



Tendo em vista os questionamentos recentes, utilizamos este espaço para esclarecer a atual situação jurídica do local denominado na Convenção Condominial como Área de Lazer nº 17, localizado ao final da Rua Jovial, do lado direito.

No ano de 1979, era objeto da matrícula nº 12.361 do 1º CRI de Jundiaí/SP uma área de 2.129.600,00 m² denominada Fazenda Vista Alegre, pertencente a Imobiliária Franco.

Nesse mesmo ano essa área sofreu alguns desmembramentos, originando-se as matrículas nº 13.126 (52.723,33 m²) 13.973 (279.428,83 m²), 13.974 (47.037,83 m²) e 13.975 (10.000,00 m²), remanescendo a área de 1.740.410,01 na matrícula nº 12.361.

A área objeto da matrícula 13.126 foi transferida para a Prefeitura de Vinhedo/SP e as áreas objeto das matrículas 13.973, 13.974, 13.975 e 12.361 continuaram pertencendo a Imobiliária Franco.

Em novembro de 1979 fora registrado em cartório o Memorial do Empreendimento Vinhas da Vista Alegre, a ser executado na área remanescente da matrícula n 12.361 (1.740.410,33 m²). O empreendimento foi dividido da seguinte forma: área para lotes (925.930,65 m²), área preservada (41.780,00m²), área de faixa de alta tensão (18.900,00m²), área para sistema viário (333.914,00m²), área de sistema de recreio (419.885,68m²). Essas duas últimas áreas configurariam áreas de uso comum, conforme constou no documento da época.

O empreendimento foi aprovado e o condomínio se desenvolveu ao longo dos anos, como é de conhecimento de todos.

JUNDIAÍ

Rua Paulino Corado, 20 - Sala 509
Edifício Montalto.doc, Jardim Santa Teresa
Jundiaí/SP - CEP 13211-413
(11) 3964.5051

SÃO PAULO

Av. das Nações Unidas, 8.501
17º andar - Eldorado Business Tower, Pinheiros
São Paulo/SP - CEP 05425-070
(11) 3434.6603



Na data de 26 de junho de 2001 fora publicada Lei Municipal nº 2580/2001, dispondo que o local conhecido como Área de Lazer nº 17 perfazia um bem público e permitindo que parte dele (8.560 m²) fosse alienado pelo Município de Vinhedo/SP.

Em 25 de setembro de 2005 a Prefeitura de Vinhedo/SP realizou uma permuta com a Imobiliária Franco, passando para essa 8.560 m² destacados da Área de Lazer nº 17, em troca da área objeto da matrícula nº 13.975, adjacente ao condomínio, originária do desdobramento inicial da Fazenda Vista Alegre.

Em 2 de janeiro de 2007, com base na escritura de permuta, foram abertas as matrículas nº 93.387 e 93.388, do 1º CRI de Jundiaí/SP, a primeira para contemplar a totalidade da denominada Área de Lazer nº 17 e a segunda para contemplar a área destacada de 8.560 m².

Posteriormente, a matrícula nº 93.388, do 1º CRI de Jundiaí/SP, fora transportada para o Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP, dando origem a matrícula de nº 106.

A área então foi vendida para um terceiro, que a desmembrou em nove lotes (matriculas nº 14.600, 14.601, 14.602, 14.603, 14.604, 14.605, 14.606, 14.607 e 14.608, do CRI de Vinhedo/SP), vendendo alguns para terceiros e permanecendo com outros.

Todo o trâmite acima narrado foi objeto de questionamento pelo condomínio, contudo, todas as decisões exaradas pelos órgãos competentes ao longo dos anos reconheceram a legalidade das transações.

