

JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE IBIÚNA-SP.

Praça Monsenhor Antônio Pepe, nº 2, Centro, Ibiúna (SP)- fone: (015)-241-2500)

"CARTA DE CITAÇÃO"

PROCESSO Nº 1022/02

Ibiúna, 24 de Fevereiro de 2.003.

Prezado Senhor (a):

Pela presente, fica Vossa Senhoria devidamente CITADO, para os termos da ação de PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, feito nº 1022/02, promovida por SASLI SOCIEDADE AMIGOS SÍTIOS LAGOS DE IBIÚNA contra PAULO TOMAZ MOREIRA E OUTROS, cujas cópias da petição inicial, seguem anexo ao presente, fazendo parte integrante, para querendo contestar a ação no prazo de quinze (15) dias, contados a partir do último comprovante de citação juntado aos autos. Não sendo contestada a ação, presumir-se-ão aceitos como verdadeiros os fatos articulados pelos requerentes (art. 285 e 319 do CPC).



Cordialmente,

Wilson Barbosa de Moraes  
Escrevente Técnico Judiciário

Ao (a)

Ilmo. (a) Sr. (a)

PAULO TOMAZ MOREIRA

RUA TOMAZ ANTÔNIO VILANE, 353, VILA SANTA MARIA

SÃO PAULO // CAPITAL - CEP: 02562-000

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Segunda (2ª) Vara Cível do Município e Comarca da Estância Turística de Ibiúna - Estado de São Paulo.

PAULO TOMAZ HOREIRA  
R. TOMAS ANTÔNIO VILANI, 353 - V. STA MARIA  
SGO PAULO - SP  
02562-000

**CONTRAFÉ**

*Ação Ordinária Cominatória de Cobrança de Despesas Condominiais e de Rateio. Polo Passivo: Litisconsórcio, art.46, do CPC.Base Legal da Ação: art. 8º e 12º, da Lei nº4.591, de 16.12.64; art. 2º, da Lei nº6.766, de 19.12.79; art. 7º, do Decreto-Lei nº271, de 28.02.67; arts. 623, 624, 625 (1ª parte), 626, 627 (1ª parte) e 640, todos do Código Civil (Lei nº3.071, de 01.01.1916); An. 3º, da Lei de Introdução ao Código Civil (Decreto-Lei nº4.657, de 04.09.1942); Art. 30, VIII, da Constituição da República Federativa do Brasil. Doutrina: Elvino Silva Filho, in "Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Fortaleza, Ceará, 1988; José Afonso da Silva, in Direito Urbanístico Brasileiro; Caio Mário da Silva Pereira, "Condomínio e Incorporações, Forense, 1976, 3ª Ed.; João Nascimento Franco, in Comentários s/ Condomínio, Jornal do Advogado, maio/97; Moacyr Amaral Santos, in Primeiras Linhas de Direito Processual Civil, Ed. Saraiva, 3º vol., 1998, pág. 151, item 822. Base jurisprudencial s/o tema: (STF) Supremo Tribunal Federal; (STJ) Superior Tribunal de Justiça; (TJSP) Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (TACsp) Primeiro Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo; (TACsp) Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo; (TJrs) Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul; (TACrs) Tribunal de Alçada*



---

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

Civil do Estado do Rio Grande do Sul; (TACrj) Tribunal de Alçada do Estado do Rio de Janeiro. Base Legal do Município e Estância Turística de Ibiúna/SP: Lei nº385, de 17.02.97; Lei nº467, de 16.09.98; Decreto Municipal de nº645, de 18.10.99 e Decreto nº685, de 20.07.2000. Súmulas: 282 e 356. do Colendo Supremo Tribunal Federal (STF) em Prequestionamento de Matéria Federal e Constitucional. Com Pedido Subsidiário de Julgamento Antecipado da Lide, por se tratar de matéria de fato e de direito, não havendo necessidade de produzir provas em audiência (inciso I, do art.330, do Código de Processo Civil).

**AUTORA:**

SASLI - Sociedade Amigos Sítios Lagos de Ibiuna, pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob nº50.804.160/0001-61, com sede na Rodovia Bunjiro Nakao, Km 82 - bairro da Ressaca, Município e Comarca de Ibiuna, com seus atos constitutivos, registrados no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas (Lei nº6.015, de 31.12.73), conforme documentos J. (02 usque 023/023/vº e 024/025), neste ato devidamente representada por seu Vice-Presidente, Dr. Nelson Francisco Rossi, nos termos do art. 33, de seu Estatuto -Social e, processualmente pelo advogado que esta subscreve (doc. J. 06/24/25), nos exatos e precisos termos do art. 36 e segts., do Código de Processo Civil (Lei nº5.869, de 11.01.73) e do art. 5º §2º, do Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (Lei nº8.906, de 04.07.94), vem à presença de V. Exa., PROPOR, COMO PROPOSTO TEM, nos termos dos arts. 282, 283, 285, 286 (Da Inicial) e 287, 644 e 645 (Cominação de Pena Pecuniária), a competente ACÇÃO ORDINÁRIA COMINATÓRIA DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS E DE RATEIO, amparada nos arts. 8º e 12º, da Lei nº4.591, de 16.12.64; art. 2º, da Lei nº6.766, de 19.12.79; art. 7º, do Decreto-Lei nº271, de 28.02.67; arts. 623, 624, 625 (1ª parte), 626, 627 (1ª parte) e 640, todos do Código Civil (Lei nº3.071, de 01.01.1916); Art. 3º, da Lei de Introdução ao Código Civil (Decreto-Lei nº4.657, de 04.09.1942); Art. 30, VIII, da Constituição da República Federativa do Brasil e, das Leis do Município da

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

Estância Turística do Município e Comarca de Ibiúna de n.ºs. 385/97 e 467/98; Decreto Municipal n.º645/99 e Decreto n.º685/2000, bem como, princípios doutrinários de juristas de renome e de vasta e remansa jurisprudência de nossos Tribunais, contra os ACIONADOS:

RÉUS Aciona dos

01 - Paulo Tomaz Moreira, RG/SP n.º3.629.867, CPF/MF n.º232.650.948, proprietário do Lote 07, da Quadra 11, Registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna, Matrícula sob n.º TR 3.376, residente na Rua Tomaz Antônio Vilane, 353 - Vila Sta. Maria, Cep n.º 02562-000, São Paulo, Capital - Débito até 31/08/2002 - R\$ 2.621,05;

02 - Espólio de Leopoldo Ceíber, RC e CPF/MF, ignorados, proprietário do Lote 11, da Quadra 11, Registrado na Matrícula TR n.º 3.208, do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna, residente e domiciliado na Rua Simão Velho, 368 - Apt.º 48, Vila Albertina, Cep 02731-090, São Paulo, Capital - Débito até 31/08/2002 - R\$2.621,05;

03 - Luiz Pazzinato, RC/SP n.º 875.937 e CPF/MF 497.157.068-53, proprietária do Lote 14 da Quadra 11, registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna, Matrícula n.º 12.708, residente e domiciliado na Rua Guaimbé, 437 - bairro da Mooca, São Paulo - Capital - Cep 03118-030 - Débito até 31/08/2002 - R\$ 2.621,05;

04 - Clovis de Oliveira, RC e CPF/MF ignorados, proprietário do Lote 09 da Quadra 07, registrado na Matrícula n.º 12.988, do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna, residente e domiciliado na Rua Tirreneo, 133 Jardim Marialva - Cep n.º06730-000, Vargem Grande Paulista, Estado de São Paulo, - Débito até 31/08/2002 - R\$ 2.621,05;

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

05 - Euclides Tallarico, RC e CPF/MF ignorados, proprietário do Lote 03 da Quadra 11, registrado na Matrícula/Averbação nº46, Livro 08, do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna, residente e domiciliado na Rua Urano, 381 - Bairro de Aclimação, Cep 01529-010, São Paulo, Capital - Débito até 31/08/2002 - R\$ 2.621,05 devidamente identificados e qualificados nos documentos em anexo a esta petição, constituindo um Litisconsórcio Passivo (arts. 46, I a IV e 47 do Código de Processo Civil), os quais deverão ser devidamente citados pelo correio (EBCT), nos termos da Lei nº4.592/85 e Parecer nº383/2000-J, de 29.05.2000 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo (Processo nº1.717/2000 - Jaú - doc. J. 037), em face de não manterem no Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna, suas moradias, (arts. 222, 223 e 95 (foro da situação do imóvel, todos do CPC), com base, nos argumentos de fato e de direito a seguir arrazoados, que passa a expor:

I - A Autora requer a V. Exa. a propositura da presente ação, levando-se em conta que os Réus nunca pagaram se quer uma contribuição no rateio das despesas condominiais, a partir de março/2000 (antes dessa data, foram "anistiados") A atitude desses Condôminos, vem ocasionando "dano irreparável ou de difícil reparação" a todos os proprietários, pois se locupletam há mais de 10 anos, indevidamente das contribuições que os demais proprietários realizam mensalmente para a manutenção do Condomínio, tendo em vista que a maioria dos Réus, detêm no local, terrenos completamente abandonados.

