



Ata da reunião nº 424

Data e horário: 23.03.2015 às 19h30

Local: Escritório da Administração do Condomínio

Presentes: Conselheiros – José Eugênio Pinto Campos (presidente), Sebastião Borges Taquary, Vera Fonseca de Paiva e Marcos Villaça Freitas

Síndica – Suely Aparecida Guiotti Testa e Subsíndica – Lélia de Amorim Campos

Condôminas – Luciana Rodrigues Pereira, Valéria Barroso da Silveira e Mônica Campos Amorim Coelho

1. Justificativas de ausências

Foram justificadas as ausências dos Conselheiros Ben-Hur Alexandre Venturini e Luiz Tito Barbosa Bonvini por motivo de trabalho.

2. Solicitação de informações

A Subsíndica Lélia solicitou da Condômina Mônica (Ex-Síndica) informações sobre a localização de documentos (contratos, notas fiscais, comprovantes da execução de serviços) que se encontravam arquivados/classificados em pastas específicas, pois pesquisou todas as pastas e não os localizou. Esses documentos são necessários para comprovar ao IBRAM a época em que foram executadas as obras de infraestrutura do CQA, para que o Condomínio não tenha que pagar multa por danos ambientais não compensados. A Sra. Mônica informou que deveriam estar no arquivo morto.

3. Apreciação da Nota Técnica

3.1. A Condômina Luciana, coordenadora do Grupo de Estudo da Regularização como Loteamento ou como Condomínio apresentou o resumo e a interpretação – **Anexa** sobre alguns itens da Nota Técnica.

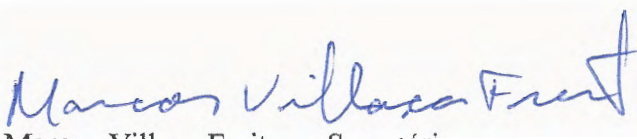
3.2. A Conselheira Vera destacou alguns itens que merecem ser revistos na Nota Técnica – **Anexo**.

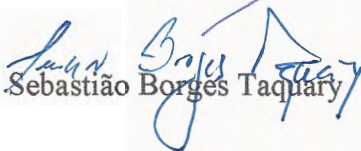
3.3. Foi consensada a data tentativa de 11.04.2015 – sábado para realização da AGE onde será apresentada a Nota Técnica aos Condôminos, preferencialmente com a presença do Dr. Fernando Dantas.

4. Data e local da próxima reunião

Já definida na reunião nº 422 a data de 28.03.2015 – próximo sábado, no Escritório do Condomínio.


José Eugênio Pinto Campos – Presidente


Marcos Villaça Freitas – Secretário


Sebastião Borges Taquary

Vera Fonseca de Paiva

GRUPO DE ESTUDO (LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO FECHADO)

23/03/2015

ITENS DE DESTAQUE DA NOTA TÉCNICA ELABORADA PELO DR. FERNANDO DANTAS A RESPEITO DA REGULARIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA – ETAPA I

- 1- O trabalho do especialista traça um breve histórico do que motivou o processo agora em curso sobre a regularização, que teve as seguintes etapas básicas: o pedido de registro do loteamento, a dúvida registral, e as motivações para a última sentença judicial, que acabou indeferindo o pedido de registro.
- 2- O especialista elenca os documentos que o Condomínio apresentou no processo e passa, a seguir, a enumerar os documentos exigidos pelas normas vigentes que permitem a regularização.
- 3- Quanto ao comparativo, o que temos/o que necessitamos, Dr. Fernando atesta que o Juiz de Registros Públicos não levou em conta a maior parte das argumentações contrárias apresentadas pelo Ministério Público, pois se ateuve à formalidade documental.
- 4- O que o levou, então, a indeferir o pedido? Exatamente o que foi elencado na sentença:
 - a. a ausência de algumas certidões do imóvel objeto do loteamento
 - b. ausência de comprovação de licença ambiental e licença de instalação válidas
 - c. ausência de anuência de coproprietários quanto ao estabelecido no partido urbanístico apresentado para registro.
- 5- No que diz respeito ao quesito c, o especialista afirma que (pág 8): “a anuência dos coproprietários...é requisito essencial ao registro do loteamento”, pois o registro de parcelamento afeta a propriedade e titularidade dos lotes. Em seguida, ele afirma que: a falta de anuência “explícita e ostensiva” na documentação do processo impedirá que o pedido produza efeitos registrários.
- 6- Assim, Dr Fernando defende que para obtermos êxito no recurso ora apresentado, teríamos que:
 - a. suprir a ausência documental, ainda que haja uma corrente doutrinária que permite a flexibilização de exigências documentais.
 - b. Continuar com o processo com o pedido de registro como Loteamento. Não há viabilidade jurídica material para pedir a regularização atualmente, como condomínio fechado, o que não significa que isso implique a desconstituição de muros e portaria existentes.
 - c. Ter anuência de todos os proprietários e conseguir a estabilização das relações jurídicas entre proprietários.
- 7- Comparando o que é considerado na Nota Técnica e o caminho que a Administração optou por seguir, acredita-se que há uma discrepância de ações, já que o Dr Mário Gilberto não considerou em seu recurso a anuência dos proprietários com relação ao projeto urbanístico apresentado para registro.

