AO PROCON
Prezados Senhores,

FRANCISCO TEOTONIO SIMÕES NETO, brasileiro, portador do RG 3.193.375-0 e do CPF 021.786.138-53, residente e domiciliado à Rua Dr. Martinico Prado, 260, apto.71, Sta. Cecília, São Paulo, Capital, proprietário de lotes no LOTEAMENTO Sítios Lagos de Ibiúna, fundado em seus direitos constitucionais (Art. 5o. V, X, XX, XXXIII e, principalmente, XXXIV, a e b), em seu interesse e de outros proprietários no supramencionado loteamento, vem ao Procon expor os fatos adicionais abaixo:

1. O loteamento "Sítios Lagos de Ibiúna" foi realizado nos termos do Decreto-Lei No. 58 de 1937, com autorização concedida pelo Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário (INDA) em 1967;
2. O projeto original do loteamento previa ruas de circulação interna, com interligação viária com a Rodovia Ibiúna-Piedade, atual Bunjiro Nakao, e as áreas circunvizinhas situadas no bairro da Ressaca;
3. Os lotes, com tamanho mínimo de 5.000 metros, não tinham finalidade exclusivamente residencial, e foram colocados à venda como unidades autônomas, desmembradas da área total, sem direitos ou obrigações por parte dos compradores, além dos devidos aos poderes públicos, e os expressos no contrato padrão depositado no registro de imóveis de Ibiúna;
4. A compra dos lotes não conferiu aos compradores nenhum direito a outras áreas dentro da área loteada.
5. Originalmente, incidia sobre a área total imposto rural. Anos após seu estabelecimento, por doação feita pelo loteador, passou à competência da Prefeitura de Ibiúna as áreas de circulação (ruas) do loteamento, antes de competência da esfera federal (INDA, INCRA, INRA), passando a incidir sobre cada lote o IPTU, contrapartida dos proprietários pelos serviços de competência municipal;
6. Do seu lançamento, até o início da década de 90 do século passado, o loteamento articulava-se, como no projeto inicial, com a estrada Ibiúna-Piedade e com o Bairro da Ressaca, onde se situa, através de vias públicas, abertas à circulação. Isso permitia aos moradores de Ibiúna, particularmente os do Bairro da Ressaca e adjacências, o acesso ao lazer proporcionado pela Represa de Itupararanga, área pública, cedida em concessão inicialmente à Light e, posteriormente, a partir de 1974, à CBA;
7. Em 1981, foi criada por proprietários de lotes uma Sociedade Amigos de Bairro (SASLI - Sociedade Amigos do Sítios Lagos de Ibiúna), que por anos se ateve ao seu papel de sociedade amigos de bairro, à qual não me associei, bem como a maioria dos proprietários de lotes.
8. Em 1990, foram bloqueadas pela SASLI vias de acesso público a partes do loteamento, arbitrariamente, sem, inclusive, respeitar o plano original, uma vez que partes do mesmo foram isoladas de outras. O recreio nas áreas da

represa e o acesso público começou a ser bloqueado aos não proprietários e, mais ainda, caseiros e outros moradores começaram a ser tolhidos em sua livre movimentação.

9. Os atos de arbitrariedade praticados pela SASLI foram objeto de PETIÇÃO do requerente à Prefeitura Municipal de Ibiúna, protocolada sob No. 1209, em 4 de junho de 1991 (documento 1, anexo) e objeto de requerimento ao Sr. Prefeito Municipal, na Câmara Municipal, em requerimento apresentado pelo vereador Hélio Roberto de Oliveira, datado de 3 de junho de 1991. (documento 2, anexo). Nenhuma providência foi tomada pelo Poder Público para desobstruir as vias públicas e coibir estes atos anti-sociais e arbitrários praticados pela SASLI.

10. Em janeiro de 1995, a SASLI enviou, indevidamente, cobrança bancária ao signatário, que foi devolvida ao Banco Itaú, acompanhada de carta em que solicitava que não mais lhe enviassem tais cobranças por não ser associado à SASLI;

11. Visando beneficiar-se da Lei Municipal No. 385, de 17-02-1997, que "autoriza o fechamento do tráfego de veículos nas Vilas e Ruas sem saídas residenciais", a SASLI passou a propalar que os Sítios Lagos de Ibiúna seria transformado em condomínio. Este loteamento, contudo, não se enquadrava (e não se enquadra) na referida lei, uma vez que ali existiam (e existem) três estabelecimentos comerciais regularmente instalados (uma fábrica de conservas e dois depósitos de materiais para construção) e **os traçados originais** das ruas no loteamento **tinham**, no projeto original, prosseguimento com a malha viária em suas extremidades.

