CONDOMÍNIO BELVEDERE GREEN
CNPJ 37.117.942/0001-64

Brasília, 06 de novembro de 2012.

Para: Comissão de Regularização
Assunto: Proposta de acordo com a Interlagos Agropecuária

Encaminho a análise da minuta de acordo apresentada pela Interlagos Agropecuária, conforme solicitado.

Ivan Feregueti Góes
Síndico

Estrada do Sol, km 07, Jardim Botânico, Lago Sul – DF CEP 71680 380.
Telefone (61)3427 0084 Fax (61)3427 0039 Portaria (61)3427 0005
E-mail: belvederegreen@gmail.com

3/6

Brasília, 05 de novembro de 2012

Ilmo. Sr.
Ivan Feregueti Goes
MD Síndico do Condomínio Belvedere Green
Av. do Sol, Km 07
Jardim Botânico – Brasília – DF

Ref.: MINUTA DE ACORDO ENVIADA POR INTERLAGOS LTDA.

Senhor Síndico

Atendendo solicitação de V. Sa., analisamos a minuta de acordo encaminhada pela empresa INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMERCIO LTDA.

É importante frisar que a análise ora realizada parte de experiências passadas adquiridas das várias tentativas de resolver a questão da titularidade da terra, bem como das muitas exigências de Condôminos que, na última tentativa, se insurgiram contra algumas cláusulas que ora são repetidas no documento sob exame.

Tal observação se faz necessária, tendo em vista que, do ponto de vista jurídico/legal, o Condomínio, a rigor, pode realizar com o empreendedor o acordo que melhor lhe convier, salvo se for levada em consideração o disposto na legislação de vigência, que proíbe o parcelamento do solo urbano, sem as licenças e autorizações governamentais, o que parece não ser objeto de discussão, uma vez que todo o parcelamento denominado Condomínio Belvedere Green é, de fato, clandestino, em virtude da falta de regularização urbanística e ambiental, a exemplo de tantos outros existentes na mesma região.

Feitas estas considerações, tentaremos objetivar a análise da minuta ofertada, através dos seguintes comentários:

1. No item "1" da minuta temos, a final: "...bem como visando acrescer área residencial. **Na sub-divisão das áreas, os lotes criados devem estar dentro das normas vigentes.**"

2/8

OBS: Já neste primeiro item existem vários questionamentos que merecem ser feitos e discutidos:

a) **A que tipo de acréscimo a empresa se refere?**
b) **Os lotes cuja criação é prevista, onde estarão localizados?**
c) **O que significa "dentro das normas vigentes"? Quais são essas normas?**

Veja-se que não há qualquer definição acerca dos "acréscimos" de área residencial. A princípio (na última tentativa de acordo), estes acréscimos estariam contidos em 2 (duas) chácaras pré-estabelecidas. Nesta minuta não há fixação de áreas, o que possibilita ao empreendedor a criação de vários lotes (grandes acréscimos), a partir da alteração de lotes desocupados (inversão de posição, diminuição de área, etc), ocupação de áreas verdes, aproveitamento de espaços já destinados a áreas comuns e/ou destinadas à implantação de serviços obrigatórios e outros.

Embora o item 2 refira-se à imutabilidade das áreas já ocupadas ou transferidas a terceiros, a título oneroso ou não, o Condomínio não tem conhecimento real de que áreas dentro de seu perímetro ainda pertencem à Interlagos.

Ademais, prova do que se está a tratar pode ser vislumbrada no item 5 da proposta – criação de áreas para alocação de lotes.

Outro ponto a ser debatido é o pertinente às tais "normas vigentes". Que normas seriam essas? Aquelas que dizem respeito às condições urbanísticas e ambientais dos lotes, assim como afastamentos, declividades, etc? É difícil imaginar que seja a essas normas que a empresa se refere, pois elas terão, obrigatoriamente, que ser observadas quando da realização do "novo" projeto de regularização proposto pela Interlagos.

Seriam elas normas internas do Condomínio, a partir do "código de obras"? Ou estar-se-ia falando do padrão já existente?

A indagação é pertinente na medida em que trata de "lotes novos a serem criados". Na última tentativa de acordo houve uma acirrada discussão acerca do tamanho dos "novos" lotes, sendo certo que se chegou a uma área mínima de 500m², área esta que não foi aceita por vários Condôminos em razão do padrão ser de 1000m². Falou-se, inclusive, em "favelização" do Belvedere Green, se lotes de tamanhos ínfimos fossem admitidos.

