

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTOS VAHLIS

Rua Senador Dantas 117 sala 218 Centro Rio de Janeiro RJ
Cep 20031-911 Tel/Fax 2240-0687 e 2240-1289
CNPJ 29.102.761/0001-36

CIRCULAR-07/12

Rio de Janeiro, 20 de julho de 2012.

Prezados senhores proprietários e locatários do Cond. do Edifício Santos Vahlis.

A Alteração do Artigo 30 da Convenção do Condomínio, aprovada em 15/07/1985, época de alta inflação, além de 10% de multa para pagamento após o vencimento no dia 30, oferecia um desconto de 10% para aqueles que pagassem até o dia 10 de cada mês.

O novo Código Civil, que entrou em vigor em 11/01/2003, limitou a 2% a multa por atraso no pagamento, não fazendo referência a eventuais descontos. Assim, a partir daquela data, passamos a cobrar 2% de multa e mantivemos o desconto de 10% para pagamento até o dia 10.

Em 30/06/2005, o Juiz da 30ª Vara Cível acatou o pedido do proprietário da unidade 432 alegando que o vencimento da cobrança da cota condominial era de fato no dia 10 e que o desconto de 10% para pagamento até aquela data era, na realidade, uma multa disfarçada. Recorremos da decisão e o Tribunal, em segunda instância, manteve a sentença.

Em 27/07/2005, a AGE convocada especialmente para esse fim, determinou que o vencimento da cobrança fosse no dia 10 de cada mês e extinguiu o desconto de 10%.

Mais de seis anos depois, em 31/01/2012 o proprietário da Sobreloja 214, entrou com ação no 3º Juizado Especial Cível pleiteando a anulação AGE de 27/07/2005 e a inclusão nos novos boletos do desconto de 10% para pagamentos realizados até o dia 10. Para nossa surpresa, a juíza leiga decidiu por acatar o pedido e a titular homologou sua decisão, em flagrante discordância com todas as decisões anteriores sobre o mesmo assunto. Em 21/05/2012 protocolamos Recurso Inominado e estamos aguardando a decisão.

Recentemente, dois advogados, nenhum dos quais proprietário ou locatário do Condomínio, começaram a distribuir e enviar para o endereço residencial dos condôminos, um panfleto com o título "CHAPA SANTOS VAHLIS", no qual informam que os *"...interessados em rever (talvez querendo dizer reaver) os valores pagos indevidamente os (10% de desconto na cota condominial) façam contato conosco que iremos juridicamente garantir sua devolução. É ação ganha!(sic)"*

Diante dos fatos acima expostos, cumpre-nos alertar que **os únicos que terão seus ganhos garantidos com tais ações são, precisamente, esses dois advogados.**

Mesmo que, na pior das hipóteses, o Condomínio seja condenado a reembolsar qualquer um dos condôminos, o mesmo direito será estendido a todos os demais através de Assembléia a ser convocada para esse fim. Assim, para atender essa improvável decisão judicial, chegaríamos ao absurdo de emitir um boleto para cobrança de uma cota extra para cobrir o valor arbitrado e, após o pagamento, restituir ao condômino o mesmo valor que foi pago.

Vale ressaltar que as cotas condominiais são para o rateio das despesas do condômino e que qualquer benefício alcançado por um condômino será estendido a todos os demais, evitando, dessa forma, eventuais privilégios.

No mesmo prospecto, os dois advogados citam ação que tramita na 18ª Vara Civil, na qual um deles requer que seja reconhecido como síndico para o biênio 2011/2012, mesmo tendo recebido apenas 9 votos dos 273 condôminos que se fizeram representar na Assembléia.

Portanto, fiquem atentos e sempre que tiverem alguma dúvida ou discordância sobre a nossa administração, basta agendar um horário que teremos prazer em cumprir a nossa obrigação de esclarecer as dúvidas e ficaremos agradecidos por ouvir as suas queixas ou reclamações, a partir das quais poderemos implementar eventuais melhorias.

Atenciosamente,



Eros Pedrozo - Síndico



Arnaldo M. Lage – Administrador