

ATA DE REUNIÃO EMERGENCIAL DOS MORADORES DOS EDIFÍCIOS


VILLA BORGHESE – 10/02/2010

Aos 10 dias de fevereiro de 2010, às 20 h, os proprietários e moradores do Condomínio Villa Borghese, situado à rua Coronel Paulo Malta Rezende 180, Barra da Tijuca, nessa cidade, atendendo à convocação emergencial feita pela administradora dos prédios, afixada em cartazes nos oito elevadores e demais dependências comuns, reuniram-se no salão de festas infantil, situado no pavimento térreo do edifício San Marco (Bloco 1). Sem maiores formalidades, às 20 h e 15 min, o Sr. Quirino 704-BL2, dirigiu-se aos presentes para explicar a urgência da convocação por ele feita, para que todos ficassem cientes do motivo por ele apurado para as sucessivas quedas de energia nos prédios, começando a explanação desde o primeiro episódio, ocorrido há meses, relatando minuciosamente os fatos, com citação de inúmeras datas, sobre ter sido primeiramente constatado superaquecimento no quadro de entrada de energia como causa provável do desligamento do disjuntor-geral, passando pela colocação de um ventilador de pé de frente para o equipamento, como medida emergencial, na tentativa de resfriar e poder religá-lo mais rapidamente, diminuindo o transtorno imediato e o risco de um novo desligamento automático, como passou a ocorrer com frequência cada vez maior, principalmente à noite, quando todos ligam o ar-condicionado; prosseguiu o Sr. Quirino relatando a comunicação que fez do fato aos seus colegas da Comissão de Obras bem como à Construtora Aterpa, mas a construtora não julgou ser este um defeito da obra, portanto, não estaria abrangido pela garantia, justificando, assim, o Sr. Quirino, a rápida concorrência por ele feita para contratação de uma empresa especializada, que auditasse as instalações elétricas, ao custo de R\$ 25.000,00, cujo laudo resultante da inspeção exibiu e folheou, alertando que o trabalho do perito ficará à disposição de todos na administração do prédio; das conclusões desse laudo, o Sr. Quirino, resumiu ser necessária a troca de equipamentos que estão ali relacionados; continuou contando que, mesmo diante das fundamentadas conclusões do laudo, a construtora não reconheceu como sua a responsabilidade pelo que estava acontecendo, tendo recomendado contato com a empresa instaladora por ela sub-empregada para esse serviço durante a obra, a System Empreendimentos Ltda., empresa esta que enviou à reunião um representante, um engenheiro, a quem o Sr. Quirino passou a palavra. Diante da indignação dos presentes, que tumultuavam a reunião com seus protestos, o engenheiro da System apressou-se a explicar que a empresa obedeceu ao projeto de instalação elétrica que lhe foi apresentado pela construtora, regularmente aprovado pelas autoridades competentes, mas que era de 20 anos atrás, necessitando de adaptações, do que a construtora foi alertada, mas mandou que fizessem assim mesmo, não podendo agora ela, mera instaladora, suportar o prejuízo de refazer toda uma instalação, muito menos fornecer, em substituição, os equipamentos listados no laudo pericial; destacou, ainda, que a empresa contratada para auditoria substituiu alguns equipamentos no intuito de fazer exata medição da carga, em diferentes pontos da rede elétrica dos prédios, e concordou que o extenso laudo fornecido realmente explica a inadequação do equipamento existente e as medidas necessárias à correção do problema, que vem acarretando o desligamento automático do disjuntor-geral, mas alertou da necessidade de ser reinstalado, imediatamente, o equipamento antigo, ou seja, aquele legalizado pela Light, isso porque, antes de mais nada, há que pedir aumento de carga à concessionária, esclarecendo ele mesmo já ter feito essa consulta de demanda, pela *internet*, pouco antes de vir para a reunião, de modo que, sem as instalações adequadas por parte da Light, sem o fornecimento adequado à demanda verificada, as obras citadas no laudo não poderiam ser realizadas; atendendo às muitas perguntas que passaram a ser formuladas pelos moradores, prosseguiu explicando que, a permanecer como está, com os equipamentos de maior porte instalados pela empresa auditora, o problema da sobrecarga não se resolve, apenas se transfere aos equipamentos existentes nos andares onde houver maior consumo em pico, especialmente nos andares mais altos, onde a carga se mostra bem inferior aos esperados 500 Ampères, não descartando o risco de incêndio, tampouco a ocorrência de danos aos aparelhos e equipamentos elétricos dos apartamentos e, respondendo a uma outra condômina, o engenheiro adiantou que, sim, o condomínio teria que arcar com os custos de adequação do projeto, o que não foi ainda calculado, principalmente porque, primeiro, tem que ter a resposta da consulta feita à Light para, somente então, apresentar um projeto de instalação que considere o aumento de carga que passará a ser fornecido. Entre os muitos protestos que passaram a ser feitos pelos presentes quanto aos perigos dessa situação, o Sr. Ulisses 1811-BL2, indagou do engenheiro quem contrataria o aumento de demanda, posto não ter o condomínio CNPJ, o que o engenheiro esclareceu desconhecer, não viu a conta de luz,