2. No item 2 da minuta a Empresa preocupa-se em definir como imutáveis as áreas já ocupadas – o que é óbvio – e aquel'outras já cedidas a terceiros. Não faz qualquer menção às demais áreas do Condomínio, o que reforça a desconfiança manifestada no item anterior, quanto ao **aproveitamento** do que for possível para a criação de novos lotes.

   A situação se complica no que diz respeito à necessidade de percentual mínimo de áreas verdes e áreas destinadas à implantação de serviços à comunidade. Salvo melhor juízo, o projeto da Geo Lógica já se ressentia dessas áreas.

3. A questão da "isenção" de taxas, prevista no item 4, só existe porque a Empresa nunca cumpriu o acordo realizado com o Condomínio no ano de 2000. Vendeu os lotes, não repassou os 3% da venda, não pagou as taxas extras ao longo dos anos e nem as quitou quando da venda dos lotes e chácaras.

   Assim sendo, entendemos que a isenção de taxas deveria incidir a partir da assinatura do acordo, se for o caso, para os lotes ainda não transferidos a terceiros, exigindo-se, destarte, o cumprimento do acordo realizado no ano de 2000 pela Empresa, em relação a todas as negociações feitas até o presente momento.

4. Quanto ao item 5 da proposta, concordamos parcialmente com a isenção de taxas para as novas unidades criadas para venda a terceiros (com a finalidade de cobrir custos da implantação do projeto), mas não concordamos com a isenção para as unidades criadas para atender aos Condôminos que tiveram seus lotes desconstituídos. Tais Condôminos já foram beneficiados pela suspensão das taxas por longo período e pela valorização dos lotes às custas dos Condôminos pagantes.

   Em qualquer das situações acima, entendemos que deverão ser pagas as taxas extraordinárias e o fundo de reserva mensal. As primeiras, porque, se existentes, referir-se-ão a acréscimo de valorização; o segundo, porque, em caso de emergência, todos os Condôminos se beneficiam e contribuem na mesma proporção, inclusive a Empresa com seus lotes. Ademais, o fundo de reserva é fator importantíssimo no Condomínio, do qual se lança mão em situações realmente emergenciais, de força maior ou de caso fortuito.

5. O item 6 não traz qualquer inovação às propostas anteriores, salvo no que tange à colocação de "bloquetes" na pavimentação. Sendo o Condomínio todo asfaltado, não há justificativa para a mudança de padrão que poderá vir a desvalorizar o parcelamento como um todo (mistura indevida de materiais).

Por outro lado, nem justificativa ambiental há para a mudança de padrão, haja vista que a diferença de permeabilidade do solo é de apenas 3% a favor dos bloquetes.

A questão da urbanização (inclusive a divisão dos gastos com galerias de águas pluviais), contudo, fica na esfera da aceitabilidade pelos Condôminos, em Assembleia que deverá decidir sobre estes e todos os outros itens do acordo.

6. O item 7 autoriza a Empresa a negociar os lotes "criados" antes da apresentação dos projetos para a regularização, a fim de fazer frente às despesas de urbanização das novas áreas. O Condomínio não pode admitir, contudo, que esses novos lotes sejam negociados antes da sua delimitação, através de documentos hábeis, sob pena de ser co-responsabilizado pelo comprador em caso de divergência/diminuição da área comprada.

   Não há nada que possa impedir a Empresa de negociar os lotes demarcados e constantes de plantas inseridas no projeto definitivo.

   Todavia, a simples venda dos lotes não altera absolutamente nada, já que as frações somente serão nominadas quando da realização de memoriais descritivos e registros cartorários.

   O impedimento deve ser o de construção nas áreas vendidas pela Empresa, até a regularização do Condomínio.

   Nada obstante a existência de várias construções nos Condomínios da região, essas são consideradas "clandestinas" pelo Governo, que pode ou não adotar providências radicais em relação a elas (derrubada).

   Assim, para que se evite situações desagradáveis, seria de bom alvitre fosse impedido, por cláusula expressa, construir nas novas áreas, pelo menos até que o projeto a ser apresentado ao GRUPAR esteja definitivamente concluído e com andamento neste sentido dentro do órgão oficial.

7. O item 8 traz um ponto preocupante quando afirma que a negociação relativa aos lotes desconstituídos será feita "diretamente pela Empresa" com os Condôminos prejudicados pela desconstituição.

   O certo e justo seria a demarcação dos lotes, em tamanhos idênticos aos que visam substituir, para após, com a anuência de todos os Condôminos na mesma situação, ser realizado um sorteio entre os lotes disponíveis.

8. No item 9 há indícios das suspeitas levantadas no item 1 destes comentários, cabendo aos Condôminos aceitar ou não que novas áreas, além das absolutamente necessárias para sanar os problemas, sejam criadas.

