

Sr.(a) Condômino(a):

Circular sobre Boleto de Pagamento:

Pela presente, comunicamos a V. Sa. que, em face da cobrança da Taxa de Fiscalização e Vigilância, arrecada pela Sasli, em favor da Prefeitura Municipal de Ibiúna, que esta a transfere para a Guarda Municipal, bem como, neste mês, o pagamento de 50% do Décimo Terceiro Salário aos funcionários, informamos que o valor que aparece abaixo do valor do documento, este correspondente a taxa do rateio mensal das despesas do condomínio, encontra-se também embutido o valor da Guarda Municipal de R\$10,00, por proprietário, conforme anotado no próprio boleto de pagamento. Caso ocorra algum tipo de problema com o Caixa do Banco no momento da liquidação, rogamos explicar ao mesmo que deverão ser somados os dois valores, ou seja: (=) Valor do Documento, com a linha abaixo da linha (+) Mora/Multa que, juntos darão o valor a pagar, demonstrado no boleto como (=) Valor Cobrado.

Desejamos esclarecer que, em nossa última Carta/Circular, remetida a todos os Condôminos no dia 23, do mês corrente, transmitimos V. Sa. a aquisição da primeira moto, de uma série de três, que chegaria no Condomínio na semana passada. Ocorre que a fábrica da Honda, em Manaus está com considerável atrazo nas entregas e, assim sendo, vamos recebê-la, provavelmente no dia 16 de novembro do ano fluente, o que pedimos nossas escusas pela informação incorreta.

Atenciosamente,

Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna

A Diretoria.

---

*Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna - Adm. Sasli*  
Rodovia Bunjiro Nakao, km 72 - Bairro da Ressaca - Tel. (015) 249.5453/5446  
Caixa Postal, 192 - Cep 18.150-000 - Ibiúna - SP.

Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna  
Adm. Sasli — Rod. Bunjiro Nakao, Km 82,5  
Bairro da Ressaca CEP 18170-000  
Caixa Postal 192 Ibiúna - SP.  
Fones: (0xx15)249.5453 e 249.5446

Ibiúna, 31 de Julho de 2.000,  
SDJ 0701 / 00

Para  
Sr.(a) Condômino  
Sítios Lagos de Ibiúna

Ref.: DecisSo Tomada em AGE

Caro (a) Senhor (a)

Através do Decreto Municipal 685 datado em 20/Jul/00 (anexo), o Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna obteve a autorização para o seu total fechamento.

Isto posto, tem a presente a finalidade de informá-lo(a) de que a Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 20 de Maio de 2.000, para a qual todos os proprietários foram convocados, decidiu que fossem tomadas todas as medidas necessárias para o recebimento dos débitos em aberto para com esta Sociedade, inclusive com Execução de Ações Judiciais, caso seja necessário

Assim sendo, abaixo segue o cálculo descritivo do valor de seu débito em abeno referente aos meses de Fevereiro a Julho de 2.000: (Boleto anexo para Pagamento)

Fevereiro	RS 220,00
Multa de 20%	RS 44,00
Juros de Mora 6%	RS 13,20
Março	RS 220,00
Multa de 20%	RS 44,00
Juros de Mora 5%	RS 11,00
Abril	RS 220,00
Multa de 20%	RS 44,00
Juros de Mora 4%	RS 8,80
Maio	RS 220,00
Multa de 20%	RS 44,00
Juros de Mora 3%	RS 6,60
Junho	RS 220,00
Multa de 20%	RS 44,00
Juros de Mora 2%	RS 4,40
Julho	RS 220,00
Multa de 20%	RS 44,00
Juros de Mora 1%	RS 2,20
Valor Total	RS 1.630,20 (hum mil, seiscentos e trinta reais e vinte centavos)

Embora esta Diretoria esteja sendo cobrada pelos participantes da referida assembléia, para a tomada de ações mais enérgicas para o recebimento dos débitos, não é de todo nosso interesse propor a competente ação judicial de cobrança, com base nos cento e vinte cinco julgados de vários Tribunais do país, de que temos conhecimento.

Para que se tenha noção dos custos de uma ação judicial tramitando pelo Fórum de Ibiúna, visto ser esta a sede da situação do(s) imóvel(is), em questão, segue abaixo resumo ilustrativo, aproximado dos custos processuais:

A) Constituição de um advogado para acompanhar o caso:	RS 1.500,00
B) Custo de quatro viagens, em dia útil, para Ibiúna:	RS 600,00
C) Pagamento dos valores acima corrigidos:	RS 3.500,00
D) Honorários do advogado da Sasli ( 20% do valor ):	RS 120,00
<b>Previsão do Total aproximado sem considerar o tempo perdido:</b>	<b>RS 5.720,00</b>

Tendo em vista todo acima exposto, solicitamos que seja efetuado o pagamento do débito em aberto e, também dos débitos subsequentes, evitando-se desta maneira os desgastes que com toda certeza serão inevitáveis, caso os pagamentos não sejam efetuados.

Seguem em anexo a presente carta, os boletos para pagamento, cópia do Decreto, e o demonstrativo de receita e despesa do último semestre. Informamos que todos os débitos até 31.01.2000, foram anistiados. A partir de 01 de fevereiro de 2.000, as contribuições passaram a ser obrigatórias, independentemente de qualquer Decreto, pois este apenas ratificou a autorização que o Condomínio obtivera há 10 anos, baseado em Jurisprudência de todos os Tribunais do País.

Sem mais, no aguardo de sua pronta colaboração, colocamo-nos á disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, bastando para isto que sejam deixadas na portaria do condomínio por escrito, suas dúvidas e bem vindas sugestões.

Atenciosamente,

Dr. Oliveira J. Epprecht  
Departamento Jurídico  
Sasli Soc Amigos Sítios Lagos de Ibiúna

Sr. Associado/Condômino:

Tenho a honra e a satisfação de lhe enviar ao nobre Associado/Condômino, algumas informações de nosso Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna. Realizamos no dia 01-02-2000, uma Assembléia Geral Ordinária, juntamente com uma Assembléia Geral Extraordinária, cuja convocação foi feita por Edital, afixado na Portaria do Loteamento, no dia 15 de janeiro de 2000, para conhecimento de todos. Não fizemos a convocação por carta por falta de numerário. Na AGE, foi levados à apreciação e aprovados os Balanços dos Exercícios de 1.998 e 1.999, cujas cópias foram remetidas somente aos que estão quites com a Sociedade. Foi realizada a eleição de uma nova Diretoria, para o período 2000 a 2002, cuja composição damos abaixo. A AGE, discutiu e aprovou o novo Estatuto Social, adaptado às Leis da Câmara e da Prefeitura de Ibiúna, que autorizam, definitivamente, o Fechamento do Loteamento, tornando-o "Condomínio Fechado". Com essas Leis e, com tendências favoráveis de quase todos os Tribunais do País, os proprietários, indistintamente, terão que participar das despesas gastas no Condomínio, sejam ou não participantes da SASLI - Sociedade Amigos Sítios Lagos de Ibiúna. Com isso, vamos melhorar sensivelmente nosso Condomínio e, por consequência, tornar nossos Imóveis valorizados. Outro ponto importante dessa Reunião, será a implantação de Segurança 24 horas e a compra de um veículo para esse serviço. Esses itens e outros, serão discutidos em AGE, marcada para o dia 29.02.2000, as 20.00 horas, a ser realizada no Hotel Danúbio, sito na Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 1.099, nesta Capital, a fim de facilitar os Condôminos a participarem dessa AGE, pois a maioria residem em São Paulo. O local possui estacionamento para veículos ao preço de R\$7,00, que deverá ser pago pelo usuário. No dia da AGE, entregaremos cópias do Estatuto Social aos presentes. Contamos com o seu comparecimento, pois vamos discutir vários pontos importantes relacionados ao nosso Condomínio, infelizmente atravancado há muitos anos. Dúvidas: Sr. Marcos Antônio Araújo, na Portaria do Condomínio.

**Diretoria Executiva:**

Presidente:	Antônio Richard Stecca Bueno	- Q17 L06;
Vice-Presidente:	Nelson Francisco Rossi Júnior	- Q01 L02;
1º Secretário:	Roberto José Falcão Bauer	- Q16 L03;
2º Secretário:	Idalina C. Lebensztajn	- Q16 L08;
1º Tesoureiro:	Marcílio de Andrade Corrêa	- Q14 L11;
2º Tesoureiro:	José Arnaldo de Souza Pacheco	- Q06 L04.

**Conselho Fiscal - Titulares:**

Presidente:	José Merli	- Q15 L10;
Membro	Osmar Rodrigues Pessoa	- Q17 L30;
Membro	Décio Roveda	- Q01 L11;

**Conselho Fiscal - Suplentes:**

Membro	Benedito Leal Sobrinho	- Q12 L03;
Membro	Osmar Martins	- Q16 L18;
Membro	Laudelírio Borin	Q07 L05.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2000.

Antonio Richard Stecca Bueno  
Presidente

**Sasli - Sociedade Amigos Sítios Lagos de Ibiúna**

Rodovia Bunjiro Nakao, Km 82,5 - Bairro da Ressaca  
Ibiúna - Caixa Postal 192 - Cep: 18.150-000  
Fones: (015) 249-5453/249-5446

# Circular

Aos Condôminos  
Sítios Lagos de Ibiúna

Prezado(a) senhor(a):

Pela presente, informamos a V.Sa que a partir do mês de agosto/2000, em face da aprovação pela Câmara Municipal de Ibiúna da Lei nº 385, de 17.02.1977, modificada em parte pela Lei nº 467, de 16.09.1998 e Decreto 645, de 18.10.1999, que regulamentou o artigo 9º, da Lei nº 385/97, bem como a expedição pelo Prefeito Municipal de Ibiúna do Decreto nº 685, de 20.07.2000, autorizando definitivamente o fechamento oneroso do loteamento Sítios Lagos de Ibiúna, para Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna, esclarece que: a) - assim sendo, todos os condôminos estão obrigados a recolher aos cofres da Municipalidade de Ibiúna a Taxa de Fiscalização e Vigilância, no valor de R\$10,00 (dez reais), a partir de 01 de agosto de 2000, **por proprietário e/ou condômino**, cujo pagamento dar-se-a através da SASLI, como substituta tributária dos contribuintes; b) - àqueles condôminos que deixarem de recolher no prazo estabelecido no boleto em anexo no valor acima descrito **serão penalizados com o pagamento de R\$10,00 (dez reais) por lote** e ainda terão seus débitos inscritos na dívida ativa do Município, com a competente cobrança judicial em Ação de Execução Fiscal, nos termos das letras "c" e "a", do § único, do artigo 9º, da Lei 467/98. Esse é um aviso da Diretoria a todos os Condôminos, a fim de evitar problemas de ordem futura por má interpretação dos dispositivos legais acima mencionados.

A Diretoria - 09/2000.

Circular Sasli - 001/2002 - Diretoria.

