

- ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA DO CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY; REALIZADA EM 16/06/2001 -

Aos dezesseis dias do mes de junho do ano de dois mil e um, no salão de jogos do Condomínio Porto Bracuhy, reuniram-se os condôminos e convidados cujas assinaturas estão lavradas à pg. 82 do Livro de Registro de Presenças, para discutir e deliberar sobre as providências necessárias para contornar a situação decorrente da sentença obtida pelo Condomínio Stúdios Marina bracuhy, que decretou a inexistência do Condomínio Geral e a nulidade das decisões até então tomadas em suas assembleias. Com as presenças específicas dos Srs. Paulo César Figueiredo de Mattos, síndico do Condomínio Península do Bracuhy I, representando 76 unidades residenciais, Jorge Corrêa Viola, síndico do Condomínio Península do Bracuhy II, representando 100 unidades residenciais, Emídio Marinheiro da Silva, síndico do Condomínio Península do Bracuhy III, representando 90 unidades residenciais, Edjalma Rondinelli, síndico do Condomínio Piccola Marina, representando 100 unidades residenciais e Sra. Lúcia Borges M. Silva, síndica do Condomínio Porto Marina Bracuhy, representando 127 unidades residenciais, e mais os Srs. Marcus Fialho Hupsel, representante de proprietários de imóveis no Canal do Zodíaco, não filiados à PROCANAL, e Hugo da Silva Pereira Nunes, representando o Sr. José Eduardo de Oliveira Penna, proprietário da Marina Bracuhy Náutica Ltda., com cerca de 500 associados, e do Hotel do Engenho, estando assim expressa a vontade de significativa maioria dos usuários dos serviços comunitários hoje mantidos no Complexo Turístico de Porto Bracuhy, foram abertos os trabalhos pelo Sr. Hugo da Silva Pereira Nunes, que passou a conduzi-los. Agradecendo a presença dos participantes, o Sr. Hugo justificou a convocação em caráter de emergência, para que se discutissem soluções para os problemas gerados pela sentença obtida pelo Condomínio Stúdios Bracuhy e que poderiam terminar ocasionando o colapso dos serviços hoje mantidos e essenciais às condições de habitabilidade do local. Explicou que, na qualidade de membro do Conselho Fiscal/Consultivo do Condomínio Geral, ficou preocupado com os acontecimentos dos últimos 30 dias, os quais, no seu entender, estavam levando à derrocada de um trabalho de tres anos que terminaria, sem dúvida, por conduzir o empreendimento a uma situação de caos, com a falência dos serviços comunitários e a desvalorização de nossas propriedades e, por tal razão, tomou a iniciativa de telefonar para cada um e convocá-los para esta reunião de emergência. Participou aos presentes que o Condomínio Stúdios Marina Bracuhy conseguira na Justiça uma sentença que declarava a "inexistência" do Condomínio Geral e que, embora alguns advogados consultados entendam que esta sentença seria aplicável apenas entre as partes litigantes, o assunto é controvertido. Aproveitando-se desta indefi-

