



Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso
Rodovia Romildo Prado Km 10 - Tapera Grande
Itatiba/ SP - CEP: 13.255-751
Fone: (11) 4534-2208
E-mail: contato@villaggioparadiso.org.br

Itatiba, 19 de maio de 2020.

Comunicado Problemas Com Imóvel Abandonado - Rua Belluno (L03/Q14)

Há aproximadamente cinco anos, os proprietários da residência situada à Rua Belluno (L03/Q14) abandonaram o imóvel e ficaram inadimplentes perante suas obrigações financeiras junto à nossa Associação de Moradores. Como é de praxe, foram acionados judicialmente para a cobrança dos débitos e condenados ao pagamento da dívida, com o próprio imóvel sendo penhorado, aguardando apenas a definição de sua avaliação para posterior alienação judicial.

Ocorre que, nesse ínterim, devido ao abandono do imóvel, a residência ficou sem os cuidados de jardinagem e limpeza de piscina, ninguém comparecendo neste período, nem para habitação e muito menos para serviços de manutenção. A propriedade encontra-se em avançado estágio de degradação, o que tem ocasionado diversas queixas ao longo dos anos pelos associados, inclusive não se sabe o paradeiro dos proprietários, fato esse comprovado no processo de cobrança em andamento.

Ao longo do tempo, a Associação já tomou todas as providências que lhe cabiam e lhe eram possíveis para a resolução do problema: os proprietários do imóvel foram avisados, notificados e multados diversas vezes desde o ano de 2017 por conta do estado lastimável da área externa de seu imóvel. **Inclusive, somente em nossa gestão, foram expedidas 11 multas em face dos associados**, do total de 15 multas aplicadas no período.

Até mesmo a Municipalidade de Itatiba foi contactada via telefone diversas vezes por nossos funcionários, chegando a ser notificada pela AMVP em nossa gestão, a fim de que a Prefeitura exercesse seu poder de polícia e adotasse providências para eliminar o problema de saúde verificado. Porém, nada foi capaz de compelir os proprietários a tomarem as providências necessárias. A Municipalidade compareceu apenas uma vez no Residencial e disse que a água da piscina, mesmo com a aparência suja, não apresentava larvas, e que quanto à vegetação, não seria possível fazer nada.

A AMVP tem poderes limitados de ação perante esse cenário. É fato que temos por finalidade promover todos os atos de gestão necessários ao bom funcionamento do Residencial nos termos do artigo 2º do Estatuto Social. Dentre as atividades da Associação estão: efetuar serviços de manutenção, conservação e melhoria da infraestrutura do empreendimento; zelar pelas áreas comuns e de recreação; implantar sistemas de vigilância; promover atividades que incentivem o convívio e a amizade entre os associados, etc.

É também função estatutária da AMVP a fiscalização quanto ao bom uso dos imóveis por seus associados, exigindo o cumprimento dos regramentos internos vigentes, sempre buscando o bem estar de todos e a segurança coletiva, nos exatos termos do artigo 2º, alínea "c", do Estatuto Social. Todavia, **nosso Estatuto Social bem como o Regulamento Interno não preveem a possibilidade de a Associação intervir para a realização de adequações em imóvel edificado no caso de inércia de seu proprietário.**

O artigo 2º, nas alíneas "e", "e.1" e "e.2" do Estatuto Social, estabelece a possibilidade de a Associação adotar providências para **limpeza de lote não edificado no caso de inércia do proprietário**. Já o artigo 63 do Regulamento Interno prevê a possibilidade de **atuação direta da associação para a limpeza de lotes vazios ou em obras no caso de inércia do proprietário** na adoção de tal providência.

Notem que, na questão em tela, **o imóvel não se trata de lote vazio e também não está em obras**. Muito pelo contrário, os seus proprietários já edificaram e concluíram as obras em seu lote, inclusive residiram no referido imóvel por um período até desaparecerem e o abandonarem.

De outro lado, o artigo 67 do Regulamento Interno, atribui aos associados a obrigação de manter seu imóvel sempre limpo, inclusive a piscina, para se evitar a proliferação de animais e insetos nocivos à saúde.

A seguir, fotos que demonstram o descaso dos proprietários com a manutenção da jardinagem e piscina do referido imóvel:





Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso
Rodovia Romildo Prado Km 10 - Tapera Grande
Itatiba/ SP - CEP: 13.255-751
Fone: (11) 4534-2208
E-mail: contato@villaggioparadiso.org.br





Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso

Rodovia Romildo Prado Km 10 - Tapera Grande

Itatiba/ SP - CEP: 13.255-751

Fone: (11) 4534-2208

E-mail: contato@villaggioparadiso.org.br





A Associação não possui autorização administrativa pelos regramentos internos vigentes para a realização de intervenções necessárias para a limpeza na área externa do imóvel edificado, sendo inclusive qualquer prática que venha a adotar nesse sentido uma possível causa de questionamento judicial sob o argumento de invasão de propriedade alheia.

Assim, para se evitar até mesmo futuro questionamento pelos proprietários quanto à possível extrapolção das competências administrativas da AMVP, bem como esgotadas todas as tentativas de solução amigável do problema, **esta Diretoria decidiu por ingressar com ação judicial em face dos associados proprietários do imóvel abandonado, com pedido de tutela antecipada de urgência, a fim de obter autorização judicial para que a própria Associação contrate mão-de-obra para a execução dos serviços de limpeza necessários na área externa do imóvel (corte de mato, poda de vegetação e limpeza da piscina) e para que os proprietários sejam condenados ao pagamento dos valores que serão gastos para a realização destes serviços.**

Também solicitamos que esta autorização judicial se estenda a todas as vezes em que forem necessárias a realização de limpeza na área externa do imóvel, a fim de se evitar repetições de ações judiciais com o mesmo objetivo, pois o mato e a vegetação permanecerão crescendo e a piscina voltará a ficar com água parada e suja, por conta das chuvas, mesmo após a primeira limpeza a ser realizada caso haja a autorização.

Vale ressaltar que a Associação, caso autorizada, executará estes serviços sem precisar ingressar na área interna do imóvel, visto que a área externa é acessível pela via pública, eis que o lote não possui muros ou portões em suas divisas que obstaculizem a entrada, conforme comprovam as fotografias.



Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso

Rodovia Romildo Prado Km 10 - Tapera Grande

Itatiba/ SP - CEP: 13.255-751

Fone: (11) 4534-2208

E-mail: contato@villaggioparadiso.org.br

Para quem tiver interesse em acompanhar o **processo**, ele é **público** e está **tramitando na 2ª Vara Cível do Foro de Itatiba/SP, sob o número 1001454-26.2020.8.26.0281**, e quem irá decidir sobre essa ação é o Juiz Dr. Orlando Haddad Neto. Assim que tivermos a decisão exarada para o caso, informaremos aos senhores.

Como já afirmado anteriormente, essa Diretoria tem se pautado sempre na solução dos conflitos que envolvam nossos associados dentro dos parâmetros legais que lhe compete. Sempre que tiverem dúvidas ou reclamações a fazer, por gentileza, utilizem o meio regulamentar, que é informar a Diretoria através de email sobre qualquer problema ou questão.

Quaisquer dúvidas que ainda restem sobre esse assunto, favor encaminhar por escrito para o endereço de email: contato@villaggioparadiso.org.br.

Atenciosamente,

Flávia de Oliveira Camargo
Diretora Presidente da Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso