2º - Os prazos em referencia poderão ser negociados com a **COMODANTE**, mediante assunção de responsabilidades formais e estabelecimentos de prazos para tal. Não sendo os mesmos cumpridos, se estabelecera a declaração de abandono de obras, com a incorporação das obras ao patrimônio da **COMODANTE**, que livremente poderá dispor.

XVI. - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35 O presente regulamento tem escopo e fundamentação em determinações estatutárias, e entrará em vigor, após aprovação da assembléia extraordinária especialmente convocada para sua aprovação.

São José do Rio Preto, 15 de fevereiro de 2011

Pedro G Lopes
Presidente da Assembléia

Martha Ap Siqueira
Secretaria da Assembléia

José Eduardo Pereira
Presidente da AGERIP

Oswaldo Graciani
Andrade

José Augusto Pereira

Mariliza de

Eufly Ângelo Ponchio

Tácito Roberto de Jesus

Maria Cândida Pereira Azem

Iraides R Nascimento

Kleber Robério Nazareth Duque
Advogado OAB.SP 39.825

-+...