

Rio de Janeiro, 20 de março de 2009

À  
**Construtora Aterpa S.A.**  
Av. Raja Gabaglia 1.686 – 2º andar  
Luxemburgo Belo Horizonte  
Minas Gerais  
CEP: 30350-540

Att. Francisco José Laborne Salazar

Senhor Presidente,



Tendo em vista fatos recentes ligados à contratação dessa companhia para conclusão das obras dos empreendimentos, servimo-nos da presente para levar ao vosso conhecimento que, desde o início das associações que formaram a Comissão de Obras, era preocupação constante dos adquirentes a contaminação dos empreendimentos pelas dívidas do permutante dos terrenos, razão de se ter com ela transacionado para evitar litígio, cujo acerto culminou com a rescisão judicial do negócio por ele celebrado com a falida Encol S/A, quando foi possível registrar o memorial de incorporação, único meio eficaz para livrar os adquirentes não só da massa falida como dos muitos credores da Cláudio Macário Ltda.

Em 2006, por ofício das 3ª. e 4ª. Vara de Execuções Fiscais da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, foram tornados indisponíveis os bens da Cláudio Macário Construtora Ltda., alcançando entre outras, 57 unidades de apartamento do permutante nos empreendimentos, conforme relacionadas pelo cartório do Registro Geral de Imóveis.

Com a frustração de adquirentes adimplentes em contratar financiamento para seus saldos devedores junto ao banco Itaú S/A, constatou-se que a referida indisponibilidade alcançou outras unidades que não aquelas 57 relacionadas pelo oficial do cartório, na comunicação que fez àqueles juízes dando notícia do cumprimento da ordem.

No intuito de alertar aqueles juízes, peticionamos nos referidos processos demonstrando essa incongruência, documentalmentemente comprovada pelas certidões de ônus reais trazidas em alguns dos embargos de terceiro que já foram opostos naquelas Varas, no sentido de que se expeça ofício, para obter posição segura do alcance da determinação judicial naquela serventia.

Anteriormente, o cartório do Registro Geral de Imóveis, no exame dos títulos firmados e da sentença obtida para efetivação do registro do memorial de incorporação, resolveu manter as averbações de direito real daqueles adquirentes não aderentes, assim como deixou de baixar a hipoteca da CIMOB, não obstante a quitação da dívida por dação e não foram tomadas providências junto à Corregedoria por resistência de parte da Comissão de Obras, que preferiu atribuir a solução desse problema à futura incorporadora.

Pouco depois, a esses problemas veio se juntar um protesto judicial da CIMOB, sendo que todos esses fatos eram do conhecimento de V.S.as quando da reincorporação contratada em 25/07/2004.

Ambas, hipoteca e protesto, foram finalmente anuladas em ações promovidas contra a CIMOB pela Comissão de Obras, mas enquanto essas decisões não transitaram em julgado, essa companhia conseguiu assumir a posição jurídica de centenas de adquirentes, dentre os quais muitos ainda com escrituras de promessa de compra e venda, número que aumentou substancialmente com a realização de leilões extrajudiciais mesmo antes do início das obras e até após o seu término.

A Comissão de Obras não se furta a, mais uma vez, representar em juízo os lesados adquirentes da Encol, valendo-se dos remédios jurídicos apropriados, mas vem enfrentando problemas, que já foram objeto de notificação, ambas sem sucesso, a primeira ao representante dessa companhia no Rio de Janeiro e, depois, aos demais membros da Comissão de Obras, que não reúnem o colegiado desde a reincorporação dos empreendimentos.

Deliberadamente isolado, o tesoureiro se viu impotente diante da falta de prestação de contas do contrato de incorporação e do patrimônio de afetação, viu cassada a sua administração do sítio da Comissão de Obras na *internet*; acabou pessoalmente processado por condôminos inconformados a partir da defesa dessa companhia, que nega a condição de incorporador; se deu conta do crescente número de processos judiciais, cujas citações vinham sendo entregues a pessoas estranhas aos seus quadros ou recusadas com suspeita de ocultação do Presidente; culminando com a constatação de vultoso desfalque na conta da Comissão de Obras, já comunicada às autoridades competentes, depois que duas notificações à RESERVA Negócios Imobiliários Ltda. que sempre administrou os empreendimentos e sua contabilidade, retornaram recusadas, circunstâncias que mantém interrompida sua carreira profissional enquanto não resolvida a sua responsabilidade na liquidação da Comissão de Obras.

Confirmando a impressão de que os membros da Comissão de Obras se mostram incapazes de resistir às pressões sofridas no exercício do cargo, não conseguem esconder seu despreparo diante da atitude da construtora, por último expondo-se à execração pública, desacompanhados de advogado, em assembleia irregular do condomínio Villa Borghese, frontalmente acusados de proteger a construtora, sem que os seus dois representantes presentes na ocasião, o engenheiro Wilson Hesketh e o advogado Ricardo Alvim, tomassem a iniciativa de esclarecer qualquer dos muitos problemas levantados pelos condôminos, falas que não constaram em ata, limitando-se a nela transcrever o conteúdo de cartas informalmente trocadas entre um condômino e o Presidente da Comissão de Obras, refletindo atitudes incompatíveis com as responsabilidades de seu cargo, tal como receber uma não divulgada prestação de contas da construtora.

