

Avaliado em \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Destinação Final:  
 Guarda permanente  
 Amostragem  
 Eliminar em \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



CÓDIGO DE BARRAS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**1º Vol**

**2009.001.203088-7**

Comarca da Capital  
Cartório da 1ª Vara Empresarial

[ MILTONFERNANDES ]



T.J.E.R.J.

**2009.001.203088-7**

07/08/2009 - 17:51  
1º Ofício Reg  
Sort.

Cartório da 1ª Vara Empresarial - Empresarial  
Ação Civil Pública - Compra e Venda; Antecipação de  
Tutela E/ou Obrigação de Fazer Ou Não Fazer Ou Dar;  
Indenização Por Dano Moral - Outros / Indenização Por  
Dano Moral

Autor: COMISSÃO DE OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS VILLA BORGHESE E SAN  
FILIPPO  
Adv: Roberto Hely Barchilon (Rj054811)  
Rêu: CONSTRUTORA ATERPA S A

Rêu: *Imóvel Engenharia e Comércio Ltda*  
IMÓVEL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

2009.001.203088-7

Rêu: IMÓVEL ENGENHARIA S A  
Rêu: IMÓVEL CONSULTORIA IMOBILIARIA S A  
Rêu: IMÓVEL S A  
Adv:

DOSA  
JI

1ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL  
JUIZ TITULAR: LUIZ ROBERTO AYOUB  
ESCRIVÃO: ANTONIO BAPTISTA DE OLIVEIRA SILVA

**AUTUAÇÃO**

DATA DA AUTUAÇÃO: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

REG. DE SENT.: LIVRO ..... FLS. ....

JUSTIÇA GRATUITA: SIM  NÃO

**F-1**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA \_\_ª. VARA EMPRESARIAL



REC.2009.001.203088-7 Sort 9587 070809 1751 EMP01 21612MILTON

**COMISSÃO DE OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO** - em liquidação, formada pelos condomínios do Edifício SAN FILIPPO e dos edifícios SAN MARCO e SAN MICHEL, estes reunidos como VILLA BORGHESE, entidade inscrita no CNPJ sob o nº 02.699.909/0001-05 (doc. 1), sediada provisoriamente à rua Coronel Paulo Malta Rezende 180, Bl. II, apto. 1811, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, por seu advogado abaixo assinado (doc. 2), vem requerer

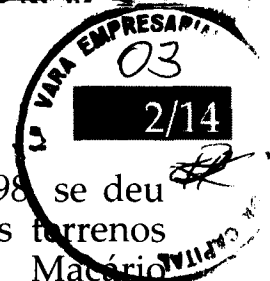
## AÇÃO CIVIL PÚBLICA

contra **CONSTRUTORA ATERPA S.A.**, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 1.686, 2º. e 3º. andar, Gutierrez, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP: 30350-540, **IBIÁ ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.**, situada à Av. Raja Gabaglia 1686, 4º. andar, Gutierrez, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP: 30350-540, Minas Gerais; **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, com sede na rua Grão Pará nº. 466 - Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG, CEP 30150-340, **PATRIMÓVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A**, com sede na Av. das Américas, 4201, nessa cidade, CEP: 22631-004, e **BANCO ITAÚ S.A.**, com sede na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100 - Torre ITAUSA, Capital do Estado de São Paulo, CEP: 04344-030, pelos seguintes fatos e fundamentos que passa a expor:

### PRELIMINARMENTE

#### DA LEGITIMIDADE ATIVA

A autora foi fundada a partir de duas diferentes associações de adquirentes lesados pela falida Encol S/A (doc. 3, 4, 5 e 6) formadas em 1997, quando flagrante a paralisação das obras das incorporações fraudulentas promovidas pela companhia depois falida, denominados *Condomínio Villa Borghese* (San Marco e San Michel) e *Edifício San Filippo*.



A junção dessas duas entidades, em 1998, se deu por transação extrajudicial com o permutante dos respectivos terrenos onde assentados os esqueletos abandonados (Cláudio Macário Construtora Ltda.), para (a) formação de condomínios por fração, nos termos do artigo 43, da Lei do condomínio e incorporações imobiliárias (Lei nº 4.591/64), que permitiram escrituração das centenas de contratos particulares averbados à margem das matrículas dos terrenos pelos adquirentes da Encol (doc. 7), (b) busca conjunta da destituição judicial daquela companhia incorporadora, então concordatária, e (c) retomada da construção num comando único, para entrega concomitante dos prédios prontos; acordo sacramentado em assembléia conjunta das associações e firmado individualmente em escrituras públicas de convenção condominial (doc. 8), todas condicionais ao trânsito em julgado de uma decisão favorável no processo que o permutante já movia contra a Encol (proc. 97.001.116940-8), onde se habilitaram como litisconsortes.