Sr(a) Condômino(a): Pela presente, comunicamos a Vossa Senhoria, alguns assuntos de seu real interesse. No dia 06 de abril do ano fluente, foram realizadas as Assembléias Geral Ordinária e Extraordinária, no recinto do Shopping Center Ibiúna, na cidade de Ibiúna, com a presença de razoável quantidade de proprietários. Os itens da AGO, que foram discutidos e aprovadas são: as Contas da Diretoria, referentes ao Exercício de 2001. Foi realizada eleição da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal, sendo reeleito para o cargo de Presidente, por aclamação unânime, o Sr. Antônio Richard Stecca Bueno. Os demais cargos foram assim preenchidos: Vice-Presidente: Marcílio de Andrade Corrêa; 1º Tesoureiro: Roberto José Falcão Bauer; 2º Tesoureiro: Luiz Roberto dos Santos; 1ª Secretária: Idalina Lebensztajn; 2ª Secretária: Ana Amélia Reimão Lacerda. Conselho Fiscal: Presidente: José Merly. Membros: Décio Roveda e Osmar Martins. Suplente: Fortunato Caro. Os itens da AGE, foram assim votados e aprovados: a) confirmada o ingresso de ações judiciais contra os Condôminos Inadimplentes o mais rápido possível; b) face a defasagem do valor cobrado dos terrenos, mantidos por mais de 04 (quatro) anos, foi corrigido o seu valor, elevando-o para R\$60,00 (sessenta reais) por mês, que é ainda insuficiente para a manutenção dos serviços propostos pela Diretoria; c) - aprovado o relatório de despesas para o primeiro semestre deste ano de 2002; d) aprovado a re-contratação do Tenente Ireno Sobrinho, para direcionar os serviços de segurança mista do condomínio, face a alguns problemas surgidos, especificamente por caseiros, como por exemplo, a criação de um campeonato de futebol, entre caseiros do condomínio e de outros condomínios, sem autorização da Diretoria; e) em face a esses e outros problemas, principalmente com caseiros, foi aprovado que: não mais será permitido a pesca com redes ou tarrafas na represa. Também só poderão pescar caseiros, impedidos que os façam acompanhados de amigos ou parentes. A pesca esportiva poderá ser realizada por proprietários e convidados, com critérios. Não mais será permitido a prática de natação na represa por caseiros e proprietários, a fim de evitar problemas que venham a expor o Condomínio, como no passado, com vários afogamentos. A partir de 01 de maio de 2002, não mais será permitido a entrada de pessoas no Condomínio, senão autorizadas pelo Condômino. As chácaras que dispõem de telefones, será avisada da visita e, a autorização deverá ser concedida pelo proprietário, exclusivamente. No caso de visitas a caseiros, a responsabilidade será inteiramente por conta deste. Caso autorize a entrada e posteriormente, a visita utilizou-se dessa artimanha para pesca ou natação, a autorização passará a ser unicamente do proprietário. Às chácaras que são desprovidas de telefones, caberá à Portaria, determinar a ida do motovigia ao local, para pedir autorização de entrada de pessoas estranhas ao Condomínio. Essas regras não serão de forma alguma de ora em diante desrespeitadas, seja o proprietário adimplente ou não junto a Sasli, pois se trata de Normas de Segurança e, nesse particular a Diretoria será bastante severa. *A segurança é a preocupação de maior gravidade nos dias atuais, pois se refere à pessoa, à vida humana e, principalmente quando se diz respeito a sequestros.* O funcionário da Sasli que desobedecer as Ordens impostas pela Diretoria, poderá sofrer sanções punitivas, em face de que a Polícia Militar de Ibiúna, em reunião com Presidentes de Associações e Síndicos de Condomínios de Ibiúna, deixou bem claro a situação de risco porque passa a população dos Condôminos do nosso Município, principalmente, que na maioria dos casos, sempre existe a participação de caseiros e amigos destes, claro que com as ressalvas que cada caseiro merece, não podendo generalizar. Pedimos ao Sr. Condômino que passe a colaborar, pois o beneficiado dessa precaução somos nós mesmos. É bom lembrar que problemas de ordem pessoal com a Diretoria da Sasli devem ser relegados a plano inferior, pois a vida humana não tem preço e nem limites, esse é o mote da Diretoria eleita. COLABOREM. A Diretoria. Ibiúna, 02/05/2002.

---

**Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna - Adm: Sasli**

Rodovia SP 270 - Bunjiro Nakao, Km 82 - Bairro da Ressaca  
Ibiúna / SP - Cep: 18150-000 - Tels: (015) 249-5453/5446 - Fax (011) 3262-2748  
E-mail: sasliibiuna@ig.com.br

Prezados Senhores, Senhoras, Proprietários e Condôminos

Sítios Lagos de Ibiúna.

É com grande satisfação que levo ao conhecimento de Vossa Senhoria que, estamos dando nosso apoio nessas eleições, ao Deputado Federal Nello Rodolfo (1577-PMDB). Essa satisfação tem um fundo de solidariedade e uma grande verdade, pois o Deputado é proprietário e condômino dos Sítios Lagos de Ibiúna e, como Ibiunense por adoção, reconhecemos a sua batalha magnânima em prol de nossa cidade, do nosso município e do nosso povo. Não sei se é do conhecimento de Vossa Senhoria que, Ibiúna congrega vários políticos de destaque nacional, todos vinculados a propriedades agrícolas ou chácaras em condomínios de nossa Região. Há alguns dias passados, em conversa com uma pessoa importante de Ibiúna que, outrora não deu apoio político ao atual Prefeito Municipal, reconhece que a Prefeitura de Ibiúna tem recebido ajuda desses políticos. Reconhece com orgulho àquele que realmente mais trabalha e, mais tem feito para Ibiúna, porque tem maiores afinidades com os problemas de Ibiúna e de seus municípes. Sem dúvida alguma, é o Deputado Federal Nello Rodolfo. Por ser um dos grandes políticos que se dedica em carrear para nosso Município, verbas para as mais diversas Secretarias Municipais, claro que devemos dar também a êle o nosso apoio político, para que Nello continue nessa luta, sempre no intuito de beneficiar a todos nós Ibiunenses, quer de nascimento, quer por adoção. Dentro desse princípio, falo em meu nome particularmente, pois não posso e não devo colocar o Condomínio a envolver-se em problemas políticos partidários, pois não é esse o nosso objetivo. Falo sim, como advogado, proprietário, condômino e morador dos Sítios Lagos que, o voto de Vossa Senhoria é muito importante para o Município de Ibiúna. Devemos exercer a nossa cidadania com dignidade, quando concedemos o nosso voto indubitavelmente a quem muito faz por nós. Nello Rodolfo atualmente é Deputado Federal e, pretende continuar no cargo, e nós temos e precisamos ajudá-lo a ser reeleito pois, fazendo, como tem feito para o nosso Município, é claro que, também, seremos beneficiados indiretamente e, o nosso povo com certeza terão, melhores condições de vida e serão melhores amparados socialmente. Não desperdice o seu voto, votando em políticos desconhecidos, oportunistas e eventuais que, passadas as eleições nunca mais os veremos e, jamais conseguiremos falar com êles. Valorize o seu mandato junto à Câmara Federal, votando num verdadeiro Ibiunense por adoção que é Nello Rodolfo (nº 1577-PMDB). Nello é o Deputado a quem temos condições de cobrar a sua postura, o seu mandato, enquanto os políticos oportunistas, se quer saberemos por onde têm suas residências, seus escritórios e suas bases políticas/eleitorais. Para se ter noção do que Nello faz por Ibiúna, é só procurar saber dos próprios eleitores que apoiavam outros candidatos à Prefeitura de Ibiúna e que agora estão juntos e irmanados pela reeleição de Nello Rodolfo, para que êle continue colaborando de Brasília para com o nosso Município. Resumindo, o trabalho maravilhoso executado por Nello Rodolfo: desde que assumiu seu mandato como Deputado Federal, transformou-se em freqüente interlocutor das principais lideranças políticas local. Suas emendas, incorporadas aos Orçamentos da União e ao Plano Plurianual de Investimentos, trouxeram grandes benefícios para o nosso Município, pois tais recursos implicam investimentos adicionais, em saúde, educação, cultura, segurança e infra-estrutura urbana, o que vem a resultar em maior qualidade de vida para a população do Município. Isso é muito importante para nós Ibiunenses. **DÊ O SEU APOIO E VOTE EM NELLO RODOLFO - DEPUTADO FEDERAL - 1577.** Meu muito obrigado.(a) Antônio Richard Stecca Bueno - Advogado.

*Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia*

Av. Paulista, 620/648 - Bl. 10 - 4º andar - Cj. 401  
Tel: 3263-1319 - Fax: 3262-2748 - Cep. 01310-100  
São Paulo - SP. E-mail: [buenoadv@hotmail.com](mailto:buenoadv@hotmail.com)

## Sr. Condômino/Proprietário dos Sítios Lagos de Ibiúna

Tem a presente a finalidade de levar ao conhecimento de V.Sa. , alguns esclarecimentos concretos, legais e jurídicos, no intuito de tranquilizá-lo, em face do que vem ocorrendo, sobre uma correspondência enviada pela Tayná Comercial Ltda., assinada por Sérgio Milani. Nesta Circular, o Presidente da Sasli informa que, a Sociedade Amigos Sítios Lagos de Ibiúna, foi criada por maioria absoluta de proprietários do loteamento Sítios Lagos de Ibiúna, em Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 13 de junho e, continuação em 04 de julho de 1.981, na qual compareceu também o Sr. Sérgio Milani, portanto, na condição de SÓCIO FUNDADOR, através de procuração que outorgara ao Dr. Plínio Milani (vide fis. 02vº e 09vº, do Livro de Atas nº 01, cujo Termo de Abertura, data de 13.06.81). Assim sendo, uma Sociedade não se constitui por consenso unânime de proprietários, como diz o remetente aleatoriamente em sua correspondência, mas da maioria absoluta dos Assembleares presentes, naquela reunião. Assim sendo, a SASLI é uma Sociedade, criada pela vontade suprema de seus sócios/proprietários, a qual o sr. Sérgio Milani participou de sua fundação, tem personalidade jurídica própria e sem nenhuma finalidade lucrativa. Esse tipo societário, de natureza civil, é reconhecido pelo Poder Judiciário, como sendo aplicador de normas subsidiárias aos artigos 8º e 12º da Lei nº 4.591/64 e artigo 2º, da Lei nº 6.766/79. A SASLI é apenas administradora (Síndica) do Condomínio, reconhecida como acima dissemos, pelo Poder Judiciário, no "condomínio de fato" ou "atípico" (Tribunal de Justiça de São Paulo, Acórdão na Apelação Civil nº 252.458-2/0), dentre inúmeros outros julgados da mesma natureza. Um trecho desse Acórdão deve ser ressaltado, principalmente àqueles que vêm no Presidente da SASLI, um déspota, um tirano. Não é isso. O subscritor é profundo estudioso do direito e, sendo assim, não aceita heresias jurídicas de quem quer que seja. Após essas explicações, o subscritor se volta ao Acórdão: "A inexistência de Lei específica para a criação e formalização de "Condomínio Fechado em Loteamento", tem propiciado a tantos quantos objetivem maior segurança e ordenamento do convívio em loteamentos. o surgimento de "Loteamentos Fechados", criados uns por Decretos Municipais (que é nosso caso - Lei nº 385/97 e Decreto nº 685/2000), outros por "Condomínio de Fato", com autorização administrativa Municipal. O FATO É QUE DIANTE DO CONDOMÍNIO. AINDA QUE DE FATO. NÃO SE PODE DEIXAR DE RECONHECER-LHES A EXISTÊNCIA". No final desse Acórdão, o Tribunal de Justiça reconhece que a Associação dos Proprietários da Praia do Pulso, em Ubatuba, é legítima, de fato e de direito, para cobrar de todos os proprietários/condôminos, indistintamente, a sua cota-parte no rateio das despesas mensais aprovadas e, deu ganho de causa a essa Associação, contra uma proprietária recalcitrante. O fecho do Acórdão é o seguinte: "A praia é pública, as ruas são públicas mas, os serviços realizados SÃO PARTICULARES. POR ISSO DEVEM SER PAGOS". Nesse mesmo sentido jurídico-processual, o escritório do Presidente tem nada menos que 120 Acórdãos, provindos dos seguintes Tribunais: Supremo Tribunal Federal (STF); Superior Tribunal de Justiça (STJ); Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP); 1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (1º TAC/SP); 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (2º TAC/SP); Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS); Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul (TARS); Tribunal de Alçada do Rio de Janeiro (TARJ), que dão suporte a essa tese e o mesmo tratamento jurídico às Associações idênticas a SASLI e ao Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna. Em relação a "carta" da Tayna, a seguir serão transmitidas as explicações de cada item da mesma. Primeiramente, seu subscritor informa estar sendo orientado por "advogado especializado". Parece-nos não ser essa a verdade, pois, conduimos que sobre esse assunto o mesmo, s.m.j. e "data máxima vênia", desconhece totalmente e, ainda pior, orienta o seu cliente com "sonhos jurídicos". Pois se fosse um especialista como diz e, conhecesse apenas um só desses Acórdãos, por certo não orientaria seu cliente com inverdades. Sobre as considerações descritas no preâmbulo da referida nota, temos a informar que realmente Sérgio Milani deve estar recebendo solicitações de proprietários, mas de proprietários

*Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna - Adm. Sasli*

Rodovia Bunjiro Nakao, km 72 - Bairro da Ressaca - Tel. (015) 249.5453/5446  
Caixa Postal, 192 - Cep 18.150-000 - Ibiúna - SP.