II - A Autora há anos pretende dar um impulso de melhores condições de vida e segurança 24:00 h por dia a todos os Condôminos e, os débitos oriundos dos Réus, em muito poderão contribuir para que um sonho de todos os moradores e proprietários/condôminos se transforme em realidade. Por outro lado, pelo que os Réus sempre demonstraram, evidentemente usarão na presente demanda o abuso de direito de defesa, bem como o manifesto propósito protelatório.

III - Evidentemente que, o que se requer a V. Exa., nesta ação, tem por base o prejuízo que os Réus estão causando ao Condomínio, pois com a segurança que se pretende dar aos proprietários e moradores e condição de vida, os custos administrativos elevaram-se assustadoramente e, os Réus beneficiando-se desses serviços

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

os obtém graciosamente, locupletando-se indevidamente, contrariando com isso normas jurídicas do Código de Processo Civil (art. 159).

IV - Por tudo isso, é que se roga e se requer ao Nobre Juízo a tramitação mais célere do referido processo, para que passem os Réus a honrar seus compromissos financeiros para com a Autora e com o Condomínio, a fim de que com isso possa dar um atendimento ainda melhor a todos.

Pré-Questionamento em Matéria  
Constitucional ou Federal - Súmulas  
282 e 356, do STF.

V - A matéria envolvida no presente petitorio, tem seu condão jurídico-processual, discutir pontos importantes da legislação federal e normas estabelecidas na Carta Magna do Brasil, susceptível, portanto, de ser levada à apreciação dos Egrégios Tribunais Superiores da Federação - STJ e STF, dependendo a natureza da matéria questionada. Portanto, propugnando pelo seu reconhecimento na Instância Primária da propositura do feito, com base nas Súmulas 282 e 356, do STF, é que ora se levanta o ponto do Pré-Questionamento das matérias arguidas. Nesse aspecto, é de bom alvitre salientar a importância do pré-questionamento na fase inicial da lide, conforme ensinamentos expostos no escólio de Moacyr Amaral Santos, que demonstra a validade dos recursos nas Instâncias Máximas do sistema processual brasileiro, à semelhança do "writ of error", norte americano:

"Deve ser revista pela Suprema Corte, para ser cassada ou confirmada, a decisão da mais alta Corte de um dos Estados, em causa em que se questionar sobre a validade de um tratado, lei nacional ou ato de autoridade da União, e a decisão for contrária à validade; quando se questionar sobre a validade de uma lei ou de um ato de autoridade estadual, sob fundamento de serem contrários à Constituição, a tratado ou a leis federais, e a decisão for pela validade; quando se reclamar algum título, direito, privilégio ou imunidade com fundamento na Constituição, tratado, lei nacional ou ato de autoridade da União, e a decisão for contra o título, direito, privilégio, imunidade, especialmente invocados pela parte, em face de tal Constituição, tratado, lei ou ato". (lei ordinária, o Judiciary act, de 24 de setembro de

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

1.789, dos Estados Unidos da América do Norte, art. 25).  
Autor citado, item 822, pág. 151, 3º vol.).

VI - Como se observa, a matéria disposta nesta petição tem o condão de levar o feito à Superior Instância Máxima, se necessário for, pois, envolve matéria constitucional e federal de alto interesse sobre a decisão proferida pelo R. Juízo do feito.

#### Dos Fatos (Fact Species)

VII - A Requerente é uma Sociedade Civil, desprovida de fins lucrativos, fundada em face das Assembléias Gerais Extraordinárias, realizadas nos dias 13 de junho e 04 de julho do ano de 1.981, constituída exclusivamente pelos proprietários de lotes do Loteamento Sítios Lagos de Ibiúna, que naquela oportunidade, já anteviam o crescimento, assustador e desordenado da violência urbana, pois a maioria absoluta desses mesmos proprietários provinham e, ainda provêm da Capital Paulista. Naquela oportunidade já conclamavam por entregar a uma Sociedade de Amigos a administração e os destinos do Loteamento, hoje um Condomínio de direito (docs. J. 038 usque 040).

VIII - Assim sendo conclui-se que, uma coletividade inteligente de pessoas, por vontade própria e convergente, agregou-se no espírito comum de ter suas residências e seu patrimônio de laser, submetidos a uma certa privacidade, obedecendo regras por ela aceitas, tendo inclusive alguns dos ora Acionados, também participado da constituição dessa mesma sociedade.

IX - O que levou essa Comunidade a se agregar em u'a Sociedade, além dos argumentos antes expostos foi que, em face de os Poderes Públicos do Município omitirem-se com suas responsabilidades e obrigações perante o Loteamento como um todo. O mesmo está localizado no perímetro urbano, agregado à sede Municipal que, embora situado em área rural, tem idêntico condão jurídico-administrativo de zona urbana, contribuindo, inclusive, aos cofres municipais com o recolhimento do IPTU - Imposto sobre Propriedade Territorial Urbano (art. 32 e §2º, da Lei nº 5.172, de 25/10/1966 - Código Tributário Nacional). Portanto, as Autoridades Administrativas Municipais, embora beneficiadas com a arrecadação do tributo mencionado, não davam e não dão a devida assistência a esses munícipes, como assegurado a todos na Constituição Federal, principalmente, no que diz respeito à segurança pública, asfaltamento de ruas, implantação de projeto de água potável "encanada", energia

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

elétrica em todas as ruas do Condomínio, coleta de lixo domiciliar, bem como a disposição de máquinas, para a manutenção e conservação do leito carroçável das ruas do loteamento, que no caso da Autora, são de "terra batida". Demais itens também de que são beneficiados os moradores da sede do município, dificultam sobremaneira conviverem os moradores locais com a falta desses mesmos serviços essenciais que, deveriam ser postos à disposição do contribuinte, em troca do que contribuem.

X - Como é sabido, público e notório, esses serviços essenciais devem ser obrigatoriamente prestados pela Prefeitura Municipal de Ibiúna (art. 30, da Constituição Federal) e, pelo Estado-Membro, especificamente no que se refere à segurança pública (art. 144, da Carta Magna), que atualmente é o item de maior gravidade no seio de qualquer comunidade brasileira, independentemente da classe social a que pertença.

XI - Ocorre que o Município de Ibiúna, sendo essencialmente agrícola e de enorme extensão territorial, no que decorre de sua participação nos impostos federais e estaduais, sua arrecadação tributária é deveras diminuta e reduzida. Seus governantes não podem criar "milagres financeiros", que propiciem a atender condignamente seus munícipes. O Governo do Estado, sempre foi e continuará sendo "relapso" e "omisso" com suas obrigações para com as comunidades interioranas e, nada faz para proteger os habitantes dos pequenos municípios que, são realmente o sustentáculo e a base política do próprio Estado. O descaso, principalmente numa das áreas prioritárias de que é a segurança pública, já era um problema crucial para a Autora, inclusive, por ocasião de sua constituição, no ano de 1.981, imagine analogicamente se comparado ao ano de 2002?

XII - Constituída a Sociedade, ora Autora, aprovado seu Estatuto Social, foi eleita uma Diretoria que, procedeu acordo de cavalheiros entre todos os seus participantes, de que para a consecução de seus objetivos, necessário seria estabelecer-se uma forma contributiva de que viesse a incidir sobre cada lote de terreno e, se nele estivesse qualquer construção, sobre ela também recairia uma contribuição pecuniária diferenciada. Essa decisão foi tomada em Assembléia Geral Extraordinária de Proprietários, através de convocação feita pela Diretoria eleita em 26.07.1981.

XIII - A partir de então, necessário seria que a Prefeitura Municipal de Ibiúna, concedesse ao Loteamento

administrado pela Sociedade Amigos Sítios Lagos de Ibiúna - SASLI, o fechamento da área total do mesmo, pois seria uma forma de trazer tranquilidade a todos. Isso não foi possível, em face de problemas conjunturais junto a Prefeitura Municipal local, mormente por sutilezas políticas, próprias de administradores interioranos que desejam satisfazer facções políticas de "boa vizinhança". No entanto, os associados da Autora que contribuem peremptoriamente com a Sociedade, começaram a exigir dos Dirigentes, providências enérgicas nesse sentido (fechamento do loteamento) junto aos Poderes Públicos, principalmente para com isso obrigar que os inadimplentes deixassem de se locupletarem com o dinheiro de terceiros em seus benefícios. Essa batalha se transcorreu por quase 10 (dez) anos consecutivos (1981 a 1990).