9. Quanto ao item 10 da proposta, temos um retrato fiel do ocorrido, na primeira parte da cláusula: *"Levando em consideração que os proprietários de lotes desconstituídos pela SEMAHR tiveram suas taxas de condomínio ordinárias e extraordinárias suspensas, sem obrigação de pagamento, desde 2002 até a presente data, e que neste período tiveram valorização significativa de suas propriedades em razão das melhorias efetuadas no Condomínio..."*

   Indaga-se: se a valorização ocorreu em virtude de melhorias feitas pelo Condomínio (Condôminos pagantes), por que o valor devido deve ser desviado para a Empresa, que em nada contribuiu para a valorização dos imóveis? Ao contrário, deixou de contribuir com a sua cota parte, devida desde 2000, por força de acordo não cumprido, e vem dificultando e/ou ameaçando de dificultar o processo de regularização.

   Em verdade, a Empresa não vai "dar" absolutamente nada. Ela vai, simplesmente, consertar um parcelamento que fez à revelia do poder público e de forma desconforme com a legislação ambiental e urbanística. O que a Empresa vai fazer é devolver aos Condôminos desapropriados por culpa exclusivamente sua o *status quo ante* que eles possuíam e, via de consequência, livrar-se das várias ações judiciais que possui em relação a este fato.

   Por qual razão as taxas condominiais suspensas lhe pertenceriam?

   Esses questionamentos devem ser feitos e levados à avaliação de todos os Condôminos.

10. No item 11 a Empresa benevolente declara que a área comum onde está posta a sede da administração "passa a pertencer definitivamente ao Condomínio".

    Esta clausula é redundante, haja vista que a Interlagos perdeu na justiça a ação de reintegração de posse da área.

    Quanto às ações de execução que menciona, salvo melhor análise, entendemos que está passando da hora de o Condomínio agir judicialmente contra os Condôminos que compraram lotes endividados, cujos débitos não foram saldados pela Empresa. Tratando-se de obrigação *propter rem*, a dívida acompanha o imóvel e não o proprietário.

QUESTÕES QUE DEVEM CONSTAR DE QUALQUER NEGOCIAÇÃO A SER REALIZADA COM A INTERLAGOS

Entre as várias questões que surgirão, com certeza, no curso das discussões para a redação do texto final do acordo a ser realizado, importante que se observe a necessidade que dele conste:

a) Prazo para confecção do projeto pela Empresa, com a previsão de multa contratual por descumprimento;

b) Prazo para realização da demarcação dos novos lotes, após o qual nenhuma nova área poderá ser criada dentro do Condomínio;

c) Cláusula que mencione o acordo anterior e que obrigue a Empresa a devolver os lotes que havia doado ao Condomínio e que foram desconstituídos, em tamanho idêntico e com prioridade de escolha de localização;

d) Prazo para a realização das obras de urbanização das áreas novas;

e) Clausula penal, com a imposição de multas pesadas pelo descumprimento de qualquer item pela Empresa.

f) Garantias reais a serem dadas pela Empresa, para realização do acordo, vinculadas a prazos e obras.

OBSERVAÇÕES FINAIS

Analisando-se a proposta de acordo como um todo, verifica-se que todas as cláusulas trazem enormes vantagens para a Empresa: solução dos conflitos judiciais e extrajudiciais com os Condôminos que tiveram seus lotes desconstituídos; criação de novos lotes para venda pela Empresa, em um valor altamente valorizado pelo esforço exclusivo dos Condôminos; solução de conflitos com Condôminos que compraram lotes endividados pela Empresa e que estão sendo cobrados na justiça; possibilidade de venda de lotes antes de sua demarcação oficial; etc.

O valor a ser pago pela Empresa é ínfimo ante as vantagens que pretende obter: refazer o projeto de regularização e urbanizar áreas novas, se for o caso. E o Condomínio ainda irá pagar pelo material necessário para a correção dos pontos de inundação/correção de grotas secas.

Quando falamos em "acordo" pressupomos a bilateralidade de ônus e bônus.

No caso sob exame, talvez fosse interessante avaliar qual será o "bônus" do Condomínio, se é que há, e se ele está de acordo com o "bônus" que será proporcionado à Empresa. A mesma comparação deverá ser feita em relação aos ônus de ambas as partes.

Esperamos ter contribuído de alguma forma para que os Condôminos possam adotar uma linha de negociação com a Interlagos, ficando à disposição para análise de outras situações que, certamente, irão ocorrer.

Atenciosamente,

Andréa Társia Duarte
OAB/DF 4587