Após longa tramitação dos recursos da Encol, inclusive com a sua condenação por litigância de má-fé, a sentença de rescisão c/c perdas e danos proferida pela 34ª. Vara Cível (doc. 9) consolidou-se com trânsito em julgado em fins de 2002, no Superior Tribunal de Justiça (doc. 10 e 11), permitindo (a) uma solução definitiva para os gravames lançados nas matrículas dos 3 terrenos, que puderam se transferir a apartamentos determinados nos respectivos prédios; (b) o registro dos memoriais de incorporação, e (c) a regularização das licenças de obras perante a Prefeitura.

Em assembléia de 25/07/2004, aceitou-se oferta da Construtora Aterpa Ltda., contratando a finalização da construção conjunta dos três prédios (doc. 12) e, atendendo a pedido dos advogados do banco Itaú, aprovou-se em outra assembléia (27/12/2005), a outorga à Comissão de Obras de poderes adicionais de representação, previstos na Lei nº 10.931/2004, para sacramentar o regime de financiamento das obras pelo *patrimônio de afetação*, dando maior garantia da sua conclusão aos antigos e futuros compradores, afastando o temor de uma *nova Encol*.

Com a concessão dos *habite-se*, a entidade autora, que, meses antes, em dezembro de 2007, já havia até suspenso a cobrança das cotas fixas que se convencionou cobrar até a conclusão das obras, finalmente alcançou seu objetivo principal (doc. 13 e 14), o que, entretanto, não lhe retira a legitimidade para propor a ação civil pública em prol dos mesmos interesses que originalmente congregaram essas 438 famílias lesadas pela Encol (doc. 15), pois que alcançará 792 apartamentos quando todos os demais vierem a eles se juntar, vizinhos nos mesmos prédios, daquela mesma gleba dividida pelo P.A.L. 27.233, com os mesmos problemas, enganados que foram, todos, antigos e novos, com as nefastas conseqüências de sucessivas falências das empresas do setor, e da notória incapacidade do poder público municipal em lidar com os empresários e ordenar a ocupação da cidade, para que as pessoas tenham as praças, bosques, caminhos arborizados, escolas, creches e clubes, na promessa de se evitar uma *copacabanização* do bairro.



O canal certificado de informação dessa comunidade sempre foi, desde 1998, o domínio *www.vborgnese.com.br* (doc. 16) e, como ainda não encerrou seus trabalhos, o mandato da Comissão de Obras é válido mesmo depois de concluídas as obras, conforme § 4º. do artigo 43 da Lei do condomínio e incorporações:

“§ 4º - O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.”

A inverdade na mensagem publicitária das rés traz prejuízo para o consumidor, certamente também para a concorrência, mas especialmente afeta os membros dessa Comissão de Obras, dita *de Representantes*, após o registro do patrimônio de afetação, eis que mandatária não somente dos antigos adquirentes da falida Encol, representando também aqueles novos, que se integraram a partir da recontração das obras assinada em assembleia de 25/07/2004, preenchendo assim, com seus estatutos, tanto ela como as duas associações de que se originou, os requisitos previstos no artigo 5º, inciso V, letras *a* e *b* da Lei da ação civil pública, na redação dada pela Lei nº. 11.448/2005:

“Art. 5 . Têm legitimidade para propor a ação principal e a ação cautelar:

[...]

v - a associação que, concomitantemente:

a) esteja constituída há pelo menos 1 (um) ano nos termos da lei civil;

b) inclua, entre suas finalidades institucionais, a proteção ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem econômica, à livre concorrência ou ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico.”

O litisconsórcio de ambas as associações que perfilam a Comissão de Obras na ação civil pública se vê autorizado pelo §2º do mesmo artigo 5º:

“§ 2º Fica facultado ao Poder Público e a outras associações legitimadas nos termos deste artigo habilitar-se como litisconsortes de qualquer das partes.”

## OS FATOS

A autora se formou em 1998, elegendo representantes comuns aos dois empreendimentos, para uma árdua empreitada, que se viu, afinal, bem sucedida, com a concessão dos *habite-se* para os prédios, em março e abril do ano passado.