Independentemente do que já aconteceu, o objetivo da presente é buscar reverter esse processo de assédio aos idosos membros da Comissão de Obras, através de interlocutores credenciados, de modo a encontrar, e por em marcha, soluções que atendam ao interesse comum de concluir o negócio celebrado em 25/07/2004, afastando as suspeitas de fraude, tanto no contrato com essa companhia, como daquele com a Cláudio Macário Construtora Ltda.

Nesse sentido, foram tomadas várias iniciativas em preparação, contraindo o tesoureiro dívidas pessoais para se dedicar à solução e arcando com os custos incorridos, oferecendo sede em sua unidade no empreendimento Villa Borghese, registrando o domínio [vborghese.org.br](http://vborghese.org.br), onde se prepara uma *intranet* para os trabalhos de liquidação e publicação do banco de dados da Comissão de Obras, inclusive recolhendo custas processuais e taxas judiciárias que se fizeram necessárias nas novas causas para as quais foi constituído o advogado Roberto Hely Barchilón, que vem cotidianamente sustentando, de viva voz, quando abordado pelos moradores sobre a falta de CNPJ do condomínio e irregularidade na sua administração, a necessidade de providências, vez que os demais membros não comparecem senão quando trazidos pelos representantes da construtora, mas sem responder aos questionamentos.

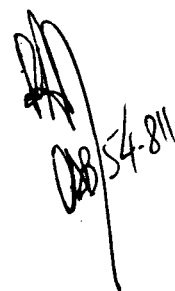
Por oportuno, esclareça-se que esse advogado, que sempre trabalhou tendo em vista o resultado positivo da operação de recuperação dos empreendimentos e conclusão das obras, com indenização a todos os adquirentes lesados pela Encol, continua nesse desiderato assistindo à Comissão de Obras na fase de liquidação, considerando o arbitramento de seus honorários, ora em trâmite no Tribunal de Justiça.

Certo de contar com sua compreensão e colaboração para a nomeação de novos interlocutores capazes de contribuir para a liquidação das obrigações mutuamente contratadas, colocamo-nos ao seu inteiro dispor em sede provisória no apartamento 1811 do edifício San Michel, bem como no telefone 22425262 e, preferencialmente, no endereço eletrônico [juridico@vborghese.org.br](mailto:juridico@vborghese.org.br).

No seu aguardo,



**Ulisses Duarte da Costa Monteiro**  
Tesoureiro



AD  
AB 54-811



AVISO DE RECEBIMENTO **AR**

(CÓDIGO DE BARRAS OU Nº DE REGISTRO DO OBJETO)

DATA DE POSTAGEM / DATE DE DÉPÔT

RO 0 6 3 5 9 8 7 1 3 BR

SON

UNIDADE DE POSTAGEM / BUREAU DE DÉPÔT

TENTATIVAS DE ENTREGA  
: h : h : h

PREENCHER COM LETRA DE FORMA

ENDERECO PARA DEVOLUCAO  
RETOUR

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO REMETENTE / NOM OU RAISON SOCIALE DE L'EXPÉDITEUR  
ULISSES DUARTE DA COSTA MO

NTEIRO

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO / ADRESSE  
R. CORONEL PAULO MALTA BEZE

NDE 180 BLOCO 2 AP 1811

CIDADE / LOCALITÉ  
RIO DE JANEIRO UF RJ BRASIL

2 2 6 3 1 - 0 0 5

9811 II 28 MAR 2009

PREENCHER COM LETRA DE FORMA

**AR**

DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE

CONSTRUTORA ATERPA S.A.

ENDEREÇO / ADRESSE

AV. RAJA GABAGLIA 1686 2º ANDAR

CEP / CODE POSTAL CIDADE / LOCALITÉ UF PAÍS / PAYS

30350-540 BELO HORIZONTE MG BRASIL

DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (SUJEITO À VERIFICAÇÃO) / DISCRIMINATION

NOTIFICAÇÃO

NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI

PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE

EMS

SEGURADO / VALEUR DÉCLARÉ

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR

Aguinaldo Cabral SF.

DATA DE RECEBIMENTO / DATE DE LIVRACION

24/03/09

CDD CARIMBO DE ENTREGA  
UNIDADE DE DESTINO  
BUREAU DE DESTINATION

24 MAR 2009

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR / NOM LISIBLE DU RÉCEPTEUR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ÓRGÃO EXPEDIDOR

RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'AGENT

Leonardo Martins Bantu  
Matr.: 8418.481-7

ENDERECO PARA DEVOLUCAO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERS