



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

**INÁCIO SILVEIRA DO
AMARILHO**

**DESAFIOS ATUAIS DAS
ASSOCIAÇÕES EM
LOTEAMENTOS**



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

DESAFIOS PERANTE O SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL



- Recurso Extraordinário 432106-RJ – Min Marco Aurélio

“Por não se confundir Associação com Condomínio, descabe, mesmo a pretexto de evitar vantagens sem causa, impor mensalidade a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido.”

- Agravo de Instrumento 745831-SP – Min Dias Toffoli

“Ação Declaratória de Inexigibilidade de Cobrança de Taxas de Manutenção e Conservação de Área de Loteamento. Discussão Acerca do Princípio Constitucional da Liberdade de Associação. Matéria Passível de Repetição em Inúmeros Processos, a Repercutir na Esfera de Interesse de Milhares de Pessoas. **Presença de Repercussão Geral.**”

- **Ações Civis Promovidas pelo Ministério Público** em Diversos Municípios contra os Decretos Municipais de Termo e Concessão para o Fechamento Perimetral dos Loteamentos, inclusive com pedido de derrubada de muros e portarias.
- **Projeto de Lei Federal 2725/11 que altera a Lei 10.257/01**

“Art.51-A: É vedada a cobrança compulsória de taxas de qualquer tipo por associação de moradores em vilas ou vias públicas de acesso fechado.”

- **Loteamentos Populares**

Baixa Influência, pois via de regra são abertos e sem uma Associação–Concorrência com Minha Casa Minha Vida

- **Loteamentos de Alto Padrão**

Baixa Influência, pois via de regra existe um interesse pelos Benefícios diferenciados prestados pela Associação (Marina, Heliponto, SPA, Hípica, Golfe , Clube Social)

- **Loteamentos Médio Padrão: ALTO RISCO**

- **Intervenção, como “Amigo da Corte”, no Agravo 745831**

Visando demonstrar a Impossibilidade de Repercussão Geral diante das peculiaridades de cada caso concreto

- **Atuação Política Perante o Congresso Nacional**

Visando Regulamentar de Forma Específica a legalidade e a atuação das Associações.

Da Constituição das Associações

A) Quando da CONCEPÇÃO DO LOTEAMENTO

✓ PRIMEIRO MOMENTO:

- Definição do Perfil Arquitetônico e Paisagístico do Empreendimento e do Perfil da Associação.

Da Constituição das Associações

✓ SEGUNDO MOMENTO:

Quando do Registro do Empreendimento:

- Assembléia de Constituição da Associação , com a 1ª. Diretoria composta pelos empreendedores ou seus representantes.
- Definição de Obras e Serviços Complementares a Serem implantadas pela Associação.

Compromisso de Venda e Compra

Loteamento Residencial "Aziz Louveira"

"RESIDENCIAL RESERVA DOS VINHEDOS"

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

QUADRO RESUMO

1 - VENDEDORA

E assim doravante denominada, **MONJOLO SOCIEDADE CIVIL IMOBILIÁRIA LTDA.**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 99, conjunto 102, inscrita no CNPJ sob nº 03.088.813/0001-73, neste ato legalmente representada na forma de seu contrato social, por seus representantes abaixo assinados;

2.- INTERVENIENTE

E assim doravante denominada, **DESIM DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/C LTDA.**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Estados Unidos nº 2012, inscrita no CNPJ sob nº 56.088.396/0001-25, neste ato legalmente representada na forma de seu contrato social por seus representantes abaixo assinados;

3.-COMPRADOR(ES)

E assim doravante denominado(s).

4.- IMÓVEL:

Quadra n. (.....) - Lote(s) nº(s) (.....) do loteamento denominado Residencial Aziz Maluf, comercialmente identificado como "....." situado no Município de Louveira, Comarca de Vinhedo, 1ª Circunscrição Imobiliária de Jundiá, Estado de São Paulo.

4.1.- Por força da parceria celebrada entre a **VENDEDORA** e a **INTERVENIENTE**, adiante relatada neste contrato, do preço total e seus acessórios, inclusive e especialmente os eventuais valores resultantes de reajuste, nos termos a seguir mencionados, 50% (cinquenta por cento) desse total caberá à **VENDEDORA** e 50% (cinquenta por cento) caberá à **INTERVENIENTE**.