XIV - A "batalha" teve seu início no ano de 1.981 e, prolongou-se até o final de 1.984, início de 1.985, quando o Presidente então eleito, Dr. Laércio de Oliveira, resolveu mudar-se para a Capital e a Sociedade ficou desativada, porque não houve qualquer interessado em prosseguir no projeto do Presidente e, com isso o Loteamento ficou abandonado. A partir dessa data, passou a ser um antro de bandidos, ladrões, assaltantes, desmanche de carros furtados e/ou roubados e, local de carros apinhados de prostitutas da região que, ignorando ser o local residencial de famílias, faziam de suas ruas escuras e mal cuidadas, o deleite de seus prazeres, afugentando, inclusive, moradores e caseiros das chácaras, que viviam naquela época em constante tensão e angústia (vide Certidão Policial, doc J. 041). De tudo isso são conhecedores os ora acionados, mas se fazem ignorar por conveniência. No entanto, se aproveitam de tudo o que os demais Condôminos pagam mensalmente à SASLI.

XV - O abandono total do Loteamento, ocorreu de final de 1.985, até o início de abril de 1.989. Nesse período, foi a fase mais negra e mais aguda vivida pelo Loteamento e de seus proprietários e caseiros, pois não se tinha a menor segurança, não só nas ruas, como nas próprias casas, em face de que o mesmo é ribeirinho à represa de Sorocaba (Represa Itupararanga), antro de pescadores embriagados, drogados e desrespeitadores do pudor público. Os pais não tinham mais tranquilidade com seus filhos menores, que sentiam no loteamento a oportunidade de curtirem com suas "bicicletas", "motos", "triciclos", àquilo que, jamais poderiam fazer em São Paulo. Foi assim que, a pedido e insistência de inúmeros proprietários que, a Sociedade foi reativada e encabeçado esse movimento, por um dos maiores de seus incentivadores, o Subscritor da presente petição. Finalmente foi restabelecida as funções da Sociedade, tendo a Diretoria eleita se compromissada com todos os proprietários em dar um avanço significativo nos destinos do Condomínio, o que não se conseguiu até o

momento, justamente pela inadimplência dos "maus pagadores" e "aproveitadores", da boa fé da maioria dos proprietários.

XVI - Como a criminalidade a partir de 1989/1990 aumentou assustadoramente, evidente que o objetivo primeiro de todos os proprietários era o fechamento definitivo do Loteamento, procedimento esse em relação ao trespasse do uso de um bem público (ruas e praças) ao particular, terceiro interessado que é a Autora. Essa operação sem custo para o Município, através do Instituto da "desconsagração" ou "desafetação" das áreas municipais, que é o ato de retirar politicamente do bem de uso comum do povo, ou uso especial, em favor do particular, permanecendo sua função social, devidamente inalterada. Foi o que o Poder Público Municipal de Ibiúna o fez, com muita sabedoria, não só com o Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna, mas com os melhores Condomínios da Região (Veleiros, Porto, Greenfield, Colinas, Veridiana, Cocais, MirinAçu, West Lake e Outros).

XVII - Uma batalha imensa foi realizada e no final do ano de 1990, após demonstrar ao Prefeito Municipal da época, Dr. Jonas de Campos, a situação de risco dos proprietários, seus familiares e caseiros, integrantes do Loteamento Sítios Lagos de Ibiúna, conforme Certidão da Delegacia de Polícia de Ibiúna (doc. J. 041), na qual demonstra que naquela oportunidade a avalanche de "Boletins de Ocorrências" (BO) registrados no período com 042 ocorrências no bairro, inclusive, com delitos graves dentro do Loteamento. Essa horrível situação comoveu sensivelmente as Autoridades Municipais que, veio a conceder o "Fechamento de Fato" e, informalmente autorizada a construção da guarita de entrada e respectiva "cancela". Com essa autorização municipal, montou-se um esquema primário de segurança, onde se pode controlar a entrada e saída de veículos e pedestres, caracterizando-se com isso o denominado "Loteamento Fechado". Jamais alguém foi impedido de adentrar ao Loteamento. O que cuidou a Diretoria do Condomínio Autor, foi obter um controle rígido de todos os que adentram ao Local, evitando-se a desordem, e os maus elementos, a fim de proteger os seus moradores (proprietários, caseiros, famílias, visitantes, etc.), nada mais.

XVIII - Com o fechamento de fato autorizado pela Prefeitura Municipal de Ibiúna, foram excluídas ou retiradas do mesmo fechamento, duas quadras, a de nº09 e a 020, que são separadas do loteamento como um todo, por uma via pública de ligação a outros bairros, em face da servidão existente há muitos anos. Os proprietários dessas duas quadras foram notificados pela Diretoria e concordaram com a posição tomada pela Assembléia Geral. No entanto, a

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

quadra 09, onde existe 25 chácaras, todos os serviços essenciais efetuados pela Sasli (Autora), são extensivos a esses moradores, sem que colaborem com o pagamento de cotas condominiais. Portanto, não existe para esses proprietários qualquer custo financeiro à obtenção desses serviços. A quadra "020", nada se opôs o proprietário, pois se trata de 03 lotes, ora com posseiros utilizando-se dos mesmos.

XIX - A partir de então, os atos criminosos reduziram-se em até 80% (oitenta por cento), logo no primeiro ano. Hoje a criminalidade, tais como furto, roubo, invasão de propriedade, assalto, etc., reduziu-se ao percentual de quase ZERO. Com essa situação de tranqüilidade aos moradores e proprietários, necessário seria também melhorar suas condições de vida. Assim sendo, iniciou-se uma campanha interna nesse sentido, mas uma minoria inexpressiva de pessoas, detentoras de uma quantidade considerável de lotes, dos quais são parte os Acionados, sempre se posicionaram contrárias a qualquer pagamento. No entanto, essa contribuição condominial se faz necessário para suportar os gastos provindos com empregados, manutenção de ruas, uso de peçoal e máquinas, segurança motorizada 24:00 h/dia, cancela e portaria, telefone de uso comum de proprietários e caseiros, coleta domiciliar de lixo, manutenção do Posto de Saúde, que até meados de 2001, atendia nada menos que 40 crianças diariamente, cujo pagamento da funcionária e demais despesas, sempre foram suportadas pela Autora. Hoje esse Posto não mais pertence seus encargos à Autora. Esses recalcitrantes proprietários/condôminos passaram então a denegrir a imagem da Diretoria, insuflando, inclusive, outros proprietários menos esclarecidos a deixarem ou omitirem-se a não cumprirem com suas obrigações financeiras junto a Sociedade, para a consecução dos serviços postos á disposição de todos, indistintamente.

XX - Recentemente foi fundada no Município, a Associação de Condomínios de Ibiúna, denominada de ACIB que, politicamente vem exercendo grande parcela de apoio junto as Autoridades Municipais, em favor dos Condomínios, pois, com a sua criação, estabeleceu-se uma taxa mensal a cada proprietário e, com isso está sendo mantida a Guarda Municipal de Ibiúna, a qual presta enormes serviços de segurança à Comunidade, embora com certo sacrifício, pois nem todos os Condomínios contribuem, em face da relutância de seus proprietários em não cumprirem com suas parcelas obrigatoriais. A Guarda Municipal é uma Entidade Não Governamental (ONC), que vem dando apoio incondicional ao Municípes ibiunenses no combate à criminalidade. Se não está sendo mais eficiente, é por culpa exclusiva de condôminos como os ora acionados, que se negam a participar dos gastos daquilo que são beneficiados, ou seja, a segurança. Os Condomínios estão contribuindo sistematicamente para a manutenção dessa atividade em

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

matéria de segurança que, através de Lei Municipal, permitiu a todos os Loteamentos do Município, isentos de "passagem de servidão", serem beneficiados com o Fechamento. Através de dispositivos municipais antes mencionados, em "troca" a Municipalidade cedeu o direito de uso de ruas e praças que, passaram a ser conservadas e mantidas pelos loteamentos, ora denominados de Condomínios Fechados, o que não deixa de ser um grande avanço àqueles moradores provindos da Capital Paulista que, diretamente movimentam por ano alguns milhões de reais no comércio de Ibiuna, e indiretamente através de seus caseiros e empregados. Os Condomínios hoje respondem por mais de 20% com a mão-de-obra do Município. No entanto, os Réus se negam a pagar à própria Comunidade em que vivem (Condomínio Sítios Lagos de Ibiuna), mas no entanto, usufruem deslavadamente dos benefícios prestados pela Autora e por ela realizados em proveito próprio, locupletando-se ilicitamente pela prática condenada pelo art. 159, c/c os arts. 1.518 a 1.532 e 1.537 a 1.553 do Código Civil, no que couber.