nição, na última assembléia do Condomínio do Porto, um de seus condôminos, que também é proprietário no Condomínio Stúdios, apresentou a referida sentença e solicitou que fosse lida aos presentes e integrada à ata daquela reunião. Posteriormente, teria sugerido à Síndica que qualquer pagamento que fosse feito ao Condomínio Geral caracterizaria um ato ilícito, pelo qual ela poderia ser responsabilizada judicialmente. A intranquilidade gerada por esta atitude proliferou rapidamente, preocupando toda a Comunidade mas, particularmente aos demais síndicos, que são responsáveis pela gestão de recursos recebidos de terceiros. Se não haveria mais pagamento ao Condomínio Geral, não seria mais possível sustentar os serviços que são por ele administrados, do que decorreriam consequências desastrosas. Em tais circunstâncias, os síndicos decidiram reunir-se no dia 06 p.p., juntamente com os representantes das empresas que atuam no complexo (Marina e Hotel), para encontrar uma solução para o problema. Em uma atitude de distensão, foi decidido convidar também o síndico do Condomínio Stúdios, que deflagrara todo o processo, para que ajudasse a encontrar a solução, já que contestava a figura "condomínio geral". Após longa discussão, ficou decidido criar um Grupo Gestor, para o qual foram no ato indicados a síndica do Condomínio Porto Bracuhy, Lúcia Borges M. Silva, o síndico do Condomínio Piccola Marina, Edjalma Rondinelli e, o próprio síndico do Condomínio Stúdios Bracuhy, Marcos Barbosa da Silva, cabendo-lhes, especialmente, estudar e propor uma nova estrutura administrativa, a qual substituiria, no futuro, o Condomínio Geral. Fez questão de registrar o Sr. Hugo que, a criação do Grupo Gestor, no seu entender, destinava-se exclusivamente à busca e indicação de uma nova estrutura-mas que, entretanto, outros compreenderam diferente - mente, julgando que lhes caberia também a gestão efetiva dos recursos arrecadados; com a evolução da situação, ficou sabendo que os síndicos pretendiam pagar suas contribuições ao dito Grupo o que, em sua opinião poderia acarretar a interrupção dos serviços. Neste ponto, o Sr. Hugo passou a palavra a Sra. Lúcia Borges, pedindo-lhe que relatasse os fatos ocorridos no último dia 13 e que culminaram com sua renúncia e do Sr. Rondinelli em continuar participando do Grupo Gestor. Com a palavra, a Sra. Lúcia relatou que, por ocasião de reunião que os membros do citado Grupo realizaram no dia 12, para viabilizar as tarefas que lhes tinham sido atribuídas, o Sr. Marcos Barbosa, síndico do Condomínio Stúdios Bracuhy, insistiu para que ela e o Sr. Rondinelli participassem de uma reunião, no dia seguinte, na Prefeitura (Coordenadoria de Saneamento Básico), onde se discutiriam formas de administração dos serviços de água e esgoto que pudessem ser do interesse da nossa Comunidade; que a idéia transmitida era como que constituir um grupo de estudos do qual, como lhe foi dito, participaria também um representante da CEDAE, o que acabou não acontecendo, embora essa pessoa tivesse comparecido ao local. Para esta reunião, sou-

VER  
PG. 08



14

be posteriormente, o Sr. Marcos convidou também os síndicos dos demais condomínios (Penínsulas I, II e III). Ao chegar ao local da reunião, surpreendeu-se ao encontrar ali um Procurador do Município, um representante da Associação de Moradores do Bracuhy, um vereador e que, após apresentá-la como membro do Grupo Gestor, o Sr. Marcos colocou que estava ali para oferecer nosso sistema de água para a Prefeitura. Ao regressar, deu ciência ao Sr. Rondinelli do ocorrido e este, imediatamente, declarou que não integraria mais o citado Grupo, decisão em que o acompanhou. Pediu a palavra então o Sr. Rondinelli, esclarecendo que, ao receber o convite do Sr. Marcos, em virtude de já ter um outro compromisso para aquela data, deu-lhe uma procuração, porque julgava que a reunião era do Grupo Gestor, para encontrar soluções e não para decidir nada. Voltando à palavra, o Sr. Hugo informou que passaria a dar algumas informações técnicas, que recolhera durante o estudo que realizou, na tentativa de trazer para a assembléia uma proposta, ainda que temporária, para o Bracuhy não parar. Como frisou, "temos que tomar uma decisão para adotar a partir de 2ª feira. Passou então à leitura de trechos da petição inicial do Processo nº 013689-7, com o qual o Condomínio Stúdios contestou a legalidade jurídica do Condomínio Geral, destacando os argumentos usados para dar suporte à sua pretensão. Destacou entre outros: -----

\* "... que o Condomínio Geral do Bracuhy não tem existência legítima, face ao preceituado no art. 7º e o § 1º do art. 9º da Lei 4.591/64 (Lei dos Condomínios e Incorporações), os quais estabelecem a obrigatoriedade do registro do ato de constituição do condomínio no Registro Geral de Imóveis"; "art. 7º - O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no registro de imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, etc"; "Ora, o chamado Condomínio Geral do Bracuhy não teve o seu ato constitutivo registrado no Registro Geral de Imóveis, nem jamais poderá tê-lo, pois na sua Escritura de Convenção não há individualização de cada unidade autônoma, nem tampouco a fração ideal sobre o terreno e partes comuns"; "... o mesmo art 7º determina seja obrigatoriamente inscrito no Registro de Imóveis."; "... registro é requisito formal, ad substantiam, e que, sem ele, não há condomínio por unidades autônomas." -----

\* "... ao declararem, em sua convenção que o Condomínio Geral tem as características de condomínio atípico especial, figura esta estranha à disciplina do condomínio."; "Esta hipotética figura denominada Condomínio atípico especial é fruto imaginativo daqueles que pretendem obter as vantagens e a segurança jurídica que o condomínio especial proporciona"; -----