ATA DE REUNIÃO EMERGENCIAL DOS MORADORES DOS EDIFÍCIOS

VILLA BORGHESE – 10/02/2010

no que o Sr. Ulisses dirigiu a pergunta ao Sr. Quirino, que esclareceu que a conta ainda está em nome da Comissão de Obras, assim como consta ela ainda nos cadastros do IPTU, quando o Sr. Bosco 1111-BL2, levantou-se da platéia e tomou a palavra para pedir o fim da Comissão de Obras, no que foi aclamado pelos presentes, que imediatamente acudiram ao abaixo-assinado, que já circulava em meio à reunião, no sentido de convocar assembléia especialmente destinada a deliberar imediatamente pela liquidação e extinção da Comissão de Obras, para que os condomínios possam ter vida própria, com seu próprio CNPJ, momento em que o Sr. Pedro 1711-BL2, tomou a palavra para pedir calma aos presentes e dizer que, na sua opinião, a única solução para essa situação de emergência é pagar o conserto e depois pensar em processar a Construtora Aterpa para reaver o gasto, quando o Sr. Ulisses, alertou que essa alternativa de “pagar para depois reclamar” não é a única, no que introduziu aos presentes seu advogado, Roberto Hely Barchilón, que explicou serem, na verdade, três as opções que o Código do Consumidor prevê para uma situação de defeito: primeiro, a simples devolução da coisa e o dinheiro de volta, independentemente das perdas e danos incorridos, o que pode ser a opção de alguns proprietários recentes, que ainda não mudaram para o prédio; a segunda alternativa, a de quem vai ter que conviver com o problema de falta de luz e água etc, é partir logo pra consertar e cobrar todas as despesas realizadas para reparar ou amenizar os nefastos defeitos verificados, sem esquecer o incômodo suportado pela coletividade no racionamento de água e faltas de luz, aparelhos danificados nos sucessivos episódios etc, mas, no arroubo, na pressa, se pode prejudicar a cobrança dos prejuízos, pois são necessárias maiores formalidades do que uma simples conversa para as notificações premonitórias, tanto à Aterpa como ao banco Itaú que financiou as obras, formalidades sem as quais pode se por tudo a perder, chegando então à terceira opção, a que parece melhor ao advogado, a ação do tipo cominatório, quando se pede liminar ao juiz para que ordene à construtora fazer, seja lá o que for necessário para normalizar o funcionamento dos prédios quanto ao fornecimento de água e luz, arbitrando pesada multa diária para estimular o pronto cumprimento, isso porque, caso haja desobediência e resistência da construtora, aquela segunda opção, a de ratearem os proprietários imediatamente o custo da solução, já se dá sob os auspícios do