#### Do Direito (Jus Est Facultas Agendi)

XXI - Finalmente, após anos de luta e desespero, foi aprovado o Projeto de Lei do Prefeito Municipal que, se transformou na Lei nº385, de 17.02.1997, posteriormente alterada pela Lei nº467, de 16.09.98 e, parcialmente regulamentada (art. 9º) pelo Decreto nº645, de 18.10.99. A pedido da Autora foi instaurado Processo Administrativo junto ao Departamento Municipal específico e, tendo o Loteamento atendido todas as condições da Lei Municipal, foi aprovado e expedido o Decreto Municipal nº685, de 20.07.2000 que, "Dispõe sobre o Fechamento ao Tráfego de Veículos no Loteamento Sítios Lagos de Ibiuna e da Outras Providências", passando a partir de então à condição de "CONDOMÍNIO FECHADO".

XXII - A Requerente, por seu advogado e Presidente esclarece que, essa condição por si só não sustenta a cobrança obrigatória de despesas de um Loteamento, transformado de fato e de direito em "Loteamento Fechado", exatamente ao contrário do pensam os Acionados. No entanto, se combinadas as Leis e Decretos Municipais, com os arts. 8º e 12º da Lei Federal nº 4.591/64; art. 2º, da Lei Federal nº 6.766/79; art. 7º, do Decreto-Federal nº 271/67; art. 30, VIII, da Constituição Federal; arts. 623, 624, 625 (1ª parte) e 626, 627 (1ª parte) e 640, todos do Código Civil e, art. 3º, da Lei de Introdução ao Código Civil, bem como a Doutrina sobre o tema, completada por vasta, remansa e irrefutável jurisprudência de nossos Tribunais, fica especificamente claro e cristalino que, "uma Comunidade que fora

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

reunida e delegada a responsabilidade total a uma administradora, que é composta pelos próprios proprietários dos imóveis administrados" e que, vem exercendo convincentemente a sua função à convivência de seus moradores no interesse de todos indistintamente, realmente é legal a cobrança despendida para sua manutenção. Obviamente que os beneficiários de os serviços prestados por essa Associação, têm seu custo de ser dividido proporcionalmente com todos os condôminos/proprietários, sejam eles sócios ou não da administradora. Aliás, essa condição de sócio da Administradora não mais existe, tendo desaparecido, no instante em que o Loteamento transformou-se em "Condomínio Fechado", com seu Estatuto Social aprovado, todos os seus componentes (proprietários) passaram automaticamente à obrigatoriedade de arcarem com sua parte junto a essa Sociedade. Assim entende a Jurisprudência de nossos Tribunais, que adiante será demonstrada. Portanto, a alegação de que não pagam as taxas condominiais porque não são sócios da Autora, tornou-se uma alegação irrelevante, descabida, inventada - "Inventio est rerum nullius vel pro derelictis habituram adprehensio" ou "male enim adinventata nec ex longa consuetudine confirmantur" (no vernáculo: "A invenção é a apreensão de coisas de ninguém ou havidas por abandonadas". "As coisas mal achadas, nem por longo costume se confirmam"), pois atrevidas.

XXIII - Na verdade, os Acionados são devedores diretos dos gastos mensais da Sociedade, em face de que são direta ou indiretamente portadores dos benefícios prestados pela Autora, que os executa indistintamente. Essas benesses que a Autora lhes disponibilizam, correspondem aos serviços essenciais, permanentes e úteis ao Condomínio, tais como: segurança 24:00 h por dia (pleonasmos); limpeza e manutenção de ruas e praças; conservação de áreas comuns; preservação do meio ambiente; fiscalização do uso adequado dos lotes; regularidade sobre as construções realizadas e/ou a serem realizadas; saneamento de pessoas e veículos que adentram ao Condomínio, mediante a identificação de crachás; uso comum e permanente a todos os condôminos, de duas linhas telefônicas, instalados na Portaria de entrada do Condomínio; coleta semanal do lixo domiciliar; a disponibilidade e manutenção da Caixa Postal de nº 192, junto ao Correio (EBCT) na cidade de Ibiúna, cuja coleta de correspondência ocorre por duas vezes semanais, inclusive para os inadimplentes, seus funcionários e caseiros, ou será que isso tudo não é prestação de serviços?

XXIV - Para a constância efetiva dessa gama de serviços prestados pela Autora a todos os seus Condôminos, utiliza-se de funcionários, veículos, tratores, implementos, moto, comunicação, construções de cercas, muros, canaletas, guias de ruas, placas de sinais de tráfegos, indicação em placas de ruas e praças, etc.,

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

Av. Paulista 620/648 - Bl. 10 - 4º andar - Cj. 401  
Fones: 3263-1319 - Fax: 3262-2748 - Cep. 01310-100  
São Paulo - SP. E-mail: buenoadv@hotmail.com •

quando passaram a ser cobradas obrigatoriamente no rateio dessas despesas, como exemplo do que vem ocorrendo nos exercícios anteriores, vide Convocação da ACO/ACE, para aprovação do Balanço Geral em 31/12/2001(Docs. J. 042/044). Esses documentos contábeis indicam e demonstram onde a Diretoria aplica o dinheiro dos Condôminos, devidamente aprovado pelo Egrégio Conselho Fiscal (docs. J. 045 usque 059). Não existe a menor oportunidade a esses condôminos inadimplentes omitirem-se de suas responsabilidades perante a Autora, por mero capricho ou vaidade. (Júris ápicos).

XXV - Ocorre que esta havendo por parte dos Réus, ora Acionados, um grave ilícito civil, que é o "locupletamento ou enriquecimento indevido", pois todos se beneficiam indiscriminadamente dos serviços prestados pela Autora direta ou indiretamente e, se negam veementemente a pagarem suas cotas partes mensais, aproveitando-se dessa situação junto aos demais condôminos. A maioria dos proprietários/condôminos pagam mensalmente suas participações no rateio das despesas em favor da Sociedade, ora Autora, e os Acionados até a presente data nada pagaram. Diante desse lamentável quadro praticado pelos ora Acionados, por ocasião da aprovação do novo Estatuto da Sociedade, em decisão tomada a pedido da Diretoria, na AGE realizada no dia 01.02.2000, contra a vontade de uma parcela considerável de proprietários/pagadores, foram "perdoados financeiramente" todos os débitos em aberto até aquela data, isentando os proprietários inadimplentes, em face de que ainda não existia em favor da Autora, uma legislação municipal específica que demonstrasse o fechamento da Comunidade denominada de "Sítios Lagos de Ibiúna", ora Condomínio do mesmo nome. As dívidas que ora se processa nesta inicial, referem-se apenas e tão somente às despesas ocorridas a partir dessa data (01.03.2000). Embora, segundo a Jurisprudência a cobrança aqui nesta petição comentada, independe de Lei ou algo semelhante. O que consagra o fato gerador dessa cobrança é a união de moradores que, congregada e administra o Condomínio, nas funções de que por equidade fosse uma empresa de terceiros, cuidando dos interesses dos proprietários e, para tal cobra no mês as despesas pelo custo que realiza (art. 59, do Estatuto Social - Doc. J. 022)

XXVI - Os Assembleares assim aprovaram, no intuito de fazer com que esses devedores recalcitrantes reconsiderassem suas posições e iniciassem corretamente o pagamento de seus débitos a partir do mês de março/2000. Esse foi o "mote" da proposição assemblear, nada mais. Com essa definição, grande parte dos devedores inadimplentes procuraram a Administração da Sociedade e, colocaram seus débitos em ordem, o que não ocorreu com os Réus. Muito pelo contrário. Os mesmos vêm promovendo violenta onda de mentiras,

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

calúnias e desculpas contra a atual Diretoria da Administradora, ora Autora, inclusive incentivando parte dos Condôminos a deixarem de honrar seus compromissos financeiros perante o Condomínio, carreando essa desinformação pela falta total de conhecimentos jurídicos e jurisprudenciais, ministrados por advogados despreparados e inobservadores dessa área do direito civil, embora se julguem e tentam transmitir ao leigo que são conhecedores da matéria.

XXVII - No entanto, embora esses "desinformados" proprietários se esforcem em reverter a situação a seus favores, tentando denegrir a imagem da atual Diretoria e tentar provar o improvável, seus propósitos não têm conseguido nenhum resultado prático que venha a esmorecer os "brios" dos Diretores da Autora. Entretanto, pois, o "desinformado-mor" é virtualmente odiado e rejeitado pelos Condôminos de um modo geral, em face de que há 20 anos, vem se locupletando do dinheiro de terceiros em benefício próprio.

