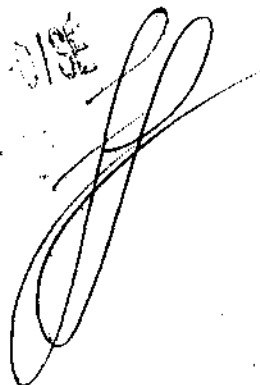


Ilmo. Sr. Dr. Cláudio José Afonso de Lima - Secretaria da
Justiça e da Defesa da Cidadania - Fundação de Proteção e Defesa
do Consumidor - São Paulo - Capital.

CIP 41751-0/0204
07/04/2004.

FUNDAÇÃO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
28/04/2004

DISE



Sasli - Sociedade Amigos Sítios Lagos de Ibiúna, no CIP nº 41751. datado de 07/04/2004, em pedido formulado ao Serviço de Proteção e Defesa do Consumidor, por Francisco Teotônio Simões Neto, com trâmite perante esse Órgão, em que pretende promover questionamento em matéria de direito junto à Requerida, vem esta por seu Presidente e Advogado infra-assinado, perante Vossa Senhoria tempestivamente, manifestar-se em face das Cartas enviadas para quatro locais distintos, recebidos pela Requerida em 15/04/04, 17/04/04, 20/04/04 e 21/04/04 (absurdo), com base nos argumentos que abaixo serão detidamente expostos:

Dos Fatos

I - O Condômino Requerente é possuidor de (03) três lotes de terreno e construção de uma modesta casa.

no Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna, pois não tem o domínio dos referidos imóveis, decorrentes do Registro Imobiliário. Alega referido reclamante que, "não é Condomínio" e, sim Loteamento, onde possui seus imóveis. Que êle não pediu nenhum dos serviços prestados pela Reclamada: que as cobranças que recebe são indevidas, etc., etc.

II - Como é público e notório no Judiciário de qualquer parte do País, o PROCON TEM O DEVER E OBRIGAÇÃO de defender interesses e os direitos dos consumidores quando estiver intimamente ligados ou mantiver relação de Consumo. No entanto, quando se trata de manutenção de verbas de Condomínios, desaparece literalmente as funções do PROCON, sendo, portanto, esse R. Órgão incompetente para apreciar o pedido absurdo e despropositado do Sr. Francisco Teotônio Simões Neto.

III - Assim sendo, pede e roga a Vossa Senhoria, considerar o pedido desprovido de fundamentação e sem qualquer amparo na Lei de Proteção ao Consumidor pois, a cobrança que a Reclamada procede tem total amparo na Lei, na Doutrina e na Jurisprudência de nossos Tribunais. A discussão a que se tem conhecimento na Carta/Convocação do Procon, deixa claro que se pretende analisar se "Loteamento ou Condomínio", mas com todo respeito e acatamento, não se trata de matéria para esse Órgão Administrativo e, sim para o Poder Judiciário, competente para colocar fim a essa discórdia doméstica. Assim sendo, requer que o pedido formulado pelo Reclamante seja considerado improcedente e arquivado "ab initio", como de direito.

Do Direito

IV - No entanto, mesmo sabendo-se da incompetência do Procon à apreciação do enunciado, a Reclamada procede neste petitório um esclarecimento detalhado, a fim de que Vossa Senhoria tenha perfeito conhecimento do que ocorre no Loteamento Sítios Lagos de Ibiúna, hoje transformado de direito em Condomínio.

V - É de bom alvitre esclarecer que, a Reclamada ingressou contra esse CONDÔMINO *INADIMLENTE*, com uma Ação Sumária de Cobrança de Despesas Condominiais e de Rateio, junto a 2ª (Segunda) Vara Cível da Comarca de Ibiúna, neste Estado - Processo Protocolado sob nº 001206 - do qual deu origem ao procedimento judicial de nº 0310/04, datado de 26/04/2004, em que reinvidica cobrança de que deve ao Condomínio o reclamante Francisco Teotônio Simões Neto.

VI - O que mais tenta atingir a Reclamada o Sr. Teotônio é, a nomenclatura "júris" de que é portadora a Reclamante, mas que na realidade, não se trata de uma Sociedade com Sócios, largamente sabido pelos termos constitucionais não ser possível obrigar quem quer que seja a ser seu participante.

