

### Aos condôminos da assembléia de 26-02-2010:

O Villa Borghese foi um empreendimento recuperado coletivamente pelos adquirentes lesados pela Encol, que se juntaram aos do edifício San Filippo, localizado em frente à ponte Lucio Costa, para criar condições jurídicas de rescindir contrato com a Encol, para o que entraram em acordo com o permutante dos terrenos onde abandonados os esqueletos (Claudio Macario Construtora Ltda.), trocando contratos particulares da Encol por escrituras públicas, formando condomínios de construção, um para cada prédio, e uma única Comissão de Obras, mantendo as 204 unidades da permuta original feita pela Encol sem contribuição para os condomínios até o habite-se. Com o fim da batalha judicial, conseguimos registrar o memorial de incorporação, refazer projetos e renovar licenças para, em 25/07/2004, celebrar em assembléia um contrato com a Aterpa, para término dos prédios em 24 meses, a partir de financiamento concedido pela CEF. No contrato, a Aterpa recebeu da Comissão de Obras, como parte do pagamento, 136 unidades de estoque, que não haviam sido vendidas pela Encol antes da concordata, apartamentos que não contribuiriam com os condomínios de construção, mas não teriam voto nas assembléias.

As obras, entretanto, não se iniciaram imediatamente, frustrada a oferta de crédito da CEF por causa do banco Itaú, tendo a Aterpa adquirido grande quantidade de unidades dos condôminos postulantes de financiamento (+ de 200), quando a instituição bancária exigiu também uma modificação nos estatutos da Comissão de Obras, para adaptá-lo à lei do patrimônio de afetação, averbação feita pela Aterpa em todas as unidades, exceto as 31 do próprio banco no edifício San Filippo. Com essa alteração, foram renovados os quadros do Conselho Fiscal e adicionada uma segunda vice-presidência aos três membros da Comissão de Obras com poderes para assinar escrituras, contratos e outros documentos.

Há uma convenção de condomínio para cada prédio, porque os prédios do Villa Borghese tinham matrículas de terreno distintas, que só com a conclusão do remembramento perante a Prefeitura, permitiram registro dos memoriais de incorporação, unificando-os. Para o prédio pronto, portanto, deveria haver outra convenção, o que foi objeto de assembléia específica da Comissão de Obras, unificando, então, as convenções do San Marco e San Michel e respectivos livros, já prevendo regras de habitação, não mais de construção, convenção essa que, após o habite-se, deveria ser levada a registro no livro auxiliar (nº 3) do registro de imóveis, juntamente com o regimento interno, e com ata de liquidação da Comissão de Obras, para que condomínio unificado ficasse livre e desembaraçado de dívidas, inclusive fiscais, baixando o CNPJ para obter o do Villa Borghese, assim como o do San Filippo, mas nada disso aconteceu.

A instalação antecipada dos condomínios feita pela PROTEL (JAN/2008), em assembléia convocada pela construtora para homologar a sua escolha, é precária, resulta em uma administração por contratos terceirizados pela PROTEL, usando o CNPJ da Comissão de Obras, o CPF do síndico e a convenção dos condomínios de construção, tudo para que a coletividade não possa reclamar dos defeitos da obra, ainda nos prazos de garantia.

Caberia à Comissão de Obras, desde o habite-se, tomar a iniciativa de obter prestação de contas da Aterpa, especialmente quanto aos seus recursos, arrecadados e retidos durante a construção, para fechamento da contabilidade, extinção e baixa do CNPJ. Isso vem sendo protelado indefinidamente. A Comissão de Obras não existe mais de fato; seus membros não se reúnem há anos e seus cadastros estão desatualizados a ponto de não se poder convocar uma assembléia sem os dados referentes às unidades adquiridas e arrematadas pela construtora, muitas revendidas a terceiros com contratos particulares.

Desde a fundação, sou tesoureiro da Comissão de Obras, movimentei recursos financeiros, adquirei e alienei patrimônio, tudo assinando em conjunto com o Presidente, isso até a contratação da Aterpa. Com o habite-se, recebi minha unidade, e aguardava o desfecho dessa epopéia até ser pessoalmente processado por pessoas cujos apartamentos foram desapropriados pela Comissão de Obras em favor da Aterpa (67); percebe-se, portanto, que os mesmos problemas que afligem o condomínio me tocam pessoalmente, razão de ter constituído advogado, que vem me orientando a reorganizar a Comissão de Obras, para me desincumbir dos deveres do cargo em defesa pessoal, nesse sentido propondo medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis, preparatórias da liquidação, entre elas a necessária retomada do endereço eletrônico da Comissão de Obras; a exibição de cadastro pela PROTEL e PROMENADE; a prestação de contas da Aterpa, para suspender os prazos de garantia e, na omissão dos demais membros, estabelecendo sede provisória em minha própria unidade (SMI-1811), para propor ações civis públicas buscando preservar direitos da coletividade de moradores em relação à legislação urbanística e do consumidor.

Isto posto, **CONCLAMO** os Srs. Condôminos presentes a essa assembléia a assinar os seguintes documentos:

- a) ata da reunião emergencial de 10/02/2010;
- b) abaixo assinado pela convocação de assembléia da Comissão de Obras e da chamada *Comissão de Representantes* para os adquirentes da Aterpa;
- c) proposta de reativação da Associação dos Adquirentes do Villa Borghese, para incluir novos proprietários e até locatários, ratificando as ações judiciais, especialmente na preservação dos espaços públicos e acessos previstos no plano urbanístico da região.

Todos esses documentos estão disponíveis na sede provisória da Comissão de Obras e, por decisão judicial, retomada a minha administração, voltam a ser publicados no endereço eletrônico [www.vborghese.com.br](http://www.vborghese.com.br).