XXVIII - A cobrança das despesas condominiais ou de rateio, proposta nesta Ação pela Diretoria, incide proporcionalmente a cada Condômino em relação a seus imóveis, sejam terrenos ou construções e, têm por base, uma fórmula estabelecida pela ACE de proprietários levada a efeito por ocasião da constituição da Sociedade, pois foi este o sistema melhor encontrado para o equilíbrio do custo/benefício de cada pagante. No entanto, grandes latifúndios, hoje prejudicial ao desenvolvimento de qualquer comunidade, vem ocorrendo dentro do próprio Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna. Essa condição tem conturbado o crescimento e a melhoria das condições de vida dos proprietários e moradores, sendo que os Acionados possuem lotes, totalmente sujos, mal cuidados e que outrora serviram de esconderijos de marginais perseguidos pela polícia, permanecendo ainda atualmente nas mesmas condições, mas têm agora o aparato de segurança que lhes concedem a Administradora, ora Autora, sem nada receber desses proprietários. Lamentavelmente a Administradora queira ou não, passa a cuidar indiretamente dessas propriedades, enormes áreas, em prejuízo de outros proprietários que possuem apenas um lote e, acabam pagando para esses locupletadores.

XXIX - O locupletamento ilícito, tem sua definição jurídica assim descrita:

"Locupletamento. Derivado do latim locupletare (enriquecer), é tecnicamente empregado, na terminologia jurídica, para significar toda e qualquer espécie de enriquecimento. Exprime, pois, todo proveito, toda utilidade, todo benefício, que, quando auferidos, venham

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

Av. Paulista. 620/648 - Bl. 10 - 4º andar - Cj. 401

Fones: 3263-1319 - Fax: 3262-2748 - Cep. 01310-100

São Paulo - SP. E-mail: [buenoadv@hotmail.com](mailto:buenoadv@hotmail.com)

aumentar e engrandecer o patrimônio da pessoa. Este aumento, ou engrandecimento, não quer simplesmente significar o acréscimo material, o aumento efetivo de coisa corpórea, que se venha juntar aos demais bens da pessoa (g.n). Mas, esse locupletamento deve ser sempre lícito. E, jamais provir de ato que ocasione prejuízos a outrem. É daí que nasce o sentido de locupletamento ilícito, que é o enriquecimento indevido, sem amparo legal, porque se gera da ofensa ao patrimônio alheio. Nestas condições, assegura a lei ao prejudicado ir buscar das mãos do locupletador tudo com que se tenha enriquecido a sua custa, em prejuízo dele. Semelhante ação é denominada de "actio de in rem verso", a qual investe o autor no poder de ir buscar, de quem causou o prejuízo, enriquecendo-se indevidamente, "in quantum locupletior factus est". Mesmo contra os seus herdeiros, quando se trata de um delito ou violação da posse. A ação de locupletamento, como vulgarmente se diz, pode, pois, ter como fundamento uma série de fatos, dos quais tenham resultado para o autor um empobrecimento patrimonial". (De Plácido e Silva, in Vocabulário Jurídico Forense, 1ª Ed. 1.963, pág. 963).

XXX - Como se observa, os Acionados estão a se aproveitarem daqueles condôminos/proprietários que pagam mensalmente suas cotas-partes. O Código Civil, define o locupletamento no Título II, do Livro III - Dos Atos Ilícitos, estabelecendo a seguinte expressão literal:

"art. 159 - Aquele que , por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano. A verificação da culpa e a avaliação da responsabilidade, regulam-se pelo disposto neste Código nos arts. 1.518 a 1.532 e 1.537 a 1.553".

XXXI- Pela expressão literal do texto, verifica-se que os Acionados estão causando sérios prejuízos a toda uma Comunidade pois, os que estão pagando normalmente suas cotas-partes, que poderiam até ser menores financeiramente desembolsadas, têm de sustentar ilegalmente os latifúndios improdutivos e, demais lotes dos Acionados relapsos.

XXXII ~ O Condomínio Horizontal é um Instituto jurídico que está regulado pelo art. 8º, da Lei nº 4.591/64, pelo art.2º, da Lei nº 6.766/79, além do estabelecido no Código Civil:

"Art. 624 - O condômino é obrigado a concorrer, na proporção de sua cota-parte, para as despesas de conservação ou divisão da coisa e suportar na mesma razão os ônus, a que estiver sujeito.

§ Único - Se com isso não se conformar algum dos condôminos, será dividida a coisa, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

Art. 625 - As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contraente; mas asseguram-lhe ação regressiva contra os demais.

Art. 626 - Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação coletiva, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão, ou sorte, na coisa comum".

XXXIII- Diante dessas definições que o Estatuto Substantivo Civil impõe o seu cumprimento, é também a Jurisprudência rica na aplicação desses conceitos. Nesta oportunidade se faz menção de apenas algumas Ementas de Acórdãos, citando neste petítório uma gama imensa de outras e suas respectivas origens:

"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. EMENTA DA REDAÇÃO. Em se tratando de loteamento administrado por Associação sem fins lucrativos, que se equipara a condomínio (g.n), embora a filiação dos proprietários não possa ser impositiva, encontram-se os mesmos legal e moralmente obrigados a contribuírem com suas cotas-partes nos gastos rateáveis entre a totalidade dos adquirentes dos terrenos, uma vez que os imóveis dos mesmos são beneficiados pela infra-estrutura a cargo da referida Associação" (q.n). (Apelação Cível nº269.630-2/5

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

- 2ª Câm. de Direito Privado, J. em 10.12.1996, Rel. Des. Francisco de Assis Vanconcellos Pereira da Silva - Negaram provimento ao pedido do Apelante - Votação Unânime - Apelante: Renato Fairbanks Barbosa Júnior; Apelada: Associação Reserva das Hortências, Comarca de Mairiporã. Revista dos Tribunais 739/267 (docs. J. 060/062).

"LOTEAMENTO FECHADO - Administração entregue a Associação criada para esse fim. Responsabilidade de todos os proprietários de contribuírem para a cobertura da totalidade dos gastos relativos à segurança, manutenção, captação, adução de reservatório e distribuição de água. Se toda a administração do loteamento, formal ou informalmente, esta cometida a Associação criada para esse fim pelos moradores e proprietários do loteamento, inerente a essa atividade de administração está a execução de todos os serviços de interesse dos moradores e proprietários do loteamento, desde os relativos à segurança que envolve a contratação de pessoal e o pagamento da folha de salários e respectivos encargos sociais, até aqueles relacionados com a manutenção das áreas consideradas comuns do loteamento (vias e praças) e com captação, adução, reservatório e distribuição de água. Resulta evidente a responsabilidade de todos os proprietários de contribuírem para a cobertura da totalidade desses gastos". Apelação Cível nº 256. 210-2/9 - 14ª Câm. de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - J. 04.04.95 - Deram Provimento. Votação Unânime - Rel. Des. Ruyter Oliva. Apelante: Associação de Amigos de São Fernando Residência. Apelada: Laura Simão Saba. Acórdão publicado na Revista dos Tribunais - agosto/95 - RT-718/133 (Docs. J. 063/065).

"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 a redução de verba honorária. Cuida-se da Ação de Cobrança proposta pela Associação dos Proprietários da Praia do Pulso, contra a proprietária de terreno no loteamento denominado "Praia do Pulso", em Ubatuba, Julgada improcedente em Primeira Instância. Recorre a Autora, insistindo na viabilidade da

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

cobrança de despesas de manutenção, rateada entre os moradores. É o Relatório. A decisão de Primeira Instância precisa ser reformada. A Autora, constituída com finalidade de dar suporte infra-estrutural de limpeza, segurança e manutenção das áreas institucionais e comuns ao loteamento Praia do Pulso, propôs a presente Ação objetivando receber da Ré sua cota parte na manutenção. A inexistência de Lei específica para a criação e formalização de "condomínio fechado em loteamento", tem propiciado a tantos quanto objetivem maior segurança e ordenamento no convívio em loteamento, o surgimento de "loteamentos fechados", criados uns por Decretos Municipais, outros por "Condomínios de Fato", com a autorização administrativa Municipal. Há, é verdade, alusão ao condomínio em terrenos (frações ideias) no artigo 8º. da Lei nº 4.591/64. Esta Lei, contudo, "dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias". Daí, surgirem anômalos e, até mesmo, esdrúxulos "condomínios". O fato é que, diante do evidente, público e notório crescimento das instituições criativas do convívio "em condomínio", ainda que de fato, não se pode deixar de reconhecer-lhes a existência. Os moradores, titulares das unidades no loteamento, beneficiam-se do tratamento especial e específico, relativamente à segurança, à limpeza e manutenção de uma maneira geral (g.n). V Argumentou o Magistrado "a quo" com a 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". E tem razão, sob este aspecto. Todavia, a cobrança do rateio decorre de serviços especiais e específicos prestados, pela Associação de Proprietários, ao titular de lote(s), sem ferir a titularidade das áreas públicas, que não foram doadas. Permitiu-se a conservação. Não se procede a 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, ESTEIA 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 VALORIZAÇÃO AO SEU PATRIMÔNIO, TRAZ-LHES O RETORNO DIRETO DOS QUE PAGARAM: ÁGUA, LIMPEZA,

-----  
Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

Av. Paulista, 620/648 - Bl. 10 - 4º andar - Cj. 40}  
Fones: 3263-1319 - Fax: 3262-2748 - Cep. 01310-100  
São Paulo - SP. E-mail: [buenoadv@hotmail.com](mailto:buenoadv@hotmail.com)

SEGURANÇA, ETC. NESTE SENTIDO TEM DECIDIDO ESTE EGRÉGIO TRIBUNAL (q.n). Mas, "data vênia", equivocou-se o Magistrado Singular. O debate não está circunscrito a essa 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 (q.n).  
"Apelação Cível nº252.458-2/0 - Comarca de São Paulo. Apelante: Associação dos Proprietários da Praia do Pulso: Apelada: Heloisa Azevedo Ribeiro. Por votação unânime, deram provimento ao Recurso da Apelante. Tribunal de Justiça de São Paulo - Rel. Des. Christiano Kuntz. J. 07.08.1995 (docs. J.066/070).

"AÇÃO DE COBRANÇA. No âmbito condominial, julgada precedente. Recorre o Réu insistindo na preliminar de ilegitimidade ativa por preterimento de requisitos formais, sustentando, no mérito, que o débito seria inexigível, ante a ausência da instituição do condomínio e da respectiva convenção. O Recorrente seria proprietário das unidades autônomas nºs. 12, 13 e 14, do Loteamento Condomínio Recanto da Colina e, nessa condição estaria em débito em relação as despesas comuns e extraordinárias. No que diz respeito a legitimidade ativa a jurisprudência, todavia, vem se afastando, dentro do possível, tendo em conta principalmente a realidade do mundo negociai, de rigorismo formal neste âmbito. Analogicamente, é o caso da despersonalização da pessoa jurídica quanto aos conglomerados financeiros. Mas, na espécie, ajusta-se com perfeição a jurisprudência citada, dando ênfase a capacidade jurídica de determinadas coletividades interessadas no bem comum, às quais não se pode negar capacidade postulatória. (RT 552/132, 479/149, 474/168 e 471/140). Mas é importante repisar o que já foi dito na R. Sentença "a quo", ou seja, quanto à inequívoca intenção dos proprietários se associarem para formação dessa coletividade e que as resoluções tomadas em assembléias contarem com a aprovação da maioria. Nesse ponto, sem dúvida, há que se levar em conta as disposições do Código Civil a respeito da matéria, não havendo impugnação, ademais, às circunstâncias de o recorrente ter se beneficiado das melhorias e o que teria ensejado as despesas ordinárias. Apelante: Hélio de Souza. Apelado: Condomínio Recanto da Colina - Comarca de Itapeverica da Serra/SP. J. 15.09.92 - Votação Unânime - Negaram Provimento ao Recurso do Apelante. Apelação Cível nº 496.950-4 - Sexta Câmara do

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo - Rel. Juiz Castilho Barbosa (docs. J. 071/073).

XXXIV - Como se denota, até com certa facilidade interpretativa, hoje os Loteamentos transformados em Condomínio e com a Constituição de Associações de Proprietários que os administram, estão sendo vivamente protegidos pelo Poder Judiciário, até por descuido exclusivo do Legislador Ordinário que, ainda não deu a devida atenção aos reclamos da classe média, que é o grande componente dos ocupantes desses redutos privados, na elaboração de lei específica. Nesse sentido é o parecer do notável advogado paulista, Dr. Nelson Kojranski, atual Presidente do Instituto dos Advogados de São Paulo, em trabalho muito bem elaborado, publicado na Tribuna do Direito - janeiro de 1.999, págs. 10/11, em que relata:

"... A denominação condomínio fechado é uma invenção atécnica, criada pelo mercado imobiliário. Inexiste Condomínio Aberto. Não há como se negar que o loteamento fechado é uma realidade social. É um fato novo que veio para ficar(g.n). É manifesto o esforço que nossos Tribunais vêm desenvolvendo no sentido de contornar a "vacatio leais", 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 (g.n). Resta agora, como sempre se verifica, diante de um fenômeno social novo, converter, quanto 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" (docs. j. 074/075).

XXXV- No mesmo sentido, alguns dos Acórdãos, das centenas que existem: a) - TAC/RJ - Apel. 11.863/93 - 6ª Câmara. j. 16.11.93, Rel. juiz Nilson de Castro Dião, in RT 706/161(Docs.J. 0128/130); b) - Primeiro TAC/SP: Apel. nº421.298-8 - 8ª. Câmara. - J. 25.04.90 - Rel. juiz Toledo Silva. in RT 659/106 (Docs.J.131/133); Apelação Sumaríssima nº 688.968-5, Itanhaem - 10ª Câmara. Especial de

---

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

Julho/96, J. 07.08.1996 - Rel. Juiz Antônio de Pádua Ferraz Nogueira. V.U. - Voto nº 7205 (Docs. J.134/135); Apel. Cível nº 329.295, 7ª Câ., J. 11.09.84, Rel. Juiz Roberto Stucchi, in RT 591/134(Docs.J.136); Apelação Cível nº 599.790 - Barueri - 4ª Câ. Rel. Sidnei Beneti; Apel. Cível nº 639.709-5/SP, 7ª Câ. Especial, J. 12.07.1995 - Rel. Juiz Alberto Tedesco. Apelante: Vera Sebastiany e Apelado: Condomínio Porto de Ibiúna. Negado Provimento ao Apelante. Vitória do Apelado (Docs.J.137/139); Apel. Cível nº 819.959-3/Indaiatuba, 3ª Câ. J. 01.12.1998 Rel. Juiz Soares de Mello, Voto 4.372 (Docs.J. 140/148). Segundo TAC/SP: Apel. Cível nº 829.970-5/Mairiporã- 6ª Câ. de Férias de janeiro/99 - J. 08.02.99, Rel. Juiz Oscarlino Moeller. VU - Voto nº 8222(Docs.J.149/150);Apel. Cível s/Revisão nº 544.159-00/7 - 7ª Câ. J. 09.03.99 - Rel. Juiz Américo Angélico (Docs.J.151/155). TAC/RS: Apelação Cível nº 186043022/Porto Alegre - 3ª Câ. Cível - Rel. Juiz Sílvio Manoel de Castro Gamborgi - J. 13.08.1986(Doc.J.156); Apelação Cível nº 185042819- TARCS - Terceira Câ. Cível - Rel. Sílvio Manoel de Castro Gamborgi; Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul - Terceira Câmara Cível - Acórdão nº 186070199 - Relª. Celeste Vicentini Rovani; Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul - Apelação Cível nº 187044060 - Terceira Câmara Cível - Rel. Elvio Suchuch Pinto - J. 16.09.1987. Tribunal de Justiça/SP: Apl. Cível nº 23.890-2, 11ª Câ. Cível, Rel. Des. Bueno Magano, J. 17.08.1982 (Docs.J.157/159);Apel. Cível nº 111.981-2, 11ª Câ., J. 19.02.87 - Rel. Des. Odyr Porto in RT 619/98 (Doc.J.160). Superior Tribunal de Justiça: Recurso Especial nº 40.774-5/RJ-3ª Turma J. 11.10.94, Rel. Min. Costa Leite, DJU 20.03.95 (Docs.J.161/162); Recurso Especial nº 00199.801/RJ - 3ª Turma - Decisão 20.10.2000 - Rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJU 02.10.2000 pá g. 163(Docs. J. 111/115).

XXXVI - Como ficou amplamente demonstrado nesta petição, não existe qualquer tipo de ilegalidade na cobrança desses débitos atribuídos aos Réus, conforme relação dos Débitos (Docs.J.01 a 05 e 031 a 058) pois amparados por todos os precedentes judiciais já conhecidos jurisprudencialmente, pelas Leis Ordinárias Federais e, subsidiariamente pelas Leis Municipais, bem como pelos Decretos Municipais respectivos que, confirmam a Constituição das Associações de Proprietários e o Fechamento dessas Comunidades. Assim sendo, os créditos pertencentes à Autora são legítimos e incontestáveis: a) - a princípio os créditos da Autora foram aprovados em ACE, obtido por votos da maioria absoluta, sem qualquer impugnação de quem quer que seja; b) - os créditos estão amparados pelos artigos 8º e 12º, da Lei nº 4.591/64, pela Lei nº 6.766/79, pelo Decreto-lei nº 271/67, pelos artigos 623, 624, 625 (1ª parte), 626, 627 (1ª parte) e 640, todos do Código Civil, artigo 3º, da Lei de Introdução ao Código Civil, artigo 30, VIII, da Constituição Federal. Como suporte a demonstrar que o fechamento consagra as Despesas do Condomínio realizadas pela Autora, verifica-se

---

Antonio Richard Stecca Bueno -Advocacia

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

através da Contabilidade da Sasli e no Balanço Geral, devidamente aprovado pela ACO/ACE de Condôminos (Docs.J. 042/59).