VII - Na verdade, a Sociedade foi fundada com o "nomine júris" de Sociedade Amigos Sítios Lagos de Ibiúna, em face de que na época era o único que se enquadrava como compatível aos anseios de inúmeros proprietários que se uniram para que alguém colocasse um fim nas barbáries que ocorriam dentro do loteamento. A loteadora perdeu seu patrono. Sr. José Milani e ficou ao caos os destinos do loteamento, factível a qualquer tipo de vandalismo e atrocidades.

VIII - Certa vez, em meados do mês de junho de 1981, ante a periculosidade que gerava dentro da comunidade, com riscos infindáveis para os filhos dos proprietários, resolveu-se criar uma sociedade que pudesse dar uma alavancada nos destinos daquele loteamento. Criada a Sociedade, da qual participou o ora Reclamante, Sr. Francisco Teotônio Simões Neto, por procuração firmada ao Sr. Laércio de Oliveira (Livro de Atas, fls.2 e 2vº. 09 vº. 11), não tinha a mesma qualquer tipo de sócio, pois a participação de cada proprietário era facultativa e continua sendo, pois é uma sociedade acéfala em matéria de sócios. Definiu-se que, para atingir os anseios de os proprietários e moradores, fosse carreado para essa sociedade todos os desejos desses mesmos proprietários e, em comum ratearem entre si os gastos para essa manutenção de serviços que seriam prestados sem qualquer discriminação aos proprietários, pagassem ou não os serviços seriam realmente prestados a todos.

IX - Tanto é verdade que, o rateio entre os proprietários foi diminuindo seu valor ao tempo em que mais um proprietário, sentindo a necessidade de participar, pois hoje e, naquela oportunidade (1981) já antevia-se o avanço da criminalidade no País e Ibiúna, por encontrar-se entre Sorocaba e São Paulo, não poderia ficar de fora, ante a ameaça devastadora que hoje Ibiúna carrega, superando São Paulo, Osasco, Guarulhos, Barueri, etc. (Vide notícia no Diário do Comércio - Criminalidade em São Paulo: índice por 100 mil pessoas: 40,20%; Ibiúna - 45,99%).

X - Sob a presidência de um Cartorário, Sr. Laercio de Oliveira, procurou-se o apoio da Prefeitura local, a fim de agilizar uma segurança maior, requerendo que se permitisse colocar nas ruas do loteamento muros, fazendo-se que todos os transeuntes e veículos passassem sempre por um único local, sem obstar quem quer que seja, mas apenas para se ter um controle efetivo do tipo de pessoas e veículos que visitassem ou adentrassem no loteamento.

XI - Por questões políticas do local(Ibiúna) e, para não ferir a suscetibilidade desta ou daquela pessoa e não se sabe quem, mas ocorreu, esse pedido arrastou-se por nada menos que 16 anos, vindo a se concretizar somente em setembro de 1997, através de Projeto elaborado pelo Poder Executivo Municipal, transformado em Lei, foi Votado por Unanimidade na Câmara Municipal e Sancionada pelo Prefeito da época, Dr. Jonas de Campos.

XII - No entanto, nunca houve nesse loteamento qualquer caso de maior gravidade criminosa, exceção feita no interregno de 1985 a 1989, quando o então Cartorário/Presidente, a molde de que ora ocorre, (deslealdade de alguns proprietários), aborrecendo-se, resolveu desligar-se da direção dessa comunidade e, transferiu-se para São Paulo, invocando que a criminalidade na Capital, era muito menos arriscada do que Ibiúna, dizendo naquela época o que está concretizado em recente publicação em Jornal da Capital (doc.J.).