\* "Ocorre que as disciplinas legais do loteamento e do condomínio são absolutamente distintas e inconciliáveis"; "... cumpre ressaltar a impossibilidade jurídica de se pretender regular um loteamento de acordo com as regras atinentes ao condomínio horizontal..."; "Desse modo, qualquer referência a convenção, condomínio, condômino, quorum e outros, na hipótese de vilas e loteamentos, etc, etc, constitui heresia jurídica que não se pode acolher" - - - - -

\* "... a simples criação de uma associação destinada a manter os serviços da comunidade não teria o caráter de obrigatoriedade para todos os proprietários, mas tão somente para aqueles que aderissem ao instrumento contratual." - - - - -

Expostos assim os argumentos de sustentação que, repetitivamente, o Condomínio Stúdios apresentou em sua ação, o Sr. Hugo passou a apresentar para os presentes parte da vasta jurisprudência já firmada e que os invalida, citando trechos de diferentes acórdãos de Tribunais Superiores e, mesmo, do Superior Tribunal de Justiça, nossa corte suprema. - - - - -

\* TRIBUNAL DE ALÇADA DO RIO DE JANEIRO - Apelação Cível nº 11.863/93  
6ª Câmara - Apelado: Condomínio do Loteamento Sítio Bom - - - - -

"Inconformado, apela o réu alegando a inexistência na convenção de referência à fração ideal sobre as partes comuns, daí não sendo possível falar em Condomínio. Acrescenta que não foi signatário da Convenção e que ela não está registrada no RGI mas no Registro de Títulos e Documentos." - - - - -

" Não tem razão o apelante. Trata-se do chamado condomínio fechado, constituído por lotes residenciais, no qual existem partes de uso comum e equipamentos urbanos que são mantidos pelos proprietários, que se substituem ao Poder Público no particular."; "Como se vê, trata-se de um condomínio especial, dos muitos que agora estão surgindo, em que os interessados, descrentes da eficácia dos serviços públicos, assumem encargos que, normalmente, deveriam caber ao Poder Público. Tais condomínios ainda não foram objeto de uma legislação específica, mas nem por isso se pode ignorar a sua existência e nem se pode, a tal pretexto, acobertar condôminos que usufruem desses serviços, mas não que rem contribuir como os demais, locupletando-se às custas desses"; "Não pode o apelante, a pretexto de que não existe referência à fração ideal, negar-se a contribuir, como todos fazem, locupletando-se às custas daqueles que pagam os serviços mencionados na Convenção."; "Antes de ser um princípio jurídico, é um princípio moral e ético, pois não é admissível que os demais proprietários paguem pelo réu." - - - - -

\* TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - Apelação Cível nº 256.210.2/9 - 14ª Câmara - Apelante: Associação de Amigos de São Fernando Residência - - - - -

"... na verdade áreas de domínio público mas de uso exclusivo dos pro

prietários e moradores, e com despesas de captação, adução e reserva tório de água, que envolve evidente consumo de energia elétrica..."; "Absolutamente sem propósito a invocação da falta de qualidade de membro da associação ré para fugir dessa responsabilidade, que representa lançar um pano negro para acobertar a realidade da vida, a qual o direito tende."; "pretende a ré cobrar da autora, na qualidade de administradora do loteamento, apenas a contribuição que dela é exigida (quota parte) para custear as despesas de execução dos serviços próprios do loteamento fechado do qual participa, que se equipara a um autêntico condomínio residencial." - - - - -

2ª TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO - Apelação Cível 7ª Câmara - Recorrida: Associação dos Proprietários da Praia do Pulso - - - - -

"Não se pode negar a existência real e concreta de um condomínio, a pretexto da falta de preenchimento de formalidades legais relativas à sua constituição, pois, ainda que não seja uma pessoa jurídica no sentido formal, constitui uma realidade jurídica qualificada para agir ativa ou passivamente em juízo, na defesa dos interesses de sua efetiva atuação. Admissível, portanto, a cobrança das despesas devidamente aprovadas em Assembléia em face daqueles que se beneficiaram e usufruíram dos serviços realizados. Recurso provido." - - - - -

\* SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Recurso Especial Nº 180.838 - 3ª Turma do STJ - Recorrida: Associação dos Proprietários da Praia do Pulso - - - - -

"De fato, a não existência da inscrição no Registro de Imóveis é insuficiente para afastar a existência do Condomínio. Com a discussão jurídica nesse plano superada, torna-se muito claro que o Condomínio existe, companheiros os moradores da área que mantêm empregados para manutenção e conservação e dispõem sobre as partes de uso comum. Não seria razoável uma interpretação restrita da abrangência da Lei Nº 4.591/64, como se os loteamentos ou as vilas ou o conjunto de casas sobre uma determinada área não pudessem organizar-se sob a forma condominial para efeito de preservar as áreas comuns existentes e manter a vigilância necessária com a participação de todos os moradores da área." Recurso não conhecido.

\* SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Recurso Especial Nº 139.952 - 3ª Turma do STJ - Recorrente: Condomínio Vilarejo - - - - -

"A mera irregularidade de não estar inscrita a Convenção de Condomínio no Registro de Imóveis não afasta o fato de que há um condomínio instituído, etc"; "Há pois, iniludivelmente, um condomínio, de caráter especial, etc"; "A perícia confirmou a existência, no loteamento, de diversas benfeitorias, inclusive empregados contratados para cuidar da conservação e vigilância das coisas comuns."; "Um condomínio, ainda que atípico, caracteriza uma comunhão e não se afigura justo ,

tem jurídico, em tal circunstância que o recorrido, aproveitando-se do "esforço" dessa comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros condôminos, dela não participe contributivamente."; "A figura do condomínio horizontal é prevista no Art. 8º da Lei 4.591/64, sendo desinfluyente que não esteja ainda registrada no Registro Geral de Imóveis a Convenção de Condomínio." - - - - -

Explicou o Sr. Hugo que, embora ciente de toda esta jurisprudência já firmada, o advogado que defendia o Condomínio Geral na lide considerou que seria melhor não recorrer da sentença, visto que esta determinava também a "extinção do contrato verbal de serviços" que o Condomínio Stúdios admitia existir, o que nos permitia, a partir de então, legalmentē, suspender o fornecimento de água e a captação de esgotos, que vinham sendo, havia já 13 meses, sustentados pelo restante da Comunidade. Tal atitude não objetivava retaliar mas, simplesmente, dispor de elementos para negociar o pagamento do qual o Condomínio Stúdios vinha se esquivando. Passou então a apresentar o fruto de seu estudo, onde identificou 4 possibilidades, relacionando seus prós e contras, a saber: A) reativar a Bracuhy Serviços da Comunidade Ltda - CONTRA: a) seu alto custo fiscal por tratar-se de empresa Ltda.; b) a "rejeição" de significativo segmento da Comunidade, por ser uma empresa de propriedade da LETRA S/A; c) a dificuldade em reativar sua operacionalidade financeira em virtude de, possivelmente, nos últimos anos não terem sido atendidas todas as suas formalidades fiscais (balanços, IR, etc); PRÓ: apenas o fato de o Condomínio Stúdios ter, durante anos e, até a operacionalização do Condomínio Geral, a ter aceito como gestora dos serviços; B) criar uma outra sociedade civil - CONTRA: a) o custo fiscal elevado (não existem sociedades civis, sem fim lucrativo, para o propósito que pretendemos); b) a dificuldade de se encontrarem pessoas dispostas a assumir as responsabilidades dessa instituição, na qualidade de sócios participantes do seu capital social; c) não ter, tal tipo de instituição (empresa), qualquer força ou influência política, junto aos órgãos públicos; d) o tempo morto necessário à sua implantação e operacionalização (60 dias); PRÓ: apenas a possibilidade de se estabelecerem contratos de prestação de serviços, facilmente executáveis em caso de inadimplência; C) criar uma Associação de Moradores - CONTRA: a) não há obrigatoriedade do indivíduo se associar (o que pode ser compensado com a assinatura de um contrato de prestação de serviços); b) haverá um tempo morto para sua implantação, difícil de ser estimado, em virtude da elaboração de um estatuto o mais próximo possível do consenso; PRÓ: a) não tem custo fiscal; b) todos os associados são responsáveis (não se tem que encontrar um ou dois "beneméritos" para assumir os riscos decorrentes); c) tem maior representatividade política e influência junto aos ór -