XXXVII - Como antes mencionado, a partir de 01.03.2000, com a aprovação do novo Estatuto Social e, com o "perdão da dívida" procedida em favor dos devedores inadimplentes até 31.02.2000, todos os créditos que a Sociedade dispunha contra devedores faltosos e omissos aos pagamentos, foram a princípio tentadas inúmeras cobranças amigáveis pela via administrativa. No entanto, não se obtendo êxito no âmbito de acordo, a Sociedade Administradora, amparada nos precedentes judiciais ora conhecidos, processará a cada um dos devedores, sem dúvida, pois é um direito que assiste à Autora com a cobrança Judicial desses débitos. No caso específico deste petitório, todos os Devedores/Réus foram formalmente convidados a liquidarem seus débitos em 05 (cinco) dias, nos termos do artigo 53, do Estatuto Social e não o fizeram. Portanto, as cobranças que ora se processam, correspondem ao período de 01 de março de 2000 a agosto de 2002, nos valores dispostos nos anexos a este petitório (docs.J.027 a 036).

XXXVIII - A cobrança estipulada a cada lote sem construção, no mês de agosto/02, era de R\$60,00, bem como quando nesse mesmo lote possuía construída a moradia do proprietário, o valor cobrado desse lote é de R\$75,00 valores esses devidamente aprovados em AGE de Condôminos, sem qualquer impugnação.

" Cobrança de Taxas de Manutenção de Loteamento - Inadimplência constatada. Administração legitimada. Valores consentâneos à realidade. Ação procedente. Apelo improvido". Primeiro TACivil - 3ª Câmara, Apelação nº 819.959-3, Indaiatuba/SP - Réu. Juiz Soares de Mello. J. 01.12.1998 - Votação Unânime. Apud AASP, Boletim nº 2188, pág. 339. (Docs. J. 088/096).

Da Multa Moratória

XXXIX - A multa moratória de 20% (vinte por cento) que a Autora reivindica dos Réus, pelo atraso nas parcelas do rateio das despesas Condominiais, tem por base o art. 12, da Lei nº 4.591/64 e art. 14, do Estatuto Social da Proponente, não se aplicando conseqüentemente a multa moratória de 2%. No caso específico, o débito condominial não encerra relação de consumo ou de fornecimento de bens, sendo, portanto, inaplicável o Código de Defesa do Consumidor.

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

"Despesas de Condomínio - Cobrança - Multa - Inaplicabilidade do Artigo 52, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, com a redação dada pela Lei nº 9.298/96 - A Multa de 20% cobrada pelo condomínio não fere o Código do Consumidor, pois a Ré é condômina e não consumidora (g.n), estando em relação de igualdade com os demais proprietários das unidades autônomas, cabendo-lhe, pois, concorrer nas despesas comuns segundo a cota parte que lhe couber no rateio, nos termos do art. 12, da Lei nº 4591/64 (2º TACIVIL - 7ª Câ. m.; Apelação s/Revisão nº 544.159-00/7-SP, Ré. juiz Américo Angélico. J. 09/03/1999, VOTAÇÃO UNÂNIME (Docs. J. 099/103 e apud AASP - Ementário de Jurisprudência pág. 327).

#### Da Competência Recursal

XL - Como se observa, a Autora comenta no presente petítório, artigo do Ilustre advogado Dr. Nelson Kojranski (Docs.J.074/075), de que o Poder Judiciário está decidindo na "vacatio legis" deixado pelo poder legiferante, enquanto não se aprova, o que é de se esperar, uma legislação relativa e equânime aos loteamentos, odiernamente transformados e denominados de Condomínios "atípicos" e/ou "deitados".

XLI - Como se denota, ganha cada vez mais "corpo" as cobranças Judiciais efetuadas por essas comunidades denominadas de "Loteamento Fechado" ou "Atípico". Tanto é verdade que o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo definiu que, a Ação de Cobrança de despesas e verbas de administração de Loteamento, quando inexistente na espécie qualquer tipo de Condomínio, a competência é da Colenda Seção de Direito Privado dessa Corte (Apl. nº 4.482-4/SP, 6ª Câ. m. de Direito Privado - Relatora Desª. Luzia Calvão Lopes - J. 11.12.97 - VU). No entanto, existindo qualquer tipo de Condomínio ou matéria referente a loteamento, quando este caracterizar-se num "CONDOMÍNIO FECHADO ATÍPICO", a competência recursal é do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (Apel. s/Revisão nº 504.662 - 3ª Câ. m., Rel. Juiz Ribeiro Pinto - J. 10.02.98. Referência do Acórdão: Severiano Ignácio de Aragão in Regime Jurídico do Condomínio Fechado - Ed. Forense - RJ. 1.997 - anotação no mesmo sentido: Apel. s/Revisão nº 499.408 - 3ª Câ. m. Rel. Juiz Cambrea Filho - J. 17.02.98; J. Nascimento Franco e Niske Condo - "Condomínio em Edifícios", pág. 09 - RT 1971. Anotação no

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

mesmo sentido: *Apel. s/Revisão nº 492.656 - 8ª Câmara - Juiz Renso Leonardi - J. 11.09.97. Apel. Cível s/Revisão nº 495.971 - 5ª Câmara - Rel. Juiz Luiz de Carvalho - J. 03.06.98. No mesmo sentido, Apel. s/Revisão nº 489.842, 5ª Câmara, Rel. Juiz Laerte Sampaio - J. 30.07.97. Referências: Everaldo Augusto Cambler in "Incorporação Imobiliária", pág. 257, Rev. Trib.; João Batista Lopes - "Condomínio", págs. 62/63, RT Rev. Trib. 4ª Ed.; Condomínio Atípico: Apel. s/Revisão nº 504.662 - 3ª Câmara, Rel. Juiz Ribeiro Pinto - J. 10.02.98 - Referência: Severiano Ignácio de Aragão - "Regime Jurídico do Condomínio Fechado" - Ed. Forense, RJ 1997.*

XLII - Com essas decisões a considerar os Loteamentos que hoje se encontram de uma forma ou de outra como Condomínio Fechado ou Atípico, claro está que o Poder Judiciário com a "sapiência" de seus Ministros, Desembargadores e Juizes, estão exercendo condignamente a lacuna que caberia ao Legislativo examinar através de Lei específica e, não o fazem. Com isso o Judiciário cada vez mais deixa claro que as despesas tidas em Loteamentos Fechados ou Atípicos, têm e devem ser ressarcidas de "per si" por seus proprietários na sua cota-parte ou quinhão da propriedade que dispõem, não se constituindo qualquer irregularidade quando de sua cobrança. Irrelevante se a cobrança é procedida por Associação de Proprietários, criadas para essa finalidade, ou seja, administrar o bem comum de seus integrantes na Comunidade Condominial. O que se denota na leitura de toda a Jurisprudência, é que o Judiciário sempre leva em consideração a Constituição de uma Associação ou Administradora do Loteamento transformado em Condomínio, para com isso cientificar-se de que a cobrança tem sua origem em gastos efetuados no interesse e no exclusivo objetivo de beneficiar os seus ocupantes nessa mesma comunidade (vide Docs.J.049 usque 059).

Da Competência Absoluta -  
Jurisprudência:

"Lote Urbano. Em se tratando de demanda relativa a "lote urbano" (por loteamento ou por desmembramento de gleba urbana), o Foro competente "será sempre o da Comarca da situação do lote" (LPS 48) g.n.). No mesmo sentido: Carneiro, *Jurisdição e Competência*, nº 71, págs. 72/73. (Nery Júnior e Rosa Maria Andrade Nery, in *Código de Processo Civil Comentado* Editora Revista dos Tribunais, 1997, pág. 406.

"Competência Absoluta (funcional). Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis, é competente o foro da situação da coisa (*fórum rei sitae*), tendo em vista

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

que o juiz desse lugar, por exercer ali sua função, tem melhores condições de julgar essas ações, aliado ao fato de que as provas, normalmente, são colhidas mais direita e facilmente. Embora esteja topicamente no capítulo da competência territorial (relativa), trata-se de competência funcional, portanto absoluta, não admitindo prorrogação nem derrogação por vontade das partes (g.n.). Neste sentido: Barbi, comentários, arts. 541 e 261 do CPC; STJ, 2ª Seção, Conflito de Competência 752, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, RT 651/186.

#### Do Pedido (Ex Positis)

XLIII - De todo o exposto, é a presente Ação proposta no intuito exclusivo de ver a Autora por satisfeitos os seus créditos junto aos devedores, ora Acionados dos valores correspondentes ao período de março/00 a agosto/02, bem como os valores mensais vincendos, após esse interregno, com a execução da Sentença. Até a presente data existiu uma benevolência de todos os Condôminos que sistematicamente cumprem com suas obrigações financeiras junto à Sociedade, ora Autora. Enquanto isso, os réus se locupletam ilegalmente dos benefícios de que lhes são gerados pelo próprio Condomínio, provenientes dos pagamentos realizados pelos Condôminos adimplentes, os quais vêm ocorrendo há mais de 10 (dez) anos. Assim sendo, roga a Autora a V.Exa., decidir por Sentença o PEDIDO que ora se Requer e se faz delinear, assim disposto:

a) - Como V.Exa. observa, no presente petítório da Ação proposta, existe por parte dos ora Acionados, total descaso e desrespeito à conduta dos Condôminos que sistematicamente contribuem para com a Sociedade e, com isso vêm dificultando que a Autora possa desenvolver suas atividades em prol de todos. Assim sendo, uma facção de inadimplentes se locupletam dos benefícios gerados pela Autora, sem nada pagarem, ocasionando um clima de insatisfação perante os demais Proprietários/Condôminos. Obviamente que os danos que vêm causando esses proprietários/condôminos em relegar financeiramente sua participação no "bolo das despesas mensais", não

---

Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia

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

*restam dúvidas que se trata de um dano de difícil reparação, bem como caracteriza o manifesto propósito protelatório nos pagamentos devidos, pois as provas juntadas nestes Autos são robustas e inequívocas de que, a participação financeira de cada um está amplamente demonstrada nos Acórdãos e nas leis condominiais mencionadas.*

*b) - receber a presente Ação Ordinária **Cominatória de Cobrança de Despesas Condominiais e de Rateio** (artigo 282, do CPC), nos termos propostos, dando-lhe total procedência, pois, presentes os pressupostos processuais que, são os requisitos necessários à regularidade e existência da relação jurídica, entre a Autora, Réus e Juiz, isto é, os pressupostos de um processo válido, bem como, as condições da Ação, que representam: 1) - a possibilidade jurídica do pedido; 2) - o interesse de agir e 3) - a qualidade e legitimidade para agir, nos termos dos artigos 3º e 4º do CPC. Roga a Autora a V. Exa. especificar na R. Sentença que, as Verbas Condominiais e de Rateio, nos moldes propostos na presente Petição, são devidas, inclusive nos Condomínios Horizontais ou Atípicos, que é o caso dos Autos. Que, após a normalização da execução da R. Sentença, os Réus serão condenados aos pagamentos mensais dessas despesas, enquanto forem proprietários de lote(s) ou chácara(s), no Condomínio/Autor.*

*c) - se digne V. Exa., de mandar citar os Réus (artigo 214, c/c artigos 221, 1 e 222 e 223 e § Único, do CPC), nas pessoas dos demandados, cujos respectivos endereços se encontram descritos no preâmbulo desta Petição, através da Via Postal da EBCT - Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos termos do art. 2º, da Lei nº4.952/58 e Parecer nº383/2000-J - Processo nº1.717/2000 - Jaú, da Corregedoria Geral da Justiça, datado de 29/05/2000, pois o foro competente, no caso presente, é a Comarca de Ibiúna. Após Citados, para que todos respondam sobre os termos da presente Ação, contestando-a se assim o desejarem, no prazo de 15 (quinze) dias (art. 297, do CPC) e, no caso não o façam, serão tidos como verdadeiros os fatos narrados nesta inicial (art. 302 c/c o art. 319, do CPC), devendo-os acompanhá-la em todas as demais fases processuais, sob pena de revelia (art. 319 e segts. do CPC), para que ao final sejam reconhecidos os direitos da Autora, como requerido e amplamente demonstrado neste petitório. Requer-se ainda a condenação dos Acionados a pagarem imediatamente seus débitos em atraso, nos valores indicados nas planilhas individuais de cada Requerido, conforme documentos em anexo, acrescidos de correção monetária, juros e multa, sobre o total da dívida, logo após a prolação da Sentença, sob pena de não os fazendo incidirem em multa cominatória (arts. 287, 644 e 645 do CPC), que desde já estabelece a Autora em R\$50,00 por dia, a cada um dos Réus, ou daquele que descumprir a ordem Judicial emanada pela R. Sentença.*

-----  
**Antonio Richard Stecca Bueno - Advocacia**

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

d) - Como os termos da Ação ora proposta se refere a matéria exclusivamente de direito, independe, portanto, de prova a ser produzida em Juízo, rogando a proponente a V.Exa., o Julgamento Antecipado da Lide, com base no enunciado do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

e) - requer-se, ainda, que a R. Sentença deverá especificar na condenação dos Réus a honrarem perante a Autora e ao próprio condomínio, o pagamento mensal das verbas devidas a partir de 1º de março de 2000 e vencidas até o mês da propositura da presente demanda (agosto/02) e as vincendas a partir dessa data, até a data do trânsito em julgado da R. Sentença, pois conhecido os valores (a) - STJ-2ª Turma. Resp 31.164-RJ, Rel. Min. Hélio Mosimann, J. 20.11.95, V.U., DJU 04.12.95, pág. 42.100; (b) - Aplicação do art. 290, do CPC - Apelação s/Revisão 575.120-00/9, 8ª Câmara do 1ºTACsp, J. em 30.03.2000, Rel. Juiz Renzo Leonardi - Tribuna do Direito, Jurisprudência, pág. 302, de agosto/2001), referentes as despesas ordinárias e extraordinárias do rateio, aprovadas em Assembléia Geral Extraordinária, na forma do item "C" deste pedido, devidamente atualizadas, acrescidas da multa de 20% ao mês, mais juros moratórios mensais de 1%, a partir da citação (regra geral do art. 1.536, § 2º, do Código Civil, c/c o art. 219, "cap u t", do CPC).

f) - mesmo requerido o julgamento antecipado, no entanto, por questão assecuratória de direito, protesta a Autora pela produção de todas as provas em direito permitidas, se necessário, inclusive pela oitiva dos Réus em audiência, que oportunamente será designada pelo Nobre Juízo, provas testemunhais e outras que no decorrer do feito poderão ser questionadas.

g) - decidida a Ação em favor da Autora, rogam estas sejam os Réus condenados ao pagamento de 20% (vinte por cento), da Verba de Honorários sucumbenciais sobre o valor da causa apurado em Execução de Sentença, adicionados das custas judiciais e demais consectários legais.

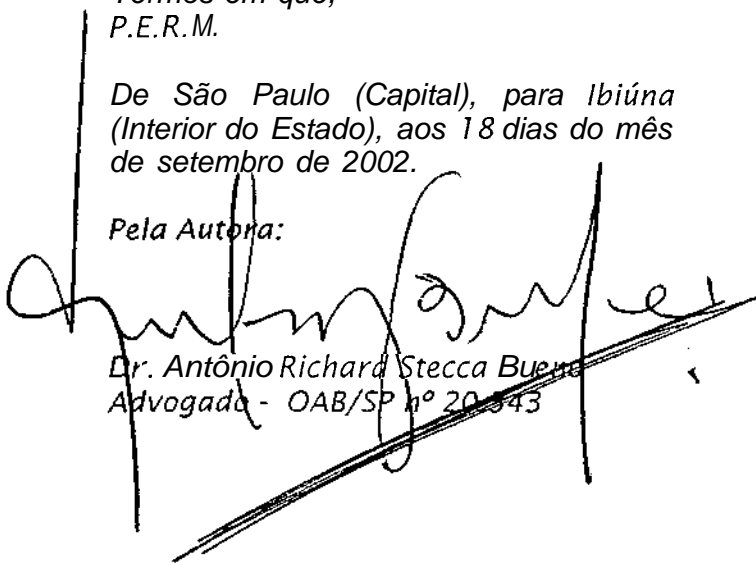
XLIV - Dá-se á causa, para os efeitos fiscais e de alçada, o aporte financeiro de R\$15.726,30 (Quinze mil, setecentos e vinte seis reais e trinta centavos).

XLV - Junta-se nesta oportunidade a  
Cuias de Recolhimento das Custas (Taxa Judiciária) Iniciais do Processo  
(cópia reprográfica, em face do original estar J. no Processo 761/02 - 2ª  
Vara Cível) no valor de R\$1.127,05 (art.4º, inciso I, da Lei nº4.952, de  
27.12.1985 que, por decisão da R. Juíza da 2ª Vara Cível, não aceitou o  
Litisconsórcio Passivo de 38 Acionados, servindo a presente Guia para uso  
em outros Processos fracionados, bem como a Cuias de Recolhimento  
relativa a Carteira de Previdência dos Advogados de São Paulo (Mandato  
Judicial), no valor de R\$4,00.

Termos em que,  
P.E.R.M.

De São Paulo (Capital), para Ibiúna  
(Interior do Estado), aos 18 dias do mês  
de setembro de 2002.

Pela Autora:



Dr. Antônio Richard Stecca Bueno  
Advogada - OAB/SP nº 20.543