XIII - O que ocorreu e o que vem ocorrendo com o Loteamento Sítios Lagos de Ibiúna, agora denominado de direito e de fato de "Condomínio" é uma outra realidade. Com a aprovação de uma Lei Municipal, em face da autonomia de que Constitucionalmente se beneficia o Município (arts. 18. 29 inciso XII e 30 inciso VII), pode qualquer Loteamento passar à Condição de Condomínio, desde que esteja enquadrado dentro da lei de regência de nº385/97 e alterações posteriores. O referido Condomínio, do qual a Reclamante administra, existe entre os proprietários e isso está fartamente caracterizado UMA COMUNHÃO DE INTERESSE JUNTO A ESSE CONDOMÍNIO, MESMO QUE ATÍPICO. E, assim sendo, a falta de cobertura dos gastos mensais realizados constitui para o Condômino Inadimplente, que é o caso específico do Reclamante, Francisco Teotônio Simões Neto, ENRIQUECIMENTO ILÍCITO OU INJUSTO, definido em Lei. (Código Civil Revogado, art. 159 - Lei nº3.071, de 01/01/1916; atualmente arts. 186, 187, 884 e 927, do Código Civil - Lei nº10.406, de 10/01/2002). Onde existir um conjunto de interesse em benefício, de todos, deve ser respeitado entre todos esses Condôminos indistintamente. Só que sendo o Sr. Francisco Teotônio leigo em matéria de direito, assessora-se de Vereadores incompetentes, de advogados principiantes, de estudantes de direito e de fofoqueiros que são inimigos mortais do Presidente da Sociedade, advogado que já pertenceu aos Quadros Diretivos da Ordem dos Advogados do Brasil, Seção de São Paulo (a mais importante do País) que, advoga há nada menos de 38 anos, portanto, o Sr. Teotônio tem de entender que está muitos "furos" abaixo da capacidade e do conhecimento jurídico desse Subscritor, mesmo usando da modéstia que lhe é peculiar.

XIV - É bom deixar bem claro e sem jaça que não existe e nunca existiu uma sociedade propriamente dita, do qual se cobra taxa de inscrição, manutenção e mensalidade que, se isso fosse verdadeiro os serviços deixariam de ser prestados. Não é isso. Os serviços de que dispõe atualmente o Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna, são tão relevantes quanto aos de outros Condomínios da mesma natureza, tais como: Alphaville em São Paulo, Veleiros de Ibiúna, Porto de Ibiúna, Jahú, Cocais, Colinas, Arapongas, West Lake, etc., no município de Ibiúna, quais sejam: portaria devidamente controlada na entrada de pessoas e veículos: coleta domiciliar de lixo; segurança motorizada 24:00 h; manutenção de ruas e

praças: caixa postal no correio local; transporte de entulhos retirados de lotes de proprietários; dois telefones fixos na portaria para uso dos condôminos; pedido à Telefônica para a instalação de oito orelhões distribuído dentro do condomínio, prevenção contra invasão por posseiros, etc.

XV - O que se cobra é um ajuste feito entre todos os proprietários, através de um Sistema Contábil que se encontra à disposição daqueles Condôminos que efetuam seus pagamentos mensais, do qual cada um arca com sua responsabilidade perante o bolo divisório das despesas ocorridas durante esse período (mensal), sem se vincular a qualquer tipo de sociedade composta de sócios, na acepção jurídica do termo. A violação e as teses desenvolvidas na Ação Sumária proposta contra o Sr. Francisco Teotonio, são duas, quando se trata de um Condomínio Atípico ou Condomínio de Fato, ou mesmo Loteamento Fechado ou Condomínio Fechado: a) - a comunhão de interesse entre os proprietários/condôminos; b) - o enriquecimento ilícito pela prestação de serviços a todos indistintamente. Vide alguns trechos de Acórdãos do STJ, para melhor inteirar-se do assunto tão atacado pelo leigo Reclamante, que como se sabe é professor (não de direito), portanto, desconhece sobre o que pretensamente ataca no vácuo e com isso se torna um chocaiheiro, trombeta e falante de graça e sem seer ouvido por pessoas gabaritada:

"Cabe ao proprietário de imóvel integrante de LOTEAMENTO (gn) administrado por Entidade que presta serviços no interesse de comunidade contribuir para as despesas comuns, sob pena de ENRIQUECIMENTO INJUSTO. Precedentes do STJ. Recurso Especial não conhecido". (Resp 139359/SP.DJ de 24/11/2003, pág.00307, Rel. Min. Barros Monteiro (1089). Decisão 04/09/2003. Quarta Turma);

"II - Um condomínio, ainda que ATÍPICO, caracteriza uma comunhão e não se afigura justo, nem jurídico, em tal circunstâncias que um

participante, aproveitando-se do "esforço" dessa comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros Condôminos, dela não participe contributivamente. III - Recurso conhecido e provido". (Resp 139952/RJ. DJ 19/04/1999, pág. 00134. Rel. Min. Waldemar Zveiter (1085). Decisão 23/02/1999, Terceira Turma).