juiz, o que tranqüiliza quanto à futura indenização dos prejuízos, se necessário até com medidas cautelares, para o ressarcimento dos gastos abranger esses causados pela imperícia da construtora no projeto elétrico da edificação com penalidade pela desídia em arcar prontamente com as suas responsabilidades; ao advogado sobreveio nova intervenção do Sr. Bosco 1111-BL2, que levantou-se para reclamar, enfaticamente, do fato de o síndico não estar sofrendo na carne os dissabores dessa situação de falta de energia e água, por não morar nos prédios, e concluiu pedindo a sua imediata renúncia, no que o Sr. Quirino disse estar convocando para o dia 26 do corrente mês de fevereiro uma assembléia do condomínio que deve apresentar os orçamentos necessários aos reparos, cujo edital será em breve publicado e, sem dar por encerrada a reunião, retirou-se rapidamente da sala, sendo seguido e abordado, já no corredor, por vários dos moradores, para maiores esclarecimentos, tendo o Sr. Pedro 1711-BL2 alertado, antes de sair, que o Sr. Ulisses é membro-tesoureiro da Comissão de Obras, passando-lhe a palavra para as respostas das muitas perguntas que eram feitas pelos presentes. O Sr. Ulisses, começou esclarecendo que, desde o habite-se dos prédios, vem tentando cumprir com suas responsabilidades perante a Comissão de Obras e, diante do desinteresse dos demais membros, tomou a si a tarefa de continuar a dar publicidade dos fatos através do sítio da Comissão de Obras (www.vborghese.com.br), mas se viu impedido pela apropriação indevida do *site*, ao que parece por descuido do provedor de hospedagem, mas em circunstâncias ainda não esclarecidas (*Infolink – provedor desde 1998*); continuou historiando que notificou os demais membros do que estava acontecendo, mas sem resposta, tendo denunciado o caso à polícia, sendo ontem finalmente intimado o Infolink, por um oficial de justiça, cumprindo liminar do juiz da 2ª. Vara Cível da Barra da Tijuca, que derruba o segredo de justiça garantindo a publicidade daquele processo judicial no endereço eletrônico da Comissão de Obras, onde poderão voltar a ser agora publicadas as atas de assembléia e tantos outros documentos recolhidos durante o período de *apagão*, inclusive outros processos judiciais de interesse coletivo; o Sr. Ulisses ressalta que nessa silenciosa resistência de seus pares à realização de assembléia da Comissão de Obras, já se passaram dois anos sem prestação de contas, ressaltando ele que as informações colhidas pelo advogado que o acompanha à reunião, nos vários processos judiciais ajuizados individualmente por descontentes,