Marcos Villaça Freitas

De: Suely Testa [suelytesta@gmail.com]
Enviado em: terça-feira, 24 de março de 2015 19:43
Para: undisclosed-recipients:
Assunto: Fwd: Nota Técnica do Dr. Fernando Dantas

Conforme ficou combinado, encaminho as considerações à nota técnica.
Suely

----- Mensagem encaminhada -----

De: Vera Fonseca de Paiva <verapaivacqa@gmail.com>
Data: 24 de março de 2015 16:58
Assunto: Nota Técnica do Dr. Fernando Dantas
Para: Suely Testa <suelytesta@gmail.com>

Suely,

Seguem, abaixo, minhas observações acerca da Nota Técnica elaborada pelo Dr. Fernando Dantas.

- 1) Primeiramente, sugiro a enumeração das páginas.
- 2) Não entendo o que quer dizer "resumo **executivo**" (página 1, segundo parágrafo).
- 3) Ainda no 2º parágrafo, última linha, onde está escrito "no curso da tramitação o recurso deduzido (...)" deve constar : "no curso da tramitação do recurso deduzido(...)" .
- 4) Ainda na primeira página, e no 2º parágrafo, encontra-se a expressão " (...) recurso deduzido ao Tribunal (...). Bem, o verbo deduzir, como termo jurídico, significa " propor (ação, demanda etc.), expor ou alegar (razões etc.), em juízo, embasando-se em fatos e argumentos bem fundamentados ". (ver dicionário Aurélio/grifos nossos). Assim sendo, o recurso foi deduzido no Tribunal de Justiça, não ao Tribunal de Justiça.
- 5) Ainda na primeira página, item 2 - METODOLOGIA, não entendi a frase "(...) de projetando-se juízo de probabilidade de êxito do registro a partir (...)" .
- 6) Na página 3, item 3.2 - DOCUMENTOS E ATOS ADMINISTRATIVOS CONSTANTES DO PROCESSO, diz-se "petição contendo pedido de registro do loteamento subscrita por Lucia Maria Jansen Mello e pelo síndico do Condomínio (...). Do jeito como está posto, dá-se a entender que o síndico que assinou a petição ainda é síndico do condomínio. Para dirimir qualquer dúvida, deveria estar escrito " e pelo então síndico ". Essa mesma observação vale para o 3º parágrafo da folha 7, item 4 - ANÁLISE DOS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA QUE INDEFERE O REGISTRO DO LOTEAMENTO CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA ETAPA I.
- 7) No final da folha 5, último parágrafo, existe a frase " (...), porquanto os aspectos materialmente pelo parquet foram rejeitados (...) (início da folha 6). Está faltando uma palavra entre aspectos materialmente e pelo parquet. Imagino que se queria dizer aspectos materialmente suscitados/formulados, ou coisa semelhante.
- 8) Na folha 6, 3º parágrafo, está escrito "A *ratio decendi* (...)" Creio que a intenção foi de dizer a

27/03/2015

ratio decidendi ou seja, a razão de decidir. Não encontrei em dicionário algum de expressões latinas a palavra **decendi**.

9) Na folha 7, último parágrafo, está escrito " (...) tal exigência é imperativo (...)", quando deveria ser é imperativa (...).

10) Na página 11, última frase, está dito "(...) argumentos quanto a excepcionalidade (...) ". Ocorre que deveria ser quanto à excepcionalidade (...). Basta ver que dizemos quanto ao tema .

POR FAVOR, OBSERVE QUE AS CORREÇÕES SÃO DE ERRO FORMAL, MATERIAL, NÃO DE CONTEÚDO. CABE AO DR. FERNANDO DECIDIR SE QUER, OU NÃO, FAZER ESTAS CORREÇÕES, LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO QUE TEMOS QUE DISTRIBUIR UMA CÓPIA DA NOTA TÉCNICA A TODOS OS CONDÔMINOS.

À sua disposição,
Vera.

Nenhum vírus encontrado nessa mensagem.

Verificado por AVG - www.avgbrasil.com.br

Versão: 2015.0.5856 / Banco de dados de vírus: 4315/9378 - Data de Lançamento: 03/25/15