aproveitadores que se utilizam das verbas financeiras de outros Condôminos, que há anos pagam por eles. Agora, estão tendo conhecimento da verdade e, sabem que, dias menos dias, serão acionados judicialmente pelo Condomínio, sem contemplação, a arcarem com suas cotas-partes proporcionais nos rateios mensais, a partir de 01.02.2000. Caso não o façam, sofrerão conseqüências muito sérias de uma execução de sentença, caso continuem a se recusarem a pagar o condomínio. O Acórdão antes mencionado, relata: "TJSP - Loteamento - Administração exercida por Associação sem fins lucrativos - Proprietário que se nega ao pagamento de sua cota-parte por não ser afiliado a esta - **Inadmissibilidade** - Prestação **devida**, ante o efetivo aproveitamento dos serviços prestados" (Apelação Cível nº 269.630-2/5 - 2ª Câmara - J. 10.12.96 - Relator Desembargador Dr. Francisco de Assis Vasconcellos Pereira da Silva - Comarca de Mairiporã - Negado Provimento ao Recurso de Condômino que se negara a pagar a sua cota-parte à Associação Reserva das Hortências - Revista dos Tribunais 706/161). Como se observa, tudo o que foi transcrito na referida carta da Tayna, com apenas esses pequenos trechos jurisprudenciais já a diluiu a nada. No entanto, para a tranqüilidade dos Condôminos que querem ver o crescimento, o progresso e o "status" de um Condomínio digno, vamos continuar lutando, a fim de obter melhorias cada vez maiores no nosso Loteamento. Sobre a "carta": Em relação ao item 1) - Nossa resposta é: todos são obrigados ao pagamento de sua cota-parte. Os que duvidam, aguardem. 2) - Realmente a Lei nº 385/97 e o Decreto nº 685/2000, ambos da Câmara e do Executivo de Ibiúna, apenas autorizaram o fechamento do Condomínio. A cobrança obrigatória quem dita normas a esse respeito é o Poder Judiciário nas suas decisões, nesse período de uma espécie de "vacatio legis", enquanto não sobrevier uma Lei a respeito. Na AGE de 29.02.00, no Hotel Danúbio, o Presidente bateu nessa tecla, por inúmeras vezes, mas parece que não conseguiu se fazer entender por alguns. Compreendemos. 3) - A resposta a esse item já definimos nos Acórdãos acima e mais: Lei Federal nº 6.766/79; Decreto Lei Federal nº 271/67; Artigo 30º, VIII, da Constituição Federal e artigos 623, 624, 625, 626 e 627 e seguintes do Código Civil. 4) - Este item é mais uma heresia jurídica. 5) - A carta enviada, diz que "quem pagar o Condomínio é ato de liberalidade e responsabilidade daqueles (sic) que o fizerem (ameaça)...". Informamos que foi esquecido no escrito: "que quem NÃO PAGAR ... 6) - Nunca foi dito que os proprietários têm de ser brigatoriamente Sócio da Associação. O Presidente, sabe ler e interpretar muito bem a Constituição Federal: artigo 5º, XX - "ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado". Isso por si só não afasta, em hipótese alguma a responsabilidade do pagamento pelo devedor de sua cota-parte ao condomínio (Christiano Kuntz - Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo - Apelação nº 252.458-2/0). 7) - As conseqüências por certo virão imediatamente. 8) - A "confecção" de uma Interpelação (os Advogados dizem - preparando o ingresso de...) Judicial é um procedimento cautelar específico, previsto nos artigos 867 a 873, do Código de Processo Civil, que se efetuada, sem base legal e com ofensas ao Interpelado, ou "falsidades", sem dúvida, o interpelante arcará com as responsabilidades civis e criminais que a interpelação poderá causar. Esse tipo de ação não intimida o Presidente, pois está cotidianamente acostumado a esse tipo de ameaças, durante toda uma carreira que soma 32 anos, sempre no exercício da advocacia militante. 9) - Sobre a criação de nova Associação, fica a critério de cada proprietário decidir o que achar melhor, pois quem administra de fato e de direito o condomínio é a SASLI, principalmente agora, reconhecida por lei municipal e, a ela deve ser realizado o pagamento de todos os serviços que indistintamente presta aos Condôminos. No entanto, se for uma sociedade que preste os mesmos serviços graciosamente a todos os condôminos, mantenha o Condomínio incólome, fechado, seguro, sem posseiros e tenha ela os objetivos e os ideais da atual Diretoria, ótimo. 10) - Quanto a esse item, será analisado o sub-item "2". A SASLI não vai continuar com repetidas cobranças indevidas e sim, irá cobrar sistematicamente os devedores inadimplentes no judiciário, nos termos do artigo 53º, do Estatuto Social e de vasta jurisprudência a respeito, observadas processualmente os inúmeros precedentes judiciais em favor da Sasli. O sub-item "3" é mais outra heresia jurídica. Talvez os Condôminos não saibam, mas vamos enfatizar: o progenitor do Sr. Sérgio Milani (falecido José Milani, a quem reverenciamos em homenagem a sua memória) ao

**Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna - Adm. Sasli**

Rodovia **Bunjiro Nakao**, km 72 - Bairro da Ressaca - Tel. (015) 249.5453/5446  
Caixa Postal, 192 - Cep 18.150-000 - **Ibiún** - SP.

implantar o Loteamento, fez prescrever no Memorial, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna, o seguinte: **Destinação** - "O LOTEAMENTO SE DESTINA À CULTURA DE PLANTAS E RECREAÇÃO DOS ADQUIRENETES DE LOTES". O Loteamento, está dividido em 343 "SÍTIOS DE RECREIO". A Lei nº385/97, menciona: Nas vilas, ruas sem saídas residenciais ou LOTEAMENTOS, EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS, não será permitida a instalação de qualquer estabelecimento comercial, industrial ou congênere, ressalvando-se o disposto no artigo 6º, "in fine". O artigo 6º mencionado **relata**: ... "ressalvada a prática de pequeno comércio ou prestação de serviços, desde que dirigida exclusivamente aos moradores e por estes controlados". Portanto, os Condôminos/Proprietários que se sentem ameaçados com a construção comercial de uma Pousada e de uma Marina, fiquem tranquilos, pois perante a Lei nada disso se concretizará, garanto. Os terrenos onde pretende construir são dele, mas o Condomínio, não. Veja: o artigo 628, do Código Civil, estabelece: "Nenhum dos comproprietários pode alterar a coisa comum sem o consenso dos outros". Caso isso venha a ocorrer, o judiciário existe para impedir abusos e investidas ilegais e autoritárias dessa natureza. Segue em anexo, a íntegra da decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo e um trabalho jurídico de alto nível a respeito do assunto, da lavra do Ilustre advogado, ESPECIALISTA EM MATÉRIA CONDOMINIAL, Dr. Nelson Kojranski, ex-Conselheiro da OAB/SP e Membro Efetivo do Instituto dos Advogados de São Paulo, para leitura sadia, deleite e tranqüilidade de todos. Aproveitamos esta oportunidade para parabenizar os Condôminos que aderiram aos reclamos da SASLI e, vieram a aumentar no mês de setembro p.p. em mais 18,13% a lista dos que estão pagando os seus débitos junto ao Condomínio. Aproveitamos para informar que foi adquirido nesta semana, na Revenda Comstar/SP. e, estamos no aguardo da entrega, de uma MOTO Zero/Km, que vai ser empregada dentro de alguns dias na segurança 24 horas. Pretendemos adquirir mais uma no próximo mês. Srs. Condôminos, continuem pagando suas cotas-partes mensalmente, pois o seu dinheiro reverterá sempre em seu próprio benefício, com a valorização incontestável de seu imóvel, local exclusivamente de recreio e lazer, que era o desejo inquebrantável de seu fundador, tranqüilidade à sua família, entre outros atrativos que a natureza no local oferece. A Diretoria decidiu também, que o Trator de propriedade da Sasli, de ora em diante, poderá ser requisitado o seu uso dentro do condomínio, por todos os Condôminos, mediante remuneração acessível, para limpeza de terrenos e transportes. O interessado deverá entrar em contato com o Encarregado do Condomínio, Sr. Marcos Antônio Araújo, na Portaria ou pelos telefones: (015) 249.5446/5453. É o que queremos transmitir a todos, indistintamente, demonstrando com isso que essa Diretoria esta atenta a tudo e a todos, quando se diz respeito ao nosso condomínio, que dentro em breve, com certeza, equiparar-se-á com os "tops" da região, mas depende em 50% de V. Sa. e os outros 50%, deixa com a gente, é o nosso compromisso.

Atenciosamente,

Antonio Richard Stecca Bruno  
Presidente da Diretoria Executiva

---

**Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna - Adm. Sasli**  
Rodovia Bunjiro Nakao, km 72 - Bairro da Ressaca - Tel. (015) 249.5453/5446  
Caixa Postal, 192 - Cep 18.150-000 - Ibiúna - SP.

**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

402

1

ACÓRDÃO

Cobrança - Despesas com manutenção de vias públicas - Associação de proprietários de bairro legitimada à cobrança de despesas comuns com a manutenção de áreas públicas - Rateio entre os moradores permitido - Aplicação subsidiária de normas condominiais - Reconhecido condomínio de fato - Recurso provido para esse fim e parcial para redução da verba honorária.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 252.458-2/0, da Comarca de SÃO PAULO, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DA PRAIA DO PULSO, sendo apelada HELOLSA AZEVEDO RIBEIRO:

ACORDAM, em Décima Nona Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime, dar provimento parcial ao recurso.

1. Cuida-se de ação de cobrança proposta pela "Associação dos Proprietários da Praia do Pulso", contra proprietária de terreno no loteamento denominado "Praia do Pulso", em Ubatuba, julgada improcedente pela r. decisão de fls. 85/90.

Recorre a autora, insistindo na viabilidade da cobrança de despesas com a manutenção, rateadas entre os moradores (fls. 108/116).

Contra-razões às fls. 123/125.

7

J

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2

É o relatório.

2. À decisão precisa ser reformada.

A autora, constituída **com a finalidade** de dar suporte infra-estrutural de **limpeza**, segurança e **manu**tenção a áreas institucionais e comuns (**fls.** 06/19) ao **loteamento** "Praia do **Pulso**", propôs a presente ação **obj**etivando receber da ré sua quota parte na manutenção.

A inexistência **de** lei especifica para a criação e **formalização** de "condomínio fechado em **lotea**mento" tem propiciado a tantos quantos objetivem maior segurança e **ordenamento** no convívio em loteamentos, o surgimento de "**loteamentos fechados**", criados uns por decretos municipais, outros por "**condomínio de fato**", com **autorização** administrativa municipal. Há, é **ver**dade, alusão ao condomínio em terrenos (frações ideais) no artigo 8º da Lei nº 4.591/64. Esta lei, contudo, "**dispõe** sobre o **condomínio em edificações e incorpo**rações **imobiliárias**". Daí, surgirem os **anômalos** e, até mesmo, esdrúxulos "**condomínios**". O fato é que, diante do evidente, público e notório crescimento das **insti**tuições criativas do **convívio "em condomínio"**, ainda que de fato, não se pode deixar de reconhecer-lhes a **existência**.

Os moradores, titulares das unidades no **lo**teamento, **beneficiam-se** do tratamento especial e **espe**cífico relativamente à segurança, à **limpeza** e **manu**tenção de uma maneira **geral**.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3

Argumentou o Magistrado com impossibilidade de se recair "direito real de uso sobre bens de uso comum do povo, por isso que se trata de ruas, áreas verdes e áreas de lazer do loteamento denominado 'Praia do Pulso'" (fl. 85). E tem razão, sob este aspecto. Todavia, a cobrança do rateio decorre de serviços especiais e específicos prestados, pela associação, ao titular de lote, sen ferir a titularidade das áreas públicas, que não foram doadas. Permitiu-se a conservação. Não se procede à cobrança em decorrência de concessão de uso exclusivo de ruas, praças e áreas públicas, nem se pode entender que, cobrada a participação dos específicos usuários, esteja particularizando praia que é de domínio público. Esta é outra questão, pois todas as ruas e praças, e a praia, são de domínio público.

O fato é que a ré usa com exclusividade, assim como os demais moradores, dos serviços que lhes dão mais guarida, mais valoriza seu patrimônio, traz-lhes o retorno direto do que pagaram: água, limpeza, segurança, etc.