"2 - Não tem apoio no direito autorizar que aquele que é beneficiado pela manutenção das áreas comuns deixe de pagar as despesas respectivas, prevista a incumbência da Associação para esse fim. 3- Recurso especial não conhecido". (Resp 180838/SP. DJ 13/12/1999. pág 0141. Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito (1108). Decisão 07/10/1999. Terceira Turma).

"2- LOTEAMENTO. Administração. Despesas Comuns. Enriquecimento Injusto. Deve contribuir para as despesas comuns os proprietários de imóvel integrante de loteamento administrado por entidade que presta diversos serviços no interesse da comunidade (distribuição de água, conservação do calçamento, portaria, segurança, etc.). sob pena de ENRIQUECIMENTO INJUSTO (gn). Recurso não conhecido". (Resp 261892/SP. DJ 18/12/2000, pág. 00206. Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar (1102). Quarta Turma).

"CONDOMÍNIO ATÍPICO. Associação de Moradores. Despesas Comuns. Obrigatoriedade. - O proprietário de

lote integrante de gleba urbanizada, cujos moradores constituíram Associação para prestação de serviços comuns, deve CONTRIBUIR (gn) com o valor que corresponde ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não é adequado continue gosando dos benefícios sociais sem a devida contraprestação. Precedentes. Recurso conhecido e provido". (Resp 439661/RJ. DJ 18/11/2002, pág. 00229, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar (1102). Decisão de 01/10/2002, Quarta Turma).

"Civil. Agravo no Recurso Especial. Loteamento aberto ou fechado. Condomínio Atípico. Sociedade prestadora de serviços. Despesas. Obrigatoriedade de pagamento. - O proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrente, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. Precedentes". (Agresp 490419/SP. DJ de 30/06/2003. pág. 00248. Rel. Min. Nancy Andrighi (1118). Decisão de 10/06/2003. Terceira Turma).

XVI - As disposições existentes entre todos, tem por base os precedentes judiciais provindos do Superior Tribunal de Justiça que outorga a essa Sociedade (que poderia ser apenas um síndico, um chefe, um contador, um

representante por delegação, um condômino, um profissional contratado para tal função, etc), de que tem o nome de Sociedade Amigos Sítios Lagos de Ibiúna, a cobrar os gastos condominiais mensais, dispostos nos boletos e colocados em banco para liquidação. E. como tal tem de arcar com sua parte, pois o Condomínio horizontal, assim se entende, sob à ótica do próprio STJ, na Relatoria dos Ministros Waldemar Zveiter, Ruy Rosado de Aguiar, Nancy Andrighe, Barros Monteiro. Carlos Alberto Menezes Direito. O Resp 261892, fizemos J. nesta oportunidade com o Relatório e o Voto, para que Vossa Excelência constate a aparição das teses sustentadas no Acórdão: COMUNHÃO DE INTERESSE E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

XVII - Os Acórdãos citados dizem respeito a LOTE e IMÓVEIS em loteamentos urbanizados. Temos que, o Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna, seus proprietários/condôminos indistintamente são tributados pelo Imposto sobre Propriedade Territorial e Urbana pela Prefeitura Municipal de Ibiúna, portanto: Lotes urbanizados (art. 32, parág. 2º, do Código Tributário Nacional). O Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna cobra cotas de rateio de despesas ocorridas no mês, como antes demonstradas nos Acórdãos acima descritos.

XVIII - A cobrança que se processa na Segunda Vara Cível de Ibiúna - Processo nº 310/04 - se trata de cobrança de rateio de despesas ocorridas em determinados períodos, sem discriminação alguma, inexistindo entre os devedores Condôminos da Sociedade acionante, pois está nunca se quer cobrou contribuição associativa de seus moradores porque nunca existiu esse tipo de atividade societária. O que se processa é uma dívida de um elemento que compõe um conglomerado de proprietários que lutam para manter sua comunidade, hoje completamente desprovida das "benesses" dos governantes que, arrecadam o IPTU e, sem se quer investir um só centavo em favor de seus contribuintes, isso no que diz respeito aos moradores e proprietários do Condomínio Autor (Sítios Lagos de Ibiúna).