gãos públicos; D) manter a figura do Condomínio Geral - CONTRAS: a) é a razão do litígio com o Condomínio Stúdios; b) embora já tenha res paldo jurisprudencial, poderá sempre vir a ser contestado, dando en- sejo a novas disputas jurídicas; PRÓ - a) está pronto para continuar operando, sem solução de continuidade dos serviços; b) se reconhecido juridicamente, estabelece a obrigatoriedade das contribuições aprova das em assembléia. Encerrando, o Sr. Hugo lembrou que uma nova socie dade civil a ser criada, poderia ser classificada no sistema de arre cadação tributária "simples", o que reduziria o seu custo fiscal e, com relação à "rejeição política" à Bracuhy Serviços da Comunidade , considerou irrelevante, visto que as decisões são tomadas por um Con selho constituído pelos diferentes segmentos. Agradecendo a atenção dos presentes, o Sr. Hugo frisou da importância de ser tomada uma decisão hoje, para que 2ª feira não estejamos vulneráveis às consequências da desordem que se estabeleceu. Voltando à palavra, a Sra. Lúcia, síndi ca do Condomínio do Porto, fez coro com o Sr. Hugo, declarando que um de seus condôminos está esperando que ela faça algum pagamento ao Con domínio Geral, para processá-la; informou que consultou a advogada do seu Condomínio e esta recomendou que todos os signatários da Escritu ra de Convenção ingressassem com uma ação declaratória de existência. Tomou a palavra então o Sr. Marcus Hupsel, lembrando que, quando foi criado o Condomínio Geral sabia-se que nem todos os requisitos da Lei 4.591/64 seriam preenchidos mas que, todavia, alguma coisa tinha que ser feita para valorizar o empreendimento; demorou-se tres anos para chegar aonde chegamos e não podemos recuar agora. Sublinhou os riscos que corre quem se responsabiliza por uma sociedade, como che gou a ser mencionado. Aparteou aqui o Sr. Marcio Rocha Mello (Q.07/ L.10) lembrando que nunca se obterá unanimidade, qualquer que seja a solução adotada; que, o que é necessário é que as pessoas vistam a ca misa do bem-estar de Bracuhy e que se estamos nesta situação é por falta de união. Não podemos permitir que as atitudes irresponsáveis de alguns ponham tudo a perder e, de maneira alguma podemos desistir do nosso Condomínio. Voltou o Sr. Rondinelli, referindo-se aos acór dãos lidos pelo Sr. Hugo, do qual o Secretário-Executivo já lhe dera ciência, solicitando que lhes fosse dada maior divulgação. Reiterou o Sr. Hugo a necessidade de já na 2ª feira passarmos à ação imediata; "s.m.j., nosso primeiro ato é pagar as contas de energia elétrica que estão pendentes e, a seguir, peticionar à Juíza para que reconheça a existência do Condomínio Geral para os que assim o desejarem, não se eliminando, todavia, seguir os estudos por uma outra solução. Apar teou o Sr. Paulo Cézar, síndico do Condomínio Península I, consideran do proveitosa a experiência; buscamos a distensão nas relações com o Condomínio Stúdios e o seu síndico aproveitou-se indevidamente da con fiança que lhe foi depositada. Concordeu o Sr. Jorge Viola, síndico do Condomínio Península II, manifestando sua opinião de que tal fato

ocorreu porque deixamos de fazer nossas reuniões rotineiras para discutir nossos problemas, o que não pode acontecer. Após mais alguns comentários irrelevantes, ficou decidido que os representantes dos diferentes segmentos (condomínios, casas de canal e empresas), todos signatários da Escritura de Convenção, deverão enviar uma carta para o Condomínio Geral, externando sua preocupação com um eventual colapso dos serviços e solicitando as providências cabíveis, judiciais se necessário for, para que não se permita que tal venha a ocorrer, com consequências imprevisíveis. Enquanto isso, para tranquilizar os Condomínios e garantir aos Síndicos condições para que honrem seus compromissos, com o objetivo de manter os serviços comunitários, foi designado um novo Grupo Gestor, constituído pelos Srs. Marcos Uzeda Ponce Pasini (Q.08/L.02) e Hugo da Silva Pereira Nunes (Marina Bracuhy) e Sra. Lúcia Borges M. Silva (síndica do condomínio Porto Bracuhy), cabendo-lhe conduzir as tarefas atribuídas ao Condomínio Geral, até que se solucione o presente impasse. E nada mais tendo sido dito, foi encerrada a reunião da qual se fez lavrar a presente ata, que deverá ser levada a registro no Cartório do Registro de Títulos e Documentos. Porto Bracuhy, em 16 de junho de 2001. a) Hugo da Silva Pereira Nunes, Presidente; a) Rubens Peach Bravo, Secretário-Executivo