5.-PREÇO TOTAL:

RS (.....)

6.- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

O preço total indicado no item 5, retro, é o pactuado para liquidação à vista, sendo que a forma de pagamento a prazo, constante deste item, é facultada ao(s) **COMPRADOR(ES)** e está condicionada às disposições a seguir estabelecidas e aos termos da Cláusula Terceira, alínea "b".

6.1- **CONDIÇÃO/OPÇÃO A - À VISTA** : A importância correspondente ao preço total, expressa no item 05, retro, na condição abaixo discriminada:

- RS (.....)
pagos neste ato, através do(s) cheque(s) nº(s) do(s) Banco(s) nº(s) Agência(s) cuja quitação fica condicionada a compensação do(s) referido(s) cheque(s) pelo(s) banco(s) sacado(s);

d) Se o(s) **COMPRADOR(ES)**, após a constituição em mora, não vier(em) a purgá-la dentro do prazo legal, o presente contrato será rescindido e cancelado o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, caso em que:

d.1) O(s) **COMPRADOR(ES)** fará(ão) jus à devolução de parte do valor amortizado do preço do lote. Essa devolução terá como base de cálculo o percentual amortizado do preço do(s) lote(s), aplicado sobre o valor pago, sendo que, independentemente do resultado dessa operação, a devolução não deverá ultrapassar o limite de 60% (sessenta por cento) do valor amortizado, em conformidade com o disposto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, ressalvado o disposto nos artigos 34 e 35 da Lei 6766/79. O montante apurado, a ser devolvido pela **VENDEDORA** e pela **INTERVENIENTE** ao(s) **COMPRADOR(ES)**, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma delas.

d.2) Fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de se reintegrar liminarmente na posse direta do(s) lote(s).

e) A **VENDEDORA**, por sua mera liberalidade, sem que constitua novação ou alteração contratual, mesmo que reiteradamente, poderá deixar de requerer de imediato a constituição em mora do(s) **COMPRADOR(ES)** inadimplente(s), retardando a seu critério tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as conseqüências legais e contratuais por eventual não purgação da mora.

CLÁUSULA SEXTA - DOS MELHORAMENTOS E DA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS

Serão implantados no loteamento os melhoramentos abaixo relacionados:

- Terraplenagem das ruas;
- Drenagem;
- Demarcação de lotes;
- Rede de distribuição de água potável;
- Rede de Esgoto;
- Rede de Energia Elétrica;
- Arborização das ruas;
- Pavimentação Asfáltica;
- Guias e sarjetas;

a.1) Os melhoramentos referidos nos itens acima, em razão da parceria celebrada entre a **VENDEDORA** e a **INTERVENIENTE**, nos termos já relatados, serão realizados pela exclusivamente pela **INTERVENIENTE**, de conformidade com o cronograma físico de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Louveira;

b) A implantação e manutenção do sistema de segurança e a manutenção das obras acima relacionadas e benfeitorias existentes no loteamento e outras que vierem a ser executadas caso o Poder Público não as façam e desde que haja interesse em realizá-las por parte dos **COMPRADORES** de lotes, estas serão realizadas através da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS**, doravante denominada simplesmente **ASSOCIAÇÃO**, cujo estatuto social acha-se devidamente registrado no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Capital, cujo quadro associativo é composto por todos os titulares de direitos sobre os lotes constantes do loteamento Residencial Aziz Louveira, comercialmente identificado como "*Residencial Reserva dos Vinhedos*," considerados associados beneficiários de acordo com o referido estatuto, cujo teor é do inteiro conhecimento do(s) **COMPRADOR(ES)**;

c) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) estar ciente(s) de que a filiação à referida **ASSOCIAÇÃO** é automática e obrigatória a todo adquirente de imóvel no referido loteamento, pelo que manifesta(m) expressamente, neste ato, sua imediata adesão à mesma, como condição

TERMO DE ADESÃO



TERMO DE ADESÃO À ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DOS VINHEDOS