XIX - Assim sendo, o que reinvidica o Sr. Francisco Teotonio Simões Neto, nada tem de ilegalidade e nada ter a ver com o Procon - Órgão de Proteção ao Consumidor, pois a verba que fora reclamada não tem amparo na Legislação

específica de consumidores de bens e serviços (Lei nº 8.078, de 11/09/90 e Decreto nº 2.181/97), pois inaplicável no caso vertente, como julgado entre tantos mil que se conhece ao mencionar:

"Condomínio - Despesas Condominiais - Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8078/90). INAPLICABILIDADE. Não é relação de consumo a que se estabelece entre os condôminos, relativamente às despesas para manutenção e conservação do predito (terreno, casa, apartamento, chácara, fazenda) e dos seus serviços". (Apelação s/ Revisão nº 827.562-00/7, 2ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, Relator Juiz Gilberto dos Santos, Julgado em 29/01/2004)".

XX - Só para demonstrar, verifica-se que todos os Condomínios existentes na Comarca de Ibiúna e nas demais Comarcas do Estado e do Brasil, foram constituídos nos mesmos moldes do Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna (Decreto-Lei nº 58, de 10/10/37 e Lei nº 6.766, de 19/12/79) e, como tal até a presente data em nada foi tido como inconstitucional e ilegal. Pelo contrário, como menciona o ilustre e abalizado advogado, ex-Presidente do Instituto dos Advogados de São Paulo, cujo artigo encontra-se encartado nesta resposta que:

"A denominação condomínio fechado é invenção atécnica, criada pelo mercado imobiliário. Inexiste Condomínio Aberto. 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. Às 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 a conservação dos logradouros e das áreas verdes, além da coleta domiciliar de lixo. Nem por isso, as taxas municipais desses serviços são, em regra, relevados, o que é sumamente injusto. Muitas vezes a Prefeitura tolera "fechamento" e os proprietários de lotes toleram a cobrança indevida das taxas por serviços que a administração não presta. 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 freqüentemente confundido com os condomínios horizontais ou condomínios deitados, 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

Stecca Bueno – Advocacia e Consultoria Tributária

Rua Veneza 941 - Jardim Paulista - São Paulo - Capital - Cep 01429-011

Tel. (11) Telfax 3284-6508 - 3887-7575

apresenta as seguintes principais características: a) por ser regido pela Lei nº6.766/79, suas vias, logradouros, áreas verdes etc. passam ao domínio do município (art.22), integrando a classe dos bens públicos de uso comum do povo (art. 66 do Código Civil/1916). b) a alienação dos lotes não fica atrelada à obrigação de construir, por não estar presente a figura da incorporação imobiliária, própria da Lei 4.591/64: a construção se verifica se e quando assim resolver o adquirente do lote, segundo projeto específico que deverá respeitar as restrições gerais do loteamento e as posturas municipais: c) - com a aprovação do loteamento, cada lote é contemplado com identidade registraria 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 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 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 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 plano de rateio previsto nos estatutos da associação ou na chamada "convenção de condomínio", sendo obrigatório seu resgate (cf. RT 659/106, 706/161, 717/277, 718/133 e 739/267.

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. Nesse mister, eminentemente ético, o desafio pretoriano se vê fortemente influenciado pelos benfazejos fluídos do direito natural, para salvaguarda do respeito à vida e à integridade física, do respeito ao patrimônio e a 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".

XXI - Como se conclui, o Loteamento Fechado é denominado um Condomínio participativo e, como tal não se confunde com o Condomínio Edilício, amparado pela Lei 4.591/64. No entanto, embora aparentemente o Loteamento Fechado nada tenha em comum com o Condomínio Edilício (Plano Horizontal), na verdade tem similaridade que ninguém pode ignorar. Acreditamos que foi com essa convicção que o CEJF - Centro de Estudos da Justiça Federal editou o Enunciado nº89, cujo teor é o seguinte:

"O disposto nos arts. 1.331 d 1.358, do Novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos Condomínios, tais como LOTEAMENTOS FECHADOS, Multipropriedade Imobiliária e Clubes de Campo", citado por Pedro Elias Avvad in Condomínio em Edificações no Novo Código Civil - Comentado - Editora Renovar, Rio e São Paulo, ano 2004. págs. 262/263).