12. Sob falsas alegações, omitindo fatos, a SASLI obteve do Poder Municipal, através do Decreto No. 685, de 20 de junho de 2000, dez anos após a prática das ilegalidades acima expostas e da denúncia das mesmas à municipalidade, o "fechamento ao tráfego de veículos no loteamento 'Sítios Lagos de Ibiúna'". Este decreto traz em si sua própria negação e nulidade. Senão, vejamos:

a) No artigo 4o. declara que "O loteamento Sítios Lagos de Ibiúna é exclusivamente residencial, ficando proibida a instalação de indústria e comércio no local, ressalvado o disposto ao artigo 6o. da Lei No. 385, de 17 de fevereiro de 1997, em sua parte final" ("ressalvada a prática de pequeno comércio ou prestação de serviços, desde que dirigida exclusivamente aos moradores e por estes controlados.")

Fato: Existiam e existem três estabelecimentos comerciais, devidamente cadastrados junto à Municipalidade, oferecendo empregos e voltados ao comércio externo ao loteamento: uma fábrica de conservas, dois depósitos de materiais de construção

b) E, no artigo 8° e parágrafos:

Artigo 8o. - Verificado, pela Prefeitura, o descumprimento das condições estabelecidas nesta lei, será expedida intimação aos moradores do local para saneamento da irregularidade, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de revogação da autorização.

Fato: A condição básica, tratar-se de "vilas, rua sem saída residenciais com características de ruas sem saída de pequena circulação" não é preenchida pelo loteamento "Sítios Lagos de Ibiúna".

Parágrafo 1º. - No caso de alteração de uso dos imóveis situados na vila ou rua sem saída, a autorização perderá automaticamente seus efeitos, sendo os moradores intimados a removerem o fecho, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de adoção de medidas administrativas e judiciais cabíveis.

Fato: Não se trata sequer de "alteração de uso dos imóveis". Três estabelecimentos comerciais **já** se encontravam estabelecidos **antes** da Autorização ser concedida, fato que ou foi omitido visando a obtenção do Decreto ou, o que seria pior, ignorado pelo Poder Público concedente.

Fato: A pedido da Tayná Comercial Ltda, foi enviado fiscal ao loteamento que constatou a instalação e devida regularidade da fábrica de conservas, instalada **dentro** da área fechada.

Parágrafo 2º. - A autorização poderá ser revogada a qualquer tempo, no caso de comprovado o uso de informação falsa ou incorreta para a sua obtenção.

Fato: Apesar de comprovado o uso de informações falsas ou, pelo menos, incorretas, e o fato ter sido comunicado à Prefeitura Municipal de Ibiúna, nenhuma ação foi tomada pelo Poder Público concedente para a revogação do Decreto No. 685, de 20 de julho de 2000.

12. O artigo 7º. da lei municipal 385 declara expressamente: "**Após a necessária autorização**, o fechamento será implantado (..)" (grifos nossos). Não antes, ao arrepio da lei, e interrompendo vias públicas, como de fato ocorreu. Não, ademais, fechando **parte** do loteamento, rompendo com sua integridade e deformando o traçado original do loteamento quando de sua aprovação.

13. Com ameaças de execução, usando de falsidades, a SASLI passou a COAGIR os proprietários de lotes a pagarem taxas CONDOMINIAIS, sob a alegação de que se o loteamento "Sítios Lagos de Ibiúna" se tratava de um CONDOMÍNIO DE FATO.

14. O requerente enviou carta ao loteador, Tayná Comercial Ltda. pedindo esclarecimentos sobre a verdadeira situação legal do loteamento e sobre a obrigatoriedade do pagamento de taxas **condominiais**, o que ensejou a publicação de Edital de Esclarecimento Público por parte desta na imprensa local.

15. Visando, inclusive, coibir a utilização indevida de áreas de propriedade da própria Tayná, o Sr. Sérgio Milani solicitou ao requerente, Francisco Teotonio Simões Neto, que medisse duas áreas de propriedade da Tayná, indevidamente utilizadas pela SASLI, visando seu fechamento. Ao fazer o que lhe tinha sido pedido, o requerente foi chamado ao telefone e, pelo Sr. Antônio Richard Stecca Bueno, foi ameaçado e lhe foi dito que "se colocasse cercas elas seriam derrubadas". O fato foi registrado na Delegacia de Polícia de Ibiúna (Termo Circunstanciado de Ocorrência Policial 000076/2004, lavrado em 2 de março de 2004).