Neste sentido tem decidido este Egrégio Tribunal:

"Ação - Condição - Possibilidade de jurídica do pedido - Ocorrência - Pretensão não proibida de ser apresentada em Juízo

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

- Preliminar rejeitada.

Há possibilidade jurídica do pedido quando inexistente proibição expressa no ordenamento positivo para se deduzir determinada pretensão em Juízo.

ÁGUA - Serviço de fornecimento - Implantação por associação de proprietários de imóveis e residências de loteamento - Pagamento a ela devido pelos que usufruem de tal serviço - Irrelevância de que o beneficiado seja ou não associado - Ação de cobrança precedente - Recurso não provido. Apelação Cível nº 209-077-2 - São Paulo - Apelante: Marco Antônio Cury - Apelada: Associação Amigos da Colina do Capivari."

Pensar no ato de conceder o uso, o uso exclusivo das vias públicas é esbarrar, evidentemente, nos ingentes e intransponíveis obstáculos do uso, por particular, da "res publica". Mas, "data venia", equivocou-se o Magistrado. O debate não está circunscrito a

**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

5

esta **temática**, a que **deu**, o ilustre **Juiz**, inegável **tratamento** digno de **encômios**. A praia é pública, as ruas são públicas mas, os serviços **realizados** são **particulares**. Por isso devem ser **pagos**.

Face ao exposto, **reforma-se a decisão**, dando-se provimento parcial ao apelo, com a inversão dos ônus **sucumbenciais**, fixando-se os honorários não em 20%, como **pedido**, mas em 10% sobre o valor da **condenação**, porque a questão não envolveu tanta **complexidade** que justifique o percentual máximo.

Participaram do julgamento os Desembargadores OLIVEIRA SANTOS (**Presidente**, sem voto), AFONSO FARO e **TELLES CORRÊA**.

São Paulo, 07 de agosto de 1995.

  
**CHRISTIANO KUNTZ**  
Relator

7



]

J

## ARTIGO

# Loteamento e condomínio fechados



Nelson Kojranski  
Conselheiro do Instituto dos  
Advogados de São Paulo

**A**lém da identificação da propriedade unitária do terreno em relação à totalidade do empreendimento, a diferença fundamental entre os popularmente chamados **condomínio fechado** e o **loteamento fechado** reside, certamente, na "obrigação de construir": a "obrigação de construir" é inerente ao primeiro, por constituir **condição própria** da incorporação imobiliária, regulada pela **Lei nº 4.591 de 16/12/1964**; o segundo, é espécie híbrida, gerada pelo parcelamento do solo urbano, regulado pela **Lei nº 6.766, de 19/12/79**.

Perfil do condomínio fechado — A denominação **condomínio fechado** é invenção **atécnica**, criada pelo mercado imobiliário. **Inexiste "Condomínio Aberto"**. Como a totalidade do terreno é abrangido pela incorporação imobiliária, é **necessariamente** cercado por muros de **alvenaria**. As vias de comunicação interna são de domínio particular, como ocorre com qualquer edificação vertical, de um ou mais blocos, separados entre si.

O chamado **condomínio fechado** é produto genuíno da "incorporação imobiliária", que é conceituada no parágrafo único do **art. 28**, como "a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades **autôno-**

mas. Significa que, no âmbito da **Lei nº 4.591/64**, mostra-se inadmissível **pretender-se** a aquisição de **pane ideal do terreno**, desatrelada da obrigação de construir.

No denominado **condomínio fechado**, as edificações podem ser **térreas** ou **assobradadas** ou, ainda, **diversas (mais de uma) torres** constituídas pela superposição de vários **pavimentos**. Tem por respaldo legal o **art. 8º da Lei nº 4.591**, que permite a incorporação imobiliária "Quando em terreno onde não houver **edificação**, o proprietário, **opromitente** comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele **desejar** erigir mais de uma **edificação...**", que deverão observar as seguintes características:

a) às unidades autônomas **consistentes** de casas **térreas** ou **assobradadas** **corresponderá**, por discriminação **expressa**, a parte do **terreno ocupada pela edificação** e, eventualmente, a parte "reservada como de **utilização** exclusiva dessas casas, como **jardim e quintal**"; além da **pane certa** do terreno (parte discriminada), **corresponderá** a cada unidade autônoma a "fração ideal do todo no terreno" e de **participação** (também ideal) nas partes e coisas comuns (cf. **art. 8º, alínea "a"**);

b) **mas**, quando as unidades autônomas se "constituírem edifícios de dois ou mais **pavimentos**, será discriminada a **pane do terreno ocupada pela edificação**", **bem como a parte do terreno "que eventualmente for reservada** como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a **fração ideal do todo do terreno**" e de **participação** (também ideal) nas partes e coisas comuns (cf. **art. 8º, alínea "b"**);

c) as **panes do total do terreno**, destinadas ao uso comum dos **condôminos**, como quadras de **tênis**, quadras de **voleibol**, **piscina**, campos de **futebol**, **lanchonete**, **mercado**, **shopping** etc. terão suas **panes** no terreno expressamente discriminadas (cf. **art. 18º, alínea "c"**);

d) e, finalmente, serão "discriminadas as áreas **que se constituírem em passagem** comum para as vias públicas ou para as **unida-**

des entre si" (cf. **an. 8º, letra "d"**).

Releva observar que a "discriminação **daparte** do terreno" **reclama** sua descrição, com clareza, indicação das medidas do **perímetro**, **da área nele contida** e das **confrontações**, de **sona** **aficam** imediatamente retratada, na totalidade do terreno, a **pane** correspondente à edificação, à utilização exclusiva, bem assim a destinada ao uso comum dos **condôminos**. Nem

**nistrativa** da municipalidade (cf. **an. 43, IV, da Lei 4.591/64**). Trata-se, enfim, como observam **J. Nascimento Franco** e **Nisse Gond** da "formação do **condomínio estritamente particular** contemplado no seu **art. 8º" (Condomínio em Edifícios, 3º ed., p. 9)**.

Perfil do loteamento fechado — Já quando **se fala** em loteamento **fechado**, o qualificativo "**fecha-**

**panicular** pode comprar o lote e deixar de construir. E, quando, por mera conveniência, resolve **fazê-lo**, deverá tão somente observar as **restrições previstas no processo de loteamento**, como as do uso permitido, ocupação e aproveitamento do solo, **recuos etc.**, e obter a indispensável licença municipal de construir, que é válida, apenas, **para** o respectivo **projeto** de construção. Cada lote é contemplado com identificação registral (matrícula), desde o momento do registro imobiliário do loteamento, ao contrário do que se verifica no "**condomínio**", cuja identidade imobiliária apenas surge, a **osera** edificação submetida à instituição e à **especificação** condominial, uma vez expedido o "auto de conclusão" da construção.

Passando o sistema viário e outras áreas destinadas a edifícios e equipamentos ao domínio da municipalidade, cabe-lhe o dever de cuidar desses novos bens públicos. Para tanto, a aprovação administrativa do loteamento gera, de per si, a tributação municipal, que passa a incidir individualmente sobre cada lote. Em **contrapartida**, cabe aos órgãos públicos prover os serviços essenciais à vida do loteamento, como distribuição de **água**, recolhimento e tratamento de esgoto, **energia elétrica**, **segurança**, **limpeza**, conservação das áreas comuns e do sistema viário, preservação do **meio ambiente**, **fiscalização** do uso **adequado dos lotes**, em especial da regularidade das construções, remoção do lixo domiciliar etc.

Ocorre que a violência urbana tem estimulado a implantação de loteamentos diferenciados, pelo seu efetivo "fechamento" físico por meio de cercas ou mesmo de muros de alvenaria, como forma de conferir segurança e tranquilidade a seus moradores. O "fechamento" do loteamento, com implantação de portaria controlada pelos adquirentes dos lotes, nem sempre é autorizado de forma expressa. As vezes, há lei municipal, prevendo a concessão de "autorização de uso". Outras vezes, ocorre mero comprometimento tácito de troca de favores entre a Prefeitura e o empreendedor: enquanto aquela permite o "fechamento", mediante a figura da "autorização de uso" de bem público, assumem em contrapartida, os loteadores e seus sucessores, os proprietários dos lotes, entre outros deveres, a manutenção e conservação dos logradouros e das áreas verdes, além da coleta domiciliar de lixo. Nem por isso, as taxas municipais desses serviços são, em regra, relevadas, o que é sumamente injusto. Muitas vezes, a prefeitura tolera o "fe-

**"A denominação condomínio fechado é invenção atécnica, criada pelo mercado imobiliário. Inexiste Condomínio Aberto"**

por isso, essas panes discriminadas, **quer** de utilização exclusiva, **quer** de uso comum, passam a ter individualidade registral **própria**, como se fossem passíveis de propriedade **exclusiva**. Essas partes, embora discriminadas, continuam integrando a totalidade do terreno, **de forma** ideal, do qual são **indistinguíveis**. As unidades autônomas apenas receberão identificação registral própria, após a conclusão da **construção**, quando se **verificar sua averbação** no ofício de registro imobiliário e o empreendimento for submetido à instituição, **especificação** e **convenção** **condominial**. Somente então é que cada unidade autônoma passa a ser **distinguída** com tributação municipal **específica**.

Vale anotar que as unidades autônomas (assim consideradas após **construídas**) não podem ter sua **destinação alterada**, por iniciativa isolada de seus titulares. Se se tratar de casa **residencial**, não pode ser convertida em estabelecimento comercial. Se bem de uso comum (dos **condôminos**) e se pretender modificar sua destinação (substituir um campo de futebol por uma lanchonete, por exemplo), além do consenso unânime dos **condôminos**, **deverá**, via de **regra**, obter autorização **admi-**

**do** tempertinência. É que, **viade** regra, **ex vi legis**, o loteamento é "**aberto**" e decorre do parcelamento do solo, regido pela **Lei nº 6.766, de 19/12/1979**. Seu **art. 2º** define loteamento como "a subdivisão de gleba em **lotes** destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias **existentes**". O loteamento tradicional é "aberto", posto que, a partir do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do município todas as vias e praças, previstas no projeto (cf. **art. 22, da Lei 6.766/79**), que passam a ser "de uso comum do povo" (cf. **an. 66. J, do Código Civil**).

Conseqüentemente, com a aprovação administrativa do loteamento, a gleba de propriedade particular original fica desdobrada em duas panes principais: **uma**, consistente nas "vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a **edifícios** públicos e outros **equipamentos** urbanos", que passam ao domínio público do município e **outra**, composta dos lotes de terreno, que remanescem como propriedade particular do **loteador**. **Incorre**, no loteamento, a "obrigação de construir", aco- plada à aquisição do terreno. O

<b>OAB</b> 107º Exame de Ordem	<b>Penal</b> Início: 06.01.99 Prof.: Lilian Barçalobre Manoel	<b>Tributário</b> Início: 07.01.99 Prof.: Marcos Fernandes	<b>OAB 108º</b> Início: Fevereiro. 99	<b>2ª FASE</b>
	<b>Civil</b> Início: 07.01.99 Prof.: Marco Aurélio Marin	<b>Trabalho</b> Início: 06.01.99 Prof.: Carlos Alberto Duarte Prof.: Dânia Florin Longhi Fernandes		
<b>EXORD</b> Instituto de Exatidão e Oportunidade para Advogados em Direito				
<b>(011) 258-9822 258-9149</b> http://www.exord.com.br e-mail: exord@exord.com.br				



ARTIGO

chamento" e os proprietários de lotes toleram a cobrança indevida de taxas por serviços que a administração não presta.