XXII - Ademais, quando a Sasli - Sociedade Amigos Sítios Lagos de Ibiúna, administradora de direito do Condomínio Sítios Lagos de Ibiúna recebeu os beneplácitos da Lei Municipal nº 385, de 17/02/1997. da Lei nº467. de 16/09/98. do Decreto Municipal nº645, de 18/10/1999 e do Decreto nº685. de 20/07/2000. esses dispositivos diferentemente do que se pensa, passaram a servirem de base dessa legislação para suporte na implantação das cobranças das despesas rateadas, pois isso já vinha ocorrendo com os proprietários responsáveis, conscios de seus deveres para com a sociedade e financiando, inclusive o Reclamante que, deixa a segurança de sua casa e de seus lotes aos cuidados dessa mesma sociedade que ataca, com o único fito - não pagar o rateio das despesas mensais - com isso passa a ser inadimplente e, como tal pratica o enriquecimento ilícito proibido pelo Código Civil revogado e pelo atual.

XXIII - Essas cobranças têm um enorme fator social dentro da comunidade ibiunense, pois os gastos que

a Prefeitura teria em cuidar desses loteamentos, no que se refere à manutenção de ruas, praças, áreas verdes, áreas institucionais, etc., com o advento dessa legislação municipal, esses bens que continuam sob a égide jurídica da Prefeitura local, passaram de fato, mediante desconsagração ou desafetação à responsabilidade desses Condomínios. As verbas que se gastaria na manutenção dessas áreas, são rateadas a inúmeras Associações carentes no amparo a crianças, idosos, famílias de baixa renda ou de nenhuma renda, etc. Isso é ignorado e desconhecido do Reclamante que por um mísero pagamento por volta de R\$78,00 por lote e R\$97,50 para uma construção, por mês, se dá ao trabalho e ao dispêndio com advogado na Justiça, além dos aborrecimentos ao Procon, a fim de obstar absurdamente um ínfimo rateio financeiro.

Do Pedido (Ex Positis)

XXIV - De tudo o exposto, conclui-se que a tese desenvolvida pela Reclamante no seu pedido ao Procon não tem parâmetro com a verdadeira tese empregada junto ao Superior Tribunal de Justiça e Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, pois são tão distantes que não merece qualquer apreciação de fundo, rogando a Vossa Senhoria sua desconsideração no que diz respeito ao CIP 41751-0-0204, arquivando-a sem qualquer apreciação. A prevalecer tão absurda conclusão de isentar terrenos e construções de contribuições rateadas entre os condôminos, como quer o Reclamante, para fins estatísticos e para conhecimento de Vossa Senhoria, Ibiúna dispõe de nada menos que 120 Loteamentos transformados em Condomínios Atípicos Participativos e, essa magia empregatícia agrega e, o Reclamante desconhece, perto de 5.500 funcionários diretos e por volta de 12.600 empregados indiretos. Por certo a prevalecer tão dispare conclusão, claro que o desemprego grassara violentamente no município e no mesmo diapasão, qual seria a situação do Brasil, pois como menciona Dr. Nelson Kojranski: "Não há como se negar que o loteamento fechado é uma realidade social. É um fato novo que veio para ficar". O Reclamante deve avergonhar-se de tal procedimento, pois senão existe qualquer tipo de vínculo entre seus prédios e o município

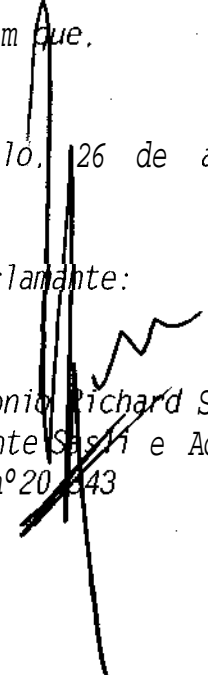


de Ibiúna, o que faz crer ser de melhor política a sua transferência para outras plagas bem distantes destas, onde tão irrisória importância possa ser aquinhada para uma Poupança Real, sendo essa sem dúvida a sugestão da Reclamada, com todo respeito e admiração de que merece o Reclamante.

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

São Paulo, 26 de abril do ano de 2.004.

Pela Reclamante:


Dr. Antonio Richard Stecca Bueno
Presidente Sesi e Advogado
OAB/SP nº 20.543