16. A SASLI, antes mesmo do Decreto Municipal, autorizando o fechamento (note-se bem do "Loteamento Sítios Lagos de Ibiúna", não de parte dele, descaracterizando-o), passou a se referir ao Loteamento como Condomínio, praticando os seguintes atos imputáveis de delituosos:

a) Cerceamento de livre locomoção e livre acesso público a logradouros públicos, através de placas colocadas na guarita à Rua São Paulo, "regulamento interno" e conivência quanto a fechamentos de áreas de acesso à

represa;

a) Tentativa de cerceamento de liberdade comercial, ameaçando e intimando a fábrica de conservas regularmente estabelecida no loteamento; (Poderá ser comprovado através de depoimento do Sr. Rui de Paula, proprietário da fábrica, fone 32495353) e Artigo 56 do Estatuto Social da SASLI;

b) Cerceamento de liberdade comercial e falsidade ideológica, através de placa colocada à Rua São Paulo, alertando possíveis compradores de lotes quanto a dívidas condominiais;

c) Falsidade ideológica, inscrevendo em seus Estatutos, no parágrafo 3 do Art. 1, quando se refere à ACIB, origem e finalidade diversas das verdadeiras, com a finalidade expressa de cobranças indevidas. A saber:

"Parágrafo 3o. - Com base na Lei Municipal No. 385/97, foi fundada a ACIB - Associação dos Condomínios de Ibiúna, da qual a SASLI é Associada. Essa Entidade, tem por objetivo, arrecadar fundos de suas Associadas para a manutenção e conservação de seu Patrimônio, do Comando Policial e do Destacamento da Guarda Municipal de Ibiúna, mediante contribuição baseada em percentual fixado sobre a quantidade de lotes que possui o Condomínio. Esse valor será considerado despesas "Ordinária", em face do fim social a que se destina (Segurança no Município)"

Objetivos estranhos às finalidades da ACIB, como é de conhecimento público em Ibiúna (mas não dos proprietários de lotes em geral residentes em São Paulo e alheios à vida cotidiana de Ibiúna;

d) Atentado contra a liberdade de associação, através de associação compulsória à SASLI, como dispõe o Art. 7o. do Estatuto da SASLI: "O sócio efetivo é admitido **automaticamente** na Sociedade em face à sua condição de proprietário e beneficiário direto de todos os serviços e benfeitorias prestados pela SASLI" e, contrariando, inclusive a Lei que regulamenta o funcionamento dos condomínios (Lei 4.591/64 - D.O.U. 21.12.64), caso condomínio fosse, "dispõe": "Cada Sócio Efetivo da SASLI, representa um voto nas Assembléias Gerais, **independentemente do número de lotes que possuir** no Condomínio" (Art. 7o., parágrafo primeiro).

e) Mais falsidade ideológica: Na mudança de estatutos, na "capa" foi colocado "ESTATUTO SOCIAL - CONDOMÍNIO SÍTIOS LAGOS DE IBIÚNA", quando, na verdade, não se trata, senão, dos Estatutos de uma "Sociedade Amigos de Bairro";

f) É de se levar em consideração, ainda, a **não representatividade** das decisões tomadas pela SASLI quando da modificação de seus Estatutos, conforme demonstra o local (a guarita!) e a presença na Assembléia convocada para tal finalidade;

g) Finalmente, mas não de menor importância, a SASLI quer em suas correspondências, e mesmo em ações que está ajuizando (por exemplo, processo 1025/02), alegar prestação de serviços e a situação de CONDOMÍNIO DE FATO, estribando-se em julgados frente a outras circunstâncias e sem os antecedentes acima expostos. E isso com uma única finalidade: apresentar os que não lhe "**compram a proteção**" como "aproveitadores", "associais" e outros epítetos desairosos, quando se trata simplesmente de pessoas cônscias de seus direitos e que não querem compactuar com a apropriação indébita de espaços

públicos, em prejuízo de um número muito maior do que o dos proprietários de lotes no LOTEAMENTO "Sítios Lagos de Ibiúna".

f) A má-fé que orienta as ações da SASLI fica patente em todo o teor da carta de seu presidente, ao desligar-se da ACIB, de que destacamos o seguinte parágrafo:

> **"Claro que temos a nosso favor e graças aos Céus, que a Prefeitura Municipal de Ibiúna, assim como tanto quanto a Acib, são por demais mal informadas juridicamente sobre o que os Tribunais decidem a favor e contra Loteamentos, transformados em Condomínios Fechados. Mais uma vez ressaltamos que graças a isso é que continuamos com nossas porteiras e cancelas em pleno funcionamento."**

Vê-se, pelos fatos acima expostos, que a cobrança enviada pela SASLI e objeto da presente queixa ao PROCON não é fato isolado. Soma-se à série de ilegalidades praticadas pela SASLI no loteamento "Sítios Lagos de Ibiúna", com a única finalidade de gerar obrigações inexistentes e impropriamente caracterizar o loteamento como "condomínio".

Francisco Teotonio Simões Neto
RG 3.193.375-0 – C.P.F. 021.786.138-53
São Paulo:
Rua Dr. Martinico Prado, 260 – apto. 71 – Santa Cecília
01224-010 – São Paulo – SP
Fone: (0xx11) 3331-6964
Ibiúna:
Sítios Lagos de Ibiúna – Lote 16 – Quadra 16
Fone: (0xx15) 3249-5210
e-mail: teotonio@teotonio.org