Em face da ampla receptividade do mercado, surgiram — e continuam surgindo — os chamados loteamentos fechados, ainda que sob a denominação mais atraente e enganadora de condomínios fechados. Na doutrina, os loteamentos fechados, entre outras denominações, já foram chamados de loteamentos em condomínio ou condomínio especial fechado, cujo empreendimento, no mercado imobiliário, é frequentemente confundido com os condomínios horizontais ou condomínios detachados, previstos no art. 8º da Lei 4.591/64. Trata-se, pois, de nova espécie de loteamento, produto híbrido resultante do "cruzamento" do condomínio horizontal do art. 8º, da Lei 4.591/64, com o parcelamento regulado pela Lei 6.766/79, que apresenta as seguintes principais características:

b) a alienação dos lotes não fica atrelada à obrigação de construir, por não estar presente a figura da incorporação imobiliária, própria da Lei n.º 4.591/64; a construção se verifica se e quando assim resolver o adquirente do lote, segundo projeto específico,

loteamento, em troca dos serviços de manutenção e conservação dos logradouros e das áreas verdes, de limpeza dos lotes e controle do seu uso, da coleta domiciliar de lixo etc., que passam a cargo dos proprietários dos lotes;

e) a representatividade dos

a contratação de funcionários e aquisição de materiais, inclusive com o consumo de água e energia elétrica, são rateadas entre os proprietários dos lotes, consoante o plano de rateio previsto nos estatutos da associação ou na chamada "convenção de condomínio", sendo obrigatório seu rateio (cf. RT 659/106, 706/161, 717/277, 718/133 e 739/267).

legal, a lhe ser compulsoriamente concedida, por direito, e não por interesses barganhados.

De outra pane, é manifesto o esforço que nossos tribunais vem desenvolvendo no sentido de contornar a vacatio legis, para solucionar as variadas questões emergentes da nova espécie de loteamento. Nesse mister, eminentemente ético, o desafio pretoriano se vê fortemente influenciado pelos benfazejos fluidos do direito natural, para salvaguarda do respeito à vida e à integridade física, do respeito ao patrimônio e à propriedade, do respeito à palavra empenhada e às regras de conduta, tudo a integrar, ora uma convenção escrita e expressamente aceita, ora um estatuto abstrato, mas ambos destinados a regular os direitos e os deveres de uma comunidade, que elegeu a espécie híbrida do loteamento fechado como forma de alcançar melhor qualidade de vida.

Resta, agora, como sempre se verifica diante de um fenômeno social novo, converter, quantos antes, essa expectativa legislativa em direito positivo, suficientemente apto a conferir a indispensável segurança jurídica a todos quantos, direta ou indiretamente, estão envolvidos com a nova figura do loteamento fechado.

"Não há como se negar que o loteamento fechado é uma realidade social. É um fato novo que veio para ficar"

que deverá respeitar as restrições gerais do loteamento e as posturas municipais;

c) com a aprovação do loteamento, cada lote é contemplado com identidade registral específica (matrícula), independentemente da edificação que poderá ser, ou não, erigida; esta identificação imobiliária gera, de imediato, tributação municipal, incidente sobre cada lote;

d) mediante consentimento tácito ou expresso, a prefeitura permite o "fechamento físico do

adquirentes é exercida através de associações civis, sem fins lucrativos, ou mediante verdadeiras "convenções de condomínio" cuja adesão é automática, pela simples condição de adquirentes dos lotes; desta forma, estabelece-se um comando de representação unificado para o pleno exercício da administração do loteamento, como se fosse o síndico do condomínio clássico;

f) todas as despesas decorrentes da administração do loteamento fechado, sem exceção, com

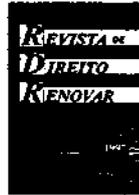
Expectativa Legislativa — Não há como se negar que o loteamento fechado é uma realidade social. É um fato novo que veio para ficar. Exatamente porque desprovido de previsão legal, não pode ser ignorado pelo legislador. Se é verdade que as ruas, praças, logradouros, áreas verdes, passam, ex vi do art. 22 da Lei 6.766/79, a integrar o domínio do município, também é exato que esse tipo de empreendimento não pode depender da vontade política da administração. É indispensável que a seu empreendedor (e, por via de consequência, aos adquirentes de lotes) seja conferido segurança contratual. Não se mostra razoável a concessão, por mero favor, a título precário de "utilização de uso", quando se faz preciso que o loteamento fechado seja merecedor de legislação expressa, capaz de conferir ao loteador proteção

Para ler textos relevantes e estar sempre atualizado, assinie as Revistas de Direito Administrativo — RDA e de Direito Renovar — RDR.

Agora com preço menor que em 98!



É a mais completa publicação do gênero. Com saída trimestral, oferece a mais completa e atualizada visão do Direito Administrativo Brasileiro, no plano da doutrina e pareceres da jurisprudência administrativa, judicial do Tribunal de Contas da União, e da Legislação Federal. Org. Caio Tácito



A RDR ocupa um espaço importante na produção jurídica brasileira. Quadrimestralmente, assegura permanente atualidade dos trabalhos publicados. Publica ainda jurisprudência dos Tribunais de todo o país, sendo repositório útil para juristas, juizes, promotores, advogados e alunos. Org. Carlos Alberto Menezes Direito e Luiz Fernando Palhares

Assinatura 1999-RDA Vols. 215, 216, 217, 218 R\$195,00



Assinatura 1999-RDR Vols. 13, 14, 15 R\$ 180,00

Maiores informações tels.: (021) 589-1863 / 589-1962

**Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna**  
Adm. Sasli - Rod. Bunjiro Nakao, Km 82,5  
Bairro da Ressaca CEP 18170-000  
Caixa Postal 192 Ibiúna - SP.  
Fones: (0xx15) 249. 5453 e 249. 5446

Ibiúna, 31 de Julho de 2.000.  
**SDJ 0701 / 00**

Para  
Sr.(a) Condômino  
Sítios Lagos de Ibiúna

**Ref.: Decisão Tomada em AGE**

Caro (a) Senhor (a)

Através do Decreto Municipal 685 datado em **20/Jul/00** (anexo), o Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna obteve a autorização para o seu total fechamento.

Isto posto, tem a presente a finalidade de informá-lo(a) de que a Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 20 de Maio de 2.000, para a qual todos os proprietários foram convocados, decidiu que fossem tomadas todas as medidas necessárias para o recebimento dos débitos em aberto para com esta Sociedade, inclusive com Execução de Ações Judiciais, caso sejanecessário.

Assim sendo, abaixo segue o cálculo descritivo do valor de seu débito em aberto referente aos meses de Fevereiro a Julho de 2.000:

**(Boleto anexo para Pagamento)**

Fevereiro	RS 220,00
Multa de 20%	RS 44,00
Juros de Mora 6%	RS 13,20
Março	RS 220,00
Multa de 20%	RS 44,00
Juros de Mora 5%	RS 11,00
Abril	RS 220,00
Multa de 20%	RS 44,00
Juros de Mora 4%	RS 8,80
Maió	RS 220,00
Multa de 20%	RS 44,00
Juros de Mora 3%	RS 6,60
Junho	RS 220,00
Multa de 20%	RS 44,00
Juros de Mora 2%	RS 4,40
Julho	RS 220,00
Multa de 20%	RS 44,00
Juros de Mora 1%	RS 2,20
<b>Valor Total</b>	<b>RS\$1.630,20 (num mil, seiscentos e trinta reais e vinte centavos)</b>

Embora esta Diretoria esteja sendo cobrada pelos participantes da referida assembléia, para a tomada de ações mais enérgicas para o recebimento dos débitos, não é de todo nosso interesse propor a competente ação judicial de cobrança, com base nos cento e vinte cinco julgados de vários Tribunais do país, de que temos conhecimento.

Para que se tenha noção dos custos de uma ação judicial tramitando pelo Fórum de Ibiúna, visto ser esta a sede da situação do(s) imóvel(eis), em questão, segue abaixo resumo ilustrativo, aproximado dos custos processuais.

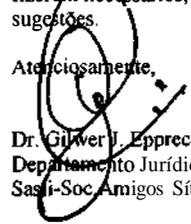
A) Constituição de um advogado para acompanhar o caso:	RS\$ 1.500,00
B) Custo de quatro viagens, em dia útil, para Ibiúna:	RS\$ 600,00
C) Pagamento dos valores acima corrigidos:	RS 3.500,00
D) Honorários do advogado da Sasli ( 20% do valor ):	RS\$ 120,00
<b>Previsão do Total aproximado sem considerar o tempo perdido:</b>	<b>RS 5.720,00</b>

Tendo em vista todo acima exposto, solicitamos que seja efetuado o pagamento do débito em aberto e, também dos débitos subsequentes, evitando-se desta maneira os desgastes que com toda certeza serão inevitáveis, caso os pagamentos não sejam efetuados.

Seguem em anexo a presente carta, os boletos para pagamento, cópia do Decreto, e o demonstrativo de receita e despesa do último semestre. Informamos que todos os débitos até 31.01.2000, foram anistiados. A partir de 01 de fevereiro de 2.000, as contribuições passaram a ser obrigatórias, independentemente de qualquer Decreto, pois este apenas ratificou a autorização que o Condomínio obtivera há 10 anos, baseado em Jurisprudência de todos os Tribunais do País.

Sem mais, no aguardo de sua pronta colaboração, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, bastando para isto que sejam deixadas na portaria do condomínio por escrito, suas dúvidas e bem vindas sugestões.

Atenciosamente,

  
Dr. Gilwer J. Epprecht  
Departamento Jurídico  
Sasli-Soc. Amigos Sítios Lagos de Ibiúna

SASLI - SOCIEDADE AMIGOS SÍTIOS LAGOS DE IBIUNA  
Ibiuna - São Paulo

**C-I-R-C-U-L-A-R**

Reuniu-se no dia **06.03.1991**, a Diretoria da SASLI, para tomada de uma serie de decisões, **após** um período de estagnação por falta de dinheiro, pois **incompreensão** ainda esta presente em boa parte dos **proprietários**, achando esses senhores == que **alguns** devem responder **financeiramente** por todos, o que demonstra a falta de espírito **colaborativo** dessa pessoas. Agora = reinicia-se uma nova fase da qual a Diretoria pretende reforçar sua austeridade e firmeza, pois **já** foram consultados **vários** juristas de renomes e todos foram unânimes em concluir pela validade **legal** da cobrança **judicial** dos gastos com o loteamento, = com base no Contrato Inicial de compra e venda, registrado no = **Cartório** de Registro de **Imóveis** de Ibiuna. Na verdade não é esse o interesse da Diretoria, pois seria o ponto extremo precisar utilizar-se desse expediente, pois achamos que no decorrer do tempo todos os **proprietários** entenderão o objetivo proposto = **pela** Diretoria, pois a melhoria do Loteamento atende a todos, e **sem** isso a **valorização** desaparecerá e ao invés depreciara. Assim sendo, as decisões tomadas são as seguintes: a) - FECHAMENTO DO LOTEAMENTO - No dia **16.03.91**, foi **definitivamente** fechado o **Loteamento** (rua São Paulo), com a **colocação** de uma cancela == que filtrara os **veículos** e pessoas que se dirigem ao mesmo. Assim sendo a Diretoria ROGA AOS SENHORES **PROPRIETÁRIOS**, principalmente os que possuem casas, que **AVISEM NA PORTARIA**, **inclusive** deixando nomes dos **prováveis** visitantes, quando estiverem = **aguardando-os**. Essa precaução é importante para que não ocorra qualquer desencontro e a possível e **indesejável** presença de **pe**soas (pessoas) alheias ao Loteamento, que no intuito de ingressarem indevidamente no nosso **território**, **poderã** usar nomes de **proprietários** sem que estes tenham **qualquer conhecimento** dessas **visitas**; b) - PORTEIROS E GUARDAS - Foram admitidos quatro (4) **funcionários** para atender a guarita do Loteamento, para que possamos mantê-la funcionando 24 horas por dia, entre esses um Guar-

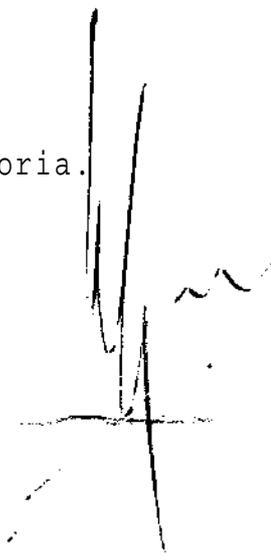
da que **permanecerã** junto com o Porteiro **Noturno**, no **horãrio** de 22 as 6 horas; c) - **Ja** foi acertado com o Delegado de **Polícia** de Ibiuna, Setor Paruru, a continuação das visitas da Viatura diariamente no Loteamento, no período noturno, para manter a ordem e a **disciplina**, o que alias vem acontecendo nesess últimos meses. Desde a chegada dos policiais no nosso Loteamento = (quatro meses) não aconteceu se quer um furto por **menor** que **se ja**. Isso demonstra a **tranquilidade** com que vivem atualmente os caseiros, os **proprietários** e **principalmente** os jovens e crianças nos finais de semanas; d) - **COLETA DE LIXO** - Comunicamos = aos **Srs.Proprietários** que **ja** foi requerido ao **Sr.Prefeito**, DR. **Jonas** de Campos, a **COLETA SEMANAL DE LIXO** do nosso Loteamento, o que **deverã** ser iniciado dentro de alguns dias. Quando isso = ocorrer faremos veicular a **notícia** diretamente com os Caseiros das **chãcaras**. O lixo doméstico (somente) **deverã** ser acondicionado em sacos **plásticos** nas lixeiras das respectivas chãcaras. Os **porprietários** **deverã** providenciar a instalação de **lixeiras** para evitar problemas com animais (cachorros, gatos, etc.) que possam rasgar os sacos. **Jã** foi contratado um jeep com uma carreta para a coleta interna do **lixo** que **serã** colocada em local = comum para a remessa, através do caminhão municipal ao local = adequado em Ibiuna (**lixão**). Assim sendo, a Diretoria pede **enca** **recidamente** aos **Srs.Proprietários** e Caseiros para que eliminem de vez, a **prática nao recomendãvel** de jogarem lixo em **vãrios** = locais do Loteamento. **Srs.Proprietários**, vamos demonstrar educação e **nível** entre **nõs**! Chega de fazermos do nosso Loteamento o que ninguém deseja que aconteça no seu Loteamento; e) - **MOTO-NIVELADORA** - **Jã** foi requerido a Prefeitura de Ibiuna o envio = ao Loteamento da patrol para um acerto definitivo nas ruas, **in** clusive com a colocação de **cascalhos** e construções de **algumas** = guias e "bocas de **lobo**", para conter as **ãguas** pluviais; f) - = **ILUMINAÇÃO DE RUAS** - Requeremos o Orçamento a Eletropaulo para a **iluminação** das Ruas Minas **Gerai**s/**Cearã**; g) - **CONSTRUÇÃO DE** = **GUARITA** - A Diretoria **jã** esta de posse de uma planta, preparada por arquiteto (doação) da construção de nova guarita, que = **serã** mais **ampla** e moderna, com o fim **específico** de **valorizar** o **visual** da Loteamento, além das comodidades que apresenta; h) = **ASFALTO** - A Diretoria requereu ao **SR.Prefeito** a construção de aproximadamente 100 (cem) metros de asfalto no trecho **inicial** = da Rua São Paulo, para ser colocado tão logo se construa a nova guarita. Continua prevalecendo as ruas "de terra" no Lotea-

mento, pois essa é a tônica de todos os proprietários. Não existe a menor possibilidade de a Diretoria propor o absurdo - às faltar todo o Loteamento, como já ventilou a algum tempo entre proprietários desavisados; i) - CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS - A Diretoria resolveu aumentar o valor das mensalidades, pois os terrenos estão pagando tão pouco que o próprio banco se recusa a receber tão ínfima importância. Convenhamos, pagar Cr\$1.300,00 mensais para manutenção e embelezamento do Loteamento que só traz benefícios e valorização aos proprietários, e deveras ridículo e depreciativo para o próprio contribuinte. Destarte, a partir de março/91, o proprietário de lote deverá contribuir com CR\$2.500,00, aproximadamente. A contribuição dos terrenos construídos e terrenos anexos sofreu um acréscimo de 85%. Rogamos aos proprietários não invocarem "plano collar" ou outro qualquer argumento, pois ou nos auxiliam, ou não temos outra alternativa - abandonar tudo - o que será desastroso para todos. A Diretoria pede encarecidamente, que as contribuições sejam recolhidas no dia 25 de cada mês, como de praxe, da maneira como ela se apresenta, pois a fração de cruzeiros final é o controle da Tesouraria. Por exemplo, CR\$2.501,00 ou Cr\$2.531,00, rogamos não recolherem nem mais nem menos, pois o CR\$1,00 ou o Cr\$31,00 são os nossos controles de evitar seu anonimato; j) - REFORÇO DE CAIXA - Foi decidido na reunião de 06.03.91, que sem dinheiro não haverá melhorias. Dessa forma, foi selecionado na reunião os nomes de proprietários que têm condições financeiras e que desejam melhorias e valorização do imóvel no Loteamento. A contribuição de reforço de caixa será de CR\$20.000,00, para vencimento em 25.03.91; Cr\$25.000,00, para vencimento em 25.04.91, e, de Cr\$30.000,00, para vencimento em 25.05.91. Aqueles proprietários que reunam condições financeiras e, que por qualquer motivo não foram infelizmente incluídos na lista dessas doações solicitamos que entrem em contrato pelo Telefone 211.9287, que daremos todas as informações necessárias, pois sua colaboração é deveras importante. Aqueles proprietários que não estão contribuindo por "distração" ou por "falta de espírito colaborativo" pedimos que reconsidere sua atitude e nos procure, pois a cota mensal é tão írisória que não abalará qualquer orçamento doméstico, pois afinal a Diretoria além de colaborar financeiramente ainda contribui com seu trabalho, inclusive em prol de VOÇE que não quer ou deseja colaborar; k) - NOVOS CONTRIBUÍNTES - A Diretoria tem vivo interesse de formar várias comissões, mas está

com falta de pessoas de boa vontade e garra. Se o Colega se =  
acha nessas condições e quer colaborar, favor procurar o Sr. =  
Ademir Silva, pelo telefone 0152 - 941351, que será bem recebi  
do; L) - INSTALAÇÃO DE ORELHÃO - A Diretoria esta providenciando  
a Instalação de um telefone público junto a guarita. Esse =  
aparelho também receberá ligações (telefone comunitário); M) =  
VENCIMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES - Favor depositar sua contribui -  
ção no dia do vencimento ou mesmo antes. Caso ocorra motivo =  
alheio à sua vontade, procure a Diretoria pelo telefone em S.  
Paulo (211.9287) que esta lhe orientará de como proceder. SRS.  
PROPRIETÁRIOS - Aproveitem a boa vontade de "meia dúzia" de ab-  
negadas pessoas, pois se estas se desgastarem não será fácil =  
reerguer aquilo que o Sr. José Milani Júnior desejava e que por  
infelicidade do destino até hoje não pode ser concluído. Ainda  
temos tempo a recuperar o perdido, pois vontade é o que não =  
nos falta. Pense nisso. \_\_\_\_\_

SASLI - Sociedade Amigos Sítios Lagos  
de Ibiuna - Ibiuna - São Paulo - - - =

A Diretoria.



São Paulo, 25 de maio de 1.991

Sr.

São Paulo - Capital

Prezado senhor:

Pela presente, informamos a V.Sa. que verificando nossos controles, constatamos que não esta = realizando seus pagamentos à Sociedade, conforme acordado. Sabe V.Sa. que sua contribuição é imprescindível a nossa Sociedade, pois o Loteamento esta ganhando corpo e posição, o que = devera valorizar cada vez mais nossos investimentos.

Assim sendo, pedimos que reconsidere sua posição de omitir sua contribuição, pois afinal não = estamos trabalhando para a Diretoria e sim para todo o Loteamento.

Caso V.Sa. tem pago normalmente = sua parcela, pedimos que nos remeta uma xerox, para que possamos atualizar nossos registros e, ao mesmo tempo pedimos nossas escusas pelo enunciado desta missiva.

Atenciosamente.

A Diretoria

Fones: Ibiuna (0152) 94.1351

São Paulo 288.9955/211.9287

SASLI - SOCIEDADE AMIGOS SÍTIOS LAGOS DE IBIUNA

Ibiuna - Estado de São Paulo -

\*

CIRCULAR DA DIRETORIA::

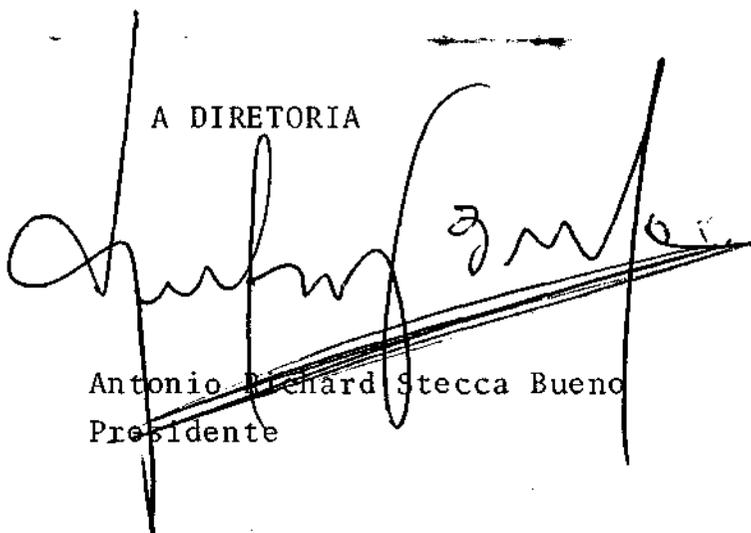
A Diretoria da SASLI, em reunião realizada em 21.10.91, tomou algumas deliberações, a saber: a) - desde o mês de junho do ano corrente, que as mensalidades estão sendo cobradas com o mesmo valor (congeladas). Esse congelamento está causando a Sociedade sérios problemas de ordem financeira, pois como é público e notório tudo tem aumentado assustadoramente, inclusive os salários de nossos funcionários. Através de pesquisas realizadas em vários Órgãos especializados, a inflação do mês de outubro esta prevista oficialmente em 20% e novembro em 22% (sabe-se que é muito mais). Temos vários encargos a serem liquidados, mas o que realmente nos preocupam são os relacionados com os empregados. Com o aumento do salário mínimo, mais o abono de aproximadamente Cr\$20.000 iniciados em setembro, mais 50% do 13º salário em novembro e o saldo em dezembro, aliados a uma inflação de 139.12% (acumulada), não nos resta outra alternativa senão aumentar pela correção os valores da contribuição. Assim sendo, cada lote passaria a partir do mês de novembro a Cr\$11.720 e as residências a Cr\$29.172. Fica bem claro que esses valores passarão a vigir somente no mês de novembro, com vencimento em 25.11.1991. fí oportuno esclarecer que para acompanhar o ritmo da inflação, sem perda significativa de receitas, as mensalidades serão atualizadas a cada 60 (sessenta) dias. b) - mantivemos diversas reuniões com Representantes do Município de Ibiuna (Executivo e Legislativo), ocasião em que sentimos a necessidade imperiosa de participarmos mais de perto da Política local (Ibiuna), através de u'a maior integração com a Comunidade em defesa de nossos interesses. Essa participação devera ser por intermédio do VOTO ELEITORAL, procedendo-se a transferência do TITULO DE ELEITOR de cada associado para a Comarca de Ibiuna. Essa transferência deveria ser dos títulos dos proprietários, familiares e agregados, estes seriam os caseiros. Essa solicitação incluem os loteamentos de Veleiros, Porto de Ibiuna, Cocais, Patrimônio do Carmo, Colinas de Ibiuna, Jahú, Lutfalla, etc. Portanto, estamos em vias de uma reunião com os Diretores desses Condomínios para lançarmos a proposição, que aliás é no interesse de todos. É bom lembrar que o seu voto em São Paulo nada representa nesse universo grandioso da Capital. Em Ibiuna ele será reconhecido pelos políticos local e, voce estará livre de uma convocação para trabalhar de graça no dia da eleição. Transferindo seu título para Ibiuna voce leva duas vantagens: 1) todos os