Em 20 de março de 2013 a Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu que as áreas de lazer e sistema viário não seriam áreas comuns dos

JUNDIAÍ

Rua Paulino Corado, 20 - Sala 509
Edifício Montalto.doc, Jardim Santa Teresa
Jundiaí/SP - CEP 13211-413
(11) 3964.5051

SÃO PAULO

Av. das Nações Unidas, 8.501
17º andar - Eldorado Business Tower, Pinheiros
São Paulo/SP - CEP 05425-070
(11) 3434.6603



condôminos, mas sim bens públicos, porque na época da instituição do Vista Alegre não havia previsão legal para “condomínio de lotes”. Nesse mesmo sentido, em março de 2018 o Ministério Público arquivou Inquérito Civil no qual expôs seu entendimento de que não houve irregularidade na alienação da área pelo Município de Vinhedo/SP para a Imobiliária Franco e posteriores desmembramentos, já estando a situação de permuta consolidada há mais de 13 anos.

Em 2019 o condomínio ingressou com ação judicial requerendo a nulidade da escritura pública de permuta e posteriores. Foram incluídos no polo passivo da demanda todos os atuais proprietários dos nove lotes existentes no local, a Prefeitura de Vinhedo/SP e a Imobiliária Franco. Foi dado à causa o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Em contestação, um dos Réus alegou decadência, tendo em vista que o prazo para se requerer anulação de negócio jurídico é de 4 (quatro) anos, ao passo que a demanda foi interposta 15 (quinze) anos após a realização do negócio que se pretendia anular. Requereu, ainda, alteração do valor da causa, alegando que deveria corresponder ao valor de mercado dos nove lotes. Realizou, por fim, pedido de indenização por danos materiais e morais em face do Condomínio, por ter sido impedido de entrar no local em diversas oportunidades.

O juízo acolheu parcialmente a impugnação ao valor da causa, determinando que esse deveria corresponder ao valor venal dos nove lotes, ou seja, R\$ 850.998,77. Com essa alteração, o risco envolvido na demanda foi majorado para aproximadamente R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), considerando que, em caso de perda, o condomínio deverá pagar honorários de sucumbência aos advogados dos sete Réus. Tais honorários são arbitrados pelo juiz entre 10% e 20% do valor atualizado da causa (nessa oportunidade consideramos o

JUNDIAÍ

Rua Paulino Corado, 20 - Sala 509
Edifício Montalto.doc, Jardim Santa Teresa
Jundiaí/SP - CEP 13211-413
(11) 3964.5051

SÃO PAULO

Av. das Nações Unidas, 8.501
17º andar - Eldorado Business Tower, Pinheiros
São Paulo/SP - CEP 05425-070
(11) 3434.6603



percentual de 10% e o valor da causa em R\$ 1.000.000,00, multiplicado por sete, tendo em vista a existência de sete réus).

O risco acima mencionado pode ser ainda maior, considerando que o juiz pode fixar os honorários de sucumbência em 20%, o valor atualizado da causa pode superar R\$ 1.000.000,00 (a depender do tempo que a demanda levar para ser encerrada) e todos os demais Réus poderão optar por agir como o Réu que já contestou a ação, pleiteando indenizações.

Tudo isso, somado ao fato de que o risco de perda da demanda foi classificado como provável pelo jurídico atual, fez com que a gestão do condomínio optasse por desistir da demanda, incorporando os nove lotes e realizando a cobrança da taxa condominial daqui em diante e dos cinco anos anteriores (tempo máximo possível para cobrança ante o prazo prescricional previsto no Código de Processo Civil).

Sendo o que nos cabia para o momento, estamos à disposição de todos para esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Vinhedo/SP, 10 de junho de 2022.

RAFAEL FRANCISCO CARVALHO
OAB/SP n° 250.179

ANDRÉ BOLETTI GARCIA
OAB/SP n° 379.820

JUNDIAÍ

Rua Paulino Corado, 20 - Sala 509
Edifício Montalto.doc, Jardim Santa Teresa
Jundiaí/SP - CEP 13211-413
(11) 3964.5051

SÃO PAULO

Av. das Nações Unidas, 8.501
17º andar - Eldorado Business Tower, Pinheiros
São Paulo/SP - CEP 05425-070
(11) 3434.6603