desse e do outro condomínio (San Filippo), também em processos patrocinados para a Comissão de Obras e, ainda, outros propostos pelos advogados da PROTEL de cobrança de condomínio, aumentaram as suspeitas de que as assembléias de "instalação antecipada" convocadas pela construtora em janeiro de 2008, tenham sido uma farsa engendrada com a colaboração das administradoras por ela escolhidas, pois está documentado nesses processos judiciais que existem moradores que são promitentes compradores ou cessionários de direitos relativos às unidades autônomas com meros contratos particulares, sem registro em cartório, unidades pelas quais a Aterpa teria votado irregularmente e, assim, garantido falsa maioria na eleição do síndico e sua chapa, bem como na fixação da cota condominial, cujo valor antecipa a inadimplência do permutante do terreno, caracterizando fraude na realização das assembléias, e foi por isso que, em nome da Comissão de Obras, propôs uma ação exibitória do cadastro de proprietários, para servir também ao *quorum* das futuras assembléias da entidade, assim como uma ação de prestação de contas contra a construtora, inclusive para suspender os prazos de garantia da construção; prosseguiu o Sr. Ulisses esclarecendo que o recente fechamento da passagem para a praia tem a ver com o anterior fechamento das passagens do bosque situado nos fundos dos prédios do Villa Borghese, assim como o de todas aquelas passagens de pedestres previstas no loteamento original dessa gleba de terras (Sub-zona A-2, conhecida como Centro da Barra), projeto de Niemeyer adaptado ao Plano Lúcio Costa, terras que, apesar de afetadas pelo registro do loteamento nos anos 60/70, permaneceram indevidamente em nome do incorporador até 2006, quando a Desenvolvimento Engenharia Ltda., do empresário e ex-Deputado Múcio Athayde, veio à falência, de modo que é o administrador de sua massa falida, nomeado pelo juiz da 3ª. Vara Empresarial, quem vem arrecadando e leiloando esses imóveis, para garantir o pagamento dos credores, a maioria dos quais compradores de apartamentos que não receberam os imóveis, inclusive nessa torre inconclusa de 35 andares da Avenida das Américas, bem próxima ao Villa Borghese, e em outras situadas na praia, no trecho bem em frente às pontes Lúcio Costa e Oscar Niemeyer, ali onde espaços livres destinados a clubes, escolas, parques e bosques, foram também arrecadados, o mesmo acontecendo aqui ao lado, nos terrenos ocupados pela Associação do Bosque Marapendi-ABM; estendeu-se o Sr. Ulisses em explicar quanto às passagens que um grupo de moradores de outros prédios da rua Coronel Paulo Malta Rezende e da rua Mário Covas Jr. formaram uma associação (AMAPLUC), para reivindicar para si a posse do terreno do bosque perante o juiz da falência, mas não conseguiu liminar para reabrir as passagens, que depois foram derrubadas a chutes e pontapés por populares revoltados e reconstruída em muro reforçado por ordem do juiz, que impôs pesada multa ao Presidente da AMAPLUC (dez mil reais), razão de estar afastada a possibilidade de usarem do abaixo assinado colhido nos prédios do Villa Borghese para ajuizamento de qualquer novo processo contra o recente fechamento dessa passagem para a praia, no final da rua Coronel Paulo Malta Rezende; alertou ainda o Sr. Ulisses que, dado o desinteresse dos demais membros da Comissão de Obras em bem representar os interesses dos proprietários do Villa Borghese nessa e em outras questões graves como a da falta de água e energia, talvez por nenhum deles residir no Villa Borghese, notificou a todos, sem exceção, mais de uma vez, e, no seu silêncio, tomou a si a gestão provisória da representação coletiva dos adquirentes, na iniciativa de organizar uma ação judicial contra a construtora e todas as empresas consorciadas nos empreendimentos, inclusive o banco que financiou as obras e, também, uma outra ação civil contra a Prefeitura, pelo descalabro administrativo que permitiu ficassem esses terrenos irregularmente em nome da empresa falida por décadas, sem pagar um tostão de IPTU, denunciando, portanto, não somente a deslavada propaganda enganosa daquelas empresas na venda dos apartamentos com uma falsa passagem para a praia, quadra poli-esportiva etc, mas também noticiando improbidade do Poder Público municipal, pois tem fechado os olhos ao escancarado funcionamento da sede do *Ponto Frio* no terreno onde se licenciou construir um clube de tênis, entre outras tantas irregularidades urbanísticas cometidas nas cercanias do Villa Borghese, em terrenos cuja desafetação da destinação pública prevista no loteamento é irregular e se faz com um incrivelmente rápido licenciamento de obras para shoppings e espigões, sem qualquer consulta à população local, apesar da preocupação e expressa previsão da Lei Orgânica do Município, da Constituição Estadual e do Estatuto da Cidade; explicou mais o sr. Ulisses que as ações judiciais, infelizmente, ainda não têm resultados positivos, a exemplo do que aconteceu com o processo da AMAPLUC, mas confia na decisão final da Justiça; pontuou ainda o Sr. Ulisses