políticos ou candidatos vão lhe paparicar e, conseqüentemente sua voz será ouvida, quando em prol do nosso loteamento; 2) - voçe no dia da eleição não enfrenta fila e, por certo estará curtindo a sua chácara, não precisando ficar na poluição que absorvemos todos os dias. ALERTA: a transferência de Titulos se prorrogara até o dia 29.12.1991. O horário no Fórum de Ibiuna (Cartório Eleitoral) é das 13 as 17 hs, de 2a. a 6a. feiras. O pessoal do Cartório é muito simpático e o atendimento é rápido. C) - A máquina pa trol já iniciou a reforma das ruas. Pretendemos colocar cascalho na entrada do loteamento, desde o asfalto até mais ou menos 300 metros acima. Primeiro por que se trata de portão de ingresso; e, também por facilitar a condução de veículos em período de chuvas pois o local é por demais escorregadiu. D) - Estamos envidando es forços para levarmos ao loteamento rede telefônica que hoje já se encontra instalada no Veleitos. Dentro em breve voltaremos ao assunto. E) - A iluminação das Ruas Ceará e Minas Gerais, continua em nossos planos. Estamos aguardando uma melhoria no nosso "fundo de caixa". F) - Dentro de mais alguns dias iniciaremos um trabalho importante em algumas ruas do loteamento. Trata-se de captação de águas pluviais, tais como na confluência da Rua Guanabara com Av. Marginal; Rua Guanabara com Rua Goiás; Rua Amazonas com R. Guanabara; Rua Sergipe com Av. Marginal, etc. G) - AVISO AOS SRS. PROPRIETÁRIOS: Rogamos aos nossos colegas proprietários que não estão colaborando financeiramente com o Loteamento, que o façam, pois precisamos de sua ajuda. Exatamente aqueles proprietários que viviam reclamando da insegurança do loteamento, que reclamavam que suas chácaras eram constantemente furtadas, exatamente estes são os que não estão contribuindo. Coloquem suas cabeças raciocinarem: sem a sua ajuda, como poderemos manter esse padrão de segurança, aliás elogiado pela maioria dos proprietários? Soube mos, infelizmente que alguns proprietários não estão colaborando porque as ruas de suas chácaras estão em más condições. Ora, se eles não colaborarem, como querem que ajudemos a conservar suas ruas? Serã que aqueles que pagam têm de suportar monetariamente os demais inadimplentes? Dentro em breve será afixado na Portaria a lista de todos os que patrioticamente colaboram para o engrandecimento do nosso Loteamento. Por certo, voçe que não colabora não vai constar da lista, mas todos saberão que e, e por certo será considerado pelos que pagam como aproveitador do sacrifício de seu colega, talvez o seu vizinho. Portanto, repense na sua atitude e chegue a nos. Nunca é tarde para reparar um erro. Caso voçe esteja em dificuldades financeiras (quem não está?), fale conosco que daremos uma solução para voçe contribuir financeiramente. - =

Quanto mais pagarem, menos será o valor contributivo de cada um, isso é o óbvio. Pedimos a colaboração dos pagantes que falem com os faltosos para se integrarem ao Grupo empreendedor, isso é por demais importante para todos. Procure-nos que daremos os nomes dos não colaboradores, não no intuito de denunciá-los mas no afã de distribuir nomes que politicamente deverão ser visitados por nós contribuintes.

São Paulo/Ibiuna, 30 de outubro de 1991

A DIRETORIA

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'Antonio Richard Stecca Bueno'.

Antonio Richard Stecca Bueno  
Presidente

Fones:288.9955/211.9287

0152 -941351 (Ibiuna - Sr.Ademir)

Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna - Administração - SASLI  
Portaria: Normas Regulamentares, aprovadas pela Diretoria em.....2000  
Lei nº 385/97; Lei nº 467/98; Decreto nº 645/99 e Decreto nº 685/2000

Visitantes: Acesso: Todos os dias, das 8:00 as 17:00 horas, mediante identificação (fls. 01) na portaria e crachá específico. **Restrição:** Das 17:00 as 8:00 horas, mediante identificação (fls. 01) e somente com a autorização do Condômino visitado. **Caminhões e demais Veículos de Cargas:** Acesso: De 2º a 6º feira, das 7:00 as 17:00 horas, com identificação (fls. 01) na **Portaria**, com crachá específico; Proibição: De 2º a 6º feira, das 17:00 as 7:00 horas. **Finais de Semanas e Feriados:** Acesso vedado de 6º feira as 17:00 horas, até 2ª feira as 7:00 horas e, nos feriados o mesmo sistema adotado para os finais de semana. Em casos excepcionais, devidamente justificados com antecedência e acompanhados de escolta de Segurança (motoqueiro), com identificação na **Portaria (fls.01)**. **Prestadores de Serviços:** De 2ª feira a **Sábado**, das 7:00 as 18:00 horas. Das 18:00 as 7:00 horas e aos domingos e feriados, durante o dia todo, somente com a autorização do Condômino interessado, com identificação (crachá) na **Portaria (fls.01)**. **Funcionamento da Portaria:** a) - Qualquer veículo de NÃO CONDÔMINO, que descumprir as normas de Segurança de acesso, será impedido de ingressar no Condomínio. E, se já ingressado descumprir as normas, será convidado a se retirar. O ingresso ocasional desses veículos, ficará condicionado à expressa autorização e responsabilidade do Condômino interessado. b) - Recomenda-se aos Senhores Condôminos que venham a receber visitas previamente **programadas**, que informem com antecedência a **Portaria**, fornecendo no ato o **nome do visitante, tipo para facilitar o trabalho de identificação e segurança no acesso ao Condomínio**. c) - Veículos sem o credencial de identificação fornecido pela **Portaria**, qualquer que seja o **proprietário**, será tratado como visitante, daí o motivo de seu **cadastramento**. d) - Para maior segurança de todos os Condôminos, qualquer visitante ou prestador de serviço que se dirigir à **Portaria**, após ser identificado, o Porteiro entrará em contato telefônico com a Chácara que dispuser desse meio de **comunicação**, para confirmar a presença da pessoa na Portaria e obter a autorização do proprietário à sua entrada. No caso de a chácara não possuir telefone, o Segurança (motoqueiro) se dirigirá ao local visitado para obtenção de autorização, para que a pessoa possa ingressar no Condomínio. Todos os veículos que trafegarem nas ruas internas do **Condomínio**, deverão portar o credencial de identificação ou crachá. Veículos ou pedestres **NÃO IDENTIFICADOS**, serão interceptados pela Segurança e conduzidos à **Portaria** para o devido esclarecimento. **Represa:** Qualquer pessoa ou veículo que pretenda entrar no Condomínio para **visita**, ou conhecer o **loteamento**, deverá ser identificado na Portaria e portar "crachá" de Visitante. Se os mesmos portarem vara de pescar ou apetrechos de **pescaria**, a entrada será **terminantemente** proibida. **Cavalos:** Não será mais permitida a entrada de cavaleiros estranhos ao condomínio. Excepcionalmente poderão ingressar no Condomínio quando a trabalho **comprovadamente** e autorizado pelo Condômino a que estiver servindo. Essa prática **esportiva**, só será permitida no Loteamento exclusivamente aos proprietários. **Aluguel de chácaras:** a partir da aprovação dessas Normas Regulamentares, quando o proprietário desejar alugar sua chácara a terceiros, deverá com antecedência informar por fax a **Portaria**, o nome, RG e endereço de residência do locatário para evitar problemas de pessoas indesejáveis em nosso Condomínio. Nesse particular a Diretoria deverá agir com rigidez. **Moto (Segurança):** Recebemos no sábado dia 25/11, a nossa primeira Moto que, já se encontra em atividade, 24 horas por dia. **Senhores Condôminos:** A Diretoria com o novo enfoque que está implementando no Condomínio Sítios Lagos de **Ibiúna**, tem o dever de informá-lo que, as normas de Segurança ora **propostas**, são no sentido de dar a todos os moradores PAZ E TRANQUILIDADE que sempre foram desejadas por todos nós, mas, infelizmente nunca houve a possibilidade de sua concretização. Nesse **intuito**, a Diretoria pede a sua **ajuda**, no sentido de criticar as normas ora sugeridas. ENVIANDO-NOS NOVAS SUGESTÕES, **SOMENTE POR ESCRITO**, pois apenas as propostas formais é que **serão** analisadas pela Diretoria. As sugestões deverão ser remetidas para o Secretário da SASLI, Dr. Roberto José Falcão Bauer, através do **Caixa Postal nº 192, Cep: 18.150-000, Ibiúna/SP, ou em carta fechada entregue na Portaria** do Condomínio, até o dia 15.12. Ainda sobre segurança: a Diretoria esta pesquisando no **mercado**, a possibilidade de aquisição de muros "pré-fabricados", para fechar toda parte fronteira do loteamento voltada para as Ruas Minas Gerais e **Ceará**, mais conhecida como "asfalto do Veleiros". Pretendemos dar segurança total aos Condôminos e também valorizar nossos investimentos. Portanto, contamos com seu incondicional apoio. As Normas de Segurança se aprovadas, serão obrigatoriamente remetidas à todos os **Proprietários/Condôminos** e, serão também afixadas no Quadro da **Portaria**, em **obediência**, aos termos da Lei nº 385/97 e do Decreto nº 685/2000. (aa) A Diretoria.

---

**Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna - Adm. Sasli**  
Rodovia Bunjiro Nakao, km 72 - Bairro da Ressaca - Tel. (015) 249.5453/5446  
Caixa Postal, 192 - Cep 18 150-000 - Ibiúna - SP.

Ibiúna, 02 de março de 2.000

Sr. Proprietário:

É com enorme satisfação que a nova Diretoria recém empossada se dirige ao Sr. Proprietário para comunicar-lhe a forma de como pretende doravante gerenciar nosso empreendimento, CONDOMÍNIO SÍTIOS LAGOS DE IBIÚNA.

Apenas, gostaríamos de lembrá-lo que nosso Loteamento é o mais antigo de Ibiúna e, também o único com lotes de no mínimo cinco mil metros quadrados, hoje muito raro. No entanto, com essa incomensurável virtude é o menos valorizado de toda região. A culpa por isso é exclusiva de nós próprios, que não colaboramos para ajudar melhorar. Um clássico exemplo são os Condomínios fechados de Ibiúna, como Cocais, Patrimônio do Jahú, Patrimônio do Carmo, G. Village, Colinas, Veleiros, Sete Lagos, Porto de Ibiúna, etc., muito mais novos que o nosso, medindo no máximo mil e duzentos metros quadrados, seus lotes valem de cinco a oito vezes mais cada um em relação aos nossos e, com pouca disponibilidade para venda.

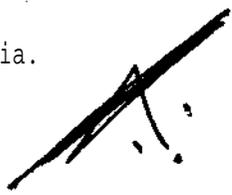
Pensando nessa valorização, na tranquilidade e satisfação de podermos usufruir de um local agradável, aconchegante, alegre e, principalmente seguro, é que iniciamos uma nova etapa na vida do Condomínio e, contamos com sua compreensão. Vamos fechar definitivamente todas as passagens irregulares do Loteamento, recuperar ainda mais todas as ruas, identificá-las e sinalizá-las. Vamos regularizar as condições trabalhistas de nossos funcionários, inclusive com uso de uniformes e crachás, implementando um sistema eficiente de segurança, com homens e veículo, vinte e quatro horas por dia. Queremos duplicar a construção de novas casas, agora com Comissão para analisar os projetos, antes de remetê-los à Prefeitura, tudo no afã de valorizar o que é nosso e o futuro de nossos filhos e netos.

Trabalhando dessa maneira e, contando com sua valiosa colaboração financeira, acreditamos e, esse é o nosso projecto, que em pouquíssimo tempo, além da valorização imobiliária, podermos nos orgulhar de ter escolhido o Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna como investimento e quiçá nossa residência.

Como é do conhecimento de todos, a Prefeitura Municipal de Ibiúna nos garantiu por duas Leis o fechamento definitivo do nosso Loteamento, já "fechado de fato", passando agora à condição dos demais Loteamentos de "Classe", com a denominação de Condomínio. É sabido, público e notório que, a situação por que atravessamos não é das melhores para todos. Compreendemos, mas, obviamente sempre existe um esforço por parte do proprietário em contribuir, ainda quando esse valor é pequeno, principalmente para melhorar o que é "seu". A falta de numerário tem prejudicado enormemente o Loteamento. Agora, nessa nova conjuntura contamos com sua contribuição.

Caso o Sr. Proprietário desejar mais alguma informação sobre nosso Condomínio, ligue-nos, que estamos dispostos a lhe atender e dar outras novidades para melhorar o seu investimento ou o seu lazer, pois nosso único objetivo é dar condições de vida e tranquilidade a todos, embora com prejuízos para nossas famílias com a dedicação ao Loteamento, mas mesmo assim é gratificante.

(a) A Diretoria.



---

**Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna - Adm: Sasli**  
Rodovia Bunjiro Nakao, Km 82,5  
Bairro da Ressaca - Tel: (015) - 249-5453/5446  
(011) Marcellio [redacted]  
Caixa Postal 192 - Ibiúna- SP.