NOME: _____
 RG _____ CPF/MF _____ NACION _____
 DATA NASC _____ ESTADO CIV. _____ REGIME CAS _____
 DATA _____
 CAS. _____ PROF. _____ TEL. RES _____
 END. RESID _____ BAIRRO _____
 CIDADE _____ ESTADO _____ CEP _____
 END. COM _____ BAIRRO _____
 CIDADE _____ ESTADO _____ CEP _____
 CÔNJUGE: _____
 RG _____ CPF/MF _____ NASC. _____
 PROFISSÃO _____ TEL. COM. _____
 E-MAIL _____ TEL. CEL. _____

Na qualidade de adquirente e titular de direitos sobre o(s) imóvel(s) nº _____, da quadra _____, do loteamento denominado Residencial Aziz Louveira, comercialmente identificado como "Reserva dos Vinhedos", conforme contrato de compromisso de venda e compra firmado nesta data, pelo presente, venho, expressamente, formalizar a minha adesão à Associação dos Proprietários em Reserva dos Vinhedos, constituída em 02 de agosto de 2002, registrada no _____. Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de S. Paulo, sob o nº _____, e ratificar as cláusulas e condições estabelecidas no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços para Administração de Execução de Obras e Serviços e Outras Avenças celebrado entre a referida Associação e a administradora Scopel Empreendimentos e Obras S/A., tendo por objeto a realização, por administração, da implantação do sistema de segurança, manutenção do sistema viário e áreas verdes do loteamento e a execução de obras complementares tais como construção de muro, clube recreativo e paisagismo, e outros serviços e obras de interesse da comunidade, que irão beneficiar, entre outros, o(s) lote(s) por mim adquirido(s), obrigando-me, conseqüentemente, a cumprir e respeitar todas as suas disposições e a pagar, nas épocas devidas, as cotas parte cabíveis ao(s) lote(s) de minha titularidade.

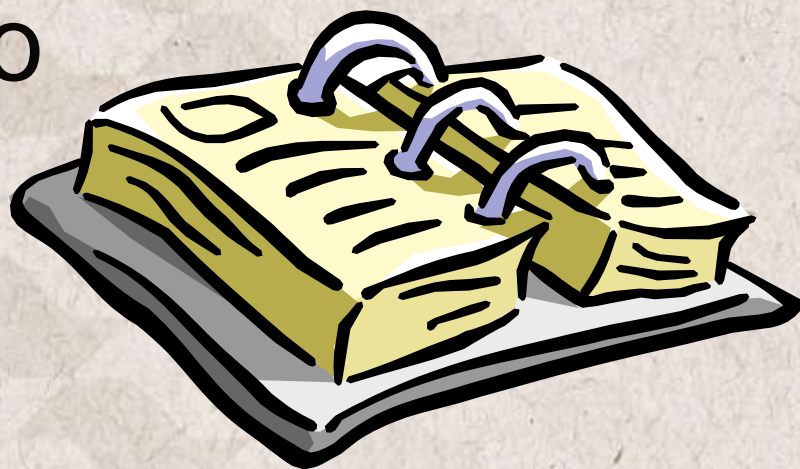
São Paulo, ____ de _____ de _____

AUTORIZADO POR:

(VENDEDOR/CEDENTE)

NOTA IMPORTANTE

Ratificação da Adesão à
Associação nas Escrituras
(Venda à Vista) ou
Cessões de Direito



OBSERVAÇÕES IMPORTANTES



- **Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Área Pública deve ser solicitado pelo empreendedor em nome da Associação, antes da primeira Assembléia de associados, ou pela própria Associação a qualquer tempo, desde que tenha sido aprovado uma lei municipal para esse fim;**
- **Compete as Associações para a comprovação de sua regularidade no atendimento de seus objetivos sociais, promover a Prestação de Serviços Certos e Indivisíveis, além de Necessários para o próprio empreendimento;**
- **Realizar a Prestação de Contas e submetê-las a deliberação em Assembléia, bem como, definir prioridades e um Plano Orçamentário de Investimentos , Obras e Serviços.**
- **Recomenda-se que Portarias e Outras Benfeitorias sejam executados em Áreas Privadas e não Institucionais ou Públicas.**

secovi@secovi.com.br

Diretoria de Associações em Loteamentos Fechados

Telefones: 0.XX.11.5591-1215
0.XX.11.5591-1257



AGRADECIMENTOS A TODOS !

Inácio Silveira do Amarilho
e-mail:

isamarilho@terra.com.br