ATA DE REUNIÃO EMERGENCIAL DOS MORADORES DOS EDIFÍCIOS

VILLA BORGHESE – 10/02/2010

que, com a extinção da Comissão de Obras, o condomínio terá existência destacada, assim como a associação de adquirentes do Villa Borghese que precedeu a criação da Comissão de Obras, cuja representação precisa ser regularizada; o Sr. Ulisses disse que a associação deve voltar a operar plenamente, tanto no combate aos problemas decorrentes da perfeição das obras, como estará autorizada a falar pelo interesse difuso, de um número indeterminado de pessoas afetadas pela descaracterização do plano urbanístico, devendo cumprir-se em atas de assembléia as formalidades necessárias à defesa dessas passagens, bosques, parques, clubes, escolas e creches previstos no memorial do loteamento; o Sr. Ulisses respondeu aos diferentes grupos remanescentes da reunião, quase às 1 h da madrugada, que, quando o Condomínio Villa Borghese tiver CNPJ próprio, poderá ele mesmo pedir à Light a carga de energia de que necessita, sem depender da Comissão de Obras, sendo lamentável que até hoje não se tenha registrado a convenção unificada dos dois prédios que compõem o Villa Borghese e, a conselho de seu advogado, de prático, o que se pode fazer, hoje, agora, é forçar a convocação de uma assembléia por meio desse abaixo-assinado que fez circular entre os presentes, o que surtirá efeito desde que se alcance um contingente significativo daqueles adquirentes da Encol que formaram a Comissão de Obras, para poder eleger um liquidante e, ao mesmo tempo, dar seqüência aos trabalhos da associação do Villa Borghese, com a sua refundação, reunindo todos os moradores prejudicados, antigos e novos proprietários e até locatários, para ratificar seus pleitos na Justiça, coletivamente, contra a desafetação dos terrenos do loteamento que ensejou fechamento das passagens, e tudo o mais que necessário for para resolver os problemas de água e luz do condomínio durante o período de garantia da obra; respondeu ainda o Sr. Ulisses a outro condômino que, a partir da reunião dessas assinaturas, devem ser atendidas as demais formalidades da convocação da assembléia, para que todos os interessados fiquem cientes, por escrito, do local, data, hora e ordem do dia da dita assembléia de extinção, comprometendo-se a fazer uma ata da presente reunião e trazê-la na mesma data de realização da assembléia de condomínio, em 26/02/2010, quando então poderão contar as assinaturas recolhidas e marcar a data da assembléia, precedida da publicação de editais com tempo hábil a permitir o comparecimento dos interessados e o exercício do direito de voto, na pauta que se resume ser a aprovação da liquidação e final extinção da Comissão de Obras, já garantida a publicação da ata dessa reunião de hoje, e de todas as que se seguirem, no sítio www.vborghese.com.br, onde o Sr. Ulisses se comprometeu publicar todas as peças de informação a que antes se referiu e que doravante estarão permanentemente disponíveis na *internet*. Atendendo a diversas indagações dos ainda presentes, esclareceu o Sr. Ulisses que essas formalidades jurídicas são necessárias para os devidos registros, pois somente assim poderá pedir baixa do CNPJ, sendo esse ato a pedra fundamental de criação do condomínio Villa Borghese, assim como do condomínio do Edifício San Filippo, finalmente, registrando a convenção do condomínio e obtendo seu próprio CNPJ; o Sr. Ulisses pediu licença aos vizinhos para ir pra casa e mais uma vez repetiu o compromisso de fazer a ata dessa reunião, prometendo tê-la pronta para aprovação e assinatura dos demais na próxima oportunidade, em 26/02/2010, data da assembléia convocada pela PROTEL, para que o documento sirva em todos os seus efeitos de direito aos cidadãos interessados em participar da ordeira mobilização civil das centenas de moradores dos dois prédios, para que as autoridades competentes dêem pronto atendimento à iniciativa coletiva.