Mais uma vez, voltamos a dar algumas informações a respeito do nosso loteamento e de nossa Sociedade. Continuamos a ter dificuldades financeiras, provocadas pelos proprietários que não se conscientizam ainda o quanto é útil a nossa Sociedade. A Diretoria tem feito o que é possível para atender os objetivos colimados pela Sasli. (1) - Estamos remetendo = nesta oportunidade o Balanço do Exercício de 1.991, onde esta demonstrada todas as atividades que demandaram emprego de numerário, ou seja, aquilo que o Sr. Proprietário pagou e onde foi aplicado. Não será preciso qualquer esforço para verificar que a Diretoria faz milagres, com tão pouco dinheiro. A partir deste exercício, a cada dois meses, será remetido um balancete simples, para que o Sr. Associado acompanhe a evolução da Sociedade; (2) - Face ao abuso de certos casseiros e mesmo de proprietários, sentimo-nos na obrigação de informar a todos, que a partir de fevereiro/92, não MAIS SERÁ PERMITIDO o uso do aparelho para ligações diretas. Toda e qualquer ligação feita pelo telefone da guarita, só poderá ser completada SE O INTERURBANO FOR A COBRAR. Será expedido pela Diretoria = um Regulamento Interno de uso do telefone, para salyaguardar dúvidas que possam ser levantadas por proprietários junto aos funcionários. Informamos aos Srs. Proprietários, que na eventualidade do uso direto, (caso de urgência e força maior) além do preço da ligação será cobrado mais 30%, que se refere a outras taxas = que a Telespo cobra da Associação, tais como manutenção da linha, por ser a mesma de âmbito rural. Esperamos que os Proprietários entendam a nossa posição. = Continua proibido o uso do telefone a proprietários que não contribuem com a = Sasli. (3) - Continuamos a solicitar daqueles Proprietários que não estão colaborando com a Sasli, que iniciem seus pagamentos, pois sua ajuda é por demais importante. Alguns proprietários cuja inteligência foge à média normal, não estão contribuindo com a Sasli, unicamente por que dizem: "a minha rua não está sendo limpa, e/ou "minha rua tem muito buraco". Lastimável que ainda exista pessoas desse nível, pois pretendemos formar um loteamento de pessoas inteligentes cultas e compreensivas, mas esta por demais difícil. O proprietário que assim pensa esta prejudicando a ele e aos demais. Repense amigo, ainda há tempo para se juntar aos lúcidos; (4) - A Patrol da Prefeitura iniciará na semana que vem o acerto de todas as ruas. Será levantado o leito da Rua São Paulo, do asfalto até 50 ms. além da guarita, a fim de evitar problemas de erosão. O mesmo trabalho deverá ser desenvolvido em outras vias internas, mas para isso necessitamos de uma maior colaboração financeira daqueles proprietários que não estão colaborando; (5) - a partir de fevereiro/92, vamos atualizar as mensalidades, pois do modo como está sendo praticado os aumentos, dentro de mais um mes teremos que encerrar as atividades da Sasli, e não desejamos que isso aconteça; (6) - pretendemos iniciar tão logo tenhamos recursos, a iluminação da Rua M. Gerais e Ceara; (7) - a Diretoria esta pretendendo marcar para o dia 19 ou 26 de março, uma Assembléia Geral, para decidir uma série de problemas ligados ao Loteamento, inclusive como convencer os proprietários inadimplentes (omissos); (8) - Continuamos às ordens dos srs. Proprietários para efetuarem críticas construtivas sobre nosso singelo trabalho; (9) - O IPTU, nos foi enviado pelo Prefeito, para que - colaborem na entrega dos carnet's, pois aquela Municipalidade não dispõe dos endereços corretos para o envio dos mesmos. Pague até o dia do vencimento que = esta marcado para o dia 27.02.92, para evitar Acréscimos desnecessários. Caso = reveber o seu imposto com prazo curto para o pagamento, comunique-nos que daremos instruções de como proceder, sem pagamento de juros e multas.-----

SASLI - Sociedade Amigos Sítios Lagos de Ibiuna

A DIRETORIA

CIRCULAR SASLI - Jan9/94:

Srs(as) Condomínios/Proprietários:

Mais uma vez dirigimo-nos a V.Sa. para informar sobre a nossa cobrança deste mês de janeiro de 1.994. Como é do conhecimento de V.Sa. tivemos que enfrentar mais uma vez o problema de aumento salarial, com base no salário mTnimo. O novo salário mTnimo teve um acréscimo de 75.2771%, elevando-se para o valor de CR\$32.882,00, vigindo para o mes de janeiro/94. Nossas Cf brancas tem por base o pagamento de salários e outros encargos, Cf mo coleta de lixo, segurança, telefone, etc.a serem pagos até o fi nal deste mês e começo de fevereiro/94.

Ante os fatos apresentados, procedê - mos novo reajuste na contribuição mensal de janeiro para fazer face a essas despesas, elevando-a em 40%, portanto, muito abaixo da inflação.

Desejamos informar a V.Sa. que continuam aproveitadores utilizando-se da boa vontade de uma grande par te (maioria) de proprietários que antevendo a melhora no loteamento contribuem religiosamente com sua contribuição todos os meses.

Enquanto perdurar essa situação, a Di retoria continuará tentando melhorar as condições do loteamento, = dentro do que recebe, não podendo dar maior ênfase ãquilo que real mente necessita ser feito.

Informamos a V.Sa. que na quinta feira (20.01.94) estivemos com o Prefeito de Ibiuna e tudo indica que nosso pedido oficial de fechamento do Loteamento será aprovado pela Câmara Municipal, pois o que estamos exigindo da Prefeitura, co mo contribuintes que somos, a mesma não tem condições de realizar. Assim sendo, dentro em breve será publicada uma Licitação para manutenção do loteamento e com base nesse procedimento serã aprovada uma Lei Municipal para o fechamento do loteamento em co ndições legais, o que realmente obrigará a todos a arcarem com as despesas = condominiais do empreendimento.

A DIRETORIA.

**Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna - Adm: Sasli**

Bairro da Ressaca - Ibiúna -

Movimento de Caixa do Primeiro Semestre/2000

**Discriminação**

Saldo Balanço 31.12.1999	508,78	
Receita Ordinária	42.671,51	
Reforço de Caixa - ARS. Bueno	1.425,30	
Roberto José Falcão Bauer	1.500,00	
Doações:		
~ Nelson Rossi	100,00	
~ José Merli	45,00	
- Maria José Valença	500,00	
Receita Extraordinária	1.560,00	
Juros e multas	260,80	
Ingresso no Caixa	<u>48.571,39</u>	
Saídas:		
Pessoal:		
Marcos Antônio Araújo - Encarregado Geral	3.235,21	
Brasílio José Alves - Portaria	2.016,00	
Dário Neto Siqueira - Portaria	1.868,00	
Jonas dos Reis Santos - Portaria	1.868,00	
Azor Jose Pinto - Portaria	1.753,00	
Ariomar F. de Brito - Pedreiro	1.250,00	
Domingos Lavoratti - Manutenção/Rua	1.878,00	
José Antônio Diniz - Tratorista	1.974,00	
M. A. Araújo - adiantº	300,00	
Jorge Pereira da Silva - Manutenção/Rua	840,00	16.982,21
Segurança:		
Ireno Sobrinho		2.802,00
Posto de Saúde:		
Eva Batista		1.652,00
Acordo Trabalhista:		
Claudinei da Silva e Outro - Portaria	3.263,39	
Mário da Luz - Portaria	800,00	
Jorge Pereira da Silva - Manutenção/rua	250,00	4.31339
Despesas Gerais		
Cestas de Natal/99 - Funcionários	582,00	
Cestas Básicas - Funcionários	4693,00	
Coleta de Lixo	1.735,00	
Manutenção de ruas	955,00	
Correio	566,26	
Material de Construção	2.457,07	
Combustíveis	1.401,30	
Propaganda e Publicidade	260,00	
Bandeirante	182,17	
Telefônica	787,93	
Despesas bancária	2.182,23	
Administração/Secretaria/Financeira	3.300,00	
Manutenção Implementos	234,50	
Material de Escritório	581,38	
Serviço Terceirizado	50,00	
Manutenção Trator	232,60	
ônibus - Passagens	13,00	
Custas e Emolumentos	79,36	
Despesas Portaria	23,60	
Taxi e Condução	65,00	
Estacionamento/SP.	7,00	
Curso s/fechamento	30,00	
Xerox	107,02	
Lanches e Refeições	4,20	
Assembléias e locações	415,44	
Despesas Diversas	250,00	
Reembolso/Numerário	1.348,48	22.543,54
Saldas do Caixa no Semestre		48.293,14
Saldo em 31 de julho de 2000.		278,25
Balanço do Semestre		<u>48.571,39</u>

São Paulo/Ibiúna, 25 de julho de 2000.

(aa)ARS.Bueno - Marcílio de Andrade Córrea - José Merly

**Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna - Adm. Sasli**

Rodovia Bunjiro Nakao, km 82 - Bairro da Ressaca - Tel. (015) 249.5453/5446

Caixa Postal, 192 - Cep 18.150-000 - Ibiúna - SP.

São Paulo, Outubro de 2003.

Ilmo. Sr.  
Francisco Theotônio Simões Neto

Tem a presente, a finalidade de levar ac conhecimento de Vossa Senhoria, informações a respeito do nosso Condomínio e, obter sua resposta, pois ela é para nós de grande valia. Como se sabe, na AGE de 01/02/2000, ratificada pela AGE de 29/02/2000, ficou aprovado que todos os débitos de cotas condominiais então existentes até 29/02/2000, seriam esquecidos ou isentados de quaisquer pagamentos junto a Sociedade, àqueles proprietários/condôminos que nunca liquidaram seus débitos junto a Associação..

Na ocasião houve muita relutância por parte daqueles condôminos que cumprem satisfatória e regularmente seus débitos todos os meses. A Diretoria na ocasião labutou muito para aprovar a isenção dos pagamentos em atraso até a data acima mencionada (29/02/2000).

Ocorre que, passados mais de três anos, Vossa Senhoria continua **devedor**, sem que tivesse realizado qualquer pagamento à Associação do Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna.

Assim sendo, dirijo-me a Vossa Senhoria, na condição de parceiro/condômino, e, também exercendo a função de Tesoureiro da referida Sociedade, a fim de convidá-lo a **contactar** com a nossa Primeira Secretária, D. Idalina C. **Lebensztajn**, pelo tel. (11)3082-1387, deixando seu recado na Secretaria Eletrônica que, em seguida se comunicará com V. Senhoria para dar maiores informações, ocasião em que será apresentado o seu débito, para que possamos **estabeecer** uma composição amigável, no sentido de por fim a esse saldo devedor que, a cada mês se acumula.

Nosso objetivo de procurarmos por Vossa Senhoria, é no sentido de evitar a propositura de medidas judiciais cabíveis, pois isso sempre **tráz** problemas de ordem emocional, financeira e descrédito, o que não compactua com a nossa intenção. Mesmo assim, tentamos em outros casos idênticos e com o mesmo objetivo e, não obtendo respostas dos condôminos **contactados**, não restou outra alternativa e tivemos de propor treze ações judiciais que estão em andamento nas Varas Cíveis da Comarca e Estância Turística de Ibiúna, tendo uma das audiências já designada para o dia 04/11/2003.

Espero que o parceiro/condômino reflita sobre o meu pedido que ora faço no melhor sentido, para que possamos juntos um dia nos orgulharmos do Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna que, embora seja um dos primeiros **implantados** na região, ainda não conseguiu aproximar-se em qualidade de outros vizinhos, bem mais recentes que o nosso.

Atenciosamente,



Roberto José Facção Bauer  
Tesoureiro - Sasli

---

**SASLI - Sociedade Amigos Sítios Lagos de Ibiúna**

Rodovia *Bunjiro Nakao*, Km 82 - Bairro da Ressaca - Tel. (15)3249-5453/5446

Caixa Postal 192 - Cep. 18150-970 - Ibiúna

Escr. *Spaulo*: Av. *Paulista*, 620/648 - Bl. 10 4º and. - 401

Tel: (11) 3263-1319/